

Institutional Quarterly



Noch mehr A-Apartments Die Erfolgsserie BVT Residential USA setzt Stein auf Stein. [Seite 2](#)

Grün investieren Im Rahmen der BVT Concentio-Serie können Privatanleger künftig nachhaltig investieren. [Seite 6](#)

Die zweite Chance Der BVT Zweitmarkt Handel bietet Anlegern attraktive Zweitmarkt-Immobilien. [Seite 7](#)

Ausgabe 4 – 2019

Nachgedacht

Früher von vielen Investoren als Ökofonds abgestempelt, haben nachhaltige Geldanlagen längst ihren Nischenbereich verlassen. Sie stehen heute über sämtliche Anlageklassen hinweg für verantwortungsvolles Investieren. Dabei haben Investitionen in erneuerbare Energien in der nachhaltigen Anlage einen besonderen Platz. Denn sie leisten nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung unserer Umwelt, sondern sind vor allen Dingen zukunftsorientiert. Aktuell könnte sich jeder zweite Deutsche vorstellen, sein Geld in nachhaltige Anlagen zu investieren, ergab eine aktuelle Studie.* BVT hat diesen wichtigen Trend bereits früh erkannt. Seit drei Jahrzehnten gehören grüne und ethische Grundsätze zu den Standards der Unternehmensgruppe. Mit einem neuen Portfoliofonds, der aktuell in Vorbereitung ist, können Anleger gezielt in die Zukunft erneuerbarer Energien und nachhaltiger Infrastruktur investieren – und zudem von Renditechancen profitieren. Genießen Sie die Lektüre unserer aktuellen Ausgabe der iQ.



Tibor von Wiedebach-Nostitz
Geschäftsführender Gesellschafter
BVT Holding

*Quelle: Umfrage der European Bank for Financial Services



Wer hat morgen noch Erfolg?

Eine Welt im schnellen Wandel erfordert Asset-Manager mit neuen Strategien.

Der Wandel vollzieht sich in atemberaubendem Tempo. Es ist nicht nur ein Wandel in der Wirtschaft, der Wandel zur Digitalisierung von Produktion, Handel und Konsum. Big Data generiert Unmengen von Informationen aus sämtlichen Bereichen des Lebens und ermöglicht ganz neue Steuerungspotenziale für alle Bereiche der Wirtschaft und der Gesellschaft insgesamt.

Neue Chancen schaffen auch neue Herausforderungen und zugleich Risiken, weil die Dynamik ein hohes Tempo erreicht hat. So auch in Politik und Umweltbewusstsein: Kli-

mawandel und Energiewende, Mikroplastik im Trinkwasser, Stickoxide und neue Antriebstechnologien zur Luftreinhaltung. In raschem Tempo folgen politische Debatten und Reformen, verschärfte Grenzwerte und Emissionsziele. Neue ökologisch ambitionierte Produkte erobern Märkte, andere werden ausrangiert.

Die Dynamik hat längst die Finanzmärkte ergriffen. Sie müssen immer schneller die Trends voraussehen, analysieren und erkennen. Der Blick in die Zukunft gehörte schon immer zum Handwerk von Vermögensverwaltern. Doch seit der Jahrtausendwende verändern sich zunehmend

die Koordinaten. Die USA müssen sich ihre wirtschaftliche Führungsmacht allmählich mit China teilen. Hatte die Globalisierung rund drei Jahrzehnte lang den Weltmärkten die Richtung vorgegeben, folgen nun wieder neue Handelskonflikte, Zölle und der Brexit.

Bislang hat die Finanzbranche auf Krisen und neue Trends stets mit neuen Produkten innovativ reagiert. Auf den einfachen Aktienfonds folgten der Mischfonds, der Dachfonds, Multi-Asset-Fonds, Absicherungsderivate und Short-Strategien für den

Σ Lesen Sie weiter auf Seite 4

Highlights

Klare Perspektiven

Neuer Standort, klare Ausrichtung, neue Medien – BVT ist gut aufgestellt für 2020. [Seite 4](#)

Experten-Interview

Dr. Marie-Luise Kern, ZIA, zu nachhaltigen Finanzen. [Seite 5](#)



Beliebte Assetklassen

BVT bietet, was institutionelle Investoren suchen. [Seite 8](#)

Blick nach vorn



Wie sich die Wirtschaft entwickelt, lässt sich aktuell schwer schätzen. Laut dem aktuellen Finanzbericht der Bundesregierung (Stand August 2019) dürfte sich die dynamische Entwicklung der Weltwirtschaft im kommenden Jahr wieder leicht beschleunigen. So erwartet die Regierung einen Anstieg des preisbereinigten BIP von 1 Prozent. Das liegt noch über der Wachstumserwartung für das Jahr 2019.

Dennoch hat die Bundesregierung vor allem wegen eines schwächeren Welthandels ihre Konjunkturprognose für 2020 in diesem Herbst deutlich nach unten korrigiert. Im April hatte sie noch ein Plus von 1,5 Prozent vorhergesagt.

Vor allem die exportstarke deutsche Industrie wird von internationalen Handelskonflikten und Unklarheit rund um den Brexit belastet. Dadurch gibt es weniger Investitionen. Die Binnennachfrage ist laut Bericht allerdings weiterhin intakt: Beschäftigung und Einkommen steigen und der Bausektor befindet sich weiterhin in Hochkonjunktur.

– Impressum –

Herausgeber:
BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Redaktion:
Andreas Graf von Rittberg (verantwortlich)
E-Mail: avr@bvt.de

Verlag:
Alsterspree Verlag GmbH,
Kurfürstendamm 173/174, 10707 Berlin
www.alsterspree.de

Hinweis: Daten bzw. Informationen können sich trotz sorgfältiger Recherche als nicht richtig herausstellen oder kurzfristig verändern. Die Redaktion kann daher weder Haftung noch Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die in diesem Investorenblatt aufgeführten Informationen dienen allein der unverbindlichen Vorabinformation. Die Angaben stellen keine Anlageempfehlung dar und können eine Beratung des Investors nicht ersetzen. Investoren prüfen eigenverantwortlich, ob ein Investment für sie geeignet ist. Sie können die aus ihrer Sicht erforderlichen Unterlagen sowie ggf. konkrete Beteiligungsmöglichkeiten bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, anfordern.

Bildnachweise: Titelseite o.M.: AdobeStock/2mmedia, r.M.: AdobeStock, M.u.: iStock/Liana Monica Bordei, S. 2 M.L.: AdobeStock/Aiisha, S. 4 o.: AdibeStock/Ruslan Khismatov, S. 7 o.r.: iStock/Alvarez, u.l.: AdobeStock/Trekandphoto
Redaktionsstand: 04.12.2019

ZAHL DER AUSGABE

291,1 Milliarden €



wurden in Deutschland Ende 2018 nach Berechnungen des Forums Nachhaltige Geldanlagen (FNG) unter strengen Nachhaltigkeitskriterien angelegt. Das Marktvolumen des „verantwortlichen Investierens“ erreichte im gesamten deutschsprachigen Raum (Deutschland, Österreich und Schweiz) rund 474 Milliarden Euro. Die aktuelle Auswertung des nachhaltigen Anlagemarktes zeigt, dass soziale und ökologische Faktoren zunehmend eine Rolle im konventionellen Finanzgeschäft spielen. So wurden nach Berechnungen der Global Sustainable Investment Alliance (GSIA) weltweit etwa 30,7 Billionen US-Dollar unter Berücksichtigung nachhaltiger Energien angelegt. Europa ist die Region mit dem größten Anteil am weltweiten Anlagevolumen mit rund 14 Billionen US-Dollar.

Quelle: Bericht des Forums Nachhaltige Geldanlagen (FNG), Stand Juni 2019

USA RESIDENTIAL SERIE

„Orlando ist kein Kuhdorf“

Wachstum an allen Fronten: Was Disney-City Investoren zu bieten hat

Lange stand die zentralflorianische Metropole im Ruf, zwar die „Welthauptstadt der Themenparks“ zu sein, mehr aber auch nicht. Das hat sich gewandelt: Im Windschatten der rund ein Dutzend Vergnügungsparks, die maßgeblich für rund 70 Millionen Touristen jährlich sorgen, ist eine diversifizierte Wirtschaft entstanden – und die Metropolregion Greater Orlando auf mehr als 2,5 Millionen Einwohner angewachsen. Das Beratungsunternehmen KPMG stuft die Stadt US-weit als zweitwertvollsten Wirtschaftstandort ein. „Orlando ist so weit davon entfernt, ein Kuhdorf zu sein, wie eine Stadt nur sein kann“, jubelte das Fachblatt SCT jüngst.

Die Dynamik lässt sich an beeindruckenden Wachstumswahlen ablesen: Die Zahl der Jobs nahm 2018 in Greater Orlando um 3,3 Prozent zu, das ist der US-Spitzenwert. Mehr als 60.000 neue Einwohner verzeichnete die Metropolregion im selben

Jahr, ein Plus von 2,4 Prozent. Zwischen 2010 und 2018 haben damit knapp 440.000 Menschen ihren Wohnsitz hierher verlegt. Arbeitsplätze entstehen durchaus nicht nur im Tourismusbereich, der weiterhin expandiert. Auch das Gesundheits- und das Bildungswesen sowie der Technologiesektor sind stark aufgestellt. In den letzten Jahren hat insbesondere der Einzelhandel davon profitiert, dessen Leerstandsrate auf 4,3 Prozent gesunken ist. Aktuell werden zahlreiche Neubauten realisiert, darunter Leuchtturmprojekte wie das Lake Nona Town Center: Auf über 370.000 Quadratmetern werden fast 100 Einzelhändler und Gastronomen nebst Entertainment und Büros den Fixpunkt der derzeit entstehenden Lake Nona Community nahe des Flughafens von Orlando bilden. In dem rund 44 Quadratkilometer großen neuen Stadtteil siedeln sich vor allem Fachkräfte aus dem Gesundheits- und Bildungsbereich an, der hier stark vertreten ist.

Für den dringend benötigten Wohnraum sorgt auch das Projekt „Alta at Health Village“, in dessen Rahmen gegenüber vom Florida Hospital Campus 285 Class-A-Apartments mit durchschnittlich 80 Quadratmetern errichtet werden. Über den Publikumsfonds BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG können deutsche Anleger an der lukrativen Projektentwicklung partizipieren. Das Grundstücksclosing soll noch 2019 erfolgen. Auch das zweite Fondsobjekt liegt im boomenden Zentralflorida: In Tampa, direkt an der Tampa Bay, steht das Projekt „Bayview II“ in den Startlöchern. Auf 2,3 Hektar sind hier 283 hochwertige Mietwohnungen mit 22.456 Quadratmetern Fläche geplant. Insgesamt hat der aktuelle Fonds 41 Millionen US-Dollar für die beiden Investitionen bei Privatanlegern eingeworben und ist ausplatziert. Ein Folgefonds für Privatanleger ist bereits in Vorbereitung.



Die zahlreichen Vergnügungsparks sind nur eine Attraktion, die Orlando zu bieten hat.

Arme US-Akademiker?

Der Schuldenberg von US-Studenten schwillt unaufhaltsam an – mit Folgen für die Wohnform.

Für Aufsehen sorgte in diesem Frühjahr der US-Unternehmer Robert Smith, als er für einen ganzen Abschlussjahrgang des Morehouse College in Atlanta die Studienkredite zu übernehmen versprach – schätzungsweise 40 Millionen US-Dollar. Die etwa 400 Beschenkten können nun finanziell unbelastet ins Berufsleben starten, anders als die Mehrheit der US-College-Absolventen. Denn mehr als jeder zweite muss durchschnittlich 30.000 Dollar an Studienkrediten abbezahlen, bevor er mit der Vermögensbildung

beginnen kann. Das wird zu einer immer größeren Belastung: Seit 2001 haben die USA nach Abzug der Inflation kaum Lohnsteigerungen zu verzeichnen, während die Studiengebühren dreimal so stark wie das allgemeine Preisniveau anstiegen. Mittlerweile müssen die rund 45 Millionen Studienkreditnehmer einen Schuldenberg von über 1,5 Billionen Dollar abtragen. Insbesondere die Zahl der Absolventen, die beim Abschluss über 50.000 Dollar Schulden haben, steigt rasant. So erklärt sich, dass zuletzt 12 Prozent aller

studentischen Kreditnehmer mit der Tilgung in Verzug waren.

Diese Entwicklung schlägt unter anderem auf den Immobilienmarkt durch – wer Schulden abbezahlen muss, kann kein Kapital für den Erwerb der eigenen vier Wände ansparen. Folglich verstärkt die „Schuldenkrise“ der College-Absolventen den Trend zur Mietwohnung, der die US-Wohneigentumsquote seit Mitte der Nullerjahre von rund 69 auf 64 Prozent fallen ließ, wie Erhebungen des U.S. Census Bureau zeigen. Verstärkt wird der Trend von der Vorliebe für urbanes Wohnen sowie dem Wunsch nach Flexibilität und Mobilität. Der Mietwohnungsmarkt in US-Metropolen sowie gut erschlossener „Suburbs“ ist daher ein robuster Wachstumsmarkt.

Voll im Plan: Projekt „Maitland“

Die ersten Gebäude im Norden Orlandos stehen.



Der Poolbereich ist schon fertiggestellt.

Der im letzten Jahr aufgelegte BVT-Fonds Residential USA 13 wurde exklusiv für einen institutionellen Investor kreiert und finanziert die Errichtung von 300 Apartments in Maitland, Florida. Das beschauliche Städtchen liegt im nördlichen Speckgürtel der Boommetropole Orlando, von deren Zentrum es keine zehn Meilen trennen. In

dieser hervorragenden Lage werden mit dem Projektpartner Bainbridge die „Lake Shadow“-Apartments errichtet: Die ersten Gebäude wurden kürzlich fertiggestellt, darunter das Clubhouse mit dem Vermietungsbüro, das bereits von Interessenten frequentiert wird. Alle elf Gebäude des Projekts „Maitland“ nähern sich planmäßig ihrer Vollendung, womit dem für Anfang 2020 avisierten Abschluss der Bauarbeiten nichts im Wege steht. Der Residential USA 13 steuert rund 21 Millionen US-Dollar zur Projektentwicklung bei.

Die Aussichten für die Vermietung sind vielversprechend. So wird die Mietsteigerungsrate im Teilmarkt „Nordwest-Orlando“, in dem das Projekt angesiedelt ist, vom US-Research-Unternehmen RealPage (Axionometrics) für 2019 auf 3,5 Prozent geschätzt. Das liegt noch einmal deutlich über dem Wert der wachstumsstarken Region Orlando (2,9 Prozent). Auch in den nächsten Jahren sollen die Mieten voraussichtlich um rund 2,4 Prozent anziehen.

Noch mehr A-Klasse in Boston

Die Fonds Residential USA 10 und 12 finanzieren 205 Class-A-Apartments am „Inner Belt“.

Nach sorgfältiger Prüfung haben die US-Wohnimmobilienfonds BVT Residential USA 10 und 12 das Projekt „Inner Belt Station“ angebunden. Das Closing für den Wohnkomplex in Somerville im Großraum Boston, bekannt für robustes Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum vor allem dank starker „Eds & Meds“-Branchen (Bildung und Medizin), soll noch in diesem Jahr erfolgen. Die in voraussichtlich gut zwei Jahren Bauzeit entstehenden 205 Wohneinheiten werden, wie bei BVT-Projekten gewohnt, hochwertig ausgestattet sein. Für rund 34,6 Millionen Euro wer-

den die beiden Residential-Fonds etwa 40 Prozent der Objektgesellschaft erwerben.

Der aktuelle BVT Residential USA 12 richtet sich als Spezial-AIF mit einer Mindestbeteiligung von drei Millionen US-Dollar an (semi-)professionelle Anleger und kann bis Jahresende gezeichnet werden. Finanziert werden voraussichtlich fünf Class-A-Apartmentanlagen an starken US-Standorten. Neben Greater Boston steht auch die Region Greater Orlando in Florida im Fokus, etwa mit der Beteiligung an der Projektentwicklung „Narcoossee Cove“ in Lake Nona mit 354 Apartments.



„Inner Belt Station“ wurde für die BVT Residential USA Fonds 10 und 12 angebunden.

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

- › Marktzugangsrisiken im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen.
- › Projektentwicklungsrisiken aufgrund möglicher Zeit- und/oder Kostenüberschreitungen, nicht oder verspätet erteilter Baugenehmigungen, Baumängeln oder Altlasten.
- › Veräußerungsrisiken, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.
- › Vermietungsrisiken, falls etwa Wohnungen nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind.
- › Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Ring frei für Runde 7

Neuer Ertragswertfonds als Angebot für (semi-)professionelle Anleger. Veräußerungen bei den Vorgänger-Fonds



Die gute Lage des Büroobjekts in Düsseldorf ist die Basis für einen erfreulichen Veräußerungswert.



Das verkaufte Objekt in Hannover-Badenstedt bildet den Kern einer Geschäftsstraße.

Der Startschuss ist gefallen: Die erfolgreiche Ertragswertfonds-Serie von BVT geht in die siebte Runde. Wie schon die Vorgängerfonds kombiniert der BVT Ertragswertfonds Nr. 7 (EWF 7) das Potenzial des deutschen Immobilienmarktes mit der Wirtschaftskraft Nordrhein-Westfalens. Pünktlich zum Vertriebsstart baut die Nr. 7 der Serie nun ihr Portfolio auf. Das erste Objekt ist ein Neubau mit Einzelhandelsfläche, zwölf Wohneinheiten in gehobener Ausstattung sowie etwa 50 Stellplätzen in Witten, einer Kreisstadt im Südosten des Ruhrgebiets. Auch Objekt Nummer zwei ist identifiziert und derzeit in abschließender Prüfung (ein Kaufvertrag über dieses Objekt wurde noch nicht geschlossen). Es handelt sich um ein viergeschossiges Büro- und Ärztehaus in Münster.

Beide Objekte spiegeln damit bereits die Strategie der etablierten Ertragswertfonds-Serie wider.

Ziel ist es, das Portfolio breit über unterschiedliche Nutzungsarten und Mieter zu diversifizieren. Dieser konservative Ansatz macht den EWF 7 gerade für (semi-)professionelle Anleger so attraktiv, für die er konzipiert wurde. Im Ergebnis setzen Anleger damit also auf solide vermietete und professionell verwaltete Immobilien an ausgewählten Standorten mit hoher Wirtschaftsdyna-

mik. Weitere Konzeptionsmerkmale sind laufende jährliche Ausschüttungen sowie eine überschaubare Laufzeit. Die Mindestbeteiligung an diesem neuen Spezial-AIF beträgt 200.000 Euro. Privatanleger können sich nicht beteiligen.

Aufgrund der derzeit sehr hohen Immobiliennachfrage hat BVT als Asset-Manager der BVT Ertragswertfonds-Serie Fondsobjekte son-

diert, für die aktuell beispielsweise unter Mietvertragsaspekten gute Voraussetzungen für einen Verkauf vorliegen. Hierzu hat sich die Fondsgeschäftsführung eng mit dem Beirat der jeweiligen Fondsgesellschaft abgestimmt. Im Ergebnis konnten 2019 folgende Objekte der Fondsreihe erfolgreich veräußert werden.

Der Bürokomplex „Düsseldorf, Schanzenstraße“ liegt im bevorzugten linksrheinischen Stadtteil Oberkassel und besticht durch seine Lage. Die Gebäude wurden 1993 und 2002 errichtet und umfassen 5.566 Quadratmeter vermietbare Fläche sowie eine Tiefgarage. Im Rahmen der Marktsondierung wurden Kaufpreiseinschätzungen bei zwei renommierten Maklerhäusern eingeholt. Diese lagen zwischen 15,5 und 18,5 Millionen Euro. Im Vergleich zum ursprünglichen Kaufpreis der Immobilie von 13,6 Millionen Euro im Jahr 2005 stellt das bereits eine erhebliche Wertsteigerung dar.

Unabhängig davon ist es der Fondsgeschäftsführung gelungen, im Rahmen der Direktansprache eines lokalen Projektentwicklers einen Kaufvertrag über 20 Millionen Euro zu verhandeln. Somit konnte für die Immobilie eine Wertsteigerung von 47 Prozent* im Zeitraum 2005 bis 2019 erzielt werden. Der Besitzüber-

gang erfolgt zum 28. Februar 2020. Zweites Objekt ist ein Büro- und Geschäftshaus in Hannover, das 2000 errichtet wurde und 1.553 Quadratmeter vermietbare Fläche umfasst sowie eine Tiefgarage. Das Gebäude liegt an der Haupteinkaufsstraße des Stadtteils Badenstedt und bildet hier den neuen Geschäftskern. Hierbei konnte die Fondsgeschäftsführung zusammen mit dem Maklerunternehmen einen Kaufvertrag über 7,26 Millionen Euro mit einem Kaufinteressenten verhandeln. Somit konnte für die Immobilie im Vergleich zum Ankaufpreis im Jahr 2006 eine Wertsteigerung von 1,96 Millionen Euro beziehungsweise 37 Prozent* erzielt werden. Der Besitzübergang erfolgt zum 31. Juli 2020.

*Wertsteigerungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertsteigerungen.

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

- > Marktrisiken, die sich sowohl auf die laufenden Mieteinnahmen als auch auf die Wertentwicklung der Immobilien negativ auswirken können.
- > Vermietungsrisiken, falls Mieter vertragliche Pflichten nicht erfüllen oder Neuvermietungen nicht beziehungsweise nur unter der Kalkulation erfolgen können.
- > Veräußerungsrisiken, falls für die Objekte niedrige Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.
- > Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT IN NRW

Nordrhein-Westfalen zählt zu den beliebtesten Reisezielen in Deutschland. Nicht ohne Grund: Zahlreiche Kultur-, Freizeit- und Sportangebote sorgen bei Touristen und Einheimischen für Abwechslung.



Quelle: NRWinvest

Neues Leben im alten Denkmal

Das ehemalige Gästehaus der DDR wird saniert.

Es war ein Haus der Weltpolitik. Der kubanische Revolutionsführer Fidel Castro und der sowjetische Regierungschef Leonid Breschnew residierten gemeinsam mit Erich Honecker im Leipziger Clara-Zetkin-Park, im Gästehaus des Ministerrats der DDR. Auch aus dem Westen kam prominenter Besuch. Der damalige bayerische Ministerpräsident Franz Josef Strauß verhandelte 1984 dort mit der Ost-Regierung über einen Milliardenkredit für die DDR.



SED-Chef Walter Ulbricht hatte 1969 das repräsentative Vorzeigebauwerk in Leipzigs bester Lage errichten lassen. Es sollte als Aushängeschild

für die moderne Architektur der DDR auf der internationalen Bühne Eindruck machen. Nach der Wende wurde das Gästehaus mit großzügigem Foyer noch bis 1995 als Hotel genutzt. Danach stand es leer. Doch seit 2013 steht das Gebäude in der Schwägerichenstraße 14 unter Denkmalschutz. Dank eines engagierten Projektentwicklers kommt nun neues Leben in die historischen Mauern.

Das Gästehaus wird denkmalgerecht modernisiert und zu 86 Eigentumswohnungen konvertiert. Auf dem Grundstück werden zudem 34 weitere Eigentumswohnungen errichtet. Die neue Residenz bietet den künftigen Bewohnern ein urbanes Ambiente mit Hochschulen und

prachtvollen Stadtvillen im Leipziger Musikviertel. BVT bietet im Rahmen des Co-Investmentprogramms eine interessante Investitionsmöglichkeit in die Entwicklung der neuen Residenz.

Risikohinweise:

Mit den stillen Gesellschaftsbeteiligungen sind unternehmerische Risiken verbunden, die überwindend aus der von der Projektgesellschaft vorgenommenen Projektentwicklung und deren Finanzierung resultiert. Die Ansprüche der Investoren gegen die Projektgesellschaft sind nachrangig gegenüber allen sonstigen Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft, auch gegenüber den nachrangigen Forderungen Dritter. Sie können (zeitlich unbegrenzt) nicht geltend gemacht werden, solange und soweit dies zur (drohenden) Zahlungsunfähigkeit oder zur Überschuldung der Projektgesellschaft führen würde. Im Fall der Insolvenz oder Liquidation der Projektgesellschaft können Investoren mit ihren Forderungen endgültig und bis zur vollen Höhe ausfallen.

TITEL



Wie stabil ist unsere Umwelt? Ökokrisen werden unweigerlich zu Wirtschaftskrisen. Asset-Manager sollten gerüstet sein.

➤ Fortsetzung von Seite 1

Crash. „Unbestreitbar bietet die Asset-Management-Industrie vielfach gute Ansätze“, resümiert der unabhängige Frankfurter Asset-Management Consultant Markus Hill. Aber „eine Konvergenz zum Mittelmaß kann man konstatieren“. Die Kunst der Vermögensverwaltung steht vor Herausforderungen. In der Branche werde zurzeit leidenschaftlich über die künftige Rolle des Vermögensverwalters diskutiert, beobachtet Hill.

Er benennt vier Grundkriterien, an denen sich ein Asset-Manager orientieren sollte: die Diversifizierung von Risiken, die Eignung seines Produkts als Basisinvestment, eine risikoadjustierte Rendite sowie die Freiheit des Managers von Interessenkonflikten. Und als aktuelle Frage für die Branche sieht er die nach der grundlegenden Rolle des unabhängigen Vermögensverwalters: Ist dieser „der Lieferant von Produktbausteinen, die täglich ausgewechselt werden

können, oder der Berater und Risikomanager des Kunden?“

Für die Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo, Tochterunternehmen der BVT, steht zurzeit das Risikomanagement ganz oben auf der Agenda. Hier gilt es, die noch druckfrischen und verschärften Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur IT-Sicherheit in das gesamte Risikomanagementkonzept zu integrieren. Gleichzeitig müssen noch neue Richtlinien der europäischen Aufsichtsbehörde ESMA für Stress-tests im Liquiditätsmanagement implementiert werden. Hier ist das Ziel sicherzustellen, dass auch in außergewöhnlichen Marktumständen ein Fonds über ausreichende Liquidität verfügt, um seinen Verpflichtungen nachkommen zu können.

Im Kontext zunehmender ökologischer Gefahren und politischer Unsicherheiten hat die BaFin nun auch ein „Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken“ den Kapitalverwaltern als Aufgabe zugestellt.

Darin macht sie auf die Auswirkungen ökologischer Krisen auf die Finanzmärkte aufmerksam. Das Aussterben von Tierarten, der Verlust von Bestäubern könne die Landwirtschaft bedrohen und somit finanziell zu horrenden Schäden führen. Ein Anstieg des Meeresspiegels bedroht Küstenstädte. Umweltkrisen werden unweigerlich auch zu Wirtschaftskrisen und zu neuen Risiken für das Portfoliomanagement. Die Vermögensverwalter müssen sich künftig auch auf diesem Feld beweisen können.

Die Ausrichtung auf die von der UN geforderten Prinzipien des nachhaltigen Investierens – Umwelt, Soziales und Governance (ESG) – läuft bereits mit breiter Resonanz. Das Interesse der professionellen Investoren an entsprechenden ESG-Investments ist riesig. Nach einer aktuellen Umfrage von NN Investment Partners beklagen 46 Prozent sogar ein noch zu geringes Angebot an nachhaltigen Anlagemöglichkeiten. Zugleich aber planen einige der

weltweit größten Kapitalverwalter wie Allianz, Swiss Re oder Calpers, bis 2050 ihre Portfolios klimaneutral zu gestalten. Die Nachfrage ist vorhanden. Jetzt müssen die Asset-Manager Angebote kreieren.

Die derigo als Kapitalverwaltungsgesellschaft der BVT hat sich in diesem Jahr auf die „Principles for Responsible Investment“ (PRI) der UN verpflichtet. Gemeinsam mit 2.300 weiteren Vermögensmanagern weltweit verwaltet diese neue Wertegemeinschaft derzeit rund 87 Billionen US-Dollar. Zu ihren Zielen gehört, Themen wie Umwelt- und Klimaschutz, Arbeitnehmerrechte und eine faire sowie vertrauenswürdige Unternehmensführung im Investmentprozess fest zu verankern und sich zugleich für die Förderung dieser Kriterien zu engagieren.

Für die BVT sind die Prinzipien des Naturschutzes und die Einhaltung von Umweltbestimmungen bereits seit vielen Jahren feste Eckpunkte. Schon seit rund 30 Jahren investieren die Münchner Asset-

Manager in erneuerbare Energien. Auch bei ihren Immobilienprojekten gehören grüne Standards seit Langem zu den Basics ihrer Planungen. Im Private-Equity-Segment wurden seit Anfang der 2000er-Jahre Investments in Fonds ausgeschlossen, die sich an Unternehmen der Waffenindustrie und der Glücksspielbranche beteiligen.

Obwohl ethische Grundsätze in den vergangenen Jahrzehnten noch eine weniger prominente Stellung genossen, zeigt sich an den Ergebnissen, dass der Kurs auf Nachhaltigkeit auch von den BVT-Anlegern begrüßt wird. Im vergangenen Jahr konnte die Vermögensverwaltung ihr Platzierungsvolumen um 36 Prozent gegenüber 2017 steigern und erreichte eine Summe von 228 Millionen Euro. Derzeit in Vorbereitung ist ein neuer Portfoliofonds, mit dem sich Anleger an einem ethisch fundierten Portfolio beteiligen können, das auch in die Zukunftsbranche der erneuerbaren Energien und der nachhaltigen Infrastruktur investiert.

Nachhaltig auf die nächste Entwicklungsstufe

Die BVT ist in ihr neues Büro umgezogen, das für ökologische Sorgfalt ausgezeichnet wurde.

Wo einst Pfanni seine Knödel verpackte und Optimal Schmieröle mischte, entsteht ein quirliger Stadtteil mit urbanen Vernetzungen. Wohnen und Arbeit in einem Quartier. Nachhaltig, smart und kreativ. Im Oktober ist die BVT in ihr neues Büro im Werksviertel umgezogen. Neues Flair, neue Perspektiven für die nächste Evolutionsstufe.

Das alte Bürogebäude im Stadtteil Schwabing war 1981 errichtet worden und hatte im Laufe der Jahre einigen Sanierungsbedarf angesammelt.

Der neue Standort bietet ein attraktives Umfeld mit jungen Start-ups, historischen Industriebauten und urbanem Leben, das auch für neue Mitarbeiter ein überzeugendes Plus ist. Das neue Gebäude ent-

spricht den freiwilligen Verpflichtungen der BVT zu einer nachhaltigen Wirtschaftsethik (siehe oben). Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) hat dem neuen Firmensitz nun das DGNB Zertifikat in Gold verliehen. Und das mit guten Gründen. Die neu versiegelte Fläche beträgt null, denn der Grund war bereits bebaut. Die hervorragende Verkehrsanbindung, die Rückbau- und Recyclingfähigkeit sowie der geringe Ressourcenverbrauch entsprechen den Anforderungen eines ökologisch, sozial und wirtschaftlich verantwortungsvollen Bauens.

Darin spiegelt sich die bereits bewährte Philosophie des Asset-Managements wider. Bei der Ökologie war die BVT bereits vor 30 Jahren Wegbereiter für die gesamte Branche mit ihrem ersten Fonds

für Windkraftanlagen. Seitdem hat die Fondsverwaltung insgesamt 1,5 Milliarden Euro im Segment Energie und Infrastruktur platziert.

Der Fokus in der bisherigen Geschichte lag auf Immobilien. 2,5 Milliarden US-Dollar wurden in amerikanische Immobilien investiert und 800 Millionen Euro in deutsche Objekte. Insgesamt konnten seit der Gründung 1976 6,6 Milliarden Euro platziert werden. Im Performance-

Bericht 2018, der im November erschienen ist, werden die aktuellen Zahlen im Detail offengelegt.

Für die neue Entwicklungsstufe der BVT stehen ethische Kriterien als Grundlage für den Investmentprozess ganz oben. Neben dem bekannten Aspekt der Ökologie gehören zu den Richtlinien der UN PRI (siehe oben) auch Kriterien wie transparente Unternehmensführung, Achtung gewerkschaftlicher Rechte, Arbeits-

schutz, Ächtung von Kinderarbeit und Vermeidung von Bestechung bei den Unternehmen, an denen sich ein Fonds beteiligt.

In der Kommunikation nach außen bietet die BVT den regelmäßigen BVT-Newsletter für Vertriebspartner. Der iQ liegt seit diesem Jahr der US Monitor zum Immobilienmarkt bei. Interessierte können sich auf dem neuen BVT-Blog über neue Projekte und relevante Märkte fortlaufend informieren. Und die BVT-Hompage erhält ein neues Gesicht, das den neuen Geist erkennen lässt.



Aus Alt mach Neu: Das neue BVT-Gebäude steht für gelungene Revitalisierung.



Viele Anleger planen nachhaltige Investitionen

Ein Gespräch mit Dr. Marie-Luise Kern, Senior Referentin Investitionskapital beim Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA), dem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft, über Entwicklungen in puncto nachhaltige Investitionen

Der Sustainable Finance Action Plan der EU ist im Mai 2018 veröffentlicht worden. Was kann – und sollte – die deutsche Immobilienwirtschaft daraus ableiten?

Dr. Marie-Luise Kern: Anbieter von Immobilienfonds sollten sich mit den Maßnahmen des EU-Aktionsplans beschäftigen. Denn das Herzstück des Aktionsplans, die sogenannte Taxonomie, beinhaltet auch Vorgaben für Immobilien. Konkret soll die Taxonomie künftig ein einheitliches Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten bieten. Die Technical Expert Group, die mit der Ausarbeitung der Taxonomie-Kriterien beauftragt ist, hat den Gebäudesektor, der mehr als 30 Prozent der Treibhausgasemissionen verursacht, als relevanten Bereich für nachhaltige Tätigkeiten identifiziert. Für Finanzprodukte wie zum Beispiel Immobilienfonds soll die Taxonomie Gradmesser für die Beurteilung der Nachhaltigkeit der zugrunde liegenden Investitionen werden und der existierende Flickenteppich an unterschiedlichen Labels und Zertifizierungen im Nachhaltigkeitsbereich beseitigt werden. Im Einzelnen ist vieles noch unklar, da die gesetzgeberischen Verfahren noch am Laufen sind. Unter anderem wird noch diskutiert, ob die Anwendung der Taxonomie lediglich auf als nachhaltig angebotene Finanzprodukte anzuwenden ist oder aber auf sämtliche angebotenen Finanzprodukte. Sicher ist jedoch, dass sich Anbieter von Immobilienfonds hierauf vorbereiten müssen.

Wie werden sich Ihrer Meinung nach die neuen Offenlegungs- und Transparenzpflichten in puncto Nachhaltigkeit auf das Verhalten der Asset-Manager und Owner auswirken?

Kern: Künftig werden die Finanzmarktakteure unter anderem dazu verpflichtet, auf ihren Websites über ihre Strategien in Bezug auf die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken bei ihren Investitionsentscheidungen zu informieren. Für Investoren wird damit sichtbar, wie sich Asset-Manager in puncto Nachhaltigkeit aufstellen. Dies wird dazu führen, dass die Asset-Manager gezwungen werden, sich mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen. Auf EU-Ebene wurde bereits der Rahmen für diese neuen Pflichten – die sogenannte

Offenlegungsverordnung – im Trilog verabschiedet, die jedoch frühestens Anfang 2021 anzuwenden sein wird. Allerdings fehlen aktuell noch Details und Kriterien zu den neuen Pflichten.

Action Plan handelt es sich um ein komplexes Thema. Dass bei der Transformation des Brüsseler Vorhabens in die deutsche Finanzwirtschaft nationale Expertise eingeht, ist enorm wichtig. So kann

beflügelt und das ESG-Thema noch mehr in den Mittelpunkt gerückt hat. Und das, bevor überhaupt eine der Rechtsmaßnahmen in Kraft getreten ist.

Was denken Sie: Decken sich die in dem Aktionsplan fixierten politischen Rahmenbedingungen mit den Wünschen der Anleger?

Kern: Ziel des Aktionsplans ist die Umlenkung der Kapitalströme in nachhaltige Investitionen. Anleger sollen zu nachhaltigen Finanzanlagen mobilisiert und gleichzeitig vor „Greenwashing“ geschützt werden. Umfragen zufolge haben offenbar viele Privatanleger Interesse an nachhaltigen Investitionen, allerdings fehlt es ihnen häufig an dem nötigen Know-how. Eine der Maßnahmen des Aktionsplans ist, dass künftig die ESG*-Präferenzen des Kunden im Rahmen der Geeignetheitsprüfung Berücksichtigung finden sollen. Hier wird es Aufgabe der Banken und Vertriebe sein, den Anlegern hinreichend zu vermitteln, was sich konkret hinter ESG verbirgt und welche Produkte

in diesem Kontext für sie infrage kommen. Auf diesem Wege können dann auch die Wünsche der Anleger erfüllt werden.

Institutionelle Anleger berücksichtigen ESG-Kriterien bei ihren Investitionsentscheidungen schon länger. Am Ende soll die Taxonomie für mehr Transparenz bei den angebotenen Finanzprodukten sorgen. Für institutionelle Anleger wird hierdurch die Investitionsentscheidung erleichtert beziehungsweise klarer, ob ihre ESG-Präferenzen durch die angestrebte Investition erfüllt werden können.

Die Immobilienbranche ist nicht nur von finanzieller Seite her von Nachhaltigkeitsrichtlinien betroffen: Auch was den Bau selbst angeht, gibt es inzwischen zahlreiche Auflagen, um die gesteckten Klimaziele zu erreichen. Wie sind solcherlei Auflagen aus Ihrer Sicht zu bewerten?

Kern: Der Gebäudesektor hat seine Emissionen von 1990 bis 2014 bereits von 209 auf 119 Millionen Tonnen reduziert. Bis 2030 gilt die Zielmarke von 72 Millionen Tonnen. Es wurde also im Bereich der Gebäude schon viel geleistet – wir werden uns aber nochmals deutlich verbessern müssen. Aus unserer Sicht essenziell sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit sowie der Technologieoffenheit. Die Aufgabe der Politik sehen wir vor allem darin, Ziele und Zeiträume für eine praktikierbare und zielgerichtete Umsetzung der klimapolitischen Vorgaben im Gebäudebereich zu definieren, wobei jedoch möglichst viele Alternativen offenbleiben sollten. Zudem hat ein 2016 von uns in Auftrag gegebenes Gutachten von Prof. Manfred Fisch ergeben, dass die aktuellen energetischen Anforderungen die Grenzen des derzeit wirtschaftlich-technisch Machbaren darstellen. Bei Wirtschaftsimmobilen lässt sich auf diesem Wege keine nennenswerte zusätzliche CO₂-Reduktion erreichen, bei Wohnimmobilien nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten. Es ist daher zielführender, sich mit den Ursachen der Treibhausgasemissionen und dem Gebäudebestand zu befassen. Es gilt, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen Methoden möglichst viel CO₂ einzusparen.

„Anleger sollen vor ‚Greenwashing‘ geschützt werden.“

In der Bundesregierung gibt es zudem einen Sustainable-Finance-Beirat, der sie bei der Erarbeitung einer Strategie beraten und konkrete Handlungsempfehlungen entwickeln soll. Für wie wirksam halten Sie diese Maßnahme?

Kern: Grundsätzlich ist die Einrichtung eines solchen Expertengremiums positiv zu bewerten. Denn bei dem Sustainable Finance

gewährleistet werden, dass jene auf die nationalen Gegebenheiten und Bedürfnisse zugeschnitten wird. Gleichzeitig besteht die Gefahr von Widersprüchen zum Aktionsplan und einer Überregulierung auf nationaler Ebene. Positiv zu beobachten ist, dass allein schon die Initiative des Aktionsplans der EU und die Einrichtung des Beirats das Umdenken bei den Investoren



* ESG: „Environment, Social, Governance“, also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Anm. d. Red.)

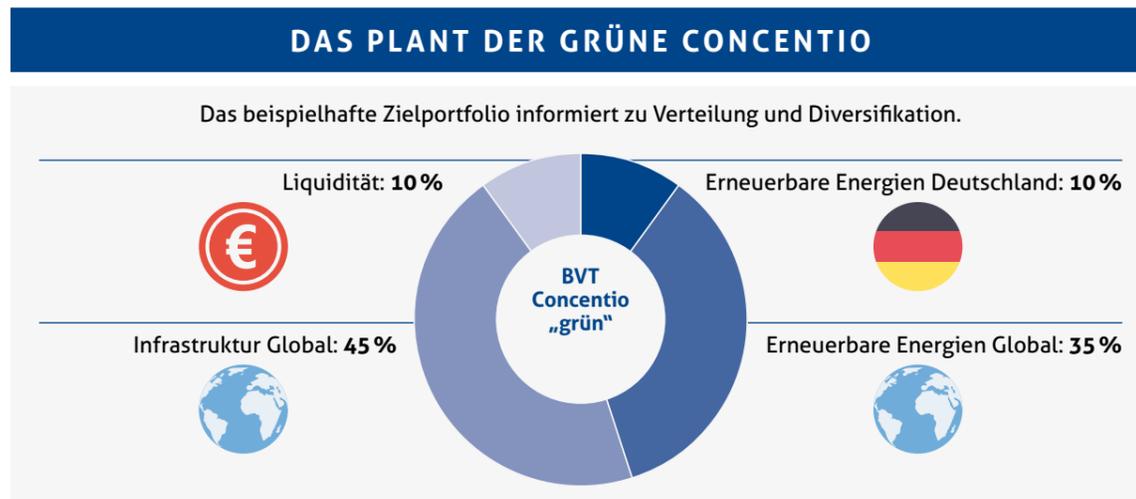
NACHHALTIGKEIT

Concentio-Serie erhält Zuwachs in Grün

Wie sich nachhaltig zu investieren langfristig lohnen kann

Nachhaltig zu leben wird für immer mehr Menschen wichtiger. Jeder kann dazu beitragen, das Ökosystem zum Wohl zukünftiger Generationen lebenswert zu erhalten. Neben der Reduktion des CO₂-Ausstoßes, der Energieeinsparung und dem Erhalt natürlicher Ressourcen sind auch die unternehmerischen und sozialen Aspekte wie die Einhaltung sozialer Standards in der Produktion und nachhaltige Unternehmensführung wichtig. So spielt auch für immer mehr Anleger der Faktor Nachhaltigkeit eine bedeutende Rolle, denn Geldanlagen werden längst nicht mehr ausschließlich nach Risiko und Rendite beurteilt.

BVT reagiert auf diese Bedürfnisse und konzipiert derzeit einen nachhaltigen Sachwerte-Fonds im Rahmen der Concentio-Serie. Dabei kommt BVT die nun langjährige Expertise in den Bereichen Energie und Infrastruktur zugute. Bereits Ende der 1980er-Jahre legte BVT erstmals in Deutschland einen Fonds auf, der in Windkraftanlagen investierte. Anlegern wird dieser „grüne“ Con-



centio-Fonds die Möglichkeit bieten, neben dem erfolgreichen klassischen Concentio Vermögensstrukturfonds (Multi-Asset) mit professionell ausgewählten Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen gezielt in Nachhaltigkeit zu investieren und den Sachwertanteil im Gesamtvermögen auch grün zu gestalten. Sachwerte und Unternehmensbeteiligung sind langfristig renditestark und gelten als risikoarm. Der neue Concentio-Fonds wird als alternativer Invest-

mentfonds aufgesetzt und wird ausschließlich in die Anlageklassen erneuerbare Energie und Infrastruktur investieren, beispielsweise in Unternehmen, die vorwiegend Energie aus Wind, Wasser und Sonne gewinnen. Oder in Unternehmen, die die Entwicklung energieeffizienter Innovationen wie zum Beispiel Energierückgewinnung aus Kühlsystemen für Rechenzentren sowie weitere ökologisch-technische Innovationen wie verbrauchseffiziente Flug- und

Seehäfen fördern. Oder in Unternehmen, die mit ihren Investitionen den Ausbau von Strom- oder Datenetzen voranbringen. Damit ist der „grüne“ Concentio eine nachhaltige, sinnvolle Ergänzung zum klassischen BVT Concentio II.

Dabei wird die Auswahl der Zielinvestments durchgehend auf den UN Principles for Responsible Investment (PRI) basieren, zu denen sich die derigo, Kapitalverwaltungsgesellschaft der BVT, verpflichtet hat. Hierbei stehen auch die 17 Ziele der UN-Agenda 2030 (siehe Grafik unten) Pate für eine nachhaltige Entwicklung, um ökologische, soziale und Unternehmensführungs-Aspekte bei der Prüfung und Auswahl zu berücksichtigen. Die Zielinvestments des neuen Concentio-Fonds werden institutionelle Zielfonds einschließen, die sonst für private Anleger nicht zugänglich sind, wie zum Bei-

spiel Spezial-AIF, die grundsätzlich nur institutionellen Investoren offenstehen. Der Publikums-AIF investiert in den Aufbau eines diversifizierten Portfolios aus Sachwert- und Unternehmensbeteiligungen der Assetklassen erneuerbare Energien und Infrastruktur. Mit dem neuen Mitglied der Concentio-Familie führt die BVT ihre Tradition im Bereich nachhaltiger und renditestarker Investments fort. Der Vertrieb wird durch die BWEquity erfolgen. Derzeit besteht noch keine Zeichnungsmöglichkeit. Ab Freigabe des Vertriebs durch die BaFin sind Verkaufsprospekt und wesentliche Anlegerinformationen in deutscher Sprache kostenlos, elektronisch und in Papierform bei der derigo GmbH & Co. KG erhältlich (Anschrift siehe Seite 8).

Es steht noch nicht fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll. Die tatsächliche Zusammensetzung kann von der Planung abweichen. Es werden mindestens 30 Prozent in Anteilen an geschlossenen Spezial-AIF angelegt, die vorwiegend in Anlagen zur Erzeugung, zum Transport und zur Speicherung von Strom, Gas oder Wärme aus Windenergie, Sonnenenergie und Wasserkraft investieren, und 30 Prozent in Anteilen an geschlossenen Spezial-AIF, die vorwiegend in Infrastruktur, einschließlich als Infrastruktur genutzter Immobilien, sowie in Beteiligungen an Unternehmen investieren, die Infrastruktur errichten, instandhalten, instandsetzen, verwalten oder betreiben. In den ersten 18 Monaten nach Vertriebsbeginn ist der AIF noch nicht risikogemischt investiert.

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

- › Marktzugangsrisiken im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen.
- › Portfolio-/Marktrisiken, falls die Zielgesellschaften die kalkulierten Erlöse aus Bewirtschaftung und Verkauf ihrer Investitionsobjekte nicht erreichen.
- › Währungsrisiken, da ein Teil der Investitionen, der Einnahmen der Gesellschaft sowie Kreditaufnahmen von Zielgesellschaften in ausländischen Währungen erfolgen, die Schwankungen unterliegen.
- › Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

DIE ESG-KRITERIEN

ESG steht für Environment, Social and Governance, also Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung. Vielen institutionellen Investoren geht es bei der Geldanlage heute nicht nur um Profit, sondern auch um die Frage, welche sozialen oder ökologischen Folgen ein Investment haben kann. Dabei stehen vermehrt Umweltaspekte im Fokus der Investitionen.



Die Nase vorn bei nachhaltigen Investitionen

Im Ranking der Investoreninitiative Principles for Responsible Investment belegen zwei deutsche Unternehmen vordere Plätze.

Die PRI-Organisation überprüft jedes Jahr den Fortschritt, den die Unterzeichner bei der Einbeziehung der Aspekte Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung (ESG: Environment, Social, Governance) in die Kapitalanlage gemacht haben. Denn immer mehr Kunden, Investment Consultants und Nichtregierungsorganisationen fordern Transparenz und wollen genau wissen, wie ESG-Faktoren in die Investmentanalyse und die Anlageentscheidung einfließen.

In Deutschland, Österreich und der Schweiz engagieren sich 200 Unternehmen bei den PRI.

Insgesamt gehören weltweit 47 Mitglieder der sogenannten PRI Leaders Group an. Darunter die beiden deutschen Vertreter, Allianz Global Investors (AllianzGI) und die Berliner Pensionskasse Verka. Dabei hat AllianzGI von der PRI zum dritten Mal in Folge in der übergreifenden Kategorie zur ESG-Strategie und Governance die Höchstnote erhalten. In dieser Kategorie überprüft PRI, inwieweit Mitglieder übergreifende Richtlinien zur Berücksichtigung nichtfinanzieller ESG-Faktoren umsetzen und weiterentwickeln.

Die Grundlage für die Einstufung der Pensionskasse Verka waren auch die alljährlich durch die PRI durch-

geführten Assessments zur nachhaltigen Anlagestrategie und -praxis. Es wurden die Asset-Owner mit dem diesjährigen Schwerpunkt auf die Auswahl der Manager und deren Kontrolle im Bereich Private und Public Equity betrachtet.

Die PRI Leaders Group soll ein Ansporn für die weltweit über 2.000 PRI-Unterzeichner sein, sich für die Zukunft aufzustellen und das Engagement im Bereich der nachhaltigen Investitionen voranzutreiben.

AllianzGI und Verka sind damit in Deutschland Vorreiter darin, die ESG-Faktoren global und über Assetklassen hinweg in Investmententscheidungen zu integrieren.

DIE 17 ZIELE FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG DER UN

Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung ist ein globaler Aktionsplan der Vereinten Nationen (UN) für die Menschen, den Planeten und den Wohlstand. Damit haben die Mitgliedsstaaten der UN bis 2030 einen Fahrplan zur Umgestaltung von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt entwickelt. Bestandteil der Agenda sind 17 globale Ziele für nachhaltige Entwicklung. Die Zielsetzungen sollen diese Entwicklungen auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene sichern.

Die Sustainable Development Goals	1 Keine Armut	2 Kein Hunger	3 Gesundheit und Wohlergehen	4 Hochwertige Bildung	5 Geschlechtergleichstellung
	6 Sauberes Wasser und Sanitärversorgung	7 Bezahlbare und saubere Energie	8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum	9 Industrie, Innovation und Infrastruktur	10 Weniger Ungleichheiten
	11 Nachhaltige Städte und Gemeinden	12 Verantwortungsvolle Konsum- und Produktionsmuster	13 Maßnahmen zum Klimaschutz	14 Leben unter Wasser	15 Leben an Land
				16 Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen	17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Gebrauchte Büroimmobilien

Der Startschuss für den neuen Spezial-AIF BVT Zweitmarkt Büro II ist gefallen.

Nach „Handel“ kommt „Büro“ – zumindest bei BVT. Denn nach dem erfolgreichen Vertriebsstart des BVT Zweitmarkt Handel II geht nun auch der BVT Zweitmarkt Büro II in den Vertrieb. Anders als der Schwesterfonds, der sich auf Immobilienzweitmarktbeiträgen in Einzelhandel und Logistik sowie auf Wohn- und Serviceimmobilien konzentriert, liegt der Fokus des BVT Zweitmarkt Büro II ausschließlich auf Büroimmobilien.

Gebrauchte Immobilienbeteiligungen stehen bei Anlegern hoch im Kurs. Und dem trägt die BVT mit den beiden neuen Spezial-AIF nun Rechnung. Denn Zweitmarktinvestitionen ermöglichen signifikante Preis- und Informationsvorteile, die zu beträchtlichen Vorteilen in puncto Wirtschaftlichkeit und Sicherheit der Investitionen im Vergleich zu einem Engagement am Erstmarkt führen.

Beide Spezial-AIF richten sich an professionelle und semi-professionelle Anleger. Die Mindestbeteiligung liegt bei 200.000 Euro zuzüglich Ausgabeaufschlag. Ab 2020 dürfen sich Anleger dann allerdings auch schon über geplante Ausschüttungen in Höhe von anfänglich 5 bis 6 Prozent der gezeichneten Einlagen freuen.* Der angestrebte Gesamtmittelrückfluss beläuft sich sogar auf rund 200 Prozent der gezeichneten Einlage.* Das Portfolio jedes der beiden Fonds konzentriert sich dabei auf 20 bis 30 Zielfonds von 10 bis 20 verschiedenen Anbietern. In das

Portfolio schaffen es dabei Fonds mit überwiegend deutschen Objekten. Ausländische Objektstandorte sind hingegen nur begrenzt und zur gezielten Beimischung möglich.

Die beiden Vorgängerfonds, der Real Select Secondary und der Real Select Secondary Office, haben mittlerweile kumuliert bereits rund 50 Investments getätigt und damit knapp 100 Prozent des insgesamt 20 Millionen Euro hohen Kommanditkapitals schon investiert – und zwar in durchaus großen Tickets. 50 Prozent des Portfoliovolumens beider Fonds ergeben sich aus den 10 größten Investitionen, und die 21 größten Investitionen machen ganze 80 Prozent des Portfolios aus.

Auch für Privatanleger wird es zum Jahresende noch einmal spannend. Denn sie können sich über den aktuellen IFK Select Zweitmarktportfolio-Fonds indirekt noch am Real Select Secondary sowie dem Real Select Secondary Office beteiligen. Der Clou: Privatanleger profitieren dabei von den nahezu voll investierten Portfolios der beiden Vorgänger sowie den damit verbundenen Ausschüttungen. Allerdings nur noch für kurze Zeit: Die Zeichnungsfrist für den IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds endet am 31. Dezember 2019. Schnellentschlossene haben also noch Zeit, den Jahresendspurt für ein Investment zu nutzen. Die Mindestbeteiligung liegt hier bei nur 2.000 Euro. Für alle anderen gibt es auch Entwarnung: Der Nachfolgefonds ist bereits in Vorbereitung.



Somit können Privatanleger ab 2020 mit dem neuen Zweitmarktportfolio-Fonds ebenfalls an den Chancen gebrauchter Immobilienfonds partizipieren.

Risikohinweise:

Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

- › Marktzugangsrisiken: Es ist nicht sicher, dass genügend geeignete Zielgesellschaften gefunden werden, die den Anlagebedingungen entsprechen. Investitionen könnten später als geplant getätigt werden. Dadurch können Erträge aus den Zielgesellschaften geringer ausfallen.
- › Marktrisiken, die sich sowohl auf die laufenden Mieteinnahmen als auch auf die Wertentwicklung der Immobilien negativ auswirken können.
- › Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

*Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Viel Sonne fürs Portfolio

So steigen deutsche Anleger in den US-Solarmarkt ein.

Viel Sonnenschein, hohe Strompreise und bewährte Standorte. Beste Voraussetzungen also für eine neue Beteiligungsmöglichkeit in Photovoltaik. Um (semi-)professionellen deutschen Anlegern einen Einstieg in den ertragreichen US-Solarmarkt zu ermöglichen, bereiten die Münchner Asset-Manager zurzeit einen geschlossenen Spezial-AIF vor, der eine Investitionsmöglichkeit mit dem Erwerb und dem langfristigen Halten bestehender Photovoltaikparks an ausgesuchten Standorten in den USA ermöglicht.

Im Nordosten der USA liefert die Sonne im Durchschnitt 50 bis 100 Prozent mehr Energie als in Deutschland. Dort prüfen die Fondsmanager zahlreiche in Betrieb befindliche Solarparks in der Größenordnung von

50 bis 100 Millionen US-Dollar. Der Vorteil ist, dass die bereits laufenden Anlagen eine belastbare Erfahrungsbasis für die Kalkulation bieten. In den USA wird seit 2007 der Ausbau erneuerbarer Energien steuerlich



Der Nordosten der USA ist sonnenverwöhnt – eine ideale Basis für Solarenergie.

gefördert. Nach Ausschöpfung der Steuergewinne werden dann viele Anlagen innerhalb von nur fünf Jahren weiterverkauft. Ein idealer Einstieg für die Investoren der BVT.

Geplant sind Investitionszeiträume zwischen 15 und 35 Jahren. Die Mindestbeteiligung soll voraussichtlich bei zehn Millionen US-Dollar liegen. Derzeit besteht noch keine Zeichnungsmöglichkeit.

Deutlich besser als der Ruf

Institutionelle Anleger wissen, warum Private Equity für ein ausgewogenes Rendite-Risiko-Profil steht.

Es ist der zweite Dachfonds, den BVT auflegt, um sämtliche Private-Equity-Investitionen der Multi-Asset-Fonds im Haus zu bündeln. Wie auch sein Vorgänger baut der TS PE Pool II ein Portfolio aus Primary und Secondary Private-Equity-Fonds beziehungsweise Mischfonds auf. Denn: Die Mindestanlage großer institutioneller Tranchen renommierter Private-Equity-Zielfonds ist hoch – zu hoch für viele Anleger. Zu Recht, argumentieren Kritiker. Denn auch das Risiko dieser Anlageprodukte sei zu hoch. Schließlich gehe es bei Private-Equity-Investitionen in der Regel darum, Firmen aufzukaufen und ihren Wert zu steigern. Anschließend werden sie wieder verkauft. In der Praxis kann eine solche Strategie schon einmal schief laufen – davor sind auch große Investoren wie KKR oder Blackstone nicht gefeit. Ein Scheitern wird medial dann oft entsprechend ausgeschlachtet. Dass das bei sorgfältiger Auswahl der Manager allerdings eher die Ausnahme ist, die Renditechancen bei Private-Equity-Investments dafür attraktiv sind, findet hingegen weniger Erwähnung.

Und ebendieses ausgewogene Rendite-Risiko-Verhältnis ist es, was insbesondere institutionelle Investoren an der Anlageklasse so schätzen. Das belegen nun Zahlen des Bundesverbands Alternative Investments (BAI). Demnach ist Private Equity bei institutionellen Investoren genauso beliebt wie Immobilien. Zudem hätten die befragten Anleger

vor allem das Rendite-Risiko-Verhältnis von Private Equity hervorgehoben. Knapp 60 Prozent halten die Anlageklasse in ihrem Portfolio.

Bei BVT sieht man sich daher bestätigt, der Nachfrage nach Private Equity nachzukommen und die Anlageklasse zum einen über die TS PE Pool Funds (semi-)professionellen Anlegern zugänglich, andererseits über die Portfoliofonds für Privatanleger auch mit niedrigeren Mindestanlagen investierbar zu machen. Und auch die Erfolge des ersten TS PE Pools unterstreichen diese Haltung: Von Dezember 2015 bis November 2016 hat der Fonds sieben Beteiligungen mit einem Volumen von knapp 22 Millionen Euro gezeichnet. Und auch der TS PE Pool II befindet sich bereits in der aktiven Phase des Portfolioaufbaus. Der Investmentgesellschaft liegen bereits verbindliche Zeichnungen über insgesamt 35 Millionen Euro vor, sieben Beteiligungen wurden bereits gezeichnet.

Risikohinweise:

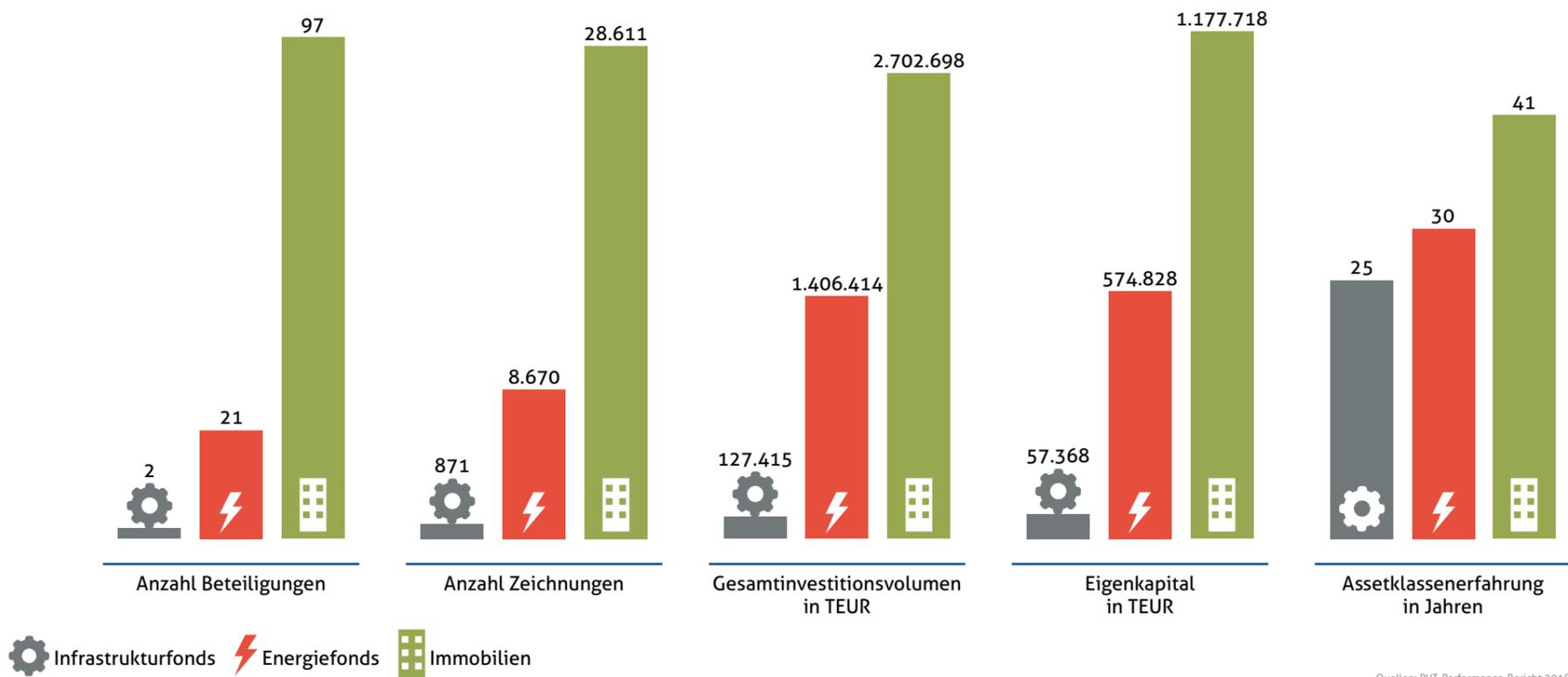
Mit der Investition in die Investmentgesellschaft sind neben der Chance auf Wertsteigerungen und Erträge auch Risiken verbunden, zum Beispiel:

- › Marktzugangsrisiken: Es ist nicht sicher, dass genügend geeignete Zielgesellschaften gefunden werden, die den Anlagebedingungen entsprechen. Investitionen könnten später als geplant getätigt werden. Dadurch können Erträge aus den Zielgesellschaften geringer ausfallen.
- › Portfolio- und Marktrisiken: Es besteht das Risiko, dass die Zielvermögen die kalkulierten Erlöse aus dem Halten und Verwalten und dem Verkauf der von ihnen erworbenen Unternehmensbeteiligungen nicht erwirtschaften.
- › Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

EINBLICKE

Infrastruktur & grüne Energien beliebt

83 Prozent der institutionellen Investoren sehen in alternativen Investmentfonds (AIF) das geeignete Anlagevehikel. Davon wollen 70 Prozent vermehrt in Infrastrukturfonds sowie in Immobilienfonds investieren. Etwa die Hälfte möchte zudem die Investitionen in Fonds für erneuerbare Energien erhöhen. BVT ist seit Jahrzehnten in allen drei Assetklassen mit geschlossenen Beteiligungsmodellen aktiv. Die drei Assetklassen werden von BVT zudem im Rahmen der Portfolio-Lösungen bespielt.



BVT und die Brombeermänner

Wie persönliches Engagement Früchte trägt



Die im hessischen Werratal an der Grenze zu Thüringen gelegene Stadt Wanfried ist ein ganz besonderer Ort für den BVT-Gründer Harald von Scharfenberg. Dort nutzten seine Urahnen bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts regenerative Energie in Form von Wasserkraft – und das bis heute als privates Energieversorgungsunternehmen. Das Familienunternehmen wird bis heute von den von Scharfenbergs betreut. Das regionale Engagement geht noch viel weiter.

Am 5. März 1993 wurde der Verein zur Förderung des Handballsports in Wanfried und Umgebung e. V. gegründet. Seit Beginn und für 25 Jahre war Andreas von Scharfenberg, der Bruder Harald von Scharfenbergs, 1. Vorsitzender. Die BVT ist seit 2010 Sponsor der Handballabteilung des VfL Wanfried und unterstützt den Verein durch Bandenwerbung in der Sporthalle und seit 2016 mit Trikotwerbung bei beiden Männermannschaften, den sogenannten Brombeermännern. Der Brombeermann ist eine Sagengestalt und die Symbolfigur von Wanfried.

Vorstandsmitglied und Kassenwart Thomas Wehr schätzt die jahrelange enge Verbundenheit zur BVT Un-

ternehmensgruppe sehr. „Durch die familiären Verbindungen war Handball auch im weit entfernten München immer ein Thema und Harald von Scharfenberg immer bestens informiert und auch interessiert. Bei Besuchen in der Heimat wurde immer versucht, auch Zeit fürs Zuschauen beim Handball zu finden.“

Das Engagement der BVT hilft zudem bei der Jugendförderung. So gelingt es in der nordhessischen Provinz mit nur etwa 4.500 Einwohnern, in der Handballabteilung des VfL Wanfried nachhaltig den kompletten Jugendbereich von der E- bis zur A-Jugend sowie den Minis abzudecken. Immer weniger Vereine in dieser Region können diese Arbeit

leisten. Beispielsweise sind schon im Jugendbereich Fahrten von ein- bis zwei Stunden zu Auswärtsspielen keine Seltenheit mehr. Dieser Aufwand kann nur noch durch finanzielle Unterstützung getragen werden.

Die BVT spielt hier als Hauptsponsor die zentrale Rolle.

„Wir sind ganz besonders stolz, mit der BVT den richtigen Sponsor gefunden zu haben. Ohne diesen könnte das erreichte Niveau niemals gehalten werden“, weiß Thomas Wehr und erklärt auch die sportlichen Erfolge mit dem Sponsoring.

Die Partnerschaft mit BVT habe ermöglicht, zur Nummer eins im Werra-Meißner-Kreis aufzusteigen und diese Position nachhaltig zu sichern.

Bei den in dieser iQ vorgestellten Beteiligungsmöglichkeiten IFK Select Zweitmarkt Portfolio Fonds, BVT Ertragswertfonds Nr. 7, BVT Residential USA 12, BVT Zweitmarkt Handel II, BVT Zweitmarkt Büro II und TS PE Pool II handelt es sich um Beteiligungen an geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Die Beteiligung an einem geschlossenen AIF ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Anleger stellen der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligungen sind nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass sie nicht veräußert werden können. Die Beteiligungen weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des jeweiligen Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Bei der Beteiligungsmöglichkeit BVT Residential USA 12 handelt es sich um eine Investition in US-Dollar, weshalb hier die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen kann. Zudem bestehen bei dieser Beteiligungsmöglichkeit projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Es bestehen weitere Risiken, die in den Informationen für semiprofessionelle und professionelle Anleger gemäß § 307 Absatz 1 und Absatz 2 KAGB für den BVT Residential USA 12, den BVT Ertragswertfonds Nr. 7, den BVT Zweitmarkt Handel II, den BVT Zweitmarkt Büro II und den TS PE Pool II (Spezial-AIF, an denen sich ausschließlich professionelle und semiprofessionelle Anleger im Sinne des KAGB beteiligen können) bzw. im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen für den IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds erläutert werden. Die vorgenannten Unterlagen erhalten Sie – in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de.

Bei dem in dieser iQ vorgestellten Mezzanine-Beteiligungsangebot (Beteiligungen als stiller Gesellschafter an den Projektgesellschaften, die das jeweilige Projekt realisieren) handelt es sich um eine Vermögensanlage im Sinne des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG), für die kein Verkaufsprospekt aufgestellt wird; eine Prospektspflicht besteht nicht (§ 2 Absatz 1 Ziffer 3 VermAnlG). Mit den stillen Gesellschaftsbeteiligungen sind unternehmerische Risiken verbunden, die überwiegend aus den von den Projektgesellschaften vorgenommenen Projektentwicklungen und deren Finanzierung resultieren. Die Ansprüche der Investoren gegen die jeweilige Projektgesellschaft sind nachrangig gegenüber allen sonstigen Verbindlichkeiten der Projektgesellschaft, auch gegenüber den nachrangigen Forderungen Dritter. Sie können nicht geltend gemacht werden, solange und soweit dies einen Grund für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Projektgesellschaft herbeiführen würde. Auch hier bestehen weitere Risiken, die in den Verkaufsunterlagen für das jeweilige Beteiligungsangebot erläutert werden. Diese Verkaufsunterlagen erhalten Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – von Ihrem Anlageberater oder von der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald.

Ihr Kontakt zur BVT Unternehmensgruppe



Andreas Graf von Rittberg
Geschäftsführer
Tel.: +49 (0)89 38165-161
E-Mail: avr@bvt.de



Martin Krause
Bereichsleiter
Institutionelle Kunden
Tel.: +49 (0)89 38165-209
E-Mail: mk@bvt.de



Jens Freudenberg
Bereichsleiter Privatkunden
Tel.: +49 (0)89 38165-203
E-Mail: jf@bvt.de



Christopher Kremser
Vertriebsmanager
Tel.: +49 (0)89 38165-204
christopher.kremser@bvt.de