

Institutional Quarterly



Städte der Zukunft Wie der anhaltend starke Zuzug unsere Städte nachhaltig verändert **Seite 2**

Zu Zeiten Trumps US-Immobilienmarkt: Welchen Einfluss hat die Politik und wie geht es weiter? **Seite 6**

Der Trend zum Zweitmarkt Mit IFK erweitert die BVT ihre Immobilien-Publikumsfonds-Familie. **Seite 7**

Ausgabe 1 – 2018

Nachgedacht

Als Elon Musk vor 13 Monaten seine Boring Company gründete, bewies er mal wieder den richtigen Riecher. Urbanisierung lautet das Stichwort sämtlicher Megatrend-Analysen; es beschreibt, was dieses neuartige Infrastruktur-Unternehmen in Kalifornien anvisiert. Clevere Infrastruktur soll Platz zum Leben schaffen und die rasante Globalisierung in sanftere Bahnen lenken. Und wenn man von Urbanisierung spricht, muss man im selben Atemzug auch den Trend der Neo-Ökologie aufgreifen. Der aufgeklärte Konsument möchte konsumieren und dabei nachhaltig agieren. Die Kombination aus beiden Tendenzen ergibt zahlreiche Projekte für die Zukunft. Innovatives, zukunftsorientiertes Denken ist schon lange die Basis der BVT, um Anlagestrategien zu entwickeln. So greift der aktuelle Fonds „Top Select Fund VI GmbH & Co. Geschlossene Investment KG“ (Top Select Fund VI) Anlageobjekte mit Fokus auf zukünftige Urbanisierung auf. Neue Energien, Logistik und Infrastruktur sind zudem Teil des Pakets, das unsere Zukunft formen soll.

Viel Spaß mit der aktuellen iQ,
Ihr Tibor von Wiedebach-Nostitz



Tibor von Wiedebach-Nostitz
Geschäftsführender Gesellschafter
BVT Holding

– Impressum –

Herausgeber:
BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Leopoldstraße 7, 80802 München

Redaktion:
Marcus Kraft (verantwortlich)
E-Mail: mak@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, Leopoldstraße 7, 80802 München, anfordern.

Bildnachweise: Titelseite o.M.: iStock/3000ad, r.o.: Joppen, r.M.: iStock/chombosan, M.u.: iStock/acilo, S.2 o.: iStock/ollo, S.2 u.: iStock/querbeet, S.4 o.: iStock/gianliguori, S.5: Joppen, S.6 oben: iStock/Jodi Jacobson, S.7 u.: iStock/Micro Stock Hub

Redaktionsstand: 01.03.2018



Megatrends für das Portfolio

Die Märkte von morgen: Anleger sollten aktuelle Entwicklungen nicht verpassen.

Wie sieht die Welt von morgen aus? Wie werden wir leben, arbeiten und wohnen? Für Anleger sind das die Grundfragen ihrer Planung. Denn sie investieren in die Zukunft, in die Entwicklungen, die jetzt beginnen und später die Welt verändern werden. Um jene zu erkennen, helfen forschende Blicke in die Sterne oder in die „Glaskugel“ gewiss nicht weiter. Es bedarf professioneller Studien, Forschung und Kreativität, um die entscheidenden Prozesse des Wandels frühzeitig identifizieren zu können.

Das Zukunftsinstitut mit Sitz in Wien und Frankfurt/Main gilt heute als einer der einflussreichsten Thinktanks der europäischen Trend- und Zukunftsforschung. Seine Ergebnisse bieten eine fundierte Grundlage für die Entscheidungsprozesse in großen Unternehmen und ebenso für die Investmentstrategien großer und mittlerer Anleger. Denn sie zeigen auf die großen Entwicklungen, auf die Megatrends des gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Fortschritts.

Aktuell stehen bei den Wiener und Frankfurter Forschern die Mega-

trends Urbanisierung, Globalisierung und Neo-Ökologie auf der Agenda ganz oben.

Die Urbanisierung steht nach den Erkenntnissen des Zukunftsinstituts vor einer qualitativ ganz neuen Entwicklung. Inzwischen leben mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten. Das gab es bislang noch nie in der Geschichte der Menschheit. Und die Tendenz setzt sich weiter fort, auch in den USA, Europa und in Deutschland. Doch anders als zu früheren Zeiten wird

➤ Lesen Sie weiter auf Seite 4

ZAHL DER AUSGABE

106

Punkte. So hoch lag der Häuserpreisindex im Jahr 2016. Das ergab eine aktuelle Studie von Statista. Untersucht wurde die Entwicklung der Hauspreise in Deutschland im Zeitraum 2000 bis 2016. Dabei wurde das Jahr 2015 als Orientierungspunkt mit dem Index 100 gleichgesetzt. Demnach ist der Index von 2000 bis 2016 um 21,6 Punkte gestiegen, nämlich von 84,4 auf 106 Punkte. Der Häuserpreisindex des Statistischen

Bundesamts bezieht sich sowohl auf die Entwicklung der Kaufpreise neu erstellter als auch auf die bestehender Wohnimmobilien einschließlich Grundstück. Enthalten sind alle Ein- und Zweifamili-

lienhäuser sowie Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden. Der Häuserpreisindex ist als Indikator zur Erfassung der Ausgaben für Wohnimmobilien im Sinne von Investitionsgütern konzipiert.



Highlights

Amundi-Studie

Die größte Portfolioanpassung der letzten 10 Jahre steht den Pensionskassen bevor. **Seite 4**

Blick in die Zukunft

Interview mit Christof Lanzinger vom Zukunftsinstitut **Seite 5**



Unaufhaltsam

Die Residential-Serie kennt keinen Stillstand. **Seite 6**

Futurologie



Zukunftsforscher wissen schon heute, wie die Menschen einmal leben werden, welche Autos diese fahren, was sie konsumieren und wie sich die Metropolen in den nächsten 30 oder 100 Jahren entwickeln. Jahrelang wurde Zukunftsforschung oder Futurologie belächelt, doch längst hat sie sich einen festen Platz in der Wissenschaft erkämpft. Eingeführt wurde der Begriff 1943 von dem deutschen Juristen und Politikwissenschaftler Ossip K. Flechtheim. An der Freien Universität in Berlin wird seit 2010 der Masterstudiengang „Zukunftsforschung“ angeboten. Das ist im deutschsprachigen Raum bislang einzigartig. Dennoch gewinnt die Futurologie zunehmend an Bedeutung. Denn auch wenn sich die Zukunft natürlich nicht voraussehen lässt, zeichnen sich bereits wichtige Entwicklungsstrukturen ab. Sie werden mit den Methoden der exakten Wissenschaften erforscht. Ziel dabei ist es, in einem ersten Schritt die möglichen Zukünfte zu definieren und daraus die wahrscheinlichen Zukünfte abzuleiten.

TOP SELECT

BVT Multi-Asset-Fonds feiern 2017 Ausschüttungsrekord

Mehr als zehn Millionen Euro haben die Multi-Asset-Sachwertfonds von BVT 2017 an ihre Anleger ausgeschüttet.

Geldanlage muss nicht kompliziert sein. Im Gegenteil: Es sind oft die einfachen Regeln, strikt befolgt, die zum Anlageerfolg führen, wie BVT mit ihren Multi-Asset-Fonds einmal mehr beweist. Anleger der Top Select Fund Serie durften sich 2017 beispielsweise über durchschnittliche Ausschüttungen zwischen 8,6 und 13,5 Prozent (jeweils bezogen auf das eingezahlte Kapital zum 31.12.2016) freuen. Insgesamt haben die sieben Fonds der Top Select Fund Serie sowie der 2010 aufgelegte Royal Select I im vergangenen Jahr mehr als zehn Millionen Euro an ihre Anleger ausgeschüttet – ein neuer Rekord.

Hinter dem Erfolg der BVT Multi-Asset-Fonds steckt eine breite Streuung über Länder, Regionen und Anlageklassen hinweg, die – das belegte schon Nobelpreisträger Harry Markowitz – Anleger auch in turbulenten Zeiten ruhiger schlafen lässt und nun für die hohen Ausschüttungen sorgt. Für die Top Select Fund Serie setzt das Fondsmanagement dabei auf professionell ausgewählte Sachwertbeteiligungen aus den Anlageklassen Immobilien, Luftfahrzeuge, Energie, Infrastruktur und Unternehmensbeteiligungen. Und natürlich wird auch innerhalb der jeweiligen Anlageklassen auf eine möglichst breite Streuung gesetzt – etwa bei Immobilien mit Blick auf

DIE TOP SELECT FUNDS AUF EINEN BLICK							
So erfolgreich konnte die Serie im vergangenen Jahr ausschütten.							
Fondsart	Aufbauplan	Aufbauplan	Einmalanlage	Aufbauplan	Aufbauplan	Einmalanlage	Kombiprodukt
Auszahlung* im Jahr	BVT-PB Top Select Fund	BVT-PB Top Select Fund II	BVT-PB Top Select Fund Dynamic	BVT-PB Top Select Fund III	BVT-PB Top Select Fund IV	BVT Top Select Portfolio Fund II	Top Select Fund V
2017	11,6%	11,1%	13,5%	10,9%	12,8%	13,5%	8,6%

* Durchschnittlich in Prozent bezogen auf das eingezahlte Kapital zum 31.12.2016.
Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung einer Beteiligung.



Eine breite Streuung über Länder, Regionen und Anlageklassen verspricht Erfolg.

die Mieterstruktur oder Lebenszyklen der Objekte.

Nun könnte man meinen, dass nach dem starken Börsenjahr 2017 auch in diesem Jahr kein Weg an Aktien vorbeiführe. Und tatsächlich glauben viele Ökonomen, dass DAX

& Co. auch 2018 weiter im Fokus vieler Investoren stehen werden. Grund hierfür seien vor allem die anhaltend gute Konjunktur dies- und jenseits des Atlantiks sowie die soliden Bilanzen vieler Unternehmen. Allerdings gibt es auch eine Menge

Herausforderungen. Beispielsweise muss der Chef der US-Notenbank Jerome Powell, der den Chefposten im Februar von Janet Yellen übernommen hat, erst einmal den Drahtseilakt meistern, die Hilfsprogramme der Fed zurückzufahren –

und zwar ohne den Wirtschaftsaufschwung im Land abzuwürgen. Und auch die wirtschaftlichen Folgen des Austritts Großbritanniens aus der Europäischen Union könnten die Aktienmärkte auf beiden Seiten des Kanals belasten.

Es ist also auch 2018 ratsam, weiterhin auf eine möglichst hohe Diversifikation des eigenen Portfolios zu achten. Multi-Asset-Fonds wie der aktuelle Top Select Fund VI bieten sich dabei besonders gut an, da gerade ein ausgewogenes Sachwertportfolio eine geringe Korrelation zum Aktienmarkt aufweist. Langfristig orientierte Anleger setzen mit einem Investment in den Top Select Fund VI auf die großen Zukunftstrends unserer Zeit: Urbanisierung, saubere und nachhaltige Energie oder die zunehmende Verflechtung der Wirtschaft durch die Globalisierung. Immobilien, Luftverkehr, Private Equity, Infrastruktur und Energie sind allesamt Anlageklassen, die stark von diesen Zukunftstrends profitieren werden. Ein Engagement in Multi-Asset-Fonds verspricht künftig also nicht nur unter Diversifizierungsaspekten ein interessantes Investment zu sein, auch weitere Rekorde bei den Ausschüttungen sind keinesfalls eine Utopie.

Hinweis: Die Wertentwicklungen früherer Beteiligungsangebote sind kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung des aktuellen Beteiligungsangebots.

Städte der Zukunft

Die Urbanisierung gehört weiterhin zu den globalen Megatrends und betrifft auch Industrieländer.



Immer mehr Menschen und Gewerbe kehren in die Stadt zurück.

Schon heute lebt mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten. Und der Urbanisierungstrend hält an: Bis 2055 wird die weltweite Stadtbevölkerung nochmals um zwei Milliarden Menschen anwachsen. Dass auch hoch entwickelte Länder wie Deutschland vom Phänomen der Landflucht betroffen sind, zeigt die zunehmende Wohnungsnot in unseren Großstädten. Einsamer Spitzenreiter ist hier Berlin: Allein in der Bundeshauptstadt müssten laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bis 2030 rund 194.000 neue Wohnungen entstehen.

Wohnungen allein werden jedoch nicht ausreichen, um unsere Städte zukunftsfit zu machen. Der Trend, da sind sich die Experten des

Zukunftsinstituts und die Autoren der Studie „DNA des Erfolges. Stadt der Zukunft 2040. Investorenchance München“ einig, geht hin zu einer Verschmelzung von Wohn- und Arbeitsräumen.

Diese Multifunktionalität gilt sowohl für die Stadtviertel als auch für die Immobilien selbst. Einerseits werden dank der digitalen Vernetzung immer mehr Menschen zumindest zeitweise im Homeoffice arbeiten, andererseits werden die dank steigender Nachhaltigkeit immer „sauberere“ produzierenden Gewerbe in die Städte zurückkommen. In den kommenden Jahren werden deshalb vermehrt Mischquartiere und Mischimmobilien entstehen. Betriebsstätten, Büros und Wohnungen werden nahe beieinanderliegen und

die Arbeitswege kürzer sein, weil die nachfolgenden Generationen zunehmend Wert auf eine gesunde Work-Life-Balance legen. Gleichzeitig prognostizieren die Zukunftsforscher, dass das Leben in den einzelnen Stadtvierteln immer komplexer wird: Sowohl die zunehmende Überalterung der Stadtbevölkerung als auch das Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein der Jungen verlangen danach, möglichst vieles fußläufig zu erreichen.

Vorausschauende Städteplaner und Architekten setzen deshalb künftig auf möglichst multifunktionale, „nutzungsneutrale“ Quartiere, Gebäude und Wohnungen. Auf diese Weise entstehen flexibel nutzbare Immobilien, die es den Investoren ermöglichen, mit der Zeit zu gehen.

Zuverlässige Renditebringer

Einzelhandels-Immobilien mit solventen Langzeitmietern tragen zur überzeugenden Performance der Ertragswertfonds bei.

Fachmarktzentren im Management der BVT im Überblick

Fonds	Standort	Ankaufsjahr	Fläche (m ²)	Mieter
EFW 2	Jüchen, Kölner Straße	2006	5.361	ALDI, KiK
EFW 3	Bornheim, Fachmarktzentrum	2007	2.054	Deichmann, dm, Takko u. a.
EFW 4	Bornheim, Walberberger Straße	2009	2.491	EDEKA
EFW 4	Ladenburg, Wallstädter Straße	2010	4.833	ALDI, dm, EDEKA u. a.
EFW 4	Kerpen-Buir, Zum Schlichshof	2009	3.364	ALDI, EDEKA
EFW 5	Mechernich-Kommern, Kölner Straße	2011	7.396	REWE, Penny u. a.
EFW 5	Kreuzau, Maubacher Straße	2010	4.519	REWE, Penny u. a.
EFW 5	Swisttal-Heimerzheim, Metternicher Weg	2010	3.399	REWE, Netto, KiK
EFW 6	Blankenheim, Fachmarktzentrum	2016	5.834	ALDI, KiK, REWE, Rossmann
IFK 1	Rommerskirchen, Mariannenpark	2009	3.777	REWE, Penny, Talko, Rossmann, Apotheke u. a.
IFK 1	Deizisau, Plochinger Str. 40	2009	3.783	REWE, Penny, dm, Apotheke
IFK 1	Deggingen, Jahnstr. 15	2009	1.102	Penny, Backshop
IFK 1	Stolberg, Gressenicher Str. 109	2011	3.313	REWE, ALDI
IFK 2	Frechen, Frechener Str. 20–22	2010	3.510	ALDI, Netto, Kreissparkasse
IFK 2	Eppertshausen, Einstein-/Röntgenstr.	2011	3.827	REWE, Penny, NKD, Löwenplay, Volksbank, Sportfachgeschäft
IFK 2	Bergheim-Glessen, Dansweilerstr. 3	2012	3.316	EDEKA, Penny, Apotheke
IFK 2	Griesheim, Gressenicher Str. 109	2014	3.146	REWE (Getränke), dm, AWG, Schuhgeschäft, Friseur
IFK 3	Hemau, Am Gewerbebogen	2014	2.544	Netto, Rossmann, Takko
IFK 3	Miesbach, Schlierseer Straße	2015	4.740	EDEKA, dm
IFK 3	Sankt Augustin, Hauptstraße	2015	4.594	REWE, dm, Takko, Sparkasse
IFK 3	Königswinter, Königswinterer Straße	2015	4.600	REWE, ALDI, dm, Takko

Ein Supermarkt, ein Discounter, eine Drogerie, ein Bekleidungsgeschäft, vielleicht noch ein Schuhgeschäft oder eine Bäckerei: Eine solche Mischung kommt bei den Verbrauchern an. Sogenannte Fachmarktzentren werden folgerichtig vermehrt von Immobilienanlegern fokussiert. Bundesweit wurden 2,9 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2017 in Fachmärkte und Fachmarktzentren investiert.

Deren Anteil am gesamten Einzelhandelsimmobilien-Umsatz stieg

auf knapp 14 Prozent. In den ersten vier Monaten des Jahres 2017 waren es sogar über 17 Prozent. BVT ist bereits seit den Anfängen dieses Trends dabei: Seit mehr als einem Jahrzehnt gehören auch Fachmarktzentren zum Portfolio der Ertragswertfonds (EFW). Zuletzt wurde das neunte Objekt dieser Art für den aktuellen „BVT Ertragswertfonds Nr. 6 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG“ (Ertragswertfonds Nr. 6) angekauft, das in der Eifelgemeinde Blankenheim REWE, ALDI, Rossmann und KiK versammelt.

Hinzu kommen 12 Fachmarktzentren, die BVT als Asset-Manager für die IFK Sachwertserie Immobilien Deutschland betreut. Der Preisanstieg fiel in den letzten Jahren wesentlich höher aus als bei Shoppingcentern. Das hat folglich am Markt bereits zu sinkenden Spitzennettoanfangsrenditen geführt. Exzellente Marktkenntnisse und das „richtige Händchen“ bei der Anbindung chancenreicher Objekte sind daher wesentlich, wie die BVT bereits über Jahre beweisen konnte.

In der Mitte Blankenheims entspringt ein Fluss

Das kleine Blankenheim ist als Standort unvermutet attraktiv. Der Ertragswertfonds Nr. 6 hat hier investiert.

Im Kellergewölbe eines Fachwerkhauses im Herzen des Städtchens Blankenheim sprudeln die vier Quellen des Flusses Ahr dem Tageslicht entgegen. Welcher andere Fluss in Deutschland kann schon ein Geburtshaus sein Eigen nennen?

Doch nicht nur die Ahrquelle, sondern auch die alten Stadttoranlagen, die spätgotische Pfarrkirche sowie die zahlreichen Fachwerkbauten machen den Charme des namensgebenden Ortes der Gemeinde Blankenheim aus, die sich aus insgesamt 17 Ortschaften zusammensetzt.

Blankenheim ist Ziel und Ausgangspunkt der Etappen 6 und 7 des Eifelsteiges, eines Fernwanderweges, der von Aachen-Kornelimünster bis zur Römerstadt Trier in Rheinland-Pfalz führt. Die Wanderer starten die Etappe 6 im Kloster der Salvatorianer zu Steinfeld und folgen der Route durch das Tal der Urft und ein weitläufiges Waldgebiet bis zur Burg Blankenheim aus dem Jahr 1115 oberhalb des Ortes. Die darauffolgende Etappe 7 führt über den sogenannten Brotpfad aus dem Hauptort hinaus und über die Ortschaften Ripsdorf und Alendorf durch das Lampertstal ins Örtchen Mirbach, das bereits in Rheinland-Pfalz liegt.

Zahlreiche Entspannungssuchende nutzen das Wanderangebot und



Quelle der Ahr in Blankenheim

andere Freizeitmöglichkeiten. Entsprechend gibt es Ferienwohnungen beispielsweise am nahe gelegenen Freilinger See. Aufgrund der guten Anbindung an die Metropolen per S-Bahn und Bundesstraßen ist Blankenheim zudem ein attraktiver Wohnort außerhalb der Großstadt geworden. Versorgt werden die Verbraucher problemlos im Fachmarktzentrum, zu dem mehrere Discounter, ein Drogeriemarkt, ein Textilhändler, ein Schuhladen sowie ein großflächiger REWE-Markt gehören. Der REWE-Markt mit Bäckerei bildet das Herzstück des Fachmarktzentrums und wird von Familie Bell als Familienbetrieb geführt – und das mit Leib und Seele.

Investieren an Rhein und Ruhr

Der aktuelle Ertragswertfonds Nr. 6 fokussiert sich auf NRW – den Primus unter den Bundesländern.

Nordrhein-Westfalen genoss nicht immer den besten Ruf. Das bevölkerungsstärkste Bundesland hat sich erst in den letzten Jahren aus der Schattenexistenz des Ruhrgebiets erhoben.

Doch das sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Region an Rhein und Ruhr bereits jetzt eine enorme Kauf- und Wirtschaftskraft versammelt. Fast jedes dritte DAX-Unternehmen hat seinen Sitz in NRW, darunter Deutsche Post und Deutsche Telekom, E.ON und RWE, Bayer und ThyssenKrupp. Daneben trägt ein breiter Mittelstand, vielfach aus der Provinz heraus, zur ökonomischen Stärke bei.

Das BIP pro Kopf liegt in etwa im deutschen Durchschnitt (was auch darauf zurückgeht, dass die 18 Millionen Einwohner den Gesamtschnitt stark beeinflussen).

Das ist angesichts des gewaltigen Strukturwandels, den das Land

durchmachen musste, keine geringe Leistung. Heute hat sich NRW von der Kohle- und Stahl-Vergangenheit weitgehend verabschiedet und auf zukunftssträchtige Segmente ausgerichtet.

So ist beispielsweise Umwelt- und Klimaschutz zu einem soliden Standbein avanciert, das jährlich knapp 26 Milliarden Euro erwirtschaftet und rund 350.000 Menschen Arbeit gibt (Stand 2017). Laut jüngsten Prognosen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW) gehört NRW zu den Ländern, deren Bevölkerungszahl sich bis 2035 auf dem heutigen Niveau halten wird. Damit wird es auch weiterhin ein erstklassiger Investitionsstandort bleiben. Der Ertragswertfonds Nr. 6 von BVT, der sich momentan in der Platzierung befindet, nutzt diese Standortvorteile und investiert im Rheinland in ein Fachmarktzentrum und ein Büro- und Laborgebäude.

Mehr Supermarkt-Kunden, als man denkt

Alexander Bell leitet den REWE-Markt, der das Herzstück des Fachmarktzentrums im Gewerbegebiet Blankenheim bildet.

Blankenheim als Naherholungszentrum – was macht Ihren REWE-Supermarkt hier am Standort so erfolgreich?

Alexander Bell: Wir haben hier als ländliche Gemeinde vor den Toren Kölns eine Reihe von Vorzügen zu bieten. Ein engmaschiges Netz aus Wanderwegen, die sowohl Tagestouren als auch lange Strecken erlauben – wie der Eifelsteig. Der Freilinger See mit seinen Wassersportmöglichkeiten und dem großen Feriendorf. Oder auch der Campingplatz in Ahrdorf direkt an der Ahr für diejenigen, die gerne per Zelt oder Wohnmobil unterwegs sind. Unsere Gäste kommen sowohl aus den nahen Umlandgemeinden als auch aus dem Kölner Raum als auch aus den Niederlanden und Belgien. Das zeigt schon ein Blick auf die Kennzeichen auf unserem Parkplatz vor dem Supermarkt.

Sie haben im vergangenen Jahr

Ihren Standort auf 2.300 Quadratmeter erweitert und komplett modernisiert – warum?

Bell: Das war einfach eine Notwendigkeit. Wir wollen unseren Kunden ein komplettes Sortiment von derzeit circa 16.000 Artikeln bieten. Wir haben eine große Frischfleisch- und Wurst-Theke sowie eine große Auswahl an unterschiedlichen Weinen. Auch Vegetarier und Veganer werden bei uns fündig – und nicht nur mit zwei Artikeln. Ein großer Getränkemarkt rundet das Komplettangebot ab.

Wie werben Sie Ihren Markt?

Bell: Das machen wir klassisch mit Handzetteln, die der Kunde selbstverständlich auch im Internet finden kann. Entweder auf der Homepage der REWE oder unserer eigenen Facebook-Seite. Dort weisen wir auch auf unsere Sonderaktionen wie unsere Schlemmerabende oder Weinverkostungen hin.



Zudem sind Sie und Ihre Familie die Seele des Geschäfts, oder?

Bell: Das wird so sein. Meine Familie hat 1908 einen Lebensmittelladen samt Bäckerei hier im Ort übernommen. Und über die Jahre immer weiter ausgebaut. Ich selbst bin seit 2005 Geschäftsführer des REWE-Marktes, mein Bruder Markus Bell ist Gesellschafter der Bäckerei, die hier im Markt vertreten ist. Auch unsere Schwester ist mit dabei – bei Bells dreht sich alles um Lebensmittel.

TITEL

➤ Fortsetzung von Seite 1

die Urbanisierung der Zukunft die Städte wieder lebenswerter machen. „Die Städte erfahren eine Renaissance als Lebens- und Kulturform“, erwartet das Zukunftsinstitut. Unter anderem würden sie wieder grüner werden. Anzeichen dafür gibt es bereits heute: Auf Hamburgs Dächern soll schon bis 2020 eine bepflanzte Grünfläche von insgesamt 100 Hektar entstehen. In Boston wurde bereits eine Stadtautobahn unter Tage verlegt, um darüber einen 2,4 Kilometer langen Grüngürtel anlegen zu können.

Der Wunsch moderner Städter nach Nähe und Vernetzung soll den Prognosen zufolge auch die Produktion wieder näher an die Wohnorte bringen. „Ob Lifestyle-Objekte, Bekleidung, Delikatessen oder Möbel – die Stadt wird dank der Nähe zum Kunden als Produktionsstandort zurückerobert.“ Überschaubare Einheiten, weniger Verkehrsabgase, ökologische Bauweise und lebendige Nachbarschaften gehören zu dem, was als Smart Cities angestrebt wird. Die Stadt von morgen soll noch attraktiver werden (mehr dazu auf Seite 2).

Eng damit verbunden ist das, was Trendforscher als Neo-Ökologie bezeichnen. Es ist das zunehmende Bewusstsein von Verbrauchern einerseits und Herstellern andererseits für die Umwelt und die globalen Zusammenhänge. Gerade in den Industrienationen geht die Tendenz dahin, Natur und Umwelt, Klimaschutz und Nachhaltigkeit mehr Bedeutung beizumessen und entsprechend zu handeln. Diese Entwicklung verän-



Ecologic-Gebäude, Einkaufszentrum in Sao Paulo, Brasilien

dert die Märkte. Bio-vegane Feinkost statt Pommes und Burger, Fairtrade statt billige Massenware. Das sind inzwischen Strömungen, die über die Ränder einer hippen Mittelschicht hinausreichen. Neue Unternehmen, Hersteller und Vertriebswege entstehen, mutige Ideen und vorausschauende Investoren sind jetzt gefragt. Allein die ehrgeizigen Klimaziele der Weltgemeinschaft erfordern noch viele Milliarden und Billionen Euro für den Bau neuer Solar- und Windkraftanlagen. Einen großen Wurf benötigt noch die E-Mobilität. Wer frühzeitig die kommenden Ausrichtungen erkennt und gezielt Investitionen nutzt, erfreut sich später nachhaltiger und ethisch unbedenklicher Renditen.

Auch die Globalisierung ist längst noch nicht abgeschlossen. Sie bildet einen weiteren Megatrend, der die Zukunftsforschung bewegt. Dank der international engeren Vernetzung von Unternehmen und Märkten partizipieren auch die Entwicklungs- und Schwellenländer zunehmend an Welthandel und wachsendem Wohlstand.

Doch auch dieser Prozess bedarf kontinuierlich neuer Investitionen. Für die zunehmenden Volumina an Gütern und Personen, die transportiert werden, müssen Verbindungen geschaffen und fortlaufend verändert sowie modernisiert werden. Neue Produkte und Dienstleistungen erfordern neue Lösungen. Klimaschutz und Ökologie sind neue

Herausforderungen für Logistik und Infrastruktur.

Die globalen Trends in einer dynamisch vernetzten Welt erkennen und einschätzen zu können, wird für Anleger zunehmend schwieriger. Viel Zeit und zunehmend mehr Expertenwissen sind notwendig, damit in der täglichen Flut digitaler Informationen das Wesentliche werden kann. Professionelle Zukunftsforscher und Portfolioverwalter verfügen über das notwendige Know-how. Die Anlagestrategen der BVT engagieren sich bereits seit über 40 Jahren erfolgreich auf den globalen Märkten. BVT hat zahlreiche Trends – beispielsweise mit der Assetklasse Immobilien USA oder

im Bereich erneuerbare Energien – frühzeitig identifiziert und sie mittels innovativer Strategien den Anlegern zugänglich gemacht.

Ob Immobilien, erneuerbare Energien oder Private Equity: Die BVT deckt das Spektrum ab, in dem sich die Megatrends entwickeln. Vor allem Multi-Asset-Fonds sind eine spannende Lösung für die Herausforderungen einer komplexen Welt. Sie bündeln alle Entwicklungen in einem Produkt und decken so das gesamte Spektrum der Zukunft ab. Für den Megatrend der Urbanisierung sind Investments in Immobilien die Antwort. Sachwerte, die den Personen- und Warentransport erst ermöglichen, profitieren von der Globalisierung. Den Trend Neo-Ökologie nutzt, wer in erneuerbare Energien investiert, vor allem in Sonnen- und Windkraftanlagen.

Die Multi-Asset-Fonds der BVT sind eine Kompaktlösung für private Anleger, die sich breit gestreut für die Zukunft positionieren möchten. Die BVT Top Select Serie bietet auch aktuell den Anlegern Chancen mit dem Top Select Fund VI. Die bereits 2005 erfolgreich aufgelegte Beteiligungsserie investiert langfristig in eine Vielzahl von Projekten, die die wichtigen Trends erfassen.

Der BVT Concentio Vermögensstrukturfonds II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG bietet eine weitere Option, um in ein Multi-Asset-Produkt zu investieren. Er wurde als Exklusivprodukt für eine Landesbank konzipiert (siehe auch Seite 2). Damit stehen zwei runde Angebote für fortschrittsbewusste Anleger bereit, die auf die Expertise von Profis vertrauen.

Größte Portfolioanpassung seit zehn Jahren beeinflusst Märkte und Anleger

Auch Pensionskassen reagieren auf Weltlage und setzen auf langfristige Anlagen.

Die europäischen Altersvorsorgeeinrichtungen stehen vor einem Richtungswechsel ihrer Anlagestrategie. Sie ziehen sich aus kurzfristigen, risikoarmen Assets zurück und setzen auf langfristige Renditen. Dies ergab eine Studie des französischen Vermögensverwalters Amundi. Dazu wurden im Herbst 2017 Manager von 161 Pensionskassen befragt, die zusammen 1,71 Billionen Euro verwalten.

Aufgrund ihrer Größe und der Summen, die sie investieren, gelten die Strategien der Vorsorgekassen an den Märkten als bedeutende Richtungsweiser. Auch semiprofessionelle Anleger orientieren sich gern an den Vorgaben der ganz Großen. Zehn Jahre nach dem Lehman-Crash und der beginnenden Finanzkrise stellen sich der Studie zufolge die Pensionsfonds gegenwärtig auf ein

Nachkrisenszenario um. Eine Mehrheit der Befragten hält es für möglich oder gar wahrscheinlich, dass die Inflation zurückkehrt und die Notenbanken ihren geldpolitischen Kurs ändern. Auch die protektionistischen Pläne von US-Präsident Donald Trump bereiten den Profis Sorgen, ebenso wie das Erstarken populistischer Bewegungen.

Vor dem Hintergrund dieser neuen Weltlage schätzen 44 Prozent der Befragten langfristige Investitionen als zunehmend wichtig ein. „Die kurzfristige Volatilität und mögliche Überreaktionen auf die Nachrichten vom Tage gelten als weniger wichtig“, heißt es in der Studie. Geringere Portfolioumschläge führten zu besseren Ergebnissen. Das gelte nicht nur für Aktien, sondern auch für Anleihen und alternative Investments.

Und einen weiteren Trend hat die Amundi-Studie zutage gefördert: das zunehmende Interesse an ESG-Anlagen auch bei den Pensionskassen. Über 60 Prozent der Profis erwarten für die kommenden drei Jahre einen steigenden Anteil von Investments, die nach ökologischen, sozialen und Governance-Kriterien gemanagt werden. 27 Prozent der befragten Pensionsfondsmanager halten ESG-Anlagen auch im Sinne der Anleger für rentabel. Knapp ein Drittel meint, dass Investoren gesellschaftliche Verantwortung hätten. Und die Hälfte der an der Befragung partizipierenden Geldverwalter nennt soziale Verantwortung als Grund für die Investitionen in ESG-Assets.

Alles in allem deutet die Studie auf einen Richtungswechsel an den Märkten hin. Kurzfristige Gewinn-

POPULISMUS ALS BEDROHUNG

Eine Studie von Amundi und CREATE-Research zeigt, dass sich die Weltpolitik auch auf die Altersvorsorge und Pensionskassen auswirkt. Auch populistische Bewegungen (Trump, Brexit) beeinflussen die Märkte der Altersvorsorgeeinrichtungen.

Welche Effekte werden diese Verschiebungen mit sich bringen?

Von Globalisierung zu Populismus



Von Geldmarktpolitik zu Fiskalpolitik



Von Deflation zu Inflation



Von Überregulierung zu Deregulierung



■ sehr unwahrscheinlich ■ möglich ■ sehr wahrscheinlich

Für die Studie wurden 161 Altersvorsorgesysteme mit 1,71 Billionen Euro Gesamtvermögen befragt. Ergänzend wurden vertiefende Interviews mit 30 leitenden Managern geführt.

Quelle: Amundi und CREATE-Research

mitnahmen und häufige Wechsel im Portfolio scheinen ausgedient zu haben. Die Investoren werden wohl

künftig verstärkt auf langfristige Perspektiven sowie auf stetige und kontinuierliche Renditen achten.

„Das Bezahlen ist eine Kulturtechnik“

Welche Rolle wird das Medium Geld in Zukunft spielen? Mit dieser Frage haben sich die Autoren der Studie „Geld-Gehirn“ beschäftigt, die beim Zukunftsinstitut erschienen ist. Ein Gespräch mit Research- & Daten-Journalist Christof Lanzinger

Herr Lanzinger, der Titel Ihrer Studie lautet „Geld-Gehirn“. Sie definieren ein solches anhand der Überzeugung, durch die Anhäufung von Geld Glück in Form eines vergrößerten Optionsraums und einer größeren Selbstwirksamkeit zu finden. Haben wir ausnahmslos alle ein solches Geld-Gehirn?

Christof Lanzinger: Wir Menschen haben alle ein ordnendes, hierarchisierendes Gehirn. Wenn es die Dinge in eine Ordnung bringt, fühlt es sich wohl. Und Geld liefert seit seiner Einführung einen für die ganze Gesellschaft sehr dominanten Ordnungsmaßstab. Insofern haben wir alle ein Geld-Gehirn. Der Philosoph Richard David Precht hat das sehr klar beschrieben: „Durch die Geldwirtschaft wurde alles miteinander vergleichbar (...) weil Geld etwas war, woran man alles bemessen konnte. Wo das Geld regiert, gibt es keinen Wert, der dagegen anstehen kann. Denn jeder Wert kann auch nach seinem Geldwert bemessen werden. (...) Wir sind Investoren in unseren Spaß, in unseren Freundeskreis, in unsere Liebesbeziehungen und unsere materiellen Bedürfnisse geworden.“ Mehr Geld bedeutet tatsächlich einen größeren Optionsraum, aber Glück entsteht vor allem aus der geschickten Nutzung des gegebenen Optionsraums und nicht durch das Geld selbst.

Die sogenannten Kryptowährungen haben gerade einen echten Hype erlebt. Wie aber wirkt es sich auf das Geld-Gehirn aus, dass wir immer seltener mit Bargeld in Berührung kommen? Oder – anders gefragt: Sind unserem Abstraktionsvermögen nicht irgendwo Grenzen gesetzt?

Lanzinger: Auch wenn man ein Leben ganz ohne Kryptowährungen führt, läuft ein Großteil des Geldlebens im virtuellen Raum ab. Man bekommt sein Einkommen auf das Konto, von dort werden dann Miete, Kreditraten, Versicherungen und so weiter automatisch abgebogen. Schon heute nehmen wir für einen großen Teil unserer Zahlungen kein Bargeld mehr in die Hand und unser Geld-Gehirn geht ganz entspannt damit um. Die Kryptowährungen sind weniger eine Herausforderung für unsere Kontrolle über unser Geldleben als vielmehr für unser gesellschaftliches

Verständnis von Werthaltigkeit und dem Entstehen von Wertvollem.

Was denken Sie: Welche Rolle werden Sachwerte künftig für das Geld-Gehirn spielen, wenn der Geldbegriff immer abstrakter wird?

erlebbar. Die Ökonomen drücken es so aus: „Der Endzweck allen Wirtschaftens ist der Konsum.“ Das gilt sogar, wenn Sie Sachwerte als Geldanlage meinen. Diese sind ja auch immer aufgrund ihres Nutzenaspekts attraktiv, weil sie eben

„Geld liefert einen für die ganze Gesellschaft sehr dominanten Ordnungsmaßstab.“

Lanzinger: Geld ist, in welcher Form auch immer (Stücke aus Metall, bedruckte Papierstreifen, Zahlenkolonnen in einem Verrechnungssystem), abstrakt. Erst was man damit erwirbt, wird für einen

mit einem Zusatznutzen verbunden sind. Die Yacht nutzt man für einen Segeltörn, der Baseltitz erfüllt einen mit Besitzer- und Sammlerstolz und die Anlagewohnung bringt regelmäßig Miete ein.

Amazon hat dieser Tage den ersten Supermarkt ohne Verkäufer eröffnet: Man geht hinein, nimmt sich, was man braucht, und geht wieder. Den Rest erledigt eine App automatisch. Testpersonen berichten, sie fühlten sich wie Ladendiebe. Sieht so aber die Zukunft des Einkaufens aus?

Lanzinger: Das Bezahlen ist eine Kulturtechnik und viele Menschen haben das Gefühl, dass ein Geschäftsabschluss erst dadurch wirklich und verbindlich zustande kommt. Aber auch der Handschlag war früher solch ein verbindlicher Akt. Wenn das Bezahlen den Handschlag ablösen konnte, so kann das Bezahlen natürlich auch durch eine zustimmende Geste oder ein Wischen am Smartphone ersetzt werden. Wie bei vielen Umbrüchen, die unsere Kulturtechniken betreffen, werden wir uns anfangs unsicher fühlen, sie uns aber anschließend aneignen und weiterentwickeln.

Wie realistisch ist die Angst mancher Menschen vor einem massiven Wertverlust des Geldes? Wird diese Angst durch die Digitalisierung eher verstärkt oder abgeschwächt?

Lanzinger: Viele Nationalbanken der westlichen Länder und die EZB haben sehr genau definierte Grenzen, innerhalb derer sie die Inflation halten sollen. Und sie sind mit der Macht und den Mitteln ausgestattet, die Inflation auch in schwierigen Situationen annähernd in diesen Grenzen zu halten. Bei Währungen, die keiner staatlichen Kontrolle unterliegen, wie zum Beispiel Bitcoins oder anderen Kryptowährungen, gibt es keine solche absichernden Institutionen. Allerdings ist die Inflation der Kryptowährungen auch nicht wirklich messbar, da es mit ihnen kaum Transaktionen Währung gegen Ware oder längerfristig gültige Preislisten zum Beispiel in Bitcoin gibt. Dass der Wert der Kryptowährungen bei jedem Kauf in staatliche Währungen (US-Dollar, Euro etc.) umgerechnet wird, zeugt von deren ungebrochener, die Norm bestimmender Kraft. Die starken Kursschwankungen des Bitcoin stehen seiner Eigenschaft als Zahlungsmittel diametral entgegen.

Wie lautet Ihr generelles Fazit zum Umgang der Deutschen mit Geld? Haben wir ein zu verkraampftes, zu lockeres, zu traditionelles Verhältnis dazu? Wo und von wem können wir eventuell dazulernen?

Lanzinger: Wir haben den Umgang mit Geld – ich glaube, Sie sprechen hier von der Vorliebe für Bargeld –, der Menschen in unserer Gesellschaft am praktikabelsten erscheint. Da bedarf es keiner Wertung, ob dies nun zu altmodisch ist. Wenn es nun zum Beispiel möglich wird, per biometrischen Daten sicher, zuverlässig und mit entsprechendem Datenschutz zu bezahlen, werden es die Menschen ausprobieren und bei Gefallen auch immer mehr nutzen. Daraus kann mit der Zeit eine Dynamik gegen die Barzahlung erwachsen, denn je weniger Barzahlungen es gibt, umso teurer wird das Handling von Bargeld in den Geschäften. Es kann dann durchaus so kommen, dass aus dem Spruch „Nur Bares ist Wahres“ eher „Nur Bares ist Lästiges“ wird. Und wie bereits gesagt geht es beim Bezahlen – meiner Meinung nach – um Praktikabilität.



USA

Residential-Serie auf Kurs

Nummer 10 geschlossen, weitere in Planung: Die Erfolgsgeschichte der Residential USA Funds, die Class-A-Apartmentanlagen entwickeln und veräußern, wird fortgeschrieben.

Bereits seit den 70er-Jahren investiert BVT in US-Immobilien. Von der dabei gewonnenen Marktkenntnis und Vernetzung profitiert auch die 2004 gestartete Residential USA Fund Serie. Mit ihren zehn Fonds hat sie bisher 5.560 Class-A-Apartments an ausgewählten, florierenden US-Standorten finanziert (inklusive der aktuell im Bau befindlichen) – und die meisten Objekte bereits wieder erfolgreich veräußert. Zum 31. Dezember 2017 konnte der BVT Residential USA 10 Fund mit einem Eigenkapital von

gut 115 Millionen US-Dollar geschlossen werden. Damit zählte er im vergangenen Jahr zu den gefragtesten Beteiligungsangeboten der BVT. Wiewohl primär für institutionelle Investoren konzipiert, konnte der Fonds über eine Feeder-Tranche auch von semiprofessionellen Anlegern gezeichnet werden. Das Gesamtinvestitionsvolumen von 293 Millionen US-Dollar fließt in die Entwicklung und Veräußerung dreier Wohnanlagen im Großraum Boston, Massachusetts. Die wachsende Wirtschafts- und Wissenschaftsmetropo-

le im Nordosten der USA hat sich bereits für frühere Residential-Fonds als erstklassiger Wohnimmobilien-Standort bewährt. In Kürze entstehen in Forest Hills, Cambridge und Somerville insgesamt 749 Apartments mit gehobener Ausstattung, wie stets in verkehrsgünstiger Lage und mit attraktiven Gemeinschaftseinrichtungen. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs auf dem Bostoner Wohnungsmarkt könnte sich die Renditeprognose für semiprofessionelle Anleger – 13 Prozent p. a. nach Steuern für den Mid-

Case* – erneut als sehr konservativ erweisen.

Der Run auf den Residential USA 10 zeugt, ebenso wie die direkten Rückmeldungen, vom anhaltend großen Interesse der Investoren an US-Immobilienbeteiligungen. BVT wird diesem mit zwei weiteren Residential-Fonds nachkommen, einem für institutionelle und einem Publikums-AIF für Privatanleger. Der Investitionsfokus wird dabei, wie auch schon in einigen Vorgänger-Fonds, über Boston hinaus ausgeweitet. Beste Bedingungen bietet beispiels-

weise auch Orlando, Florida, wo aktuell bereits konkrete Projekte geprüft werden. Der „Sunshine State“ überzeugt mit Bevölkerungs- und Jobwachstum. Verantwortlich ist dafür vor allem der Tourismus-Sektor, der sich nicht zuletzt mit Orlando verbindet: Nahe der Metropole in Zentralflorida liegt die „Walt Disney World“, die über 70.000 Menschen Arbeit gibt. Als Besuchermagneten können auch die ansässigen Universal Studios (21.000 Beschäftigte) und SeaWorld (6.000) gelten.

Die riesige Nachfrage nach Servicekräften spiegelt sich in der Arbeitslosenrate von 3,2 Prozent in der Metropolregion Greater Orlando wider, in der knapp 2,5 Millionen Menschen leben. Da überrascht es nicht, dass Orlando von Forbes zur zweitwachstumsstärksten US-Metropole 2017 gekürt wurde – in einem Ranking, in das Bevölkerung, Jobs, Gehälter, Wirtschaftsleistung und Hauspreise einfließen. Im letzten Jahr wurden über 42.000 neue Arbeitsplätze geschaffen, ein Plus von 3,6 Prozent. Das hat einen demografischen Sog zur Folge, der sich auf dem Apartmentmarkt niederschlägt: Die Mieten stiegen von 2014 bis 2017 um über 4 Prozent jährlich. Exzellente Bedingungen für Investoren also, wie bei BVT-Residential-Projekten üblich.

* Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung einer Beteiligung.



Greater Orlando gehört zu den wachstumsstärksten Metropolregionen der USA.

US-Immobilienmärkte: Wohin geht die Reise?

Das Wachstum auf den US-Immobilienmärkten hat sich abgeschwächt, doch die Prognosen zeigen weiter nach oben.



Die Immobilienwirtschaft in den USA zeigt nach Ansicht von Prof. Jen Cookke noch immer Zeichen des Wachstums, wenn auch vielleicht ein wenig zaghafter als in den letzten Jahren. Die

Dozentin für Real Estate Development am Center for Real Estate des Massachusetts Institute of Technology (MIT) beobachtet die US-Immobilienmärkte sehr genau und ist sich sicher, dass die jüngsten politischen Ereignisse nicht ausreichen werden, um dieses Wachstum aufzuhalten. Die Erfahrung zeigt Cookke zufolge: Wann immer die Aktienkurse steigen, motiviert das die Anleger dazu, mehr in Immobilien zu investieren – als Maßnahme, um ihr wachsendes Portfolio stärker zu diversifizieren. Profitieren werden dabei wohl vor allem die Gateway Cities: In ihre ohnehin stark umkämpften Immobilienmärkte drängen immer mehr Amerikaner, die sich für einen urbanen Lebensstil entscheiden.

Was auffällt, ist der Trend, dass immer mehr US-Amerikaner mieten statt kaufen. Die Wohneigentumsquote – so das „manager ma-

gazin“ – ist in den letzten 10 Jahren von über 70 auf unter 63 Prozent gefallen. Dies liegt einerseits daran, dass viele Menschen während der Rezession ihr Eigentum verloren haben; jetzt bekommen sie nicht so einfach wieder einen Kredit, weil die Geldgeber Kreditrichtlinien und Bedingungen deutlich verschärft haben. Andererseits haben es gerade junge Menschen am Beginn ihres Berufslebens heutzutage schwerer, gut bezahlte Stellen zu finden. Dieser Trend hin zur Miete könnte laut Cookke jedoch einen positiven Effekt auf die Immobilienaktien haben, weil der Immobilienmarkt wächst, das Angebot aber begrenzt ist. Ihr Rat für die Anleger lautet: „Halten Sie Ausschau nach demografischen Veränderungen und der wachsenden Nachfrage nach neuen und innovativen Produktarten, ganz besonders in der Wohn- und Immobilienbranche.“

Eher locker oder straff?

Wie viele Zinserhöhungstermine es dieses Jahr in den USA gibt, hängt von der dortigen Inflationsrate ab.

Die anhaltend mäßigen Preissteigerungen in den USA beschäftigen die führenden Vertreter der US-Notenbank Federal Reserve (Fed). Trotz stabiler Wirtschaftslage mit einer Arbeitslosenquote von derzeit nur circa 4,1 Prozent betrug die Inflationsrate im Oktober 2017 1,8 Prozent und lag damit weiterhin unter den von der Fed angestrebten 2 Prozent. Bereits über einen Zeitraum von fünf Jahren verfehlt die Rate die gesetzte Marke. Für die Berechnung ihres Index nimmt die Fed vor allem Preisveränderungen bei persönlichen Ausgaben der Verbraucher, ausgenommen Energie- und Nahrungsmittelkosten, unter die Lupe.

Die niedrige Inflationsrate führt zu unterschiedlichen Einschätzungen führender Notenbanker und Marktkenner bezüglich der Frage, wie viele Zinsanhebungen die größte Volks-

wirtschaft der Welt in diesem Jahr verkraften könnte. Einige Mitglieder des für die Zinspolitik zuständigen Offenmarktausschusses plädieren statt der angestrebten drei Zinsanhebungsschritte für zwei Termine. Andere Mitglieder wiederum halten eine stärkere Straffung in Form von vier Anhebungen für sinnvoll. Erst im Dezember 2017 hatte die Fed ihren Leitzins um 25 Basispunkte auf eine Spanne von 1,25 bis 1,50 Prozent angehoben – die dritte Zinserhöhung im Jahr 2017 und die fünfte Straffung seit Ende der Finanzkrise.

Trotz unterschiedlicher Stimmen in der Spitze der Fed: Die Mehrheit der Ökonomen glaubt, dass die Fed im März die Zinsen anheben wird; dem dürfte ein zweiter Zinsschritt im Juni folgen und ein dritter im Dezember. Dies ergibt zumindest der Fed Rate Monitor des Finanzportals www.investing.com.

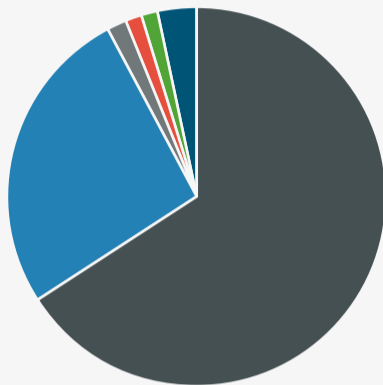
Kaufen, wenn andere verkaufen

„Gebrauchte Immobilienbeteiligungen“ sind auch für Privatanleger eine Überlegung wert.

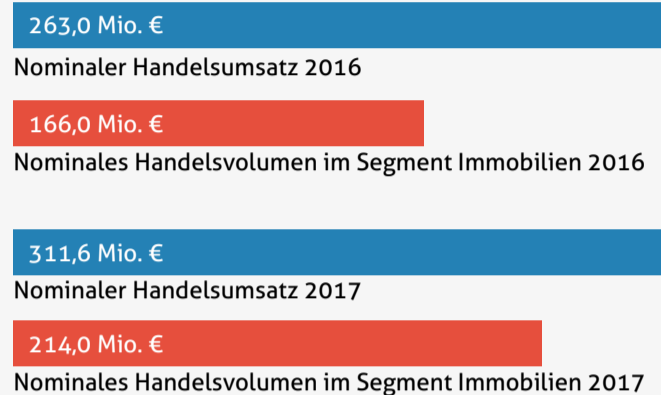
HANDELSUMSATZ AM ZWEITMARKT

Prozentualer Umsatz nach Assetklassen

- Immobilienfonds: 65,84 %
- Schiffsfonds: 26,54 %
- LV-Fonds: 1,64 %
- Flugzeugfonds: 1,33 %
- Umweltfonds: 1,52 %
- Übrige Assetklassen: 3,14 %



Handelsvolumen



Quellen: Fondsbörse Deutschland Beteiligungs AG / Deutsche Zweitmarkt AG

Fallen die Renditen bei Immobilieninvestitionen am Erstmarkt, wie derzeit vor allem an A-Standorten der Fall, sind Fonds mit Zweitmarktanteilen eine interessante Alternative. Gehandelt werden solche Anteile in der Regel über Zweitmarktbörsen. Für einen Portfoliofonds bringt es zusätzliche Wirtschaftlichkeitsvorteile mit sich, wenn er seine Investments nicht nur

auf dem Erst-, sondern meist preisgünstiger auch auf dem Zweitmarkt erwirbt.

Dies begründet sich hauptsächlich darin, dass die Emissionen der jeweiligen Fonds bereits einige Jahre zuvor erfolgt sind und damit mehr Informationen über die Immobilien vorliegen. So lassen sich die Finanzierungsmodalitäten, Vermietbarkeit sowie Qualität von Standort und

Asset-Management über Jahre hinweg analysieren – und bilden eine Grundlage für realistische Einkaufs- und Verkaufspreise.

Professionellen und semiprofessionellen Investoren bietet die BVT bisher bereits über zwei Spezial-AIFs einen Zugang zu diesem Markt. In den neuen „IFK Select Zweitmarktportfolio GmbH & Co. Geschlossene Investment KG“ (IFK Zweitmarkt-

portfolio Fonds) können nun neben institutionellen auch private Anleger investieren. BVT erweitert mit diesem Produkt die Familie der Immobilien-Publikumsfonds neben ihrer Ertragswertfonds-Serie.

Der IFK Zweitmarktportfolio Fonds investiert mindestens jeweils 30 Prozent in die bereits aufgelegten Spezial-AIFs Real Select Secondary Office Fund (Fokus Büroimmobili-

en) und Real Select Secondary Fund (Fokus Einzelhandels-, Logistik-, Wohn- oder Serviceimmobilien). Bis zu 40 Prozent des investierten Kapitals kann der IFK Zweitmarktportfolio Fonds auch in Anteile an anderen Publikums- oder Spezial-AIFs mit vergleichbarer Anlagepolitik, Wertpapieren, Geldmarktinstrumenten und Bankguthaben halten. Aus dieser Strategie ergibt sich ein breites Diversifikationspektrum.

Anleger können an den damit verbundenen Renditechancen mit nur einer einzigen Sachwertbeteiligung partizipieren, bei vergleichsweise geringem Verlustrisiko. Dem Einkauf der Immobilienbeteiligungen gehen jeweils detaillierte, tiefgreifende Analysen über einen längeren Zeitraum voraus, darüber hinaus profitiert der Fonds durch eine Dritt-Expertise seitens eines externen Fondsanalysten.

Hinzu kommt: Der IFK Zweitmarktportfolio Fonds ist ein vollregulierter Publikums-AIF im Geltungsbereich des KAGB und grenzt sich damit von anderen Zweitmarkt-Beteiligungsangeboten am Markt ab.

Private Equity erfreut Anleger

BVT-CAM-Fondsserie entwickelt sich weiterhin erfreulich.

Im Jahr 2000 legte BVT für ihre Investoren in Zusammenarbeit mit DB Private Equity (Deutsche Bank-Tochter) eine Dachfonds-Reihe auf, die sich auf Unternehmensbeteiligungen konzentriert. 335 Millionen Euro sind seither insgesamt in sieben klassische Buyout-Fonds und

zwei Secondary-Fonds geflossen. Im letzten Jahr konnten die neun BVT-CAM-Dachfonds 48,5 Millionen Euro an die Anleger ausschütten. Damit belaufen sich die Gesamtausschüttungen auf über 300 Millionen Euro. Neben einem positiven Marktumfeld trugen dazu insbesondere die beiden

Secondary-Fonds bei. Infolge der diversen Finanzkrisen konnten sie zahlreiche lukrative Investments zu „Schnäppchenpreisen“ tätigen.

Heute zahlt sich das aus: Allein im vergangenen Jahr erhielten die Anleger des BVT-CAM VIII Ausschüttungen von 35,5 Prozent ihrer Kommanditeinlage, womit das komplette Kommanditkapital ab Beginn der Ausschüttungen in nur dreieinhalb Jahren zurückgeführt wurde. Beim BVT-CAM IX gab es 34,5 Prozent, hier steht die Komplettückführung kurz bevor. Die zu erwartenden hohen Ausschüttungen gehen auch darauf zurück, dass Portfoliounternehmen zunehmend im Rahmen von Auktionen (Trade Sales) veräußert werden. Diese Auktionen sind hart umkämpft und ermöglichen den Fondsmanagern höhere Gewinne, als aktuell mit einem Börsengang zu generieren wären, da viele strategische Investoren weiterhin ihre hohen Cash-Reserven für Akquisitionen nutzen. Trade Sales könnten vor dem Hintergrund der verabschiedeten US-Steuerreform 2018 noch eine größere Rolle spielen.

Renditestarke Assets

Viele institutionelle Anleger suchen im Niedrigzinsumfeld nach renditestärkeren Assets, um ihre Anlageziele erreichen zu können. Aktuelle Marktstudien zeigen dabei: Alternative Assets wurden in den vergangenen Jahren als Renditebringer und zur Diversifikation in der Kapitalanlage immer stärker fokussiert und bieten Aussicht auf weiteres Wachstum. Die 100 größten Asset-Manager von Alternative Investments verwalteten für ihre Kunden im Jahr 2016 Vermögenswerte von mehr als vier Billionen US-Dollar, schreibt die Beratungsgesellschaft Willis Towers Watson in ihrem Report „Global Alternatives Survey 2017“. Den vor Kurzem veröffentlichten Umfrageergebnissen zufolge wuchs das Volumen im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozent. Die gesamten globalen Assets under Management der 562 Verwalter von Alternative Investments, die an der Umfrage teilnahmen, stiegen auf knapp 6,5 Billionen US-Dollar.

In der regionalen Verteilung der Asset Allocation führt mit 51 Prozent nach wie vor Nordamerika. Mit Abstand folgt Europa, wo rund ein Drittel (32 Prozent) der Kundengelder investiert sind. Auf die Region Asien-Pazifik entfallen etwa 7 und auf

die restliche Welt rund 10 Prozent. In der Studie „Alternative Asset Management in 2020: Fast Forward to Centre Stage“ von PricewaterhouseCoopers (PWC) von 2015 wurde bereits eine Verdoppelung von 7,9 Billionen Dollar im Jahr 2013 auf 15,3 Billionen Dollar im Jahr 2020 für Alternative Investments weltweit prognostiziert. Die Nachfrage, so die Studie, werde aufgrund der Niedrigzinspolitik darüber hinaus bestehen bleiben.

Die Erhebung von Willis Towers Watson ist ein weiterer Beleg, dass die weltweite Verlagerung von Vermögenswerten in alternative Anlagen anhält und sogar an Dynamik dazugewinnt. Immer mehr institutionelle Investoren wenden sich Anlageformen wie Private Equity, Infrastruktur oder Immobilien zu. Die Liquiditätsschwemme, nicht zuletzt auch infolge der jüngsten Ankaufprogramme von Zentralbanken auf der ganzen Welt, hat die Attraktivität von Alternative Investments über die vergangenen Jahre stetig erhöht. Als besonders attraktiv gelten dabei Investments in Bereiche wie erneuerbare Energien, Transport- und Verkehrsinfrastruktur, aber auch kulturelle Einrichtungen sowie öffentliche Gebäude. Hierbei handelt es sich zu meist um langfristige Investitionen, bei denen höhere Renditechancen bei meist geringen Schwankungen zu erwarten sind.

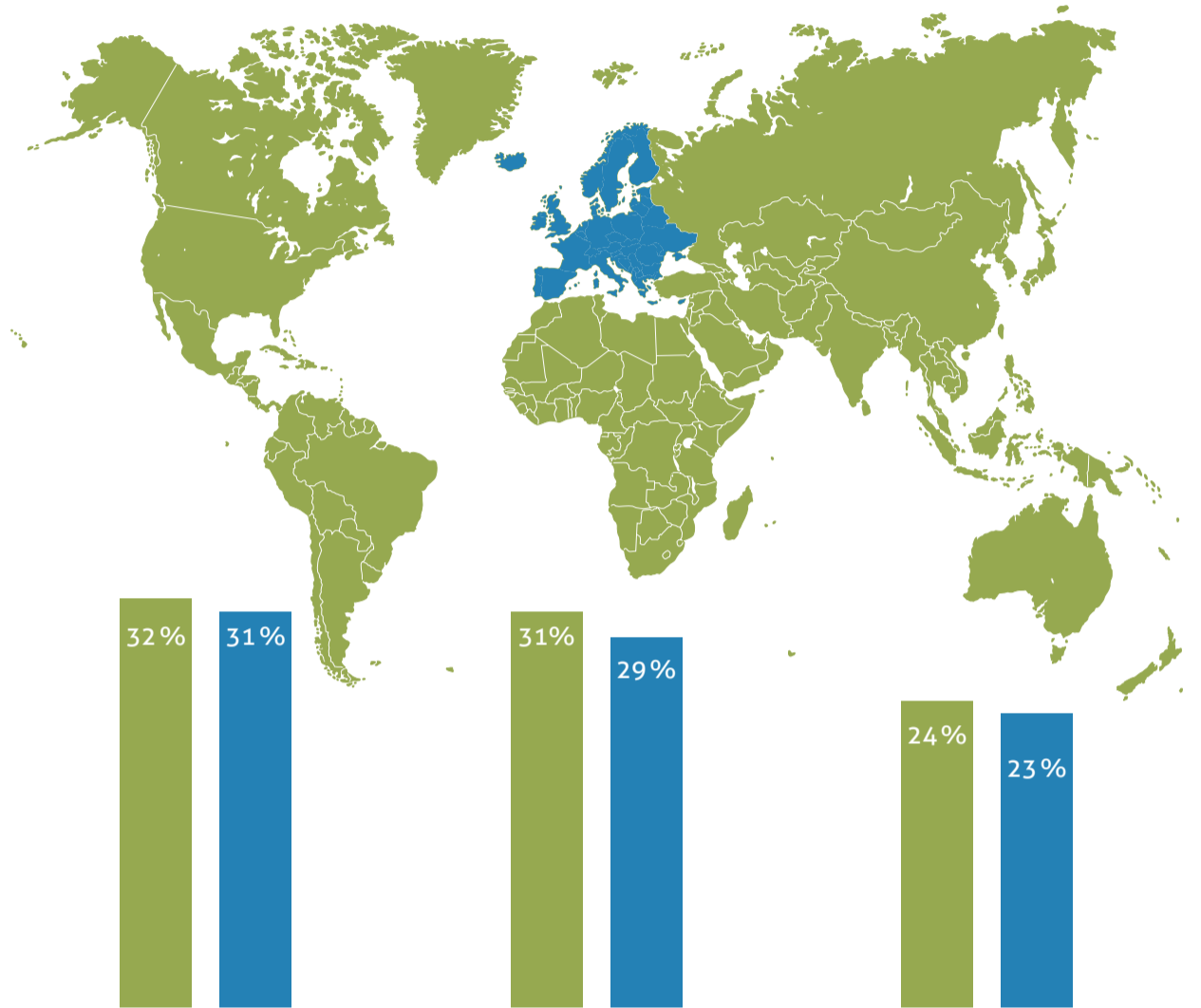


Hinweis: Die Wertentwicklung früherer Beteiligungsangebote ist kein verlässlicher Indikator für die Wertentwicklung künftiger Beteiligungen.

Was Investoren fürchten

Derzeit ist Geopolitik weltweit das Sorgenkind Nummer eins für institutionelle Anleger. Dies hat die jährliche RiskMonitor-Umfrage von AllianzGI ergeben. Von den weltweit 755 befragten Institutionellen, die rund 34 Billionen US-Dollar an Vermögen verwalten, gaben 44 Prozent an, in geopolitischen Risiken eine erhebliche Gefahr zu sehen. Auf den Plätzen zwei und drei der Top-Risiken

folgten ein globaler Wirtschaftsabschwung (41 Prozent) und ein Zinsanstieg (32). Auch die aktuelle Politik des US-amerikanischen Präsidenten Donald Trump und die unterschiedlichen Strömungen in Europa sorgen laut Anlegern für Risiken. Mehr als zwei von fünf europäischen Investoren konstatieren, dass geopolitische Spannungen eine Gefahr für die Anlageperformance darstellen.



Geopolitische Spannungen (z. B. Syrien-Krieg, Nordkorea etc.)

Globale wirtschaftliche Rezession

Zinsanstieg

US-amerikanische Politik bzw. politische Strömungen in Europa

Neue Vermögensblase bzw. US-amerikanische Politik

■ weltweit ■ Europa mehrere Antworten möglich

Quelle: www.allianzgi.com

Vier Fragen an Michael Guggenberger, Leiter Fonds- und Assetmanagement Immobilien Deutschland bei BVT



Der deutsche Immobilienmarkt ist vielerorts heiß gelaufen – gibt es trotzdem noch gute Gelegenheiten für Investoren?

Michael Guggenberger: Die gibt es, aber sie sind nicht einfach zu finden. Gerade in den A-Städten und in A-Lagen sind die Kaufpreise derart in die Höhe geschossen, dass mit den erzielbaren Mieten kaum

noch eine attraktive Rendite generiert werden kann. Die Lösung liegt darin, Investitionsobjekte in der „zweiten Reihe“ zu wählen, also in B-Lagen an A-Standorten oder in A-Lagen an B-Standorten. Hier ist der Wettbewerb weniger ausgeprägt, da es eine exzellente Marktkennntnis und Vernetzung erfordert, die nachhaltig profitablen Immobilien zu identifizieren und auch zu bekommen.

Was spricht für die – wenig glamourös anmutenden – Investitionsstandorte Blankenheim und Langenfeld, an denen der aktuelle Ertragswertfonds Nr. 6 investiert?

Guggenberger: Der Glamour-Faktor mag für manche internationalen Investoren eine Rolle spielen, für uns hingegen nicht. Wir betrachten die fundamentalen Kriterien, und die stimmen sowohl in Blankenheim als auch in Langenfeld. Beide Städte strahlen weit in ihr Umland hinein und verfügen über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Dementsprechend weisen sie überdurchschnittliche Zentralitätskennziffern von 110 und 104 auf. Hinzu kommen weitere Vorteile für die Mieter: Das Fachmarktzentrum (FMZ) in

Blankenheim genießt beispielsweise durch baurechtliche Beschränkungen eine Quasi-Monopolstellung. Der Standort ist fest etabliert und umsatzstark, woraus eine hohe Loyalität der Mieter resultiert.

Wie sieht die Vermietungssituation in Blankenheim aus?

Guggenberger: Das Einzelhandelsobjekt ist voll vermietet, Ankermieter sind die bonitätsstarken Ketten REWE, ALDI, Rossmann und KiK. Dass sie langfristig bleiben wollen, spiegelt sich in bedeutenden Investitionen in den Standort

wider. ALDI beispielsweise hat den dortigen Markt kürzlich zur „Filiale der Zukunft“ umgebaut, nach dem aufwertenden neuen Ladenkonzept von ALDI SÜD. Auch REWE hat substantiell in die Ausstattung investiert und die Verkaufsflächen nach einem innovativen Schema umgestaltet, das bereits Früchte trägt.

Was spricht für das EWF-Objekt in Langenfeld?

Guggenberger: Das Büro- und Laborgebäude ist seit der Fertigstellung 2001 komplett an ein global führendes Spezialchemie-

Unternehmen vermietet – und wird es noch langfristig bleiben. Denn der Standort Langenfeld bietet nicht nur einen günstigen Gewerbesteuer-Hebesatz von 360 Prozent, sondern auch eine Eins-a-Anbindung an Düsseldorf, Köln und ans Ruhrgebiet. Hinzu kommt, dass der Mieter am Standort zwei weitere Immobilien betreibt, unter anderem auch eine eigene Immobilie zur Produktion, und für Lager, Verwaltung und Labor teilweise Sondergenehmigungen benötigt. Ein Umzug wäre daher extrem aufwendig.

Bei den in dieser iQ vorgestellten Beteiligungsmöglichkeiten Ertragswertfonds Nr. 6, Top Select Fund VI, BVT Concentio II und IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds handelt es sich jeweils um Beteiligungen an einem geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB). Die Beteiligung an einem geschlossenen AIF ist eine unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Anleger

stellen der jeweiligen 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. Es bestehen weitere Risiken, die in den Verkaufsprospekten für den Ertragswertfonds Nr. 6, den Top Select Fund VI, den BVT Concentio II sowie den IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds erläutert werden. Die vorgenannten Unterlagen erhalten Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Leopoldstraße 7, 80802 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de.

Ihr Kontakt zur BVT Unternehmensgruppe



Marcus Kraft, MRICS
Geschäftsführer
Tel.: +49 (0)89 38165-208
E-Mail: mak@bvt.de



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



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



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