

Institutional Quarterly



Stabile Anlage mit Multifamily Auf dem US-Immobilienmarkt ist die Nutzungsart ein wichtiger Faktor. [Seite 4](#)

Real Select Secondary-Serie: Starkes Konzept für Beteiligungen am Immobilienweitmarkt wird fortgesetzt. [Seite 7](#)

So legen Institutionelle an Eine aktuelle Amundi-Studie zeigt: Sachwerte rücken vermehrt in den Fokus. [Seite 7](#)

Ausgabe 2 – 2019

Nachgedacht

Gute Aussichten? Bereits zu Jahresbeginn hat sich die US-Wirtschaft von der schwächeren Weltkonjunktur abgekoppelt und mit annualisiert 3,2 Prozent Wirtschaftswachstum an Fahrt aufgenommen. US-Präsident Donald Trump hatte sich bereits im Vorjahr vorgenommen, das Wachstum auf mindestens 3,0 Prozent anzuheben – und mit 2,9 Prozent sein Ziel zum Jahresende 2018 nur knapp verfehlt. Das dennoch gute Ergebnis fußt auf Trumps Steuerpaket, dem blühenden Außenhandel und dem Neubaugeschäft.

Ein weiterer bedeutender Aspekt: Die Bevölkerung steht hinter ihrem Präsidenten. Die Mehrheit der Amerikaner findet, dass Trump eine gute Wirtschaftspolitik macht. Und das allen Unkenrufen zum Trotz, die dem amtierenden US-Präsidenten bescheinigten, er werde die USA in eine Krise stürzen. Man kann von der Innen- und Außenpolitik Trumps halten, was man will – die Staaten boomen, und davon profitieren auch Anleger.

Genießen Sie die aktuelle Ausgabe.



Die US-Notenbank Federal Reserve will künftig nur vorsichtig an der Zinsschraube drehen.

Stabiles Wachstum

Die US-Märkte sind ausgeglichen, Anzeichen für Blasen und Rezession kaum in Sicht.

Die Wirtschaft in den Vereinigten Staaten wächst. Bereits seit 2010 geht es aufwärts. Jahr für Jahr sind die Konjunkturergebnisse positiv. Und das ist noch nicht alles: Die US-Haushaltsbehörde erwartet eine stabile Wachstumsphase bis 2029 – also für weitere zehn Jahre. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für dieses und für das kommende Jahr Steigerungsraten in Höhe von 2,5 und 1,8 Prozent beim Bruttoinlandsprodukt (BIP).

Alles zu schön, um wahr zu sein? Zuletzt wurden die Märkte nervös. Die Unsicherheiten wegen des un-

klaren Verlaufs beim Brexit, der Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie verschiedene Risiken beim globalen Wachstum hatten im vergangenen Herbst die Aktienmärkte zunächst einbrechen lassen. Die volatile Entwicklung führte dann ab Jahresende wieder zu einem steilen Aufschwung. Sorgen bereitete den Investoren Anfang des Jahres eine inverse Zinskurve sowohl bei deutschen als auch amerikanischen Staatsanleihen. Die Rendite von Bonds mit einer dreimonatigen Laufzeit lag über der zehnjähriger Papiere. Dies wird an den Märkten oft als Vorbote eines drohenden Ab-

schwungs interpretiert. Patrick Harker, Chef der Notenbank in Philadelphia, gibt aber Entwarnung. „Ich sehe zwar ein paar Schwächen hier und da“, sagte er dem „Handelsblatt“. „Aber grundsätzlich ist die Wirtschaft weiter stark.“ Eine inverse Zinskurve bedeute noch lange nicht, dass eine Rezession folgen müsse.

Während im vergangenen Jahr das BIP um fast 3 Prozent zulegte, gepusht durch Sonderfaktoren wie Steuersenkungen, erwartet Harker für dieses Jahr ein Plus von „gut

Σ Lesen Sie weiter auf Seite 4

Highlights

Kleinere Städte beachten

Deutsche Immobilien: Kleine Gemeinden bieten interessante Renditechancen. [Seite 6](#)

Quo vadis, USA?

Expertin Stefanie Ziska erläutert die aktuellen Trends. [Seite 5](#)



BVT-Blog jetzt online

Neue Plattform informiert über aktuelle Entwicklungen. [Seite 7](#)

Ein Staatenverbund



Die Geschichte der USA ist so komplex und vielfältig wie die circa 328 Millionen Menschen, die heute hier leben. Schaut man zurück, ließen sich bereits vor 30.000 Jahren die ersten Siedler und Nomaden aus Asien in Nordamerika nieder. Der Kontinent hatte also eine lange Historie hinter sich, als er von dem Seefahrer Christoph Kolumbus im Jahr 1492 erstmals betreten wurde. Doch die Vereinigten Staaten von Amerika entstanden erst 1776 mit der Unabhängigkeitserklärung, die von 13 britischen Kolonien unterschrieben wurde. Nur wenige Jahre später sagten sie sich endgültig von Europa los.

Somit schufen sich die Amerikaner ihr eigenes politisches und wirtschaftliches System, das sich den neuen Gegebenheiten und gesellschaftlichen Entwicklungen flexibel anpasste. Aber jeder der heute 50 Bundesstaaten hat seine eigenen Gesetze, Märkte und Steuerbedingungen. Wer im Land der unbegrenzten Möglichkeiten investieren will, braucht also einen Experten an seiner Seite.



Tibor von Wiedebach-Nostitz
Geschäftsführender Gesellschafter
BVT Holding

– Impressum –

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

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, Leopoldstraße 7, 80802 München, anfordern.

Bildnachweise: Titelseite o.M.: iStock/YingYang, o.r.: iStock/Akova, u.M.: iStock/Bet Noire, S. 2 u.l.: iStock/WGC Photography, S. 3 o.M.: iStock/Halbergman, S. 4 o.M.: iStock/Peeter Viisimaa, S. 6 o.M.: iStock/ilbusca
Redaktionsstand: 18.06.2019

ZAHL DER AUSGABE

71 %

... der Amerikaner sind mit der Entwicklung der US-Wirtschaft überaus zufrieden. Das ergab eine aktuelle Umfrage des US-Senders CNN. Nach Meinung von 54 Prozent der Befragten macht der amtierende US-Präsident eine gute Figur in der Wirtschaftspolitik – 44 Prozent geben an, dass Trump generell seinen Job gut mache. Vier von zehn Amerikanern betonen, dass es ihnen wirtschaftlich besser gehe als vor der Wahl Trumps. 41 Prozent sehen keine Veränderungen und nur 15 Prozent geht es laut Umfrage schlechter. Hier zeichnet sich ein Trend ab: Bill Clinton und Ronald Reagan hatten zum gleichen Zeitpunkt ihrer damaligen Amtszeiten ähnliche Werte: 44 Prozent (Clinton) und 41 Prozent (Reagan). Beide wurden wiedergewählt.



IMMOBILIEN USA

Startschuss für Residential USA-Publikumsfonds

Auch Privatanleger können nun an lukrativen Projektentwicklungen partizipieren.

Die Residential USA-Fondsreihe gehört zu den Klassikern im Portfolio der BVT. Weit mehr als eine Milliarde Euro wurden über die bislang zwölf Fonds in hochwertige US-Wohnimmobilien investiert. Da die Anleger via Projektentwicklung schon am Anfang der Wertschöpfungskette dabei sind, versprechen die Beteiligungen regelmäßig zweistellige Jahresrenditen.¹ So ist es nicht verwunderlich, dass auch wieder Privatanleger diesen exklusiven Zugang zum US-Residential-Markt vermehrt aktiv nachfragen. Mit dem BVT Residential USA 11 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Residential USA 11) bietet BVT nun erneut die passende Antwort – der Publikumsfonds ist ab sofort im Vertrieb und kann ab der Mindestbeteiligungssumme von 30.000 US-Dollar gezeichnet werden.²

Zielinvestitionen sind Unternehmensbeteiligungen an zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Class-A-Apartmentanlagen bauen, vermieten und verkaufen. Die geplante Laufzeit liegt bei circa drei bis vier Jahren je Projektentwicklung ab Investitionszeitpunkt. Eine erste geplante Beteiligung fokussiert mit „Bayview II“ die Entwicklung einer Apartmentanlage in Clearwater, Florida, einer 107.000-Einwohner-



Clearwater am Golf von Mexiko gehört zum Ballungsgebiet Tampa Bay Area.

Stadt im Großraum Tampa. Direkt an der Tampa Bay entstehen auf 2,3 Hektar insgesamt 283 Mietwohnungen, die zusammen 22.456 Quadratmeter Wohnfläche bieten werden. Eine abschließende Anlageentscheidung zur Investition in das geplante Anlageobjekt „Bayview II“ wurde noch nicht getroffen, allerdings wurde bereits eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung zur Sicherung der Beteiligungsmöglichkeit mit dem beabsichtigten Projektpartner geschlossen.

Die Metropolregion Tampa-St.-Petersburg-Clearwater mit ihren 3,1 Millionen Einwohnern glänzt mit hervorragenden Wachstumswahlen und -prognosen. So wurden 2015 bis 2018 jährlich rund 35.000 Jobs geschaffen und 20.000 neue Haus-

halte gegründet. Vor allem bei den sogenannten Millennials (1980–2001 geboren) ist die Region beliebt, weshalb auch in den kommenden Jahren ein starkes Wachstum erwartet wird. Die Mietpreise legten in den letzten fünf Jahren in der Tat um 5,6 Prozent p. a. zu. Neben „Bayview II“, das vom langjährigen BVT-Projektentwicklungspartner Bainbridge Companies LLC errichtet wird, werden derzeit noch weitere potenzielle Projekte geprüft. Die angestrebte zweite Beteiligung soll aus Gründen der Diversifizierung in einer anderen Region liegen, im Fokus steht der ebenfalls boomende Großraum Orlando/Florida.

¹Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung einer Beteiligung.
² Die Mindestzeichnungssumme erhöht sich, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 Euro entspricht.

Es läuft nach Plan – oder besser

Aktuelle Entwicklung bei Residential USA 9 und 10

Nahzu eine Million US-Dollar „zwischen durch“: Diese Summe wurde kürzlich den Anlegern des Residential USA 9 überwiesen, da sich beim Fondsprojekt „Quinn 35“ die Mieteinnahmen positiv entwickelt haben. Damit unterstreicht diese Projektentwicklung die konservativ-solide Kalkulation, die für Residential-Objekte zugrunde gelegt wird.

„Quinn 35“ hat mit einer Vermietungsquote von 96 Prozent eine sogenannte „stabile Auslastung“ erreicht und ist somit verkaufsfähig. Unter mehreren Bietern fokussiert sich das Fondsmanagement nun auf einen Investor, dessen Angebot oberhalb des Basis-Szenarios liegt; bis zum Sommer dieses Jahres ist

mit der Veräußerung zu rechnen. Auch bei den Projekten des Residential USA 10 geht es gut voran: „Vox on Two“ mit 320 Mietwohnungen soll bis April 2020 fertiggestellt werden. Die ersten Wohneinheiten sollen im dritten Quartal dieses Jahres bezugsfertig sein. Bei dem Projekt „Forest Hills“ mit 250 Apartments soll das erste der drei Gebäude im vierten Quartal dieses Jahres fertiggestellt werden, die anderen zwei Anfang nächsten Jahres.

Alle drei genannten Projekte liegen in der Metropolregion Boston/Massachusetts, die aufgrund ihrer herausragenden wirtschaftlichen Positionierung eine starke Sogwirkung auf hochqualifizierte Fachkräfte ausübt und dementsprechend stetig wächst.



Das Objekt „Quinn 35“ ist verkaufsbereit.

Das neue Silicon Valley?

Vor allem junge Menschen suchen sich neue Standorte für ihre Start-ups.



Die 1931 gegründete Universität von Tampa zählt über 5.000 Studierende.

Die bislang so Erfolg versprechende IT-Hochburg, das Silicon Valley, scheint bei jungen Firmengründern an Attraktivität verloren zu haben. Hohe Mietpreise für Büroräume sind nur einer der Gründe dafür. Darüber hinaus legen junge Menschen immer mehr Wert auf eine gute Work-Life-Balance. Sie wollen ihren Feierabend lieber am Strand verbringen, anstatt stundenlang im Stau zu stehen, wie im Silicon Valley. Außerdem müssen Start-

ups in der IT-Hochburg mit Giganten wie Facebook, Google, Apple und Ebay konkurrieren.

Als Alternativstandort bildet sich gerade Tampa in Florida heraus. Dafür ist nicht nur die attraktive Lage verantwortlich: Die renommierte Universität bringt zudem viele Talente hervor. Hochrechnungen gehen inzwischen davon aus, dass Menschen zwischen 18 und 35 in zwei Jahren in Tampa die Hälfte der Erwerbstätigen ausmachen werden.

Residential USA 12: Bald wird gebaut!

In Washington wartet bereits der Bauplan, in Orlando und Boston wird geprüft.

Nach dem Closing für das Projekt „Lake Langanore“ im Großraum Washington, D.C., laufen aktuell die letzten bauvorbereitenden Maßnahmen für das Fondsobjekt des Residential USA 12. 308 Class-A-Apartments werden in Frederick/Maryland voraussichtlich bis Ende 2020/Anfang 2021 errichtet. Parallel dazu nehmen die BVT-Manager gemeinsam mit ihren

Projektpartnern zwei weitere infrage kommende Objekte unter die Lupe: „Narcoossee Cove“ im Raum Orlando/Florida überzeugt sowohl mit seiner Mikro- als auch mit seiner Makrolage. Nur zehn Meilen von Downtown Orlando entfernt, in einer der wachstumsstärksten Regionen der USA, sind unweit der State Road 417 insgesamt 354 Wohneinheiten mit exklusivem Seezugang geplant. Das

zweite in Prüfung befindliche Projekt, „Inner Belt Station“, liegt im Großraum Boston/Massachusetts und umfasst 205 Apartments. Auch diese Anlage kann von den oben genannten Vorzügen der Metropolregion Boston profitieren. Der institutionellen und semiprofessionellen Anlegern vorbehaltene Residential USA 12 wird in mindestens zwei und bis zu sechs Einzelprojekte investiert.



Wie bei vorigen Residential-Objekten sind auch in „Lake Langanore“ anspruchsvolle Apartments geplant.

Ruhrgebiet: Coming soon oder schon da?

Welche Perspektiven hat das Ruhrgebiet? Werner Rohmert, der als Immobilienspezialist unter anderem „Der Immobilienbrief“ und „Der Platow Brief“ herausgibt, reflektiert Treffen mit Entscheidern.

Essen ist die Hauptstadt des Strukturwandels“, äußerte sich im persönlichen Gespräch mit dem Autor Essens Oberbürgermeister Thomas Kufen, dem große Investoren unternehmerisches Denken attestieren. Gute Botschaften kommen derzeit aus dem Ruhrgebiet. Der Autor hat sich in Vorbereitung der Ruhrgebietsthematik zu ausführlichen Gesprächen mit einigen Oberbürgermeistern der Ruhrgebietsmetropolen zusammengesetzt. Die Botschaften ähneln sich: Die Bevölkerung legt zu. Die Schuldensituation entspannt sich. Die Beschäftigung steigt. Die Immobilienwirtschaft nimmt das Ruhrgebiet ins Visier. Alle Ruhrgebietsstädte haben inzwischen ihre Vorzeigeprojekte. Entwickler und Banken sind bereit, höhere Vermietungsrisiken als Wechsel auf die Zukunft einzugehen.

Dortmunds OB Ullrich Sierau sieht die „Renaissance des Urbanen“. Dortmund sei 2016 wieder auf über 600.000 Einwohner gewachsen. Die Handelsmetropole habe politisch nie „auf Schrumpfung gesetzt“, wie dies die Immobiliendiskussionen nach der Jahrtausendwende taten.

Start-up-Ansiedlungen, Technologieschwerpunkt, schnelle Planungsverfahren, Flächenbereitstellung, Konfliktlösung und gutes Qualitätsverständnis hätten viel Vertrauen geschaffen, meint Sierau im persönlichen Gespräch. Mit „Bochums neuer Rohstoff ist das Wissen“ beschreibt Bochums OB Thomas Eiskirch den



Auch der Dortmunder Hafen ist über Wasser, Schienen und Straßen mit dem gesamten europäischen Verkehrssystem verbunden.

Schwerpunkt Bochums als sechstgrößte Hochschulstadt Deutschlands.

Duisburgs OB Sören Link macht neben dem Bezug auf die eigenen Erfolge auch keinerlei Hehl daraus, dass er von der direkten Nachbarschaft Düsseldorfs profitiert. Deshalb würden auch große Wohnprojekte im Düsseldorfer Einzugsbereich Duisburgs initiiert. Natürlich seien das hochwertige Wohnungsangebote, die dort geschaffen werden, aber das Angebot hochwertiger Arbeitsplätze müsse mit einem entsprechenden Angebot kombiniert sein, ergänzt Link.

Aus Investitionssicht ist es aktuell sicherlich richtig, Standorte zu iden-

tifizieren, die sich relativ verbessern, also ein Aufholpotenzial haben. Das ändert nichts an der Attraktivität der A-Metropolen, jedoch sind die im Zyklus viel weiter. Einzelobjektgrößen und ein Preisniveau, das regelmäßig auch ohne Erwerbsnebenkosten schon eine Drei in der sogenannten „Einkaufsrendite“ vor dem Komma hat, sind nur noch für große institutionelle Investoren darstellbar. Jetzt ziehen die B-Standorte, eben auch des Ruhrgebiets, deutlich nach.

Die besondere Attraktivität des Ruhrgebiets liegt in der Bevölkerung. 5,1 Millionen Einwohner entwickeln eine hohe Kaufkraft einfach dank Masse. Das Ruhrgebiet hat nach Berlin den zweitgrößten Bü-

romarkt Deutschlands. Mit den altindustriellen Kernen verfügt es über Flächen für Unternehmensimmobilien und Logistik. Ehemalige Zechen bieten riesige Potenziale für Wohnungsentwicklung und Städtebau, wie Markus Masuth, Chef der RAG Montan Immobilien, mit Beispielen erfolgreicher Flächenentwicklung im Gespräch aufzeigte. Gleichzeitig nimmt die Bedeutung des Investmentmarktes stetig zu. Zwar haben auch hier die Preise zugelegt, aber für weniger als die 20-fache Jahresmiete gibt es interessante Gelegenheiten in einem wachsenden Umfeld. Es mag etwas gewagt sein, an der Entwicklung Chinas ökonomische Perspektiven und strukturelle

Entwicklungen aufzuzeigen, die die Bedeutung einer großen Bevölkerung deutlich machen. Gleichzeitig schreibt China selber heute an der Zukunftsgeschichte des Ruhrgebiets: Es wird Endpunkt der neuen Seidenstraße, eines Netzes von Handelsrouten, das die Republik China mit Asien, Afrika und Europa verbindet. Ein weiterer Pluspunkt, der die Region als Standort mit Entwicklungspotenzial auszeichnet.

Die BVT hat das lange vor dem Mainstream erkannt und die Chancen mit den Ertragswertfonds genutzt.

Objekte für einen neuen Ertragswertfonds

Eine aussichtsreiche Immobilie in Witten

BVT setzt ihre bewährte Fondserie fort. Ebenso wie seine erfolgreichen Vorgänger soll der neue Fonds seinen Fokus auf Objekte im Rheinland legen. Hierfür werden bereits mögliche Objekte auf Herz und Nieren geprüft. Vorgehen ist, einen Neubau in Witten-Herbede ins Portfolio aufzunehmen. Er umfasst eine Einzelhandelsfläche, zwölf Wohneinheiten mit gehobener Ausstattung und rund 50 Stellplätze. Ersterer ist langfristig an einen „Netto Marken-Discount“ mit integrierter Bäckerei vermietet, ebenso bestehen für alle Wohnungen Mietverträge.

Witten liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebietes und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Es präsentiert sich als traditionsreiche

Industriestadt sowie innovativer Dienstleistungsstandort. Zudem hat sich die Stadt durch die Universität Witten/Herbede zu einem Wissenschafts- und Technologiestandort entwickelt.

Einen positiven Trend weist auch die Kaufkraft der Einwohner auf – sie stieg zuletzt kontinuierlich. Das Gebäude selbst befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Herbede, verkehrstechnisch ideal. In Laufnähe befinden sich Bushaltestelle und Bahnhof, das überregionale Autobahnnetz lässt sich innerhalb weniger Minuten erreichen. Sowohl die Mikro- als auch die Makrolage bieten also beste Voraussetzungen für ein lukratives Investment. Derzeit besteht noch keine Zeichnungsmög-



Ein langjähriger Mieter in Witten

lichkeit. Zeichnungen können, vorbehaltlich der Durchführung eines Vertriebsanzeigeverfahrens bei der

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, erst bei Angebotsreife auf der Grundlage der dann bei der

Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlichen gesetzlichen Verkaufsunterlagen erfolgen.



TITEL

➤ Fortsetzung von Seite 1

2 Prozent, was dem langfristigen Trendwachstum entspräche. Die USA befänden sich auf einem stabilen Fundament, attestiert der Notenbanker der Wirtschaft seines Landes. Die Haushaltsbehörde des Kongresses erwartet in ihrem aktuellen Gutachten „The Budget and Economic Outlook: 2019 to 2029“ auch in den kommenden zehn Jahren eine robuste Konjunktur, für dieses Jahr ein Wachstum um 2,3 Prozent und von 2020 bis 2023 um jeweils 1,7 Prozent. Etwas darüber liegen die Prognosen des IWF. Er rechnet für 2019 mit 2,5 Prozent und im kommenden Jahr mit 1,8 Prozent.

Die aktuelle Datenlage zeigt ausgeglichene Marktverhältnisse. Ein Wachstum, das zwar abkühlt, aber beharrlich stabil bleibt. Die Gefahr von Überhitzungen und Blasen auf den Kapitalmärkten scheint gebannt. Das bestätigt auch die Einschätzung der BVT für den Immobilienmarkt. Auf dem Mietwohnungssektor befinden sich Angebot und Nachfrage weiterhin insgesamt im Gleichgewicht. Die Kreditvergabe der Banken sei diszipliniert, die Gefahr einer Überschuldung der Immobilienkäufer nicht in Sicht. Auch auf der Zinsseite drohen kaum Risiken, zumal von der Inflation zurzeit keine Gefahr zu erwarten ist. Mit 2,4 Prozent lag die Teuerungsrate 2018 noch unterhalb des BIP-Anstiegs. Steigende Zinsen würden die Hauskredite verteuern und in der Folge die Nachfrage nach und damit den Wert von Immobilien dämpfen. Doch von all dem geht den aktuellen Studien und Prognosen zufolge auch in den



Verschiedene Staaten, verschiedene Märkte: In Detroit, Michigan, dominiert traditionell die Autoindustrie.

kommenden Jahren kaum eine Gefahr aus.

So hat die Notenbank Federal Reserve (Fed) bereits vergangenen Herbst ihre Zinspolitik entschärft. Notenbanker Harker plädiert wie die Mehrheit seiner Kollegen für maximal eine Zinsanhebung in diesem Jahr sowie für eine weitere im kommenden Jahr. Innerhalb der Fed wird laut einem Bericht der FAZ allerdings darüber diskutiert, ob weitere Zinsschritte nur dann folgen sollten, wenn die Inflation anzieht, oder auch dann, wenn die

solide Konjunktur weiterhin anhält. Fed-Vorsitzender Jerome Powell hat allerdings klargestellt, dass die Notenbank künftig nur sehr vorsichtig an der Zinsschraube drehen werde. Große Schritte oder gar Verwerfungen sollen vermieden werden. „Unser Ziel ist es, keinen Schaden anzurichten“, versichert Notenbanker Harker den Marktteilnehmern. Dies gelte auch für die Umstrukturierung des Portfolios der Fed. Der im Herbst 2017 begonnene Abbau der Bilanzsumme um monatlich bis zu 50 Milliarden US-Dollar soll noch

in diesem Jahr beendet werden. Das Portfolio soll laut Harker umgeschichtet werden, so dass es künftig überwiegend aus US-Staatsanleihen besteht. Dabei sollten, so Harker, Papiere mit kürzeren Laufzeiten einen höheren Anteil erhalten. Der dann größere Anteil regelmäßig fällig werdender Papiere könne somit bei Bedarf flexibel in Anleihen mit längerer Laufzeit umgeleitet werden, ohne dass die Bilanzsumme erneut ausgeweitet oder andere Bestände verkauft werden müssten. Mit dieser vorsichtigen Strategie soll Nervosität

an den Märkten vermieden werden.

Harker sieht die kommenden Jahre einen größeren Handlungsbedarf bei der Steigerung der Produktivität. Auch die Zahl der verfügbaren Arbeitskräfte müsse angesichts eines leer gefegten Arbeitsmarktes erhöht werden. „Wir haben mehr offene Stellen als Leute, die nach Jobs suchen. So etwas gab es noch nie“, konstatiert der Währungshüter. Doch die USA mit ihren 50 Bundesstaaten und rund 326 Millionen Einwohnern sind auch wirtschaftlich ein buntes Gemisch. Während sich Kalifornien als Standort für Mikroelektronik, Biotech und Venture Capital zum Fortschrittsmotor der Wirtschaft entwickelt hat, bestimmen nach den Daten des US Cluster Mapping Project im Bundesstaat Idaho noch traditionelle Branchen wie Holzverarbeitung und Landmaschinenbau das Marktgeschehen. In North Carolina sitzt die Möbelindustrie und in Detroit der Fahrzeugbau, der seit Ende der 1970er-Jahre stark geschrumpft ist.

So verschiedenartig die Staaten strukturiert sind, so unterschiedlich ist auch ihre Wirtschaftsleistung. Nach den Zahlen des Handelsministeriums betrug das BIP 2017 pro Kopf im Bundesstaat New York 71.252 Dollar, in North Carolina hingegen nur 47.142 Dollar. Doch der gegenwärtige Aufschwung geht weit über einzelne Cluster und Branchen hinaus. Arbeitskräfte werden nahezu in allen Bereichen gesucht. Die Unternehmen erhöhen die Löhne, um Mitarbeiter zu gewinnen. Für den Immobilienmarkt bedeutet dies stabile Kaufkraft und hohe Sicherheit auch für die kommenden Jahre.

USA: Multifamily trotz auch Marktturbulenzen

Bei Mehrfamilien-Objekten sind die Mieteinnahmen in Rezessionszeiten stabiler als bei anderen Nutzungsarten.

Mieteinnahmen aus Multifamily-Objekten fallen zu Krisenzeiten deutlich höher aus als entsprechende Erlöse aus Büros und Industriegebäuden – dies geht aus einer im Februar veröffentlichten Studie der CBRE Gruppe hervor. Der Bericht des größten global agierenden Immobilienberaters zeigt auch, dass sich Multifamily-Residentials schneller von einer Rezession erholen als andere Nutzungsarten. Zu diesen Ergebnissen kommt CBRE, indem sie die zwei letzten großen US-Wirtschaftskrisen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Mieteinnahmen aus unterschiedlichen Immobilientypen untersucht hat. Damit sollten Daten erhoben werden, die eine bessere Vorhersage der Marktdynamik im Falle einer weiteren Rezession ermöglichen.

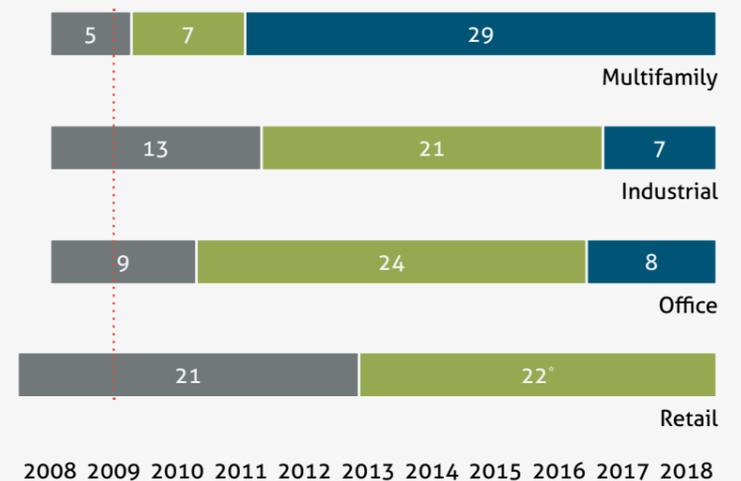
Die Studie erweist sich damit als nützliches Prognoseinstrument für Branchenexperten und Investoren.

So konnte nicht nur gezeigt werden, dass die untersuchten Sektoren ähnlich auf die konjunkturellen Schwankungen von 2001 und 2008/09 reagiert haben: Multifamily-Residentials konnten darüber hinaus als vergleichsweise krisenstabile Anlageobjekte identifiziert werden. Während der Rezession im Jahr 2001 fielen die Mieteinnahmen aus Mehrfamilien-Objekten zwar um bis zu 7,9 Prozent – im Vergleich zu den 17,7 Prozent Mieteinbußen, die Vermieter und Besitzer von Büroimmobilien zu verschmerzen hatten, erscheint der Verlust allerdings verhältnismäßig gering. Multifamily-Objekte pendelten sich nach 2001 nicht nur schneller auf die alte Höchstmarke ein – die Mieteinnahmen stiegen auch auf 10 Prozent über Vorkrisenniveau, bevor die US-Wirtschaft wieder einen Abschwung hinnehmen musste. Industriegebäude und Büros konnten hier nur 4,3 und 5,7 Pro-

zent Wachstum verzeichnen. Selbst als die Wirtschaftskrise von 2008/09 die US-Immobilienwirtschaft mit voller Härte traf, konnten sich Multifamily-Residentials als stabile Anlageobjekte bewähren. Gemessen an den Mieteinnahmen, schnitten Mehrfamilien-Objekte während und nach der Rezession deutlich besser ab als alle anderen Nutzungsarten, die von CBRE untersucht wurden: Bereits im dritten Quartal 2011 waren die Mieteinnahmen aus Multifamily-Immobilien wieder auf Vorkrisenniveau und konnten bis Ende 2018 ein Wachstum von 25,7 Prozent über der letzten Höchstmarke verzeichnen. Diese positive Entwicklung wird auch davon begünstigt, dass viele Amerikaner mittlerweile lieber zur Miete wohnen – die erfolgreiche Residential USA-Serie der BVT ermöglicht es Anlegern, von dem Mietrend auf dem US-Immobilienmarkt zu profitieren.

STABILE MIETEINNAHMEN

US-Immobilienmarkt: Phasen der Mietentwicklung verschiedener Nutzungsarten während und nach der Rezession von 2008/2009. Angabe der Phasendauer in Quartalen



Quelle: CBRE Research, CBRE Econometric Advisors, Q4 2018. Datenerhebung bis einschließlich Q4. *Mieteinnahmen aus Gewerbeimmobilien sind noch nicht auf Vorkrisenniveau. Das National Bureau of Economic Research datiert die letzte Rezession auf September 2007 bis einschließlich Juni 2009.

„Büromieten sind ein erheblicher Kostenfaktor“

Strafzölle, Handelskriege, Sanktionen – welchen Weg schlagen die US-amerikanischen Märkte ein? Was bedeutet das für deutsche Investoren? Ein Interview mit Stefanie Ziska, Geschäftsführerin der Deutsch-Amerikanischen Handelskammer USA-Süd. Sie wurde aufgrund ihres Engagements 2016 zur „International Business Woman of the Year“ gekürt.

Frau Ziska, in Potsdam hat gerade der 6. Deutsch-Amerikanische Wirtschaftstag stattgefunden. Welches Anliegen verfolgen die Deutsch-Amerikanischen Handelskammern mit dieser Veranstaltung?

Stefanie Ziska: Die Auslands-handelskammern haben den Auftrag, deutsche Unternehmen bei der Gründung oder Expansion in den USA zu unterstützen. Jedoch stellen wir immer wieder fest, dass gerade in der Vorbereitung auf eine Auslandsexpansion viele Firmen Defizite haben. Der Deutsch-Amerikanische Wirtschaftstag hilft, Unternehmen für ein ganzes Spektrum an Themen zu sensibilisieren, zum Beispiel Unternehmensrecht, Visafragen, Logistik, Markterschließung oder Marketing. Gerade in Deutschland werden die USA als Gesamtmarkt wahrgenommen. Die Rechtsgrundlage kann dort aber von Staat zu Staat und speziell im Arbeitsrecht teilweise sogar lokal abweichen. Für uns ist es wichtig, Unternehmen dafür zu sensibilisieren, aber auch das große Potenzial, das der US-Markt immer noch bietet, realistisch darzustellen.

Wo sehen Sie aktuell die größten Herausforderungen der deutsch-amerikanischen Wirtschaftsbeziehungen?

Ziska: An erster Stelle steht hier sicherlich die Zollsituation. Deutsche Firmen sind ja nicht nur beim Import von Stahl und Aluminium betroffen, sondern exportieren auch Fertig- und Vorprodukte weiter. Dass die US-Administration entschieden hat, zunächst keine Autozölle zu verhängen, ist ein positives Signal, jedoch wiegt der Unsicherheitsfaktor viel schwerer. Unternehmen brauchen Sicherheit für ihre Planung. Investitionen werden nur dann getätigt, wenn die Rahmenbedingungen eindeutig sind.

Darüber hinaus ist eine große Sorge von Unternehmen der Mangel an qualifizierten Mitarbeitern. Mit faktischer Vollbeschäftigung können viele Unternehmen keine Beschäftigten mehr finden, die ihren Qualitätsansprüchen gerecht werden. Deshalb haben die Auslands-handelskammern bereits vor Jahren sehr erfolgreich das duale Ausbildungssystem in die USA ex-

portiert, an dem neben deutschen auch amerikanische und internationale Firmen, vor allem in der Automobilbranche, teilnehmen. Weitere Unsicherheitsfaktoren sind

von Deutschland aus immer noch in den Iran exportiert wird.

Welche Entwicklungen erwarten Sie für die US-amerikanischen Binnenmärkte für 2019?

„Nach wie vor erwarten wir solides Wachstum in den USA.“

die Zukunft von NAFTA 2.0, der Stillstand im Kongress, gerade was das Thema Infrastruktur angeht, und die Iran-Sanktionen, die für Unternehmen in den USA mit Mutterhäusern in Deutschland ein Problem werden könnten, wenn

Ziska: Nach wie vor erwarten wir ein solides Wachstum in den USA, und das erste Quartal hat diese Prognose auch bestätigt. Der Handelsstreit mit China und der EU muss daher schnell beendet werden. Dass die EU ein Mandat zur Verhandlung

hat, ist ein positives Signal, genau wie die Tatsache, dass sich die USA mit Mexiko und Kanada auf die Abschaffung der Stahl- und Aluminiumzölle einigen konnten. Dennoch wird der angespannte Arbeitsmarkt auch künftig viele Unternehmen an den Investitionen hindern, die weiteres Wachstum möglich machen. Aber Investitionen in die Infrastruktur und die weitere Deregulierung, gerade im Arbeitsrecht, können noch mal einen Schub bringen.

Wodurch werden diese Entwicklungen maßgeblich geprägt?

Ziska: Wie bereits erwähnt, ist der Mangel an Fachkräften eines der größten Probleme für Unternehmen. Programme wie das duale Ausbildungssystem der Auslands-handelskammer werden hier erst mittelfristig helfen. Kurzfristig werden die Kommunen und Staaten deutlich mehr in die Qualifizierung

investieren müssen, um Personal für die Unternehmen verfügbar zu machen. Bei Investitionsentscheidungen ist die Arbeitnehmerverfügbarkeit mittlerweile der wichtigste Faktor geworden.

Leider sehen wir auch Beispiele, wo Unternehmen deswegen bereits zugesagte Investitionen wieder zurücknehmen oder dies zumindest in Betracht ziehen. Hervorzuheben ist jedoch die Ankündigung eines Infrastrukturplans in Höhe von drei Milliarden US-Dollar. Dies ist ein positives Signal, angestaute Reformen auch in einem geteilten Kongress anzugehen. Trotz der 2020 anstehenden Wahlen, die bereits ihre Schatten vorauswerfen, sehen wir es als positive Entwicklung, dass sich die Demokraten im Kongress und die US-Administration hier zumindest auf Eckpunkte einigen konnten.

Wie beurteilen Sie die Lage in den Immobilienmärkten, vor allem in den großen Metropolen?

Ziska: Aus eigener Erfahrung kann ich sagen, dass nicht nur die Büromieten gestiegen sind, sondern auch die Preise für Eigenheime – wobei sich der private Immobilienmarkt gerade wieder etwas abkühlt. Büromieten, gerade in den Metropolen, sind ein erheblicher Kostenfaktor für Unternehmen. Da wir selbst gerade auf der Suche nach neuen Büros sind, ist uns die angespannte Lage bekannt. Gerade für Start-ups und kleinere Unternehmen sind deshalb Inkubatoren und Coworking-Spaces sehr gute Alternativen, um die Fixkosten niedrig zu halten.

Was gilt es aus Sicht der Anleger zu beachten?

Ziska: Der Immobilienmarkt entwickelt sich zyklisch. Nach etwa zehn Jahren ist er jetzt wieder auf dem Niveau von vor der Krise 2008. Wir erwarten, dass die Flexibilität in einer mobilen Gesellschaft den Bedarf an Büroraum reduzieren wird. Viele Unternehmen haben bereits das Prinzip nicht-stationärer Arbeitsplätze eingeführt, bei dem Mitarbeiter vornehmlich von zu Hause arbeiten oder sich mehrere Mitarbeiter je nach Notwendigkeit einen Arbeitsplatz teilen. Im gewerblichen Bereich geht der Trend zum Leasing und zur kompletten Verwaltung von Immobilien durch Dritte.



BVT-EXPERTISE

Wenn die Anbindung stimmt

Ein Plädoyer für kleinere Städte: Entwicklungsflächen sind verfügbar, Verkehrsknotenpunkte gut erreichbar.

Gewerberaum-Knappheit“, „Mietenwahnsinn“ und „Flächenmangel“ – diese Schlagwörter umreißen den aktuellen Tenor in der Immobilienwirtschaft: In Großstädten wie Berlin, Hamburg und München wird der Baugrund für sämtliche Nutzungsarten knapp. Diese Entwicklung wirkt sich unmittelbar auf die Investitionsfreu-

de in sogenannten A-Städten aus: Während diese nur wenig rentable Optionen für Anleger bereithalten, werden Investitionen in alternative Standorte attraktiver. Doch wieso spricht man überhaupt von „Alternativen“ beziehungsweise von B- oder gar C-Städten?

Diese Begriffe seien exemplarisch für ein branchenweites Dilemma, so

Dr. Ulrich Schückhaus, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung (WFMG) und Vorsitzender der Geschäftsführung der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG), in „Das Investment“: Obwohl die irreführenden Bezeichnungen eine geringere Qualität und ein erhöhtes Anlagerisiko suggerieren, sei die Anbindung an Autobah-

nen und Flughäfen oft besser als bei A-Standorten. Gerade für Gewerbeimmobilien sei die Verbindung zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und den dazugehörigen Branchen entscheidend, so Schückhaus. So lässt sich der Düsseldorfer Flughafen ebenso schnell aus Mönchengladbach wie aus Düsseldorf-Benrath erreichen und Pendler stehen in

Großstädten länger im Stau als in B-Städten. Deswegen sieht der Experte die Zukunft der deutschen Immobilienwirtschaft in den Metropolregionen: Wenn die Branche anfinde, in Kategorien wie „Mitteldeutschland“ oder „Berlin-Brandenburg“ zu denken, ließen sich neue Marktpotenziale erschließen.

Die BVT setzt mit ihrer Ertragswertfonds-Serie erfolgreich auf Investitionen in wachstumsstarke Standorte, so wie Nordrhein-Westfalen als führende Wirtschaftsregion Deutschlands.



Neue Pflichten in Europa

Pensionseinrichtungen sollen an EU-Aufsichtsbehörde berichten.

Die Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung (EbAV) müssen ab dem kommenden Jahr neue Vorschriften für ihr Berichtswesen umsetzen. So kündigte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) aktuell das neue Vorgehen an: Zukünftig sollen die EbAV Meldungen zu Kapitalanlagen, Arbeitgebern sowie über Sicherheits- und Anpassungsmechanismen direkt an die Europäische Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersversorgung (Eiopa) machen.

Grundlage dafür ist laut BaFin eine Entscheidung der Eiopa vom 10. April 2018. Der Bundestag hat Ende vergangenen Jahres ein entsprechendes Gesetz bereits verabschiedet. Ein ähnliches Berichtswesen gibt es seit 2016 bereits bei den Versicherungen im Rahmen von Solvency II. Den Ausführungen der BaFin zufolge sollen Pensionsdaten aber nur von Pensionskassen und -fonds mit einer Bilanzsumme von über 100 Millionen Euro erhoben werden.

Einrichtungen mit einer Bilanzsumme zwischen 100 Millionen und einer Milliarde Euro müssen danach keine Quartalsmeldungen vorlegen, sondern nur eine Jahresmeldung. Die BaFin nimmt künftig alle Meldungen entgegen und leitet sie weiter.

Die BVT-Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo kann institutionelle Investoren im Rahmen von Reportings unterstützen und auf deren individuelle Anforderungen bei der Aufbereitung und Bereitstellung von Daten zu BVT-Beteiligungen eingehen.

Wertsteigerung im IFK 1

Anleger des Sachwertfonds freuen sich über Wertschöpfung und Cashflow-Sicherheit.

Dem BVT Asset-Management und dem BVT-nahen Propertymanager GPM, ansässig in Köln, ist eine erfolgreiche Neuvermietung in einem Bestandsobjekt des IFK Sachwertfonds Deutschland 1 gelungen: Im Büroobjekt Kruppstraße 41 in Essen konnten nach dem Auszug des Bestandsmieters 2.636 Quadratmeter langfristig neu vermietet werden. Die Mietflächen werden für die beiden neuen Mieter, Deutsche Bahn sowie Gemeinnütziges Institut für Berufsbildung Dr. Engel, nach modernen Standards ausgebaut. Dies bringt gleichzeitig eine attraktive Wertsteigerung für die Immobilie mit sich.

Mit der Neuvermietung und der damit verbundenen Modernisierung der Mietflächen konnte eine Mietsteigerung um über 20 Prozent realisiert werden. BVT ist es somit gelungen, durch aktives Asset-Management Wertschöpfung und Cashflow-Sicherheit für die Anleger des IFK 1 zu generieren. Das Objekt wurde 2010 für den IFK Sachwertfonds Deutschland 1 übernommen und umfasst eine Gesamtmietsfläche von 6.990 Quadratmetern. Hauptmieter im Objekt ist die Sparda-Bank West eG.

Der IFK 1 ist in insgesamt sieben Gewerbeimmobilien mit über 30 Mietern investiert. Zu den Immo-

bilien an zukunftssicheren Standorten in Deutschland zählen zwei Bürogebäude in Bonn und Essen, ein

Ärztelhaus in Rheinbach sowie vier Nahversorgungs- beziehungsweise Fachmarktzentren in Rommers-

kirchen und Stolberg bei Aachen sowie in Esslingen-Deizisau und Deggingen (Großraum Stuttgart).



Erfolgreiche Neuvermietung in Essen



Attraktive Bürogebäude in Bonn

Gut informiert mit dem BVT-Blog

BVT erweitert Serviceangebot für Anleger um eine neue Plattform.



Die BVT Unternehmensgruppe überzeugt mittlerweile seit über 40 Jahren mit Expertise, Transparenz und Service. Um den Anlegern einen noch besseren und schnelleren Zugang zu Marktentwicklungen, -trends und Neuigkeiten aus dem Unternehmen bereitzustellen, wird das Servicean-

gebot ab sofort um eine neue Plattform erweitert: Der BVT-Blog fasst interessant und abwechslungsreich aktuelle Branchennews kompakt und übersichtlich zusammen. Ebenfalls informiert er über Neuigkeiten aus dem Hause BVT. So können jederzeit interessante Artikel, Grafiken und Videos zu Angeboten und Asset-

klassen von BVT abgerufen werden. Beispielsweise können sich Interessierte auf dem Blog über die aktuelle Mezzanine-Immobilienbeteiligung der BVT informieren oder die neuesten Projekte der erfolgreichen Residential USA-Serie nachvollziehen.

Ergänzt wird der Service um Hintergrundinformationen, beispielsweise wie Anleger von erneuerbaren Energien profitieren können. Der Blog-Artikel „Energiewende: sauber und rentabel“ liefert aufschlussreiche Zahlen und eine übersichtliche Grafik.

Experteneinschätzungen runden den Blog inhaltlich ab – zum Beispiel ein aktuelles Interview mit BVT-Geschäftsführer Immobilien Global Christian Dürr, der erklärt, warum Florida als attraktiver Markt eingeordnet wird.

Alle Beiträge des Blogs sind frei zugänglich und können unter www.bvt-newsblog.de gefunden werden.

WIE INSTITUTIONELLE INVESTIEREN

Wie wollen institutionelle Investoren aus dem Lager der Pensionseinrichtungen ihr Geld anlegen und wie werden sich ihrer Meinung nach die Finanzmärkte entwickeln? Eine im Dezember 2018 durchgeführte Umfrage von Amundi und CREATE Research gibt Antworten darauf. Auskunft gaben 149 europäische Einrichtungen der betrieblichen Altersversorgung mit 1,89 Billionen Euro Gesamtvermögen. Die wichtigsten Umfrageergebnisse spiegeln unsere zwei Grafiken wider.

So wollen Institutionelle investieren



Diese Finanzmarktthemen beschäftigen Investoren



Nachschub im Doppelpack: Zwei neue Fonds der Real Select-Serie in Planung

BVT baut Angebot an Zweitmarktimmobiliens-Beteiligungen weiter aus.

Gebraucht“ kommt man nicht nur günstiger an Kleidung oder Autos. Anleger entdecken zunehmend auch die Vorteile des Zweitmarktes für sich. Besonders begehrt: Immobilienfonds. Denn während die Renditen am Erstmarkt rückläufig sind, sorgen die Vorzüge wie ein hoher Sicherheitspuffer, detaillierte Analysen von Fonds, Management und Immobilien oder die geringe Korrelation mit anderen Assetklassen für eine konstant hohe Nachfrage am Zweitmarkt. Dem

trägt die BVT seit 2015 mit Fonds der Real Select Secondary-Serie Rechnung. Die erste Generation der Spezial-AIFs wurde per 31. Dezember 2018 geschlossen, zwei Nachfolger stehen in den Startlöchern.

Einer der neuen Spezial-AIFs wird sich auf Immobilienzweitmarktbeiträgen in den Sektoren Einzelhandel, Logistik, Wohnen sowie Service-Immobilien konzentrieren. Der zweite soll sich hingegen auf Büroimmobilien fokussieren. Geplant sind 20 bis 30 Zielfonds pro Portfolio von

10 bis 20 unterschiedlichen Emittenten. Die Spezial-AIFs richten sich an professionelle und semiprofessionelle Anleger. Die Mindestzeichnung liegt bei 200.000 Euro, die Laufzeit ist bis mindestens 31. Dezember 2034 geplant. Ab dem Jahr 2020 sind Ausschüttungen von anfänglich 5 bis 6 Prozent p.a.¹ der gezeichneten Einlage prognostiziert. Derzeit besteht noch keine Zeichnungsmöglichkeit. Zeichnungen können, vorbehaltlich der Durchführung eines Vertriebsanzeigeverfahrens bei der Bundes-

anstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, erst bei Angebotsreife auf der Grundlage der dann bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft erhältlichen gesetzlichen Verkaufsunterlagen erfolgen. Private Anleger können sich nicht an den Spezial-AIFs beteiligen – ihnen stehen die Chancen des Immobilienzweitmarktes aber über den IFK Select Zweitmarktportfolio-Fonds der BVT offen.

Und auch für Anleger der Spezial-AIFs Real Select Secondary und Real Select Secondary Office gibt es erfreuliche Neuigkeiten: Günstige Einkäufe und frühzeitige Verkäufe einzelner Beteiligungen haben zu höheren Mittelzuflüssen beider Fonds geführt als ursprünglich prognostiziert. Das schlägt sich nun in

der Bewertungsentwicklung zum 31. Dezember 2018 nieder. Damit konnte ein deutlicher Wertzuwachs erzielt werden,² der in diesem Jahr bereits erste Reinvestitionen ermöglicht. Auch Privatanleger, die über den aktuellen IFK Select Zweitmarktportfolio mittelbar am Real Select Secondary Office beteiligt sind, profitieren von diesem Erfolg – ein guter Hinweis auch für potenzielle neue Investoren.

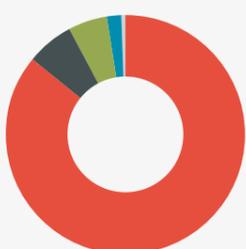
Denn: Anleger, die sich jetzt am IFK Select Zweitmarktportfolio beteiligen, sind ebenfalls Nutznießer der sich abzeichnenden Anlageerfolge.

¹Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung einer Beteiligung.
²Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung dieser wie auch anderer Beteiligungsangebote.

VORTEILHAFT IN IMMOBILIEN INVESTIEREN – MIT DEM IFK SELECT ZWEITMARKTPORTFOLIO-FONDS

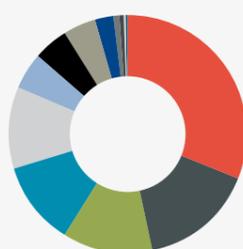
Die Immobilienrenditen bei aktuellen Investitionsangeboten am Erstmarkt fallen. Lohnender können ältere Immobilienfonds sein, die am Zweitmarkt gehandelt werden. Der IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds bietet Anlegern mit einer mittelbaren Beteiligung an über 100 Immobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 3 Mio. m² attraktive Zweitmarktinvestitionen. Die folgenden Grafiken bieten eine Übersicht zur aktuellen Diversifikation der Immobilien bezüglich Nutzungsart und Region.

Länder



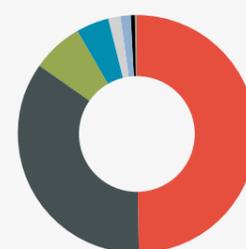
■ Deutschland: 86,0 % ■ Neuseeland: 2,0 %
■ Luxemburg: 6,3 % ■ Belgien: 0,5 %
■ Polen: 5,2 %

Deutsche Immobilien nach Bundesländern



■ NRW: 31,2 % ■ Hamburg: 4,5 %
■ Bayern: 15,6 % ■ Niedersachsen: 2,5 %
■ Sachsen: 12,3 % ■ Brandenburg: 0,8 %
■ Baden-Württemberg: 11,4 % ■ Bremen: 0,5 %
■ Hessen: 10,9 % ■ Sachsen-Anhalt: 0,4 %
■ Berlin: 5,0 % ■ Thüringen: 0,1 %
■ Mecklenburg-Vorpommern: 4,8 %

Nutzungsarten



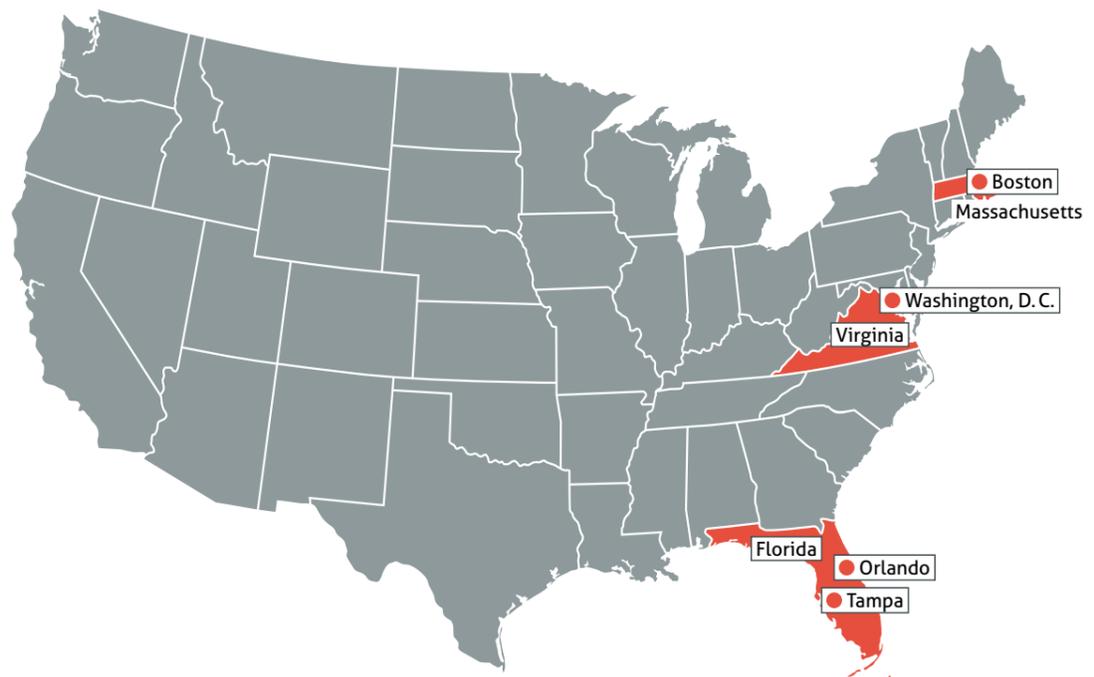
■ Büro: 49,9 % ■ Pflege: 1,8 %
■ Einzelhandel: 35,1 % ■ Hotel: 1,4 %
■ Logistik: 7,0 % ■ Kino: 0,5 %
■ Sonstiges: 4,3 % ■ Wohnen: 0,1 %

EINBLICKE

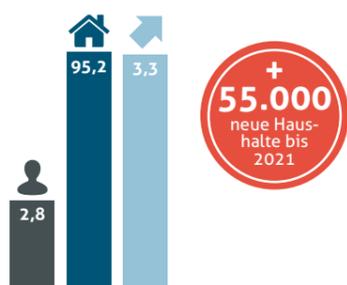
Wichtige Zahlen zu den US-Standorten

Die Residential USA-Serie erwirtschaftet erfreuliche Ergebnisse. Dafür war unter anderem die Wahl der Standorte entscheidend.

Die ungebrochene Wirtschaftsstärke der USA macht das Land weiterhin zu einer attraktiven Adresse für Investoren. Dabei gilt es jedoch, die unterschiedlichen Gegebenheiten der einzelnen Bundesstaaten zu beachten. Während sich restriktive Gesetzgebungen und hohe Steuern negativ auf die Wohnungsnachfrage einzelner Staaten auswirken, können andere mit positiven Faktoren aufwarten. So verfügen beispielsweise alle Städte, in denen BVT investiert, über eine Wohnungsmarktauslastung von durchschnittlich über 95 Prozent. Zudem ist dort auch ein Mietwachstum von durchschnittlich um die 3 Prozent zu verzeichnen.

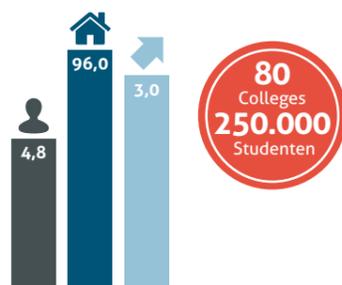


Tampa



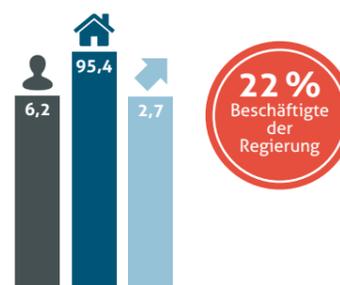
In Tampa / Florida wird bis 2021 mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte um 55.000 gerechnet.

Boston



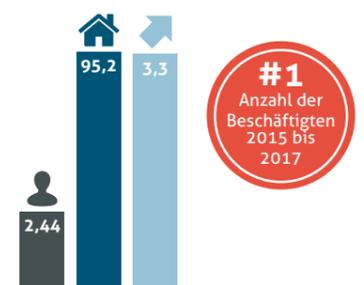
Der größte Vorteil von Boston / Massachusetts ist die Vielzahl von Studenten.

Washington, D.C.



In Washington, D.C. arbeiten 22 Prozent der Einwohner für die Regierung.

Orlando



Das Mietwachstum in Orlando / Florida ist zum größten Teil auf die hohe Beschäftigungsrate zurückzuführen.

👤 Einwohner in Mio. 🏠 Marktauslastung p. a. in % ↗ Mietwachstum p. a. in %

Quelle: BVT Unternehmensgruppe



Vier Fragen an Tibor von Wiedebach-Nostitz, Geschäftsführender Gesellschafter BVT Holding

Sie stehen kurz vor einer wichtigen Neuerung in Ihrem Unternehmen und launchen noch in diesem Jahr die neuen Webportale von BVT. Was leisten diese Portale ganz konkret?

Tibor von Wiedebach-Nostitz: Anleger, aber auch die in die Beteiligung eingebundenen Berater, müssen zeitnah und umfassend über die Entwicklung der Beteiligungen informiert werden.

Mit unserem neuen Online-Service wollen wir den Zugriff auf ein bequemes, modernes Portal mit allen relevanten Informationen rund um BVT-Fondsbeteiligungen bieten. Der Aufbau der Seiten ist für Tablets und Smartphones optimiert und somit auf der Höhe der Zeit. **Wo liegt der Mehrwert für Anleger – und welche konkreten Informationen können sie über die Portale erhalten?**

von Wiedebach-Nostitz: BVT informiert Anleger laufender Fonds regelmäßig im Rahmen von Gesellschafterinformationen zur aktuellen

Entwicklung der Fonds, zu Ausschüttungen und zum steuerlichen Ergebnis sowie im Rahmen von Jahresberichten. Künftig können Anleger über ihre individuellen Zugangsdaten alle ihre BVT-Beteiligungen im Überblick einsehen und die Informationen ganz bequem abrufen.

Welche Services können Vermittler nutzen?

von Wiedebach-Nostitz: Das neue Vermittlerportal der BVT bietet unter anderem ausführliche Informationen zu den Beteiligungen, die die Vertriebe ihren Kunden vermittelt haben. Damit sind auch die

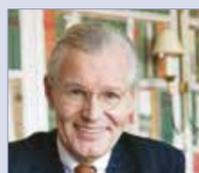
Berater zum Stand der Beteiligung jederzeit im Bilde und können sich für Kundengespräche vorbereiten. Außerdem bietet das Portal für die Buchhaltung der Vertriebe eine aktuelle Abrufmöglichkeit zum Stand der Provisionszahlungen.

Zu guter Letzt: Wann sind die neuen Webportale von BVT startbereit?

von Wiedebach-Nostitz: Wir befinden uns derzeit in der Testphase des Portals. Die Programmierung konnte bereits erfolgreich abgeschlossen werden. Die Einführung der Portale ist für das vierte Quartal geplant.

Bei den in dieser iQ vorgestellten Beteiligungsmöglichkeiten BVT Residential USA 11 und IFK Select Zweitmarktportfolio Fonds handelt es sich um Beteiligungen an einem 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. Es bestehen weitere Risiken, die in dem jeweiligen Verkaufsprospekt der Fonds erläutert werden. Diesen erhalten Sie – 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



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