

BVT

ESG-Team

Die **BVT Unternehmensgruppe** baut ihre Environmental, Social, Governance (ESG)-Maßnahmen weiter aus. Ein unternehmensinternes ESG-Team stellt seit August die ESG-Compliance auf Unternehmensebene sowie bei Investitionsentscheidungen sicher. Beratend unterstützt werden die ESG-Aktivitäten der Unternehmensgruppe durch den Ende September konstituierten Beirat Nachhaltigkeit. Damit unterstreicht BVT die Bedeutung der Kriterien Umwelt- und Sozialverträglichkeit sowie gute Unternehmensführung über den gesamten Wertschöpfungsprozess des Unternehmens. Die Zuständigkeit für Nachhaltigkeitsfragen der BVT Unternehmensgruppe ist unmittelbar bei der Geschäftsführung angesiedelt. Das neue ESG-Team umfasst Vertreter aus allen Unternehmensbereichen. Seine Aufgabe ist es, ESG-Initiativen innerhalb des Unternehmens federführend umzusetzen, zu überprüfen und die Ergebnisse zu dokumentieren.

CBRE Global

Pontihaus in München

CBRE Global Investors hat für einen paneuropäischen Fonds das Pontihaus, eine Büroimmobilie im Zentrum von München, erworben. Das Objekt mit rund 18.000 Quadratmetern Mietfläche liegt in der Nähe der Innenstadt sowie des Haupt- und Omnibusbahnhofs. Das sechsstöckige Multi-Tenant-Objekt ist vollvermietet.



In **Hamburg** befindet sich die Zweitmarktbörse für gebrauchte geschlossene Fonds. Asuco kauft einen Großteil der Zielfonds aber auch direkt bei den Erstzeichnern.

Anlage-Check

Noch ein Zweitmarkt-Modell

Asuco bringt weiteres Produkt mit Gebrauchtfonds für Privatanleger

Die Fondsbörse Deutschland als Handelsplattform für gebrauchte geschlossene Immobilienfonds hat schon bessere Zeiten erlebt – zwar haben sich die Kurse weitgehend erholt, doch die Handelsvolumina sind weiterhin vergleichsweise niedrig. Dennoch ist Asuco nach HTB bereits der zweite Anbieter, der in diesem Jahr ein neues Produkt mit Zweitmarktanteilen an den Markt bringt. Anleger beteiligen sich mit dem „ZweitmarktZins 15-2020“, wie bei Asuco gewohnt, an einem Modell mit Namensschuldverschreibungen.

Konzept: Asuco hat sich für diese Variante entschieden, weil das Unternehmen in einem geschlossenen AIF keinen Sinn sieht. Geschäftsführer **Dietmar Schloz** hat bei vielen Gelegenheiten, zum Beispiel beim Sachwerte-Kolloquium, die Nachteile aus seiner Sicht ausgeführt: Zu teuer, keine zusätzliche Sicherheit, Abhängigkeit von einer KVG. Bei Namensschuldverschreibungen handelt es sich, anders als bei den AIF, nicht um Gesellschaftsanteile, sondern um eine Art von Kreditgewährung im Nachrang. Es geht also nicht um Eigen- sondern um Fremdkapital. So etwas ist grundsätzlich mit Risiken verbunden, weil die Ansprüche der Zeichner im Falle eines

Zahlungsverzugs erst nachrangig bedient werden. Im konkreten Fall spielt das jedoch keine Rolle, weil Asuco bei seinen Zweitmarkt-Modellen auf Bankdarlehen verzichtet. Es gibt faktisch also keine Gläubiger, die im Rang vor den Anlegern stehen.

Markt: Auch bei gebrauchten Immobilienfonds entscheiden sowohl die Assets als auch die Qualität des Fondsmanagements über Wohl oder Wehe. Daher stehen hier im Schatten von Corona dieselben Fragezeichen wie hinter typischen Erstmarktprodukten: Wird sich der Hotelmarkt erholen? Haben Shoppingcenter eine Zukunft? In welche Richtung geht es mit den High-Street-Lagen der Innenstädte? Brauchen wir trotz Home-Office weiterhin so viele Büroflächen? Wie entwickeln sich Wohnungsmärkte, und, und, und...

Assets: Zweitmarktfonds bieten durchaus einige Vorteile. So geben die Geschäftsberichte Auskünfte darüber, wie sich die Fonds in den vergangenen Jahren entwickelt haben. Lief alles nach Plan oder nicht? Wenn nicht, warum nicht? Was hat das Management getan, um eventuelle Probleme im Sinne der Anleger zu lösen? Eine starke Diversifikation soll ebenfalls

helfen, die Investitionsrisiken zu begrenzen. Mit den bisherigen Modellen hat sich Asuco an 267 Zielfonds mit knapp 400 Immobilien und 8.000 Mietverträgen beteiligt.

Kalkulation: Die Namensschuldverschreibungen haben eine Laufzeit bis zum 30.09.2030 und begründen Gläubigerrechte auf variable Zinsen in Höhe von bis zu 4,5 Prozent p. a. und Zusatzzinsen in Höhe von bis zu 5,5 Prozent p. a. Anleger beteiligen sich mit mindestens 5.000 Euro plus fünf Prozent Agio. Asuco rechnet mit einem Emissionskapital in Höhe von 50 Millionen Euro.

Kosten: Die Initialkosten inklusive Agio summieren sich auf 13,4 Prozent des eingesetzten Kapitals. Laufend fallen Verwaltungskosten von rund 0,55 Prozent des Nominalbetrages der Schuldverschreibungen an. Das sind Werte im üblichen Rahmen.

Steuern: Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungssteuer unterliegen.

Anbieter: Das Asuco-Team um Dietmar Schloz ist ein erfahrener Player auf dem Zweitmarkt. Mit mehr

als 22.000 Transaktionen hat es rund 1,1 Milliarden Euro mit gebrauchten Fonds gehandelt. Die Vorgänger-Modelle liegen in ihren Zinszahlungen alle leicht über Plan.

Meiner Meinung nach... Ein weiteres Asuco-Modell mit Namensschulverschreibungen, mit dem Anleger in eine Vielzahl von gebrauchten Immobilienfonds investieren. Die üblicherweise mit solch einem Vehikel verbundenen Risiken hat Asuco im Griff, weil der Anbieter auf Fremdkapital verzichtet. Gebrauchte Fonds haben durchaus ihre Vorteile: Sie bringen eine überprüfbare Historie mit und können in der Regel mit Preisnachlässen erworben werden. Fraglich ist allerdings, ob es sinnvoll ist, in dieser Zeit Anleger mit von der Corona-Pandemie verursachten Schnäppchenpreisen zu locken. Zumal die Kurse an der Zweitmarktbörse inzwischen wieder ein normales Niveau erreicht haben. □

BVT Unternehmensgruppe Sachwerte. Seit 1976.



Die BVT Unternehmensgruppe mit jahrzehntelanger Erfahrung bei deutschen und internationalen Immobilienengagements sowie bei Energie- und Umweltprojekten bietet Investoren attraktive Sachwertbeteiligungen:

Aktuelle Beteiligungsangebote:

www.residential-usa.de
www.zweitmarktportfolio.de

Immobilien Deutschland
Diversifizierte Immobilienportfolios
und Co-Investments



Immobilien USA
Entwicklung und Veräußerung
von Class-A-Apartmentanlagen

Energie- und Infrastruktur
Individuelle Investitionen in Wind-,
Solar- und Wasserkraftanlagen



Multi-Asset-Konzepte
Aufbau von Portfolios
aus Sachwert- und
Unternehmensbeteiligungen