

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

'k-mi'-Schlagzeilen dieser Woche: ● **UDI:** US-Tech-Aktien sind mehr wert als der gesamte europäische Aktienmarkt – spiegelbildlich für deutschen Kleingeist steht der Anbieter für "saubere Rendite" ● **BVT:** Der größte Immobilienmarkt der Welt setzt immer Investitionsanreize ● **PremiumCircle:** 'Alles drin. Mehr geht nicht', ist nicht der neue US-Wahlspruch ● **Union Invest:** In den USA geht die Post an der Börse ab, in Deutschland stehen sich die Fondsmanager zu oft selbst im Weg ● **'k-mi'-Fonds im Spotlight:** Dirk Müller Premium Aktien ● **'k-mi'-Hypothekenkonditionen:** Darlehen mit und ohne Tilgung (Banken)

UDI Energie Festzins-Reihe: Hoffen auf den Wettergott?

In 'k-mi' 24/19 berichteten wir ausführlich, *sehr verehrte Leserin, sehr geehrter Leser*, über die Hintergründe des Niedergangs der **UDI-Gruppe** ("Im Biogas-Nebel: UDI Gruppe wird zum Sanierungsfall"). Mit sechs Angeboten emittierte UDI z. B. ab 2015 unter der Bezeichnung **UDI Energie FESTZINS** Nachrangdarlehen in einem Volumen von knapp 77 Mio. €. Entgegen der Prospektvorgaben, wonach eigentlich "in Photovoltaik-, Windenergie- und Biogasanlagen, Wärmenetze in Deutschland und dem EU-Ausland sowie energiesparende Immobilien in Deutschland" investiert werden sollte, wurden die Darlehen über (gruppeneigene) Projektgesellschaften laut den aktuell zugänglichen Jahresabschlüssen "mehrheitlich" bzw. ganz überwiegend an diverse Biogas-Anlagen ausgereicht. Nach unserem Verständnis ein klarer Verstoß gegen die Prospektrichtlinien. Auch ist die genaue Mittelverwendung den Jahresabschlüssen nicht zu entnehmen. Die **BaFin** scheint das Ganze nicht groß zu interessieren, zumindest ist uns nicht bekannt, dass die Aufsicht im Rahmen ihrer durch das **Kleinanlegerschutzgesetz** erweiterten Eingriffsbefugnisse interveniert hätte. Doch nicht nur die offenkundig prospektwidrige Investition fast nur in Biogas stinkt zum Himmel, zu allem Unglück hatte UDI dann auch noch ganz großes Pech mit dem Wetter: Die niederschlagsarmen Sommer 2017, 2018 und 2019 wirken "sich teilweise negativ auf Verfügbarkeit und Qualität der Substrate für die Biogasanlagen" aus, heißt es nahezu gleichlautend in den Jahresabschlüssen der betroffenen Angebote. Komisch, in den entsprechenden UDI-Prospekten finden wir gar keine expliziten bzw. adäquaten Risikohinweise zu den Stichworten 'Dürre', 'Trockenheit', 'Niederschlag', 'Substrat' oder 'Ernteeinbußen'. Es handelt sich offenbar um Risiken, die plötzlich vom Himmel fallen oder auch nicht! Das Ergebnis: Allein in 2019 fiel für die sechs UDI-Angebote **UDI Energie FESTZINS 9-14** zusammengenommen ein Jahresfehlbetrag von 7,61 Mio. € an. Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen beliefen sich zusammengerechnet in 2018 auf 7,3 Mio. € und in 2019 auf 5,86 Mio. €! Die Sanierungsbemühungen von UDI-Chef **Stefan Keller** scheinen also nicht besonders gut voranzukommen. Vor allem – und das ist ja das Gemeine – weil man vom Wetter abhängig ist: "Zudem ergibt sich aus der aktuellen Wetterentwicklung auch für dieses Jahr wieder besonders im Osten Deutschlands das Risiko einer nicht ausreichenden Maisernte, mit eventuell weiter andauernden unzureichenden Ergebnissen für die Biogasanlagen", heißt es in den jüngsten Jahresabschlüssen. **'k-mi'-Fazit:** Den UDI-Investoren bleibt also nicht viel anderes als auf den Wetter-Gott zu hoffen! Auch die BaFin scheint die Anleger im Regen stehen zu lassen. Für diejenigen, die die zahlreichen 'k-mi'-Warnungen vor UDI seit dem Jahr 2009 beherzigt haben (vgl. u. a. 'k-mi'-PC 13/09, 13/11, 16/13, 45/14, 49/14, 51/14, 09/16, 03/17), scheint aber weiter die Sonne ohne Ertragseinbußen!



BVT Residential: Zum Wohnen gibt es keine (digitale) Alternative

Die **BVT Unternehmensgruppe** aus München hat für ihren aktuellen Publikums-AIF **BVT Residential USA 15** bereits in der frühen Platzierungsphase das erste Investitionsobjekt angebunden. Hierbei handelt es sich um die 'Class-A' Projektentwicklung **Criterion 'Methuen'** mit 156 Apartments. Der Projektstandort Methuen ist mit

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapitalmarkt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapitalmarkt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

51.000 Einwohnern Teil von 'Greater Boston' mit rund 4,9 Millionen Einwohnern und liegt 32 Meilen nördlich der Bostoner Innenstadt – es handelt sich somit um eine im Trend liegende "suburban" Lage. Boston gilt mit über 80 Colleges und Universitäten und mehr als 250.000 Studenten als Wirtschafts-, Kultur- und Wissenschaftszentrum. Hochschulen von Weltruf sind hier ansässig wie die **Harvard University** und das **Massachusetts Institute of Technology (M.I.T.)**. Boston gehört laut dem Immobilienanalysten **CBRE** zu den Top-4-Märkten für Multi-Family Residential in den USA. In dem Zielmarkt Boston hat die BVT bereits mehrere Residential-Projekte erfolgreich begleitet.



Die Münchener setzen damit ihre erfolgreiche BVT-Residential-Serie fort. BVT verfügt über eine mehr als 40jährige Asset-Management-Erfahrung und insbesondere eine herausragende Expertise im Bereich US-Immobilien. Im Segment der Class-A-Apartment-Projektentwicklungen in den USA hat die BVT einen gut nachvollziehbaren und erfolgreichen Track-record im institutionellen sowie im Publikumsbereich. In der Ausgabe 26/19 hatte 'k-mi' die Entwicklung der bisherigen BVT-Residential-Fonds ausführlich analysiert: Mit der überwiegenden Zahl der Beteiligungen konnten die Investoren zweistellige Renditen erzielen (siehe Tabelle). Wie 'k-mi' bereits in dieser Leistungsbilanz-Bestandsaufnahme feststellte, handelt es sich hierbei nicht um einen Schönwetter-Track-record, sondern um eine Bilanz, die trotz extrem herausfordernder Rahmenbedingungen erreicht wurde. "In den über 40 Jahren, in denen wir als BVT in den USA aktiv sind, haben wir natürlich zahlreiche Zyklen erlebt und durchgestanden", resümiert BVT-Geschäftsführer **Christian Dürr** gegenüber 'k-mi': "Bei der Residential-Serie haben wir enorme Anstrengungen unternommen, um diese Projekte gut durch die Finanzkrise 2008/2009 zu bringen. Die Herausforderungen lagen dabei nicht in den Objekten an sich, sondern bedingt durch die Finanzkrise auf der Finanzierungsseite. Nicht zuletzt durch unsere Präsenz vor Ort, mit unserer Niederlassung in Atlanta sowie neuerdings in einem Büro in Boston, ist uns das gut gelungen. Unsere Investoren sollen die Gewissheit haben, dass sie sich auf uns als krisenerprobten Manager verlassen können."

Insgesamt wurden im Rahmen der BVT Residential USA-Serie seit deren Einführung im Jahr 2004 bislang 14 Beteiligungsgesellschaften

Aufgelöste BVT Residential USA Developments				
Fonds	EK in TUS-\$	Laufzeit Monate	Multiple	Ergebnis p. a.*
BVT Residential USA 1	18.250	33	1,55x	20,9%
BVT Residential USA 2	13.000	73	1,21x	3,2%
BVT Residential USA 3	15.600	121	2,14x	12,9%
BVT Residential USA 4	25.600	85	1,77x	14,0%
BVT Residential USA 5	14.700	48	0,5x	-
BVT Residential USA 7	3.575	28	1,4x	17,0%
BVT Residential USA 8	11.180	41	1,36x	10,4%
BVT Residential USA 9	20.000	37	1,43x	15,7%

Quelle: BVT, *bezogen auf durchschnittlich gebundenes Kapital ohne Berücksichtigung eines kalkulatorischen Agios

aufgelegt, die zusammen 22 Apartmentanlagen mit über 7.000 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. "Die seit 2004 laufende Fondsserie BVT Residential USA ist nicht zuletzt deshalb so erfolgreich, da BVT nach sorgfältiger Auswahl der präferierten Investitionsmärkte nur mit Projektentwicklern mit Regionalexpertise und stattlichem Track-Record zusammenarbeitet. Darunter befinden sich mit **Wood Partners** und **The Bainbridge Companies** zwei der größten Apartmententwickler der USA", ergänzt Dürr: "Projektpartner des aktuellen ersten Investitionsobjektes im BVT Residential 15 ist **Criterion Development Partners**, ein erfahrenes Unternehmen, mit dem BVT bereits bei anderen Residential-Projekten reibungslos kooperiert hat. Neben dieser Projektentwicklung wird der Fonds noch in mindestens ein weiteres Projekt investieren, wie gewohnt in aufstrebenden US-Metropolregionen. In Prüfung befinden sich derzeit etwa Standorte und Projekte in Washington, D.C. und in Florida." Durch die geplante Streuung in mindestens zwei Objekte, Standorte und Projektentwicklungsunternehmen erfüllt der Publikums-AIF BVT Residential 15 die gesetzlichen Vorgaben zur Risikomischung nach **KAGB**.

"Die Residential-Serie zeichnet sich durch eine klare Strategie aus: Bauen – Vermieten – Verkaufen", erläutert Dürr die Anlagepolitik und den Markt: Die Fundamentaldaten sprechen zudem für das Multi-Family-Segment, so Dürr: ++ Die Leerstandsquote bei Mehrfamilien-Objekten sank im dritten Quartal 2019 auf 3,6 % und war damit so gering wie seit 20 Jahren nicht mehr ++ In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Mieter in den USA um 15 % gestiegen ++ Sowohl 2018 als auch 2019 wurden mehr Wohneinheiten gemietet als fertiggestellt, was den anhaltend hohen Bedarf nach Mehrfamilienhäusern in den USA zeigt ++ Gleichzeitig wächst die Durchschnittsmiete sowie ++ der Anteil der einkommensstarken Mieter.

Die entscheidende Frage zur Zeit ist jedoch darüber hinaus: Trifft die Corona-Rezession die im Bau befindlichen Residential-USA-Objekte? "Kaum", so Dürr: "Denn bis zum Verkauf – beim BVT Residential USA 15 frühestens im Jahr 2023 – dürften die Marktbedingungen wieder günstiger sein. Für BVT Residential USA 15 sehen wir das Risiko, unsere Renditeziele nicht zu erreichen, aus heutiger Sicht als gering an. Insbesondere aber fällt der Baubeginn für das erste Projekt 'Methuen' in eine Zeit des erwarteten Wiederaufschwungs und der Vermietungsbeginn in einen bis dahin (voraussichtlich) wieder nachhaltig stabilisierten Markt. Bereiche wie Bau- und Finanzierungskosten sowie

Grundstückskaufpreise können sich als mögliche Folge der derzeitigen Situation gegebenenfalls positiv für den Fonds entwickeln. Der prognostizierte Verkauf des geplanten ersten Projekts 'Methuen' fällt darüber hinaus möglicherweise in ein Umfeld reduzierten Angebots, da Projekte, welche aufgrund von Behördenschließungen noch keine Genehmigung erhalten haben bzw. wegen der Zurückhaltung von Banken bei Finanzierungszusagen, voraussichtlich aufgeschoben werden." Um Anlegern und Vertriebspartnern mehr Sicherheit und Informationen zu geben, hat der Anbieter zur Aktualisierung der Vertriebsunterlagen eine 'Ergänzung zu den Risiken im Verkaufsprospekt im Hinblick auf COVID-19' veröffentlicht.

Zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie gehört es nicht zuletzt, dass hierdurch ohnehin bestehende (Mega-)Trends wie die Digitalisierung beschleunigt werden, was natürlich auch generell Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft hat. Allerdings gibt es zum Wohnen keine digitale Alternativen. Darauf weist auch **Richard Schechter** hin, CEO & Managing Principal bei **Bainbridge**, einem der wichtigsten Projektpartner der BVT und einer der Top-10 Apartmententwickler der USA: "In der Vergangenheit hat sich die Multifamily-Sparte als weitaus widerstandsfähiger als andere Immobilienarten erwiesen. Die Menschen müssen schließlich irgendwo wohnen. Das Internet kann dem Einzelhandel und in gewissem Maße auch dem Büro Konkurrenz machen, aber die Menschen können nicht in einer virtuellen Küche essen oder in einem virtuellen Bett schlafen". Aucheinen weiteren Trend wird die Pandemie verstärken, so der Bainbridge-Manager und Marktkenner: Den Trend (in den USA), zur Miete zu wohnen: "Nicht nur, aber vor allem die Millennials gingen vom Kauf zum Mieten über. Die Pandemie wird diesen Trend noch einmal deutlich verstärken. Jeder sieht jetzt, dass unerwartete und von uns nicht zu kontrollierende Ereignisse die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt beeinträchtigen können. Mieten bedeutet ein kleines, kontrollierbares Risiko, während eine Hypothek, Immobiliensteuern und die Instandhaltung einer Immobilie ein weitaus größeres Risiko darstellen." Beim wichtigen Thema der Vermietung hat die Digitalisierung zudem positive Effekte: "Selbst jetzt lassen sich in vielen unserer neuen Class-A-Immobilien weiterhin Wohnungen vermieten, obwohl wir keine persönlichen, sondern nur virtuelle Besichtigungen durchführen können", so Schechter. Der Bainbridge-CEO fasst seine Einschätzung der Auswirkungen von Corona bei Multifamily-Objekten wie folgt zusammen: "Ich denke, dass der Multifamily-Sektor weniger stark von der Krise betroffen sein wird als andere Immobilien-Anlageklassen. Zudem wird er sich sehr schnell erholen. Das gilt vor allem für Objekte der Anlageklasse A in klassisch bürgerlichen Vierteln. In Arbeiterwohngegenden hingegen, wo die Menschen am stärksten von der derzeitigen Entlassungswelle betroffen sind, kann es länger dauern. Die Märkte, in denen vor allem höhere Angestellte, Regierungsmitarbeiter und Angestellte im Gesundheitssektor leben, werden sich am schnellsten erholen. Dies ist definitiv der richtige Zeitpunkt, um an sorgfältig ausgewählten Standorten in Multifamily-Objekte der Klasse A zu investieren. In der Regel wird ein neues Anlageobjekt erst 15 bis 24 Monate nach Grunderwerb vermietet. Wenn man davon ausgeht, dass dieser noch mindestens drei Monate in der Zukunft liegt, bedeutet dies möglicherweise, dass erst in 18 bis 30 Monaten Mieter gefunden werden müssen. Bis dahin wird die Pandemie vorbei sein, das Wachstum der US-Wirtschaft wird sehr stark sein und die Nachfrage wird das Angebot deutlich übersteigen, insbesondere bei neuen Class-A-Objekten."

'k-mi'-Fazit: Die BVT ist ein Asset-Manager für US-Immobilien mit jahrzehntelanger Erfahrungen – auch in turbulenten Marktphasen. Mit der Residential-Serie hat der Münchener Anbieter dies zuletzt wieder eindrucksvoll unter Beweis gestellt. Nicht nur Erfahrung, Standort und Strategie sprechen für ein Investment in das Wohnimmobilien-Segment 'Multifamily' im hochwertigen Bereich, auch das Timing: Vieles spricht dafür, dass der Multifamily-Sektor am wenigsten unter der Krise leidet bzw. dass diese den bereits bestehenden US-Trend, mehr zur Miete zu wohnen, noch verstärkt.

Interessantes und Brisantes von der Anlagefront

Als echte Präsenzveranstaltung ist das **9. VorsorgeFachForum** am 21.09.2020 in Mannheim geplant. 'Alles drin. Mehr geht nicht', ist für uns mehr als nur ein Motto, verspricht das Team des Veranstalters **PremiumCircle Deutschland GmbH**. Und wer an früheren VorsorgeFachForen teilgenommen hat, weiß, dass dies keine leeren Worte sind. Auch dieses Mal folgen qualifizierte Inhalte rund um den biometrischen Versicherungsmarkt Schlag auf Schlag, wie u. a. ++ aktuelle Tarifanalysen für biometrische Versicherungsprodukte – Schwerpunkt PKV, BU und Pflegeversicherung – auf Basis der vertraglich garantierten Leistungen ++ PKV und GKV im Systemvergleich ++ Versicherungsmedizinische Gutachten in gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren ++ Betriebliche Einkommenssicherung mit verständlichem Vertragswerk ohne unverbindliche Formulierungen und unbestimmte Begriffe oder der ++ Schlagabtausch von Versicherungs-Vorständen mit dem Publikum zu relevanten Zukunftsfragen der Versicherungswirtschaft. Selbstverständlich wird zur Sicherheit der Besucher ein strenges Hygienekonzept umgesetzt. In Folge ist die Zahl der Besucher natürlich limitiert und die Plätze zur Anmeldung knapp. Weitere Infos finden Sie unter www.vorsorgefachforum.de



