



„US-Immobilien,  
Infrastrukturinvestments,  
Alternative Investments,  
ESG“

Q2 2023



fondsboutiquen.de

TELOS GmbH

---

## „US-Immobilien, Infrastrukturinvestments, Alternative Investments, ESG & Rennräder“ (INTERVIEW – Martin Krause, BVT Holding)

Fondsboutiquen, Mittelstand, US-Immobilien, Infrastrukturinvestments – Markus Hill sprach für FONDSBOUTIQUEN.DE mit Martin Krause, BVT Holding, über die aktuellen Herausforderungen für einen Nischenplayer in diesem Segment. Themengebiete wie ESG, Erneuerbare Energien, Due Diligence und die Freude am fachlichen Gedankenaustausch („Immobilien, Alternative Investments & ESG“) wurden genauso angesprochen wie Rennrad und die Alpen.

Martin Krause, BVT Holding

**Hill:** Sie bezeichnen Ihr Haus als Nischenplayer, was ist darunter zu verstehen?

**Krause:** Als mittelständisches Unternehmen mit kurzen Entscheidungswegen bieten wir unseren Investoren Nischenprodukte wie beispielsweise die Beteiligung an US-Projektentwicklungen von Class A-Apartmentanlagen, die Investoren in der Regel nicht selbst umsetzen können, bestehende Portfolien aber bereichern. Insofern würde ich uns als Fonds- oder Investment-Boutique bezeichnen, in der die Investoren „besondere“ Lösungen bekommen. Neben unserem aktuellen Fondsangebot, wie beispielsweise einem Luxemburger SICAV-RAIF im Bereich Residential USA für institutionelle Investoren, besteht unsere Stärke darin, individuelle Lösungen maßgenau „schneiden“ zu können. BVT steht für Flexibilität, gepaart mit fachlichem Know-how. Das umfasst auch unsere Fähigkeit, auf die individuellen Reporting-Anforderungen und -wünsche institutioneller Investoren eingehen zu können.

**Hill:** Als Mittelständler sind Sie zudem in verschiedenen „Nischen“ unterwegs. Welche Felder deckt BVT konkret ab?

**Krause:** Geld dort investieren, wo es produktiv arbeitet: 1976 wurde die BVT-Unternehmensgruppe von Harald von Scharfenberg gegründet – und seine Gründungsidee hat bis heute unverändert Bestand. Dabei spielen Sachwertbeteiligungen eine ganz wesentliche Rolle. Mit über 45 Jahren Management- und Strukturierungserfahrung von Sachwertbeteiligungen und einem Gesamtinvestitionsvolumen von über 7,7 Mrd. Euro zählt BVT zu den erfahrensten Häusern am Markt. Von Anfang an standen US-Immobilien im Fokus – seit mittlerweile 20 Jahren konzentrieren wir uns hier auf den US-Apartmentmarkt. Über die Jahre kamen die Bereiche Immobilien Deutschland, Energie und Infrastruktur, Private Equity sowie Portfoliokonzepte hinzu. Gerade im aktuellen Umfeld der Diskussion um Erneuerbare Energien, CO<sub>2</sub>-Reduzierung und ESG verweise ich gerne auf die Vorreiterrolle der BVT im Segment Energie und Infrastruktur. Wir sind hier seit 1988 aktiv und haben als erstes Emissionshaus in Deutschland einen Publikumsfonds aufgelegt, der in Windkraftanlagen investiert. Für uns ist die regenerative Energieerzeugung also kein Trendthema, auf das wir nun aufspringen, sondern haben als Pionier in diesem Bereich bereits sehr frühzeitig auf die nachhaltige Energieerzeugung gesetzt. BVT-Gründer Harald von Scharfenberg erlebte schon als Kind, welche Kraft und welches Potential in natürlichen Energien liegt. Auf dem Stammsitz der Familie gab es eine Mühle, die, wie bei vielen großen Gütern damals, durch Wasserkraft betrieben wurden. Obwohl weitab der industriellen Zentren gelegen, entschied sich die Familie bereits 1896 dazu, die überschüssige Energie der Mühle zur Elektrifizierung des Gutsbetriebs zu nutzen. So gab es für unseren Firmengründer einen vorgezeichneten Weg, Ökologie und Ökonomie in einer

neuen Assetklasse zusammenzuführen. Das langjährige Engagement der BVT in der Erschließung regenerativer und nachhaltiger Energieprojekte wurde 2019 konsequent weitergeführt mit der Entscheidung der BVT Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo, die internationale PRI-Initiative zu unterzeichnen. Damit bekennt und verpflichtet sie sich zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien auf Unternehmensebene und im Investitionsprozess und damit einhergehend zu verantwortungsvollem und nachhaltigem Investieren bei ausgewählten Assetklassen. Zu Ihrer Frage „Was macht BVT?“ könnte ich natürlich noch deutlich weiter ausholen – ein aktuelles und meines Erachtens sehr überzeugendes Beispiel unserer Konzeptionsaktivitäten ließ sich jüngst der Presse entnehmen: Die EnBW Energie Baden-Württemberg AG verkaufte einen Minderheitsanteil von 24,95% an ihrer Tochter, der Übertragungsnetzbetreiberin TransnetBW an die Südwest Konsortium Holding GmbH. In dem Konsortium unter Führung der SV Sparkassenversicherung sind über 30 Sparkassen, Banken, Versicherungen und Körperschaften aus Baden-Württemberg vertreten. In ihrer Pressemitteilung verweisen die eingebundenen Partner darauf: „Verwaltet wird die Beteiligung der Investoren des Südwest Konsortiums von der im Infrastrukturbereich erfahrenen Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG.“

**Hill:** Woran arbeiteten Sie derzeit intensiver?

**Krause:** Wie schon beschrieben, ist eines unserer Kernthemen der US-Immobilienbereich. Hier sind wir permanent gefordert, sei es in der Prüfung und Anbindung neuer Projekte, der Begleitung der Vermietungsphase bzw. dem anschließenden Objektverkauf. Diese Prozesse sind gerade für unsere US-Kollegen sehr arbeitsintensiv, doch in der Regel werden wir – und vor allem unsere Investoren – am Ende durch gute Ergebnisse belohnt. Derzeit merken wir, dass viele Investoren, institutionelle wie auch private, im Zuge der geopolitischen und ökonomischen Entwicklungen und der immer präsenter werdenden Auswirkungen des Klimawandels ihre Portfoliozusammensetzung auf den Prüfstand stellen. Häufig entwickelt sich daraus die Erkenntnis, dass ein größerer Fokus auf erneuerbare Energien und nachhaltige Infrastruktur notwendig und rentabel ist. Auch unsere Bestandsinvestoren melden sich und fragen aktiv nach weiteren Anlagemöglichkeiten, beispielsweise in Wind- oder Photovoltaikparks. Parallel dazu rücken Energiespeicher in den Mittelpunkt. Die Frage der Wirtschaftlichkeit von Speichern ist derzeit noch kompliziert, jedoch lässt sich sagen: In Kombination mit Wind- und PV-Parks sind Investitionen in Speicher besonders rentabel. Die fortschreitende Elektrifizierung führt dabei zu einer Erweiterung des möglichen Spektrums für Infrastrukturinvestoren. Daher ist es vermutlich nicht weiter überraschend, dass wir aufgrund unserer jahrzehntelangen Erfahrung gerade in der Vorbereitung eines Erneuerbare Energien-Fonds sind, der genau diese verschiedenen Aspekte vereint. Dieser Fonds soll gemäß unserer Planung im vierten Quartal institutionellen Investoren zur Verfügung stehen.

**Hill:** Was ist bei der Due Diligence im Segment US-Immobilien zu beachten?

**Krause:** In unserem Kernbereich US-Immobilien agiert BVT direkt vor Ort, und das schon seit den 1970er Jahren – der Ankauf bzw. Verkauf, das Asset Management und der Steuerservice für Investoren erfolgt in unseren Büros in Atlanta und Boston. Ein großes Augenmerk legen wir auf den Budgetierungs- und Ankaufsprozess. Vor Ankauf jedes Grundstück nehmen wir die Mikro- und Makrolage sowie Vergleichsobjekte intensiv in Augenschein. Unsere Mitarbeiter in den USA erstellen, basierend auf der langjährigen Erfahrung und der eigenen Expertise im US-Markt, eine objektbezogene Marktstudie. Zudem lassen wir die Mietansätze von einem spezialisierten US-Dienstleister verifizieren. Die Baubudgets der Developer werden von einer externen Ingenieursgesellschaft überprüft. Erst wenn alle Parameter eines potenziellen Projektes stimmen und der BVT-interne Anlageausschuss zugestimmt hat, wird das Development angebunden.

Zusammengefasst: die BVT knüpft ein engmaschiges Kontrollsystem während des gesamten Development- und später im Investitions- sowie Verkaufsprozess.

**Hill:** Welche weiteren Themen stehen bei Ihnen aktuell an?

**Krause:** Neben den operativen Themen nutzen wir aktuell die Zeit für viele Gespräche mit Investoren. Aufgrund der geänderten Zinssituation müssen Investoren vielfach ihre Portfolien überdenken, um dann perspektivisch Ende 2023 oder Anfang 2024 wieder in den Investitionsprozess einzusteigen. Daher ist es wichtig, sich gegenseitig auszutauschen, das Ohr am Markt zu haben, um einerseits die Anforderungen und Wünsche der Investoren zu kennen – andererseits aber auch Investoren Einblick in die Produktplanungen der BVT geben zu können. Daher suchen wir auch regelmäßig relevante institutionelle Investorenkonferenzen auf – diese Veranstaltungen sind ideale Plattformen für den gegenseitigen Austausch. Auch unsere gemeinsame Podcast-Diskussion mit Martin Stoß im Mai dieses Jahres im Rahmen der Investorenstudie „Immobilien, Alternative Investments & ESG“ und Ihnen, Alexander Scholz (TELOS) und Sebastian Thürmer (AREAS) zählt zu diesen Gedankenaustausch-Formaten. Wir haben diese Investorenstudie in diesem Jahr gerne unterstützt und freuen uns bereits auf die baldige Veröffentlichung dieses Gespräches. Wie ich gesehen habe, diskutieren Sie ja die Studienergebnisse in kurzer Form als eines von verschiedenen Themen ebenso auf dem „P5 The Property Kongress“ mit Dr. Dominik Benner und anderen Panellisten am 7. Juli in Frankfurt am Main, vielleicht wird dort ja auch kurz das Themenfeld Internationalisierung der Immobilienanlage angesprochen. Institutionelle Investoren positionieren sich hier ja laut der Studie stärker, wir verfolgen diesen Trend mit großem Interesse.

**Hill:** Was machen Sie, wenn Sie sich gerade nicht mit Investments beschäftigen?

**Krause:** Ich finde es wichtig, soviel Freude die Arbeit auch macht, einen Ausgleich zu haben, der mir immer wieder neue Energie gibt. Für mich sind dies, neben der Familie, ganz stark Outdooraktivitäten. Für manch einen vielleicht überraschend, kann ich bei sportlichen Aktivitäten am besten entspannen – diese dürfen auch gern mal anstrengend sein. So fahre ich begeistert Rennrad im bayerischen Alpenvorland oder laufe auch schon mal die ein oder andere (wirklich) längere Strecke.

**Hill:** Vielen Dank für das Gespräch.



**Martin Krause** ist als Geschäftsführer der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH zuständig für institutionelle Kunden.

Link zu BVT-HOLDING: [www.bvt.de](http://www.bvt.de)

## **Kontakt**

### **BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH**

Martin Krause

Tölzer Straße 2

82031 Grünwald

Telefon + 49 89 38165-209

Mobil + 49 162 2853402

Telefax + 49 89 38165-201

E-Mail: [mk@bvt.de](mailto:mk@bvt.de)

### **Markus Hill**

Schäfergasse 42-44

60313 Frankfurt

Deutschland

Tel.: +49 69 280714

E-Mail: [redaktion@fondsboutiquen.de](mailto:redaktion@fondsboutiquen.de)

## **Wichtiger Hinweis**

Die Informationen in dieser Publikation sind ausschließlich für institutionelle Investoren und Finanzintermediäre bestimmt und nicht für Privatanleger.

Für den Inhalt sind ausschließlich die jeweiligen Anbieter verantwortlich. Die TELOS GmbH übernimmt keine Gewähr und/oder Haftung für die Richtigkeit der Angaben. TELOS GmbH übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden aufgrund von fehlerhaften Angaben. Weder die dargestellten Kennzahlen noch die bisherige Wertentwicklung ermöglichen eine Prognose für die Zukunft. Die dargestellten Strategien und Auswertungen stellen kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf dar.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Zustimmung der Autoren!

TELOS GmbH

Biebricher Allee 103

D-65187 Wiesbaden

Tel. +49 (0)611 9742 100

E-Mail: [info@telos-rating.de](mailto:info@telos-rating.de)

Web: [www.telos-rating.de](http://www.telos-rating.de)