Immobilien Zweitmarkt
Aktuelle Markteinschätzung

Marktentwicklung

Die Corona-Pandemie hat in Deutschland – wie in nahezu sämtlichen anderen Ländern und Wirtschaftsräumen – zu erheblichen Einschränkungen des täglichen Lebens und damit einhergehend zu einer signifikanten Abschwächung der Wirtschaftstätigkeit geführt. Dies gilt sowohl für den Sektor der produzierenden Industrie, der unter eingeschränkten Lieferketten und einem vorübergehenden Erliegen der Absatzmärkte zu leiden hatte, ebenso wie für weite Bereiche des Einzelhandels- und Dienstleistungssektors, die sich mit wochenlangen Ladenschließungen und anschließend umfangreichen Wiedereröffnungsbeschränkungen konfrontiert sahen.

In Deutschland haben die politisch Verantwortlichen auf diese historisch außergewöhnliche Situation nach bisherigem Erkenntnisstand und im internationalen Vergleich überdurchschnittlich strukturiert und verantwortungsvoll reagiert. Dies gilt sowohl für die getroffenen Maßnahmen zur unmittelbaren Eindämmung des Infektionsgeschehens im Land wie auch für die schnell eingeleiteten und umgesetzten Maßnahmen zur Abfederung der unmittelbarsten, wirtschaftlichen Negativeffekte für Unternehmen und Bevölkerung. Diese schnelle und entschlossene Reaktion nährt die begründete Erwartung, dass die deutsche Wirtschaft, für die im laufenden Jahr ein BIP-Einbruch um rund 6 % prognostiziert wird, bereits etwa Anfang 2022 wieder auf das Vorkrisenniveau zurückkehren könnte.

An den deutschen Immobilienmärkten sind diese Entwicklungen naturgemäß nicht spurlos vorübergegangen, wobei sich jedoch durchaus differenzierte Trends für unterschiedliche Nutzungsarten herauskristallisiert haben. So fallen die Belastungen bei der Vermietung von Büroflächen bislang vergleichsweise moderat aus, zumal wenn die Flächen an staatliche Mieter oder größere Unternehmen mit langfristigen Vertragslaufzeiten überlassen sind. Ähnlich verhält es sich bei Einzelhandelsflächen für Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Hygieneartikel u. Ä.), bei denen das Umsatzniveau in der Regel gehalten oder teilweise sogar ausgebaut werden konnte. Deutlich größeren Herausforderungen sehen sich dagegen Vermieter von Hotels und Gastronomieflächen sowie Einzelhandelsflächen für Güter des sogenannten „periodischen Bedarfs“ (Mode/Textil, Elektronik, Haushaltsgeräte u. Ä.) gegenüber. In diesen Segmenten hatten die Mieter zunächst mit generellen Schließungen, anschließenden Beschränkungen wie etwa Frequenzreduzierungen sowie Maskenpflicht und bis heute anhaltend, einer spürbaren Kundenzurückhaltung zu kämpfen. Die Folge sind Stundungen oder längerfristige Reduzierungen von Vertragsmieten bis hin zu insolvenzbedingten Schließungen.

Auswirkungen auf die BVT Zweitmarktfonds

Am Zweitmarkt für Immobilienbeteiligungen erwachsen infolge der krisenbedingten Entwicklungen neue Investitionschancen. Zum Einen ist zu beobachten, dass sich das Angebotsvolumen für aussichtsreiche Zielfonds ausweitet. Zum Anderen ist erkennbar, dass sich die Preisvorstellungen abgabewilliger Anteilsverkäufer gegenüber dem Vorkrisenniveau – je nach Immobilientypus und Nutzungsart mehr oder weniger stark ausgeprägt – reduzieren.

Fazit

Für ein erfahrenes Portfoliomanagement mit umfangreicher Marktkenntnis und Expertise eröffnen sich damit verbesserte Rahmenbedingungen, um die aktuell vorhandenen Investitionsmittel für den Auf- und Ausbau eines breit diversifizierten Zweitmarktportfolios mit überdurchschnittlichen Renditeperspektiven zu nutzen.

Für das Portfolio der beiden Spezial-AIF (BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG sowie BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG) konnten bereits attraktive Beteiligungen erworben werden

- 6 Zielfondsbeteiligungen mit Fokus auf Büro
- 8 Zielfondsbeteiligungen mit Fokus auf Einzelhandel/ sonstige Nutzungsarten

Privatanleger sind über den Publikums-AIF (BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG) mittelbar am Portfolio der beiden Spezial-AIF beteiligt

Hinweis: Sämtliche in dem vorliegenden Dokument abgegebenen Prognosen basieren auf der aktuellen Einschätzung des Marktes und können sich in Abhängigkeit von der zukünftigen Marktentwicklung ändern. Bei den im Rahmen dieser Markteinschätzung abstrakt beschriebenen Investitionsmöglichkeiten handelt es sich um unternehmerische Beteiligungen, die mit Risiken verbunden sind. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten der aktuellen Beteiligungsangebote erfolgt im Verkaufsprospekt, den Anlagebedingungen, den wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresberichten der BVT Zweitmarktportfolio II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG bzw. in den Informationen für professionelle und semiprofessionelle Anleger gemäß § 307 Absatz 1 und Absatz 2 KAGB und den wesentlichen Anlegerinformationen der BVT Zweitmarkt Büro II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG und der BVT Zweitmarkt Handel II GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. Diese erhalten Sie – in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de. Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose zukünftiger Ergebnisse.

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2
82031 Grünwald
Telefon: +49 89 38165-206
Telefax: +49 89 38165-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de

Mehr erfahren
www.bvt.de

Stand: 10/2020