

BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Der US-Mietwohnungsmarkt kann Chancen für Anleger bieten

Der Trend ist eindeutig: In den USA mieten immer mehr Menschen, statt sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Mit einer Investition in den „BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG“ (BVT Residential USA 17) können Anleger von diesem Trend profitieren.

Investitionskonzept „Bauen statt kaufen“

Der Fonds plant die Investition in mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften (auch Joint Ventures) mit einem US-amerikanischen Projektentwickler als Joint-Venture-Partner, die geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen werden. Die erste Beteiligung an der BVT-Aventon Exchange Owner, LLP, die die Projektentwicklung „Aventon Exchange“ entwickeln wird, konnte bereits erworben werden.

Aufgrund der hohen Preise für Bestandsobjekte in den USA sind Projektentwicklungen eine chancenreiche Alternative für Anleger. Insbesondere im stark nachgefragten Segment „Multi-Family Residential“ sind die Preise für qualitativ hochwertige Objekte weiterhin vergleichsweise hoch bis sehr hoch. Das macht die Entwicklung ausgewählter neuer Objekte besonders attraktiv. Mit den Fonds der BVT Residential USA Serie können Sie in die Entwicklung und die anschließende Veräußerung von qualitativ hochwertigen „Class-A“-Apartmentanlagen investieren.

Bei Investitionen in Projektentwicklungen sind Anleger ab einem sehr viel früheren Zeitpunkt an der Wertschöpfungskette einer Immobilie beteiligt als bei Investitionen in Bestandsimmobilien. Schon nach einer relativ kurzen Haltedauer von geplant drei bis vier Jahren können bei erfolgreichem Verlauf überdurchschnittliche Ertragschancen realisiert werden.

Der Anleger zahlt seine Einlage zu einem Zeitpunkt, in dem die sogenannte Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstücke angebunden sind und das Baurecht gesichert ist, bereits abgeschlossen ist.

BVT als erfahrener US-Immobilienpezialist

Die BVT Unternehmensgruppe ist seit 1976 im US-Immobilienmarkt tätig. Die BVT Residential USA Fonds werden seit 2004 aufgelegt. Bislang wurden dafür 18 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 1,85 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die in die Entwicklung von insgesamt 29 Apartmentanlagen mit insgesamt über 9.000 Wohnungen investiert haben.



Fonds auf einen Blick	
Rechtsstruktur	Geschlossener Alternativer Investmentfonds (AIF) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).
Zielinvestition	Unternehmensbeteiligung an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften in den USA, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektentwickler geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen.
Standorte	Im Fokus stehen grundsätzlich Metropolregionen an der US-Ostküste mit sehr guten Rahmenbedingungen wie Boston, Washington, D.C., Atlanta und Orlando. Darüber hinaus prüfen die BVT Experten stets auch ergänzende Investitionsoptionen für Projektentwicklungen.
Auswahl Development-partner	In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität.
Beteiligungsform	Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 17 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG.
Gesamt-investitions-volumen	Ca. 87,2 Mio. USD für das erste von voraussichtlich zwei Projekten (davon ca. 43 % Eigenkapital); die Höhe der Gesamtinvestition steht in Abhängigkeit von der Größe der Investition in die weiteren Unternehmensbeteiligungen.
Prognostizierte jährliche Durchschnittsrendite¹	6,60 % bei einer empfohlenen Haltedauer von 4 Jahren, vor Quellensteuerabzug und vor Besteuerung beim Anleger.
Geplante Laufzeit	Für jede Projektentwicklung ca. 3–4 Jahre ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt. Beendigung der Investmentgesellschaft voraussichtlich am Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2027.
Mindestbeteiligung	30.000 USD zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag, wobei sich die Mindestzeichnungssumme erhöht, sofern sie am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht.
Garantien	Es ist vorgesehen, dass der jeweilige Projektentwickler die Baufinanzierung garantiert und eine Baufertigstellungsgarantie abgeben soll. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass ein Vertrag mit dem jeweiligen auszuwählenden Generalunternehmer mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen werden soll.

¹ Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Die Darstellung entspricht dem „Mittleren Szenario“, das neben drei weiteren Szenarien im Basisinformationsblatt und im Verkaufsprospekt abgebildet ist. Die Darstellung der Szenarien beruht auf bestimmten Annahmen, die in den genannten Verkaufsunterlagen näher erläutert sind. Die Besteuerung ist von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig und kann sich in der Zukunft ändern. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht.

Die Metropolregionen an der Ostküste der USA bieten großes Potenzial für lukrative Wohnimmobilien-Investments

Die Investmentgesellschaft hat am 30.08.2022 eine Mehrheitsbeteiligung an der BVT-Aventon Exchange JV, LLP, erworben, einer Personengesellschaft nach US-amerikanischem Recht, die über ihre Beteiligung an der BVT-Aventon Exchange Owner, LLP, mit einer Kapitalbeteiligung von 99,9 % die Projektentwicklung „Aventon Exchange“ mit 300 Apartments in Gwinnett County, Georgia, im Großraum Atlanta, entwickelt.

Anlageobjekt „Aventon Exchange“ im Großraum Atlanta

Der Baugrund befindet sich im Gwinnett County, vor den Toren Atlantas. Neben einem hohen Haushaltseinkommen bietet der Standort ausgezeichneten Zugang zu Atlantas großen „Business Hubs“ mit einer Vielzahl an Arbeitsplätzen.

Die Projektentwicklungsgesellschaft plant die Entwicklung einer Apartmentanlage im sogenannten „Class-A“-Segment mit 300 Wohneinheiten. Die Anlage bietet attraktive Gemeinschaftseinrichtungen wie Clubhaus und Fitnessanlagen und verfügt über hochwertige Einrichtungsgegenstände. Der Projektpartner Aventon Companies ist sowohl als Entwickler als auch Verwalter von Mietwohnanlagen aktiv.

Weitere potenzielle Investitionsstandorte sind Boston, Washington, D.C., und Orlando

Der Großraum Boston, mit ca. 4,9 Mio. Einwohnern¹, zählt zu den Top-Apartmentmärkten der USA und bietet ausgezeichnete Perspektiven für Investitionen. Schwerpunkt der regionalen Wirtschaft bildet der Healthsektor, denn im Bereich Medizin- und Biotechnologieforschung genießt die Stadt Boston Weltruf. Zahlreiche Hochschulen, u. a. die Harvard University, sind zudem ein Magnet für derzeit ca. 250.000 Studenten. Die Stadt an der Atlantikküste ist äußerst beliebt und weist ein pulsierendes innerstädtisches Leben auf.

Auch Washington, D.C., weist sehr gute Wirtschaftsindikatoren auf. Vor allem im High-Tech- und Bildungssektor wurden große Projekte angestoßen. So errichtet Amazon sein zweites US-Hauptquartier („HQ2“) in der Region mit Investitionen von ca. 2,5 Mrd. US-Dollar. In den nächsten 10 bis 14 Jahren² könnten so bei Amazon und im peripheren Dienstleistungssektor rund 200.000 Arbeitsplätze hinzukommen.

Die Stadt Orlando, im US-Bundesstaat Florida – dem „Sunshine State“, verzeichnet die zweithöchste prognostizierte Zuzugsrate aller großen US-Märkte in 2021.³ Die Region um Orlando ist eine der wenigen Märkte, dessen Beschäftigungswachstum fast durchgehend über dem landesweiten Durchschnitt liegt. Das Bevölkerungswachstum garantiert eine stets hohe Nachfrage nach geeignetem Wohnraum. Darüber hinaus prüfen die BVT Experten stets auch ergänzende Investitionsoptionen an anderen Standorten für Projektentwicklungen.

¹ Quelle: CoStar

² Quelle: <https://www.aboutamazon.com/news/job-creation-and-investment/hiring-in-arlington>

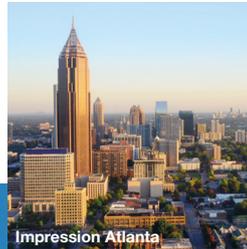
³ Quelle: Marcus & Millichap – Orlando Multifamily Market Report Q3/2021



Illustration Projekt „Aventon Huntington“



Illustration Projekt „Aventon Exchange“



Impression Atlanta

Wichtige Hinweise

Grundlage für die Beteiligung sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgen im Verkaufsprospekt sowie im Basisinformationsblatt und den Jahresberichten, die Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten, sowie in elektronischer Form auf www.derigo.de heruntergeladen können.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter <https://www.derigo.de/Anlegerrechte> verfügbar.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft können aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie der bei der Verwaltung verwendeten Techniken auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Wertschwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein (erhöhte Volatilität). Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Investmentgesellschaft ist derzeit noch nicht risikogemischt. Sie muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

Investment-Highlights

Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen“.

Frühzeitiges Partizipieren an der Wertschöpfungskette von Immobilien.

Einstieg des Anlegers erfolgt erst nach der „Pre-Development-Phase“.

Attraktives Chance-Risiko-Profil für Anleger.

Nutzung günstiger steuerlicher Rahmenbedingungen in den USA.

Erfahrene Projektentwickler mit ausgezeichneten Referenzen.

Ein Teil des Finanzierungs- und Fertigstellungsrisikos soll durch Garantien abgesichert werden.

Umfassende Anlegerbetreuung aus einer kompetenten Hand.

Wesentliche Risiken

Verlustrisiko: Bei negativer Entwicklung besteht das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet.

Marktzugangsrisiken im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen.

Projektentwicklungsrisiken aufgrund möglicher Zeit- und/oder Kostenüberschreitungen, nicht oder verspätet erteilter Baugenehmigungen, Baumängel oder Altlasten.

Vermietungsrisiken, falls Apartments (Wohnungen) nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind, Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder im Zusammenhang mit Neuvermietungen ungeplante Kosten entstehen.

Veräußerungsrisiken, falls für die Objekte niedrigere Verkaufspreise als kalkuliert erzielt werden.

Fungibilitätsrisiken, da die Anteile nur eingeschränkt handelbar sind.

Währungsrisiko, da die Fondswährung der US-Dollar ist und die Rendite in Folge von Währungsschwankungen steigen oder fallen kann.

Aufgrund der Pandemie ist von einer erhöhten Unsicherheit bezüglich getroffener Prognosen auszugehen.

Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Eine ausführliche Darstellung der wesentlichen Risiken enthält der Verkaufsprospekt im Abschnitt „Risiken“ (Seiten 13 ff.).



BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
Tölzer Straße 2
82031 Grünwald
Telefon: +49 89 381 65-206
Telefax: +49 89 381 65-201
E-Mail: interesse@bvt.de
Internet: www.bvt.de

Mehr erfahren
www.residential-usa.de