iQ
Institutional Quarterly
BVT-Investorenmagazin
Marketing-Anzeige
Ausgabe 3 | 2024

BVT feiert 20 Jahre Residential USA

Seit zwei Dekaden emittieren wir Fonds, die in die Projektentwicklung hochwertiger Class-A-Apartments in den USA investieren.

Die USA vor der Wahl
Was haben US-Präsidentschaftswahlen in der Vergangenheit mit den Aktienkursen gemacht? **S. 10**

Aktuelle Investition
Polk County, Florida: In der wachstumsstarken Region sollen 288 Apartments entstehen. **S. 6**

Neu im Fokus
Im wohlhabenden Harrison, nur 10 Meilen von New York City entfernt, wird BVT nun aktiv. **S. 4**

BVT im Gespräch
Politikwissenschaftlerin Laura von Daniels analysiert den Einfluss der US-Wirtschaftslage auf die Präsidentschaftswahl. **S. 12**

Der Kreis schließt sich
Ein Blick zurück auf die Anfänge der BVT Residential USA-Fondsserie. **S. 16**

Experteneinblick
Paul DeCain, Präsident des Projektentwicklers Aventon Companies, mit einer Insider-Einschätzung zum Markt. **S. 22**

Inhalt

Immobilien USA

New York, we're coming! Der Bundesstaat New York bietet günstige Bedingungen für Wohnimmobilien-Projektentwicklungen.

4

Wiederholtes Engagement im Sunshine State Die Metropolregion Orlando wächst stetig. BVT will daran mit einem neuen Residential-Projekt erneut partizipieren.

6

Dritter Objektverkauf 205 Wohnungen in Newton bei Boston gehen an einen institutionellen Investor.

8

Mit Leben gefüllt In der Wohnanlage „Bainbridge Midlothian" bei Richmond wurden die ersten Mieter begrüßt.

8

Die Bauphasen eines Projekts „Huntington Station" in Alexandria, Virgina, bebildert von der Planung bis hin zur Vollendung des Projekts.

9

Fokus

US-Wahl verunsichert die Finanzmärkte Für Immobilien erwarten Analysten weiterhin gute Chancen.

10

Interview

»Harris steht hinter der klima- und industriepolitischen Agenda Bidens« Die Politikwissenschaftlerin Laura von Daniels im Interview.

12

US Monitor

US-Notenbank senkt den Leitzins Die Federal Reserve (Fed) hat die Zinswende eingeleitet.

14

20 Jahre Residential USA

Erstes Residential-Objekt: damals und heute 2007 wurde das erste Objekt eines BVT USA Residential-Fonds verkauft. Wie hat es sich seitdem entwickelt?

16

Wohnen mit hohem Komfort Class-A-Apartments erfüllen die Ansprüche der oberen US-Mittelschicht.

18

BVT-Themen

»Wir sehen attraktive Chancen« BVT-Geschäftsführer Martin Stoß im Gespräch.

20

»Die Nachfrage nach Class-A-Apartments bleibt hoch« Aventon-Präsident Paul DeCain im Interview.

22

Impressum

Herausgeber:
BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Redaktion:
Jens Freudenberg (verantwortlich)
BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

Gesamtrealisation:
Alsterspree Verlag GmbH, Kurfürstendamm 173/174, 10707 Berlin
www.alsterspree.de
Layout: Sabine Müller

Bildnachweise: Cover: Jessica Marssh, S. 4: Alex Potemkin, S. 6: Sean Pavone, S. 10: Osaka Wayne Studios, S. 14: Alexander Spatari, S. 16: Busà Photography, S. 17: Maremagnum, Andrey Denisyuk
Redaktionsstand: 16.10.2024

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des jeweiligen AIF bzw. das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB und das Basisinformationsblatt bzw. das PRIIPs KID, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

20 Jahre Residential USA-Fonds

Liebe Leserin, lieber Leser,

2024 ist für die BVT ein besonderes Jahr, denn unsere Residential USA-Fondsserie feiert ihr 20-jähriges Jubiläum! Zwei Jahrzehnte, in denen wir die Entwicklung von über 10.000 Wohnungen ermöglichen konnten. Diese Ausgabe der iQ widmen wir daher ganz den Residentials.

Der US-Markt für hochwertige Mietwohnungen bleibt dynamisch und vielversprechend. Wir haben die Herausforderungen, etwa durch hohe Zinsen, stets als Chance gesehen und durch strategische Anpassungen unsere Marktposition kontinuierlich ausgebaut.

Ein Blick auf unsere jüngsten Projekte zeigt, wie wir in den Bundesstaaten New York und Florida neue Räume erschließen. Besonders hervorzuheben sind die Neuanbindung der Apartmentanlage „NRP Webb Avenue“ in Harrison, New York, sowie ein neues Projekt für unseren aktuellen Publikumsfonds in Davenport, Florida.

Gleichzeitig richten wir den Blick auch in die Zukunft: Die positiv verlaufende Vermietungsphase unseres Objekts „Bainbridge Midlothian“ (Virginia) oder der bevorstehende Verkaufsabschluss des Class-A-Komplexes „Allée on the Charles“ bei Boston zeigen es: Wir sind und bleiben auf einem guten Weg.

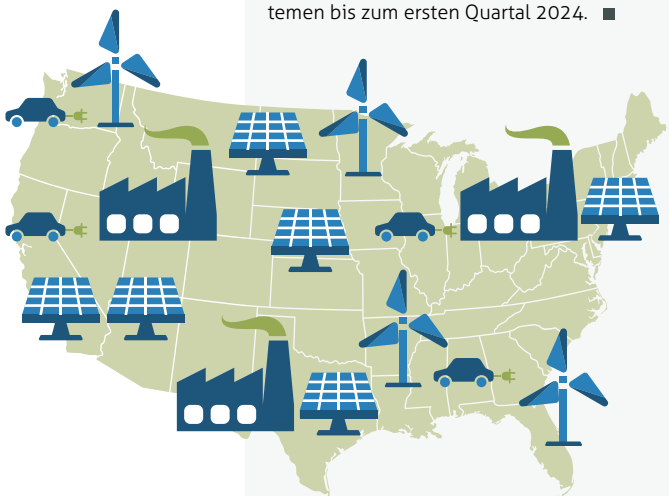
Natürlich ist auch die anstehende US-Präsidentschaftswahl ein Kernthema, das uns beschäftigt. Wie werden sich politische Veränderungen potenziell auf den Immobilienmarkt auswirken? Wie volatil werden die Märkte reagieren? Erste Einschätzungen finden Sie auf den kommenden Seiten. Ich wünsche Ihnen nun eine ansprechende Lektüre!

Herzliche Grüße
Ihr Tibor von Wiedebach-Nostitz

Wusssten Sie schon …

… dass die USA im Jahr 2023 beeindruckende 265 Milliarden US-Dollar in die Produktion und den Transport erneuerbarer Energien, die Herstellung schadstoffarmer Fahrzeuge, Gebäudeelektrifizierung und CO_2-Management-Technologien investiert haben? Dieser Trend setzt sich 2024 unvermindert fort: Bereits im ersten Quartal dieses Jahres flossen 71 Milliarden US-Dollar in diese Bereiche, wie der Clean Investment Monitor im Juni berichtete. Das bedeutet eine bemerkenswerte Steigerung von 39 Prozent im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres – ein neuer Rekord für die USA!

Der Clean Investment Monitor ist eine vierteljährlich aktualisierte Datenbank, die Investitionen in saubere Technologien in den USA erfasst. Dazu gehören der Bau und die Erweiterung von Fabriken für saubere Energie und Fahrzeuge, neue Anlagen zur CO_2-Reduktion in der Industrie sowie der Kauf und die Installation sauberer Energie- und Speichertechnologie durch Haushalte und Unternehmen. Seit 2018 dokumentiert die Datenbank Investitionen und bietet detaillierte Informationen zu rund 20.000 Anlagen, 4 Millionen emissionsfreien Fahrzeugen, 22 Millionen verkauften Wärmepumpen und 4,5 Millionen Installationen von Stromerzeugungs- oder Speichersystemen bis zum ersten Quartal 2024. ■



New York, we're coming!

Unweit des Big Apple bietet der Bundesstaat New York günstige Bedingungen für Wohnimmobilien-Projektentwicklungen – zum Beispiel im prosperierenden Westchester County.

Die Wohnraumknappheit in New York City ist gewissermaßen legendär. Als logische Folge daraus – aber vielfach ebenso aus dem Wunsch nach einer ruhigeren Umgebung – weichen die Menschen ins Umland aus. Dort, im Nordosten, lockt unter anderem die historische Vorstadt Harrison im Westchester County mit ihrer Nähe zur City und mit hervorragenden Lebensbedingungen. Insbesondere bei Wohlhabenden ist die beschauliche 30.000-Einwohner-Stadt sehr beliebt. Dementsprechend stark fällt die Wohnraumnachfrage aus, auch weil hohe Markteintrittsbarrieren den Neubau von Apartmentanlagen hemmen. Dem US-Team von BVT ist jedoch nun ein chancenreicher Markteintritt gelungen: Erstmals wurde im Rahmen der Fondsserie BVT Residential USA eine Projektentwicklung im Bundesstaat New York angebunden.

200 Apartments im Class-A-Standard

Das Projekt „NRP Webb Avenue" umfasst 200 Wohnungen, die im Class-A-Standard gebaut werden sollen. Neben einer hochwertigen Ausstattung spiegelt sich das in exklusiven Gemeinschaftseinrichtungen wie Swimmingpool, Fitnessstudio, Home-Working- und Lounge-Bereichen wider. Auch Nachhaltigkeit spielt bei der Projektplanung eine Rolle: Angestrebt wird eine Zertifizierung nach dem renommierten LEED Silver Standard, auf die unter anderem Solarmodule auf dem Gebäudedach einzahlen. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird auf rund 100 Millionen US-Dollar taxiert; 43 Millionen davon wird ein für einen Einzelinvestor konzipierter Fonds der BVT Residential USA-Fondsfamilie beisteuern, der in Form eines Luxemburger S.C.S. SICAF-RAIF aufgelegt wurde. Als einheimischer Projekt- und Joint-Venture-Partner fungiert mit The NRP Group einer

Panorama-Luftbild von Harrison, einer dem Bundesstaat New York angehörenden Kleinstadt in Westchester County

der Top-Ten-Developer der USA (gemäß Ranking des National Multi-Housing Council), der mit seiner enormen Kompetenz und Erfahrung für die kosten- und termingerechte Umsetzung sorgt – für die er eine Baufertigstellungsgarantie abgegeben hat.

Vier Jahre bis zur Baugenehmigung

Die US-Bürokratie gilt im Allgemeinen nicht als behäbig. Es spricht daher Bände, dass das Bauantragsstellungsverfahren für „NRP Webb Avenue" vier Jahre in Anspruch nahm: Die Anforderungen an Mehrfamilienhaus-Projektentwicklungen in Harrison sind sehr hoch. Umso vorteilhafter, wenn man die begehrte Baugenehmigung endlich in Händen hält, wie Martin Stoß, Geschäftsführer und Leiter des Geschäftsbereichs US-Immobilien der BVT, hervorhebt: „Der Projektstandort Harrison ist auch deshalb besonders spannend, weil die hohen Markteintrittsbarrieren der Gemeinde für Multi-Family-Anlagen das Angebot sehr knapp halten."

Auf Mikroebene überzeugt die Lage des Projekts mit einer exzellenten Verkehrsanbindung, sowohl für Autofahrer als auch für ÖPNV-Nutzer. Nur wenige Autominuten entfernt finden sich umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Und schließlich ist ja auch New York City mit seinen unzähligen Optionen schnell erreichbar – das stärkste Argument für die Makrolage. Nur 22 Meilen beträgt die Entfernung zwischen dem Projektstandort und der Grand Central Station in Manhattan. In New York City zu arbeiten und in Harrison zu wohnen ist praktikabel und nicht unüblich. Jobs gibt es jedoch auch in Westchester County reichlich, die Erwerbslosenrate pendelt bei niedrigen 3 Prozent. In einem 10-Meilen-Radius um den Projektstandort gibt es ca. 220.000 Arbeitsplätze.

Harrison auf der Wohlstandsskala weit oben

Die wirtschaftliche Prosperität von Westchester County lässt sich am hohen Median-Haushaltseinkommen von 112.000 US-Dollar ablesen. Es liegt damit 37.400 US-Dollar über dem USA-weiten Wert. Noch deutlich wohlhabender sind die Einwohner Harrisons, die auf 151.600 US-Dollar und damit mehr als das Doppelte des landesweiten Medians kommen. Selbst das reicht nicht unbedingt für den Kauf eines Eigenheims, denn

Jetzt im Bau: das Class-A-Apartmentprojekt „NRP Webb Avenue" in Harrison

dessen Medianpreis beläuft sich in Harrison auf knapp 900.000 US-Dollar. Es gibt daher eine robuste Nachfrage nach hochwertigen Mietapartments, wie auch ein vergleichbares, nur zwei Meilen entfernt liegendes und jüngst fertiggestelltes Multi-Family-Projekt von The NRP Group belegt, dessen Vermietung bisher die Prognosen übertreffen konnte. Gute Aussichten also für Apartment-Projektentwicklungen in Westchester County. ■

Hier geht es zum News-Blog:

NRP Webb Avenue

Harrison, New York

Wohnfläche	17.170 m²
Grundstücksfläche	rund 38.570 m²
Apartments	200
Aktueller Status	im Bau

Erneutes Engagement im Sunshine State

Die Metropolregion Orlando wächst und wächst. BVT will daran mit einem weiteren Residential-Projekt partizipieren, das 288 Class-A-Wohnungen in geradezu idealer Lage erschaffen wird.

288 Apartments sollen im Rahmen der BVT Residential USA GmbH & Co. Geschlossene Investment KG im Polk County, genauer gesagt Davenport, Florida, entstehen.

Wir haben uns mit der Auswahl der ersten Projektentwicklung für den aktuellen Fonds bewusst etwas mehr Zeit gelassen und eine Vielzahl interessanter Ankaufsoptionen gesichtet“, gibt Martin Stoß, Geschäftsführer und Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien USA bei BVT, Einblick in den Anbahnungsprozess der neuesten Investition der Residential-Fondsserie. Die sorgfältige Auslese wurde nun vollendet: Per 15. Oktober 2024 wurde die Beteiligung an einer äußerst vielversprechenden Projektentwicklung im Großraum Orlando (Florida) erworben. Der Vertragsabschluss erfolgte für den aktuell zeichenbaren Publikumsfonds *BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* („BVT Residential USA 19“). Direkt im Anschluss können nun die Bauarbeiten beginnen, bei bereits abgeschlossener Pre-Development-Phase.

Standort mit hoher Dynamik

Unter dem Projektnamen „Holly Hill“ sollen in Davenport im Polk County 288 Apartments entstehen, die über die Class-A-übliche gehobene Ausstattung verfügen und damit auch den Ansprüchen von Gutverdienern gerecht werden. Der knapp 59.000 Quadratmeter umfassende Standort liegt im Südwesten der Metropolregion Orlando, die gut 2,8 Millionen Einwohner beherbergt – Tendenz stark steigend. „Für die Investition in die Class-A-Apartmentanlage ‚Holly Hill‘ spricht vor allem die Dynamik der Metropolregion Orlando, sowohl hinsichtlich der sehr positiven Bevölke-

rungsprognose als auch der Arbeitsmarktprognose“, fasst USA-Experte Stoß zusammen.
Wegen dieser investitionsfreundlichen Bedingungen haben auch andere Residential-Fonds bereits im Großraum Orlando Projekte angebunden. In konkreten Zahlen: Die Bevölkerungszunahme zwischen 2022 und 2023 betrug 2 Prozent, die zweithöchste Wachstumsrate in den USA. Das Beschäftigungswachstum belief sich zuletzt auf 2,9 Prozent p. a., was 42.200 Jobs entspricht. Auch damit rangiert die Metropolregion unter den stärksten US-Regionen. Polk County wiederum ist aktuell der am schnellsten wachsende Bezirk in ganz Florida! Zu verdanken hat Orlando diese beeindruckende Wachstumsdynamik in erster Linie seinem Status als „Touristen-Hauptstadt der USA“. Mit seinen Besucherzahlen kann es mit New York City, Miami und Los Angeles konkurrieren. Als Publikumsmagneten dienen vor allem Disney Land, der Universal-Themenpark, SeaWorld und das Kennedy Space Center. Doch auch das Gesundheits- und Bildungswesen sowie zahlreiche Industrie- und Technologieunternehmen wie Lockheed Martin oder Siemens Energy (unter den Top-20-Arbeitgebern der Region) sorgen im Großraum Orlando für Quasi-Vollbeschäftigung.

Eine halbe Million Arbeitsplätze im Einzugsgebiet

So sind allein im Einzugsgebiet von „Holly Hill“ derzeit rund 517.000 Arbeitsplätze angesiedelt. Für die gute Erreichbarkeit von der geplanten Wohnanlage aus sorgt deren Nähe zur Hauptverkehrsader der Region, der Interstate 4, die in drei Meilen Entfernung verläuft. Darüber gelangt man beispielsweise in 20 Minuten zum Disney Entertainment District und in 35 Minuten in die City von Orlando.
Der Mikrostandort ist zudem „ein erwiesenermaßen institutioneller Markt“, wie Stoß betont; es lässt sich daher absehen, dass das Konkurrenzangebot zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs sehr überschaubar sein sollte.
Dieses Standortpotenzial wird in Kooperation mit dem Projektpartner Aventon Companies gehoben, der sein Commitment mit einer 20-prozentigen Projektbeteiligung unterstreicht.
Das langjährige BVT-Partnerunternehmen realisiert derzeit weitere Projekte gemeinsam mit BVT und bringt viel Expertise im Entwickeln und Verwalten von Mietwohnanlagen ein. Auch aus diesem Grund sind die veranschlagten Kosten für das Gesamtprojekt vergleichsweise gering. Überdies profitieren die BVT Residential USA 19-Anleger von günstigen steuerlichen Rahmenbedingungen in den USA. Die Erfolgsstory der 2004 aus der Taufe gehobenen Fondsserie dürfte mit dieser Investition in Florida eine Fortsetzung finden. ■

Für „Holly Hill“ ist ein Clubhouse geplant (Illustration), das Tradition und Moderne verbindet.

Holly Hill

Davenport, Polk County, nahe Orlando

Wohnfläche	25.868 m²
Grundstücksfläche	58.598 m²
Apartments	288
Aktueller Status	im Bau

Dritter Objektverkauf

205 Wohnungen in Newton bei Boston gehen an einen institutionellen Investor.

Allée on the Charles
Newton bei Boston, Massachusetts

Wohnfläche	17.890 m²
Grundstücksfläche	13.759 m²
Apartments	205
Aktueller Status	im Verkaufsprozess

Das Management des Spezial-AIF *BVT Residential USA 12 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* hatte im Sommer den Verkaufsprozess für das dritte von fünf Fondsobjekten angestoßen – „Allée on the Charles" mit 205 Class-A-Apartments in Newton bei Boston, Massachusetts. Mit der Vermarktung des Projekts wurde die CBRE Group, Inc. (Coldwell Banker Richard Ellis) beauftragt. Gemessen am Jahresumsatz 2022 ist CBRE das weltweit größte Immobiliendienstleistungs- und Investment-Unternehmen im gewerblichen Immobiliensektor. Der von CBRE abgehaltene Bieterprozess löste ein großes Interesse unter potenziellen Investoren aus. Insgesamt wurden 170 sogenannte Confidentiality Agreements unterzeichnet, die Zugang zu den Verkaufsunterlagen gewähren, viele davon mit namhaften Investoren. Das finale Closing der Transaktion ist für Ende Oktober vorgesehen. ■

Mit Leben gefüllt

In der Wohnanlage „Bainbridge Midlothian" bei Richmond wurden die ersten Mieter begrüßt.

Bainbridge Midlothian
Midlothian bei Richmond, Virginia

Wohnfläche	29.292 m²
Grundstücksfläche	62.162 m²
Apartments	310
Aktueller Status	in Vermietung

Im Juni 2024 fiel der Startschuss für die Vermietungsphase des kurz zuvor planmäßig fertiggestellten Apartmentkomplexes „Bainbridge Midlothian" im Westen von Richmond (Virginia). Damit zieht nun Leben ein in die 310 Class-A-Wohnungen, die gemäß BVT Residential USA-Standard von einladenden Gemeinschaftseinrichtungen flankiert werden und zum Portfolio des für einen Einzelinvestor aufgelegten BVT Residential USA 16 gehören. Für das Erreichen der Verkaufsschwelle, nämlich 95 Prozent Vermietungsquote, werden 14 Monate veranschlagt. Es könnte jedoch schon früher so weit sein, denn die Apartments erfreuen sich einer gesunden Nachfrage. Das mit dem Projektpartner Bainbridge Companies entwickelte Objekt liegt in Midlothian im Westerfield County, rund 10 Meilen von Downtown Richmond entfernt. Die Ortschaft ist bei Gutverdienern beliebt, rund vier von fünf Einwohnern arbeiten im sogenannten White-Collar-Segment. Dadurch liegt das Median-Haushaltseinkommen im wachsenden Midlothian circa 45 Prozent über dem USA-weiten Wert. ■

Die Bauphasen eines Projekts

Am Beispiel des Class-A-Komplexes „Huntington Station“ in Alexandria, Virginia, zeigt sich: Hinter dem Prozess von der Planung bis hin zur Vollendung eines Projekts stecken viel Detailarbeit und Geduld. ■

Zuerst wird das Grundstück vorbereitet.

Dann entstehen die ersten Fundamente.

Als erster Bauschritt werden die ersten Betonwände hochgezogen …

… und eine stabile Bodenplatte gegossen.

Hier sind bereits mehrere Stockwerke zu erkennen, in denen bald Luxusapartments Platz finden.

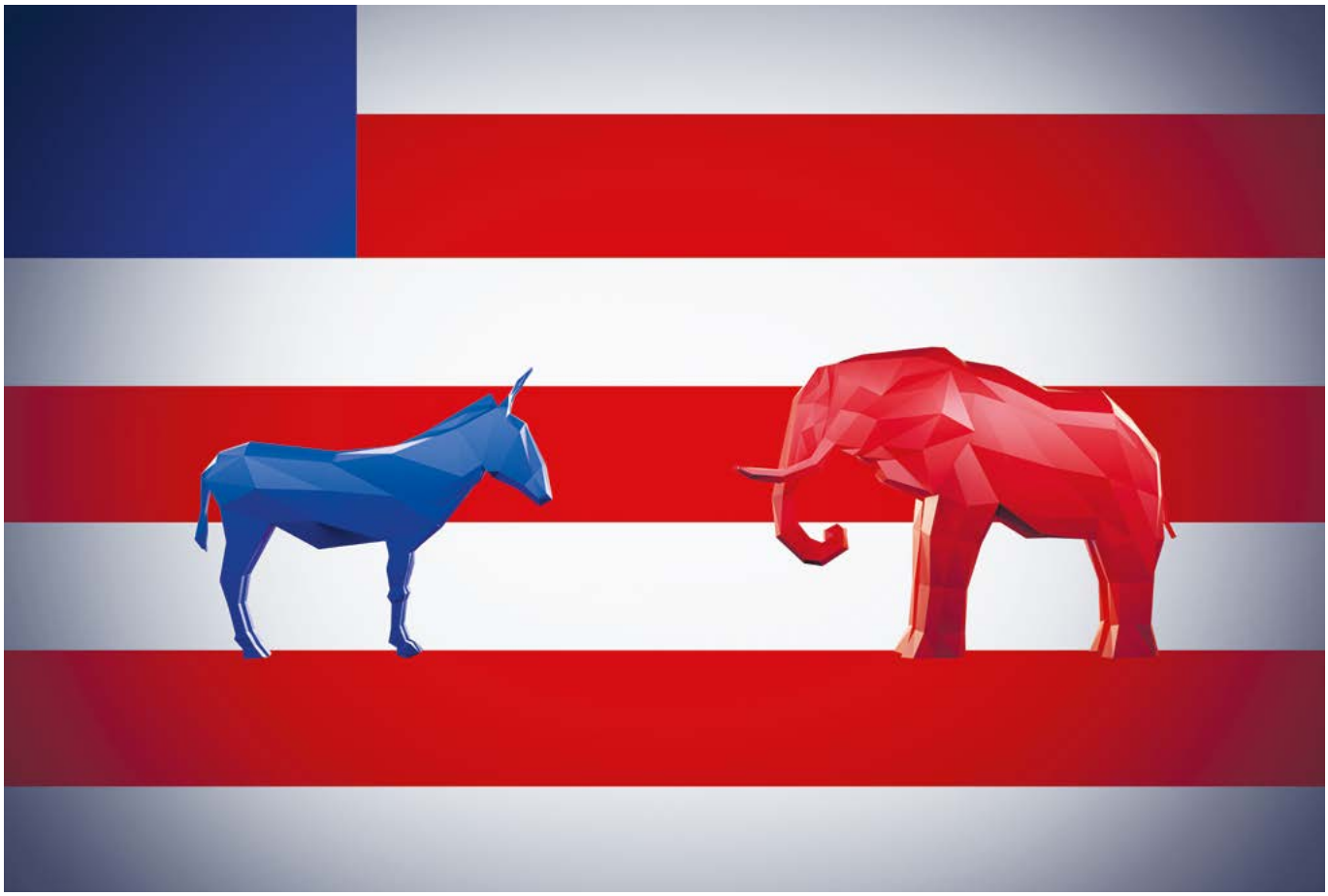
Das Grundgerüst des Gebäudes steht.

In der nächsten Phase erfolgt der weitere Ausbau in der in den USA typischen Holzbauweise.

So wird das finale Class-A-Apartmenthaus am Ende aussehen – und die Mieter können einziehen.

US-Wahl beeinflusst die Finanzmärkte

Für Immobilien erwarten Analysten weiterhin gute Chancen.



Im November 2024 treten die demokratische und republikanische Partei zur US-Präsidentschaftswahl an. Das Ergebnis wird mit Spannung erwartet.

Wieder einmal ist es so weit: In den USA steht im November die Präsidentschaftswahl an. Und es könnte wieder ein Kopf-an-Kopf-Rennen werden. Das Rätseln über den Wahlausgang verunsichert die Anleger. „Historische Trends deuten darauf hin, dass Wahljahre häufig zu Volatilität führen, da die Märkte auf Unsicherheiten reagieren“, hat der Informationsdienst The Global Treasurer beobachtet.

Die Börsen weltweit scheinen diese These zu bestätigen. Anfang August gerieten die Kurse ins Rutschen. Für die Analysten von The Global Treasurer kein Grund zur Sorge: „Die langfristige Entwicklung der Finanzmärkte wird tendenziell stärker von grundlegenden Wirtschaftsindikatoren als von politischen Ereignissen beeinflusst.“ Die Anleger gewöhnten sich schnell an eine neue Regierung. Zudem trug ein anderer Faktor zum Absturz der Wertpapiere bei – schwache US-Arbeitsmarktdaten im Juli.

Ob die Demokratische Partei oder die Republikaner den Präsidenten stellen, hat für die Anleger dennoch Bedeutung. Allianz Global Investors (AllianzGI) hat die Börsenkurse seit 1945 untersucht und festgestellt, „dass US-Aktien unter demokratischen Präsidenten tendenziell glänzen, US-Staatsanleihen jedoch unter einer republikanischen Regierung besser performen“.

Zunehmende Angleichung der Parteien bei Handelspolitik

Relevant ist auch die Entwicklung der Inflation, durch die Gewinne geschmälert werden. Und die Inflation war – nach Rekonstruktion von

AllianzGI – unter demokratischen Präsidenten tendenziell höher als unter republikanischen. „Drei der vier schlimmsten Inflationsperioden waren während der demokratischen Präsidentschaft“, heißt es in der Studie „US elections monitor: looking back to look forward“.
Ob sich die Geschichte wiederholen wird, ist ungewiss. Führende Wirtschaftswissenschaftler erwarten im Falle eines Wahlsiegs von Donald Trump einen starken Inflationsschub. Joseph Stiglitz und 15 andere Nobelpreisträger begründen dies damit, dass der Ex-Präsident strengere Zölle auf chinesische Importe plant, was zu steigenden Preisen für die Verbraucher führen würde. Der Handelskonflikt mit China wurde allerdings auch von Präsident Joe Biden weitergeführt. Ein Ende des Konflikts ist auch nach der Wahl nicht abzusehen. Denn in der Handelspolitik scheinen sich beide Parteien zunehmend anzugleichen: „Da gibt es in der Sache kaum noch Unterschiede zwischen Republikanern und Demokraten“, sagt der SPD-Europaabgeordnete Bernd Lange.
Deutlichere Unterschiede sieht die US-Bank JP Morgan jedoch bei den Auswirkungen der Wahl auf die verschiedenen Branchen. „Das Gesundheitswesen schneidet unter Demokraten tendenziell besser ab“, konstatieren die Analysten. Der Energiesektor hingegen profitiere mehr unter republikanischen Regierungen. Nach dem Wahlsieg von Donald Trump 2016 hätten vor allem Finanz-, Industrie-, Luft- und Raumfahrtaktien stark zugelegt, während nach dem Sieg der Demokraten vier Jahre später Infrastrukturaktien gewonnen hätten. Bei einem potenziellen Wahlsieg der Demokraten in diesem Jahr rechnet JP Morgan damit, dass der Sektor der erneuerbaren Energien davon profitieren würde und Öl- sowie Gasunternehmen unter Druck geraten könnten. Die Militärausgaben dürften bei beiden Kandidaten weiterhin „robust bleiben“.

US-Ökonomie zeigte in Krisen häufig eine schnelle Erholung

Für langfristig orientierte Anleger sollte unabhängig vom Wahlausgang die wirtschaftliche Stärke der USA von Interesse sein. Historisch betrachtet waren die Konjunktureinbrüche bislang eher von kurzer Dauer: Nach der Finanzkrise im Jahr 2008 wie auch nach der Corona-Pandemie zeigte die US-Wirtschaft sofort wieder ein rasantes Wachstum. Fundamental verfügen die USA weiterhin über die Führungsmacht bei der Technologieentwicklung, über den US-Dollar als Leitwährung sowie mit der Wall Street über den weltweit stärksten Finanzplatz, der Investitionen aus nahezu allen Ländern der Erde anlockt und die Wirtschaft stärkt.
Als besonders robust hat sich bislang der Immobilienmarkt erwiesen. Trotz erheblich gestiegener Zinsen erwartet die Bank of America in diesem Jahr einen Anstieg der Immobilienpreise um 4,5 Prozent. Als Hauptgrund dafür nennt die Bank den großen Mangel an Wohnraum. Alteigentümer seien kaum noch bereit, ihre Immobilie zu verkaufen, weil sie für den Kauf eines neuen Objekts einen deutlich höheren Preis und auch höhere Zinsen zahlen müssten. Der Markt sei festgefahren. Dieser Lock-in-Effekt dürfte nach Einschätzung der Bank of America noch weitere sechs bis acht Jahre anhalten.

Führende Wirtschaftswissenschaftler erwarten im Falle eines Wahlsiegs von Donald Trump einen starken Inflationsschub. Joseph Stiglitz und 15 andere Nobelpreisträger begründen dies damit, dass der Ex-Präsident strengere Zölle auf chinesische Importe plant, was zu steigenden Preisen für die Verbraucher führen würde.

Unterstützt wird dieser Trend durch die globale Entwicklung. Der 26 Länder umfassende Immobilien-Index von Absolute Strategy Research ist seit 2006 um rund 75 Prozent gestiegen. Im April verzeichnete er einen Jahreszuwachs von drei Prozentpunkten. The Economist nennt in einer aktuellen Recherche als Grund dafür den boomenden Arbeitsmarkt. Käufer gäben zwar mehr Geld für ihre Immobilie aus, aber ihre Einkommen sowie eigene Kapitalerträge würden ebenfalls steigen. Zudem sieht das Magazin einen Trend zu längeren Kreditlaufzeiten, wodurch die laufenden Belastungen reduziert werden könnten. Als Ausblick konstatiert das Wirtschaftsjournal: „Die weltweit größte Assetklasse wird immer größer.“ ■

»Harris steht hinter der klima- und industriepolitischen Agenda Bidens«

Im Interview mit BVT analysiert die Politikwissenschaftlerin Laura von Daniels den Einfluss der Wirtschaftslage in den USA auf die Präsidentschaftswahl 2024. Außerdem beleuchtet sie mögliche wirtschaftliche Szenarien, die nach der Wahl eintreten könnten – und schlägt einen Bogen nach Deutschland.

Frau von Daniels, wie stark beeinflusst die Wirtschaftslage in den USA die Wahlchancen von Präsidentschaftskandidaten?

Es gilt immer noch das alte Diktum, dass die individuelle Wahlentscheidung wesentlich an der Entwicklung der Wirtschaft in den USA hängt, auch wenn andere politische Faktoren, wie ideologische und kulturelle Neigungen, eine größere Rolle spielen mögen. Es wird aber niemand infrage stellen, dass es für Kamala Harris sehr schwer werden dürfte, die Präsidentschaftswahl zu gewinnen, wenn die Inflation erneut steigt, das Wachstum einbricht oder die Arbeitslosigkeit signifikant ansteigt. Reagieren die Märkte nervös, etwa auf die Bekanntgabe neuer Arbeitslosenzahlen, verunsichert das auch die Wählerinnen und Wähler. Die Wahlentscheidung ist letztlich davon abhängig, welchem Kandidaten oder welcher Kandidatin die Menschen zutrauen, die Wirtschaft in den nächsten vier Jahren zu stabilisieren und zu stärken.

Über die Interviewpartnerin:
Dr. Laura von Daniels leitet seit 2019 die Forschungsgruppe Amerika an der Stiftung Wissenschaft und Politik (SWP) in Berlin. Dort beschäftigt sie sich unter anderem intensiv mit der Wirtschaftspolitik der USA, internationaler Handelspolitik und den transatlantischen Beziehungen.

Orientieren sich Investoren stärker an der Fed oder an der US-amerikanischen Wirtschaftspolitik?

Die Zinsentwicklung ist sicherlich maßgeblich für viele Investitionsentscheidungen. Allerdings spielen auch große fiskalische Maßnahmenpakete, wie unter der Biden-Regierung, eine wichtige Rolle. Präsident Joe Biden hat in Reaktion auf die Pandemie, aber vor allem auch, um seine Agenda eines „Green New Deal“ umzusetzen, eine Reihe weitreichender Gesetze auf den Weg gebracht. Unternehmen mit US-Geschäft haben auf das Infrastrukturgesetz von 2021, mit geplanten Ausgaben von 850 Milliarden US-Dollar, reagiert. Das Gesetz wurde mit einer überparteilichen Mehrheit verabschiedet, was die Ausgaben beständiger und öffentliche Aufträge attraktiver macht, weil es bei einem Regierungswechsel nicht wieder umgekehrt wird. Hinzu kam im Sommer 2022 der Inflation Reduction Act (IRA) mit einem damals erwarteten Umfang von 369 Milliarden US-Dollar über zehn Jahre. Das Gesetz soll langfristig den Umbau der US-Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energiequellen und massive Einsparungen von CO_2 ermöglichen. Der IRA wird als wichtigste klimapolitische Maßnahme der US-Geschichte

und auch als zentrales Instrument einer neuen Industriepolitik gesehen, mit massiven Subventionen, um industrielle Produktion zum Beispiel von Elektrofahrzeugen und den dazu notwendigen Batterien in den USA anzusiedeln. Hinzu kommt der Chips and Science Act mit einem Umfang von über 50 Milliarden US-Dollar an staatlichen Investitionen, um die Halbleiterindustrie in den USA zu fördern. Investorinnen und Investoren verfolgen sehr genau, welche Auswirkungen Bidens Industrie- und Standortpolitik auf Investitionen, Wachstum und Beschäftigung hat. Viele fragen sich auch, wie es in den nächsten vier Jahren damit weitergeht.

Welche wirtschaftspolitischen Kurswechsel sehen Sie bei einem republikanischen Sieg, und drohen Rücknahmen aktueller Reformen?

In einzelnen Bereichen muss man schon von einer Umkehr ausgehen, etwa in der globalen Zusammenarbeit in multilateralen Organisationen wie der World Trade Organization (WTO). Anstelle einer Annäherung mit der EU bei Handels- und Technologiefragen, wie derzeit im Rahmen des Trade and Technology Council (TTC) diskutiert, wäre unter Trump eher mit einer Rückkehr einseitiger US-Zölle auf europäische Waren zu rechnen. Das hat er bereits angekündigt, und er hätte die rechtlichen Mittel dafür. Sicher würde er die USA auch erneut aus dem Pariser Klimaabkommen herausführen. In anderen Bereichen ist eine völlige Umkehr der Politik Bidens weniger wahrscheinlich, etwa was die Subventionen im Rahmen des IRA und des Chips and Science Act betrifft. Davon profitieren bisher überwiegend Regionen, in denen die Republikanische Partei die Mehrheit hat. Würde Trump die staatlichen Zuwendungen streichen, müsste er mit starkem Widerstand der eigenen Gouverneurinnen und Gouverneure rechnen. Und auch viele große Unternehmen, die bereits massiv in Klimamaßnahmen investiert haben, dürften Druck auf ihn ausüben.

Welchen wirtschaftlichen Fokus könnten die Demokraten setzen, und was wird aus „Bidenomics"?

Bei Kamala Harris sehe ich eher eine Fortsetzung der „Bidenomics", die sie ja als Vizepräsidentin voll mitgetragen hat. Harris steht hinter der klima- und industriepolitischen Agenda. Sie hat in der Vergangenheit teils noch progressivere Forderungen vertreten, als sie unter Biden umgesetzt wurden, etwa im Bereich der Umverteilung zwischen hohen und niedrigeren Einkommen. Gleichzeitig ist sie Pragmatikerin und steht auch hinter den Kompromissen, die Biden etwa zwischen dem linken und dem eher konservativen Flügel in der Demokratischen Partei eingegangen ist, um wichtige Gesetze wie den IRA überhaupt durch den Kongress zu bringen. Wie viel sie von einer eher progressiven Agenda umsetzen könnte, würde aber vor allem von den Mehrheiten im Kongress abhängen. Hinzu kommen fiskalpolitische Faktoren und die Schuldenentwicklung, die den Handlungsspielraum stark einschränken können, wenn sich keine Mehrheit im Kongress findet, um etwa die Schuldenobergrenze anzuheben.

»Die Zinsentwicklung ist sicherlich maßgeblich für viele Investitionsentscheidungen. Allerdings spielen auch große fiskalische Maßnahmenpakete, wie unter der Biden-Regierung, eine wichtige Rolle.«

Was bedeutet das für Deutschland?

Für die deutsche Wirtschaft wäre es besser, wenn sich die US-Politik in einem ruhigeren Fahrwasser bewegt. Mit Harris müssten deutsche Exportunternehmen vermutlich nicht mit so viel feindseliger Rhetorik und auch nicht mit einer direkten Wiedereinführung von Stahl- und Aluminiumzöllen oder gar mit neuen Zöllen auf Autos rechnen, wie von Trump angekündigt. Allerdings hätte auch Harris hohe Erwartungen an Deutschland als wichtiges EU-Mitgliedsland. Das bezieht die Unterstützung der Ukraine und die Erhöhung der Verteidigungsausgaben im Rahmen der NATO mit ein. Harris steht außerdem für einen robusten wirtschaftspolitischen Kurs gegenüber China. Sie könnte von der EU fordern, noch mehr Schritte gegenüber China einzuleiten, wie etwa die bereits vorläufig eingesetzten EU-Einfuhrzölle auf E-Fahrzeuge und weitere Exportkontrollen im Bereich der Spitzentechnologie.

Wie schätzen Sie die Volatilität der Finanzmärkte bis Jahresende ein?

Aktuell wird sehr stark auf die Entwicklung bei den Arbeitslosenzahlen geschaut, weil sie seit einer Weile leicht angestiegen sind. Darin sehen Ökonominnen und Ökonomen generell einen Hinweis auf eine nahende Rezession. Andererseits entwickelt sich das Wachstum gut, und auch die Inflation hat sich in den letzten Monaten stabilisiert. Die Erwartungen an die wirtschaftliche Entwicklung sind eher positiv. Unerwartete Ereignisse, wie außen- oder innenpolitische Krisen, könnten die Märkte natürlich belasten. ■

US-Notenbank senkt den Leitzins

Die Federal Reserve (Fed) leitete die Zinswende am 18. September mit einem großen Zinsschritt ein.

Der gesunkene Leitzins bedeutet für US-Verbraucher niedrigere Finanzierungskosten.

Die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) hat am 18. September eine überraschend deutliche Zinssenkung vorgenommen. In einem historischen Schritt wurde der Leitzins um 0,5 Prozentpunkte auf eine Spanne von 4,75 bis 5 Prozent gesenkt – die erste Zinssenkung seit März 2020. Diese Entscheidung markiert einen Wendepunkt in der Geldpolitik der Fed und erfüllt die Hoffnungen der Wall Street nach monatelang wachsendem Druck. Fed-Chef Jerome Powell betonte auf der anschließenden Pressekonferenz die Absicht, den US-Arbeitsmarkt in seiner guten Verfassung zu halten. Die drastische Zinssenkung signalisiert, dass die Zentralbank die Dringlichkeit erkannt hat, die US-Wirtschaft von den hohen Kreditkosten zu entlasten. Der Arbeitsmarkt, lange Zeit ein stabilisierender Faktor, hatte im aktuellen Jahr erste Schwächen gezeigt. Die Arbeitslosenquote war im Juli auf ein Dreijahreshoch von 4,3 Prozent gestiegen, erholte sich aber im August leicht (4,2 Prozent). Die Fed prognostiziert nun einen Anstieg auf 4,4 Prozent bis Ende des Jahres. Zudem waren die Einstellungszahlen mit 142.000 neu geschaffenen Jobs im August schwächer als erwartet ausgefallen. Die Zinssenkung dürfte weitreichende Folgen haben: Verbraucher können mit günstigeren Zinsen für Hypotheken und Kreditkarten rechnen, und die Fed-Mitglieder signalisierten weitere Zinssenkungen für dieses Jahr. Nach zwischenzeitlichen Einbrüchen Anfang August haben sich die Börsenkurse wieder erholt und reagierten zunächst sehr positiv auf die Nachricht der Zinswende.

Ist das 2-Prozent-Ziel der Fed noch zeitgemäß?

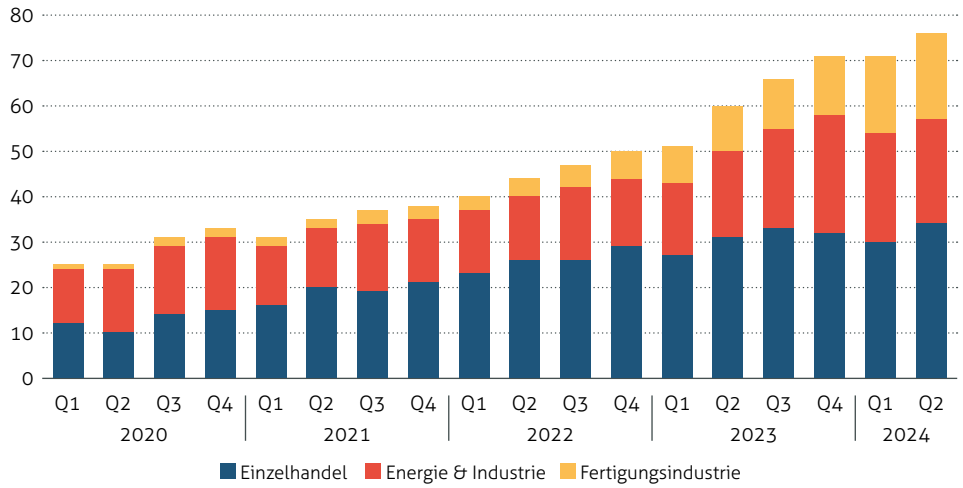
Trotz historisch hoher Leitzinsen war die Inflation in den USA lange hartnäckig geblieben – mit noch 3,0 Prozent im Juni und 2,5 Prozent im August. Die Fed hält weiterhin an ihrem 2-Prozent-Ziel fest, was zunehmend Diskussionen auslöst. Das in den 1980er-Jahren etablierte Ziel dient als globaler Standard zur Sicherung der Preisstabilität. Doch angesichts der veränderten Weltwirtschaft wird die Debatte über eine Anpassung neu entfacht. Kritiker wie Olivier Blanchard, ehemaliger Chefökonom des IWF, und Marcel Fratzscher, Präsident des DIW, argumentieren für eine Überprüfung des starren Ziels. Ein höheres Inflationsziel von beispielsweise 4 Prozent könnte den Zentralbanken in Krisenzeiten mehr Spielraum geben, die Schuldenlast der Staaten reduzieren und Investitionen fördern. Befürworter der Zielmarke warnen jedoch vor möglichen negativen Folgen einer Änderung, insbesondere im Hinblick auf das Vertrauen der Märkte.
Powell betonte zum Abschluss der Pressekonferenz den positiven Wirtschaftsausblick: „Die US-Wirtschaft ist in guter Verfassung. Sie wächst in solidem Tempo, die Inflation geht zurück. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich stark.“ ■

Die USA vor der Wahl

Während die Welt auf die US-Präsidentschaftswahl im November schaut, bereiten sich Investoren auf verschiedene wirtschaftliche Szenarien vor. Trotz der Unruhe gibt es positive Signale: Die US-Inflationsrate sank im August 2024 auf 2,5 Prozent und näherte sich damit dem 2-Prozent-Ziel der Fed weiter an. Zudem zeigt sich ein deutlicher Aufwärtstrend bei sauberen Investitionen.

Saubere Investitionen der USA nach Marktsegmenten

Die Infografik zeigt die vierteljährlichen Investitionen in nachhaltige Technologien in den USA von 2020 bis 2024 – unterteilt nach Fertigung, Energie & Industrie sowie Einzelhandel. Deutlich erkennbar ist eine steigende Tendenz.



Investitionen in Mrd. US-Dollar

Quelle: https://www.cleaninvestmentmonitor.org/

5 %

... betrug die prozentuale Veränderung des BIP auf Jahresbasis (2023: Quartal 4; 2024: Quartal 1) des nordwestlichen US-Bundesstaates Idaho. Damit wuchs das BIP dort im gesamtamerikanischen Vergleich am stärksten. Dahinter folgen die Staaten Nevada (4,4 Prozent), Oklahoma (4,2), Arizona (3,2) und Florida (3,0).

Quelle: https://www.bea.gov/news/glance

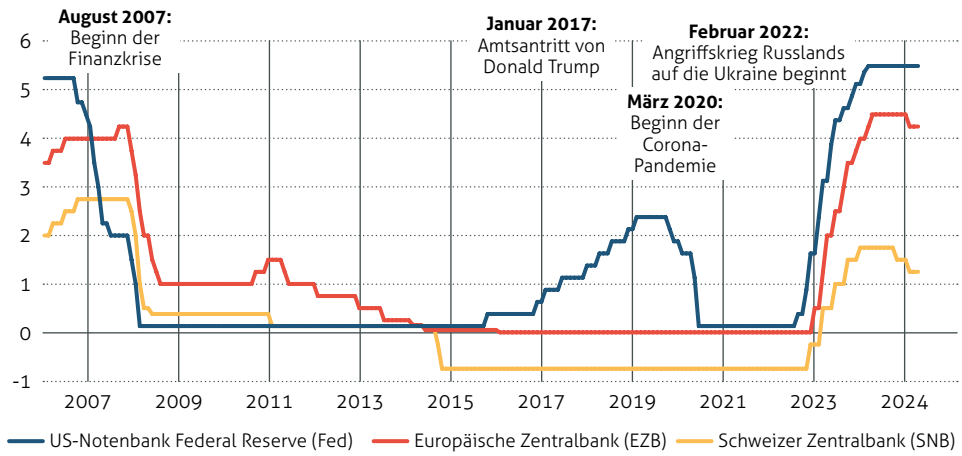
»Die Geschichte zeigt, dass die Märkte rund um Wahlen volatil werden können, aber das ist in der Regel vorübergehend und auf die Unsicherheit zurückzuführen. Nach den Ergebnissen wird die Richtung der Märkte eher von den wirtschaftlichen Aussichten und der vorherrschenden Anlegerstimmung bestimmt als vom Wahlausgang selbst – die Märkte könnten einfach deshalb steigen, weil die Wahl vorbei ist.«

Ginger Chambless, Leiterin Forschung für Commercial Banking bei JPMorgan Chase

Quelle: https://www.jpmorgan.com/insights/real-estate/commercial-term-lending/elections-impact-on-commercial-real-estate

Die Entwicklung geldpolitischer Leitzinsen weltweit

So gestalteten die Notenbanken des Euroraums, der Schweiz und der USA den Leitzins von 2007 bis heute.



Angaben Leitzins in %

Quelle: https://www.nzz.ch/wirtschaft/zinspolitik-usa-fed-haelt-an-strategie-fest-trotz-vorpreschen-der-ezb-ld.1834769

Erstes Residential-Objekt: damals und heute

2007 wurde das erste Objekt eines BVT USA Residential-Fonds verkauft. Wie hat es sich seitdem entwickelt?

Gleich mit ihrer Objektverkaufs-Premiere setzte die BVT Residential USA-Fondsserie ein Ausrufezeichen. In Zusammenarbeit mit dem Development-Partner Fairfield hatte das Management im Großraum Boston (Massachusetts) für 83 Millionen US-Dollar 446 Class-A-Wohnungen unter dem Projektnamen „The Reserve at Peabody“ bauen lassen. Nach nicht einmal drei Jahren Investitionsdauer wurde 2007 der Exit vollzogen. Er bewies schwarz auf weiß, dass das BVT Residential USA-Konzept aufging: Die Anleger konnten sich über ein Projektergebnis von 20,9 Prozent p. a. bezogen auf das durchschnittlich gebundene Eigenkapital freuen.*

Ein Projekt(entwicklungs)verlauf nach Maß also, der alle Erfolgszutaten der Residential-Serie enthielt – von der fundierten Wahl der Makro- und Mikrolage und der Kooperation mit einem soliden US-Projektentwickler über den frühen – gleichwohl nach dem Pre-Development erfolgenden – Einstieg und die vergleichsweise kurze Kapitalbindungsdauer bis hin zur Class-A-Ausstattung der Wohnungen und Anlagen. Die dauerboomende Wissenschafts- und Tech-Metropole Boston ist bis heute ein beliebter Standort für Residential-Projekte und hat vielen weiteren deutschen Investoren zweistellige Renditen beschert.* Deren Grundlage bilden die in der Regel, gemessen an den Entwicklungs- und Baukosten, hohen Verkaufspreise für Residential-Objekte. Sie mögen bei dem einen oder anderen Beobachter die Frage aufwerfen, ob die Wohnanlagen eigentlich wirk-

Der Großraum Boston ist bekannt für seine starke wissenschaftliche und medizinische Ausprägung – und damit attraktiver Residential-Standort.

*Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen.

Die Metropolregion Boston besticht auch mit schöner Infrastruktur.

Ruhige Straßen finden Spaziergänger an jeder Ecke – Boston überzeugt.

lich so viel Geld wert sind. Anders ausgedrückt: Machen auch die Käufer der Residential-Objekte ein gutes Geschäft? Werden mit den Apartmentanlagen tatsächlich bleibende Werte geschaffen?

Heutiger Verkehrswert: 143 Millionen US-Dollar

Betrachtet man beispielhaft das erste Projekt des BVT Residential USA 1, L.P., so lassen sich diese Fragen mit einem klaren Ja beantworten. Die heute unter dem Namen „Highlands at Dearborn" von der Simpson Property Group verwalteten Apartments und Gemeinschaftsanlagen – darunter zwei Swimmingpools, ein Clubhouse, ein Businesscenter und zwei Fitnessräume – bieten eine unverändert hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die kommt am aussagekräftigsten in den inserierten Mietpreisen zum Ausdruck, die zwischen rund 2.500 und 4.000 US-Dollar pro Monat liegen und damit primär die zahlreichen gut verdienenden Fachkräfte der Region adressieren. Ein Kern-Asset der Anlage bildet auch nach wie vor die verkehrstechnisch ausgezeichnete Lage nahe der Interstate 95 und der State Road 128, die wegen der vielen ansässigen Hightech-Unternehmen als Symbol des regionalen Aufstiegs gilt. Die Bostoner Innenstadt ist gerade mal 13 Meilen entfernt, der Flughafen 10 Meilen, in relativ kurzer Distanz finden sich mehrere Seen und beliebte Atlantikstrände. Der aktuelle Verkehrswert der Wohnanlage beträgt circa 143 Millionen US-Dollar, was gegenüber den Baukosten einer Wertsteigerung von gut 72 Prozent über knapp 20 Jahre entspricht.* Es handelt sich bei diesem und den folgenden Residential-Objekten mithin um Betongold, das seinen Namen verdient, denn es ist von hoher Wertbeständigkeit. Das macht die für die Anleger attraktiven Verkaufserlöse auch für die Käufer wirtschaftlich sinnvoll. Und es liefert das Fundament für weitere erfolgreiche Investitionen der BVT Residential USA-Fondsserie. ■

The Reserve at Peabody

Boston, Massachusetts

Wohnfläche	42.303 m²
Grundstücksfläche	100.765 m²
Apartments	446
Aktueller Status	verkauft

Wohnen mit hohem Komfort

Class-A-Apartments erfüllen die Ansprüche der oberen Mittelschicht.

Die Class-A-Apartmentanlage „Maitland" bietet ihren Bewohnern attraktive Outdoor-Flächen – hier mit überdachter Außenterrasse zum Sonnen.

Eine Runde im Swimmingpool könnte der ideale Start in den Tag sein. Oder besser eine Trainingsstunde im hauseigenen Fitnessstudio? Nach der Dusche im schicken Marmorbad und dem Frühstück auf dem großzügigen Balkon beginnt dann die Arbeit: im Homeoffice in den eigenen vier Wänden oder im gemeinsamen Co-Working-Space innerhalb der Wohnanlage. So wünscht sich die obere Mittelschicht in den USA ihre Mietwohnungen in modernen Wohnanlagen. Die Class-A-Apartments der BVT Residential USA-Serie werden den hohen Ansprüchen der Mieter hinsichtlich Ausstattung, Design und Service gerecht. Der Trend zum Homeoffice hat die Wünsche an Wohnkomfort gesteigert. In großen Unternehmen ist es üblich, dass Mitarbeiter einen Teil ihrer Arbeit zu Hause erledigen können. Weniger Präsenz im Büro, weniger Pendelstrecken. Das ist seit der Corona-Pandemie beliebt geworden. Wer fast den gesamten Tag zu Hause verbringt, legt mehr Wert auf hochklassigen, möglichst großzügigen Wohnraum. Modernste Technik, ein gewisser Luxus, Nachhaltigkeit und gute Logistik sind wichtige Aspekte, auf die die Projektentwickler der Class-A-Apartments größten Wert legen. In Orlando, Florida, hat die BVT gemeinsam mit dem erfahrenen Projektentwickler Bainbridge Companies die Apartmentanlage „Maitland" realisiert. Komfort und Wellness genießen dort wie auch bei anderen Projekten einen hohen Stellenwert. „Fitnesscenter sind Standard im A-Klasse-Segment. Mieter möchten in einer

Highend-Umgebung trainieren, ohne eine verpflichtende Mitgliedschaft eines Fitnessstudios einzugehen“, sagt Property Manager Courtney Moser in Orlando. Auch Schwimmbäder und großzügige Terrassen gehören laut Moser zum Angebot. Den Mietern ist es wichtig, ihr Leben einfacher und bequemer zu gestalten. So wurde der Paketzustellungsprozess mit einem Schließfachsystem erweitert. Damit sind die Pakete sicher aufbewahrt und können 24 Stunden am Tag abgeholt werden. Auch die gute Nachbarschaft gehört zum Konzept. „Wir konzentrieren uns zudem darauf, eine Verbundenheit und ein Gemeinschaftsgefühl für unsere Bewohner zu schaffen“, führt Moser aus. Regelmäßige Veranstaltungen für Anwohner und die Förderung lokaler Nachbarschaftsnetzwerke seien einige der Möglichkeiten dafür. „Unser Team setzt alles daran, dass die Bewohner sich wie zu Hause fühlen.“ Anders als in Deutschland verfügen Mietwohnungen in den USA üblicherweise über eine Einbauküche samt Geräten. Die Mietverträge werden in der Regel nur für die Dauer von einem Jahr abgeschlossen. Das ermöglicht flexible Umzüge – ein Vorteil vor allem für jüngere Mieter aus der akademischen Mittelschicht. Denn häufigere Jobwechsel gehören zur Karriere dazu. Apartments der A-Klasse müssen deshalb die Bedürfnisse der gut verdienenden Schicht umso mehr erfüllen, dem Trend der Zeit entsprechen und eine einladende Wohlfühlatmosphäre garantieren. Lässige Eleganz und funktionales Design bestimmen somit den Stil der modernen Class-A-Apartments. Offene Räume, die Küche, Ess- und Wohnzimmer umfassen, vermitteln ein Freiheitsgefühl. „Die heutige Generation in den USA zieht sich gerne ins Zuhause zurück. Dieser Lebensstil benötigt Räume zum Leben, Arbeiten und Spielen“, sagt Innenarchitektin Delta Wright. Sie setzt auf eine sachliche Gestaltung mit klaren Linien, die dennoch Bequemlichkeit schafft. Natürliche Materialien und neutrale Farbtöne absorbieren weniger Aufmerksamkeit und fördern die Konzentration auf Arbeit, Freizeit und Kommunikation. Diesen Trends folgen die mit der BVT kooperierenden Projektentwickler weiterhin. ■

Auch die Badezimmer sind durch modernes Design und hochwertige Ausstattung geprägt. Typisch sind hier die zwei Waschbecken.

Co-Working-Spaces im „Office-Style“ erfreuen sich großer Beliebtheit.

Mit idyllischem Blick auf den Pool: Der Fitnessraum lädt zum Workout ein.

»Wir sehen attraktive Chancen«

Martin Stoß beleuchtet den Zustand des US-Immobilienmarktes und die Entwicklungen bei Mietwohnungen.

Herr Stoß, der US-Immobilienmarkt steht unter Druck. Wie wirkt sich das auf Ihre US-Investments aus?
Obwohl viele derzeit von einer Immobilienkrise in den USA sprechen, sehen wir eine differenzierte Entwicklung. Besonders im Bereich der Büromärkte gibt es durch den anhaltenden Homeoffice-Trend Schwierigkeiten, während der Markt für hochwertige Wohnimmobilien relativ robust bleibt. Unsere Investitionen in diesen Bereich profitieren von einer stabilen Nachfrage, da der Wohnraumbedarf in städtischen Gebieten nach wie vor hoch ist.
Die gestiegenen Baukosten und die Zinswende konnten wir durch unsere konservativen Annahmen bei der Projektentwicklung gut abfedern. Anders als im Bürosektor, wo signifikante Wertverluste auftreten, sehen wir im Wohnimmobilienbereich weiterhin attraktive Chancen.

Wie unterscheidet sich die aktuelle Situation von der Finanzkrise 2008?
Der große Unterschied liegt in den Ursachen und der Marktstruktur.
Die Finanzkrise 2008 wurde durch eine übermäßige Verschuldung und spekulative Investitionen im Subprime-Segment ausgelöst. Als die Zinsen stiegen, konnten viele Haushalte ihre Hypotheken nicht mehr bedienen, was zu massiven Zwangsversteigerungen und einem dramatischen Preisverfall führte. Heute sehen wir eher eine Marktkorrektur, ausgelöst durch die Zinswende und makroökonomische Faktoren, aber keine flächendeckende Krise. Der Wohnimmobilienmarkt hat sich seit der Subprime-Krise strukturell verändert: Wir verzeichnen jetzt eine stärkere Nachfrage nach

Mietwohnungen in den USA, die weitestgehend von stabilen, einkommensstarken Haushalten getragen wird.

Hierzulande hat die Immobilienbranche schwere Zeiten hinter sich. Wie ist die Lage in den Vereinigten Staaten, insbesondere mit Blick auf neue Projektfinanzierungen?
In den USA ist im Zuge der Leitzinserhöhungen durch die Fed seit Mai 2022 der maximale Fremdfinanzierungsgrad bei wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen von ehemals 60 auf derzeit maximal 55 Prozent zurückgegangen. Projektfinanzierungen sind nach wie vor zu Marktkonditionen für unsere Projekte verfügbar. Grundsätzlich kann jedoch gesagt werden, dass die finanzierenden Banken generell bei der Kreditvergabe zurückhaltender agieren.

Die (erste) Zinssenkung der Fed ist erfolgt. Welcher Impuls wird davon ausgehen?

Selbstverständlich freut uns die unserer Meinung nach überfällige Entscheidung der Fed, den Leitzins analog der EZB zu senken. Diese Leitzinsentwicklung wird aber wohl geringeren Einfluss auf die mittel- bis langfristigen Finanzierungszinsen haben, da sich die Zinsentwicklung maßgeblich am Zinsniveau der US-Staatsanleihen orientiert, und hier wurden die zu erwartenden Leitzinssenkungen bereits eingepreist. Aktuell notieren die 10-jährigen US-Staatsanleihen bereits bei rund 3,7 Prozent im Vergleich zum Höchststand von rund 4,7 Prozent Ende April 2024.
Dennoch dürfte eine bessere Planbarkeit des Zinspfades die Unsicherheit im Finanzierungsumfeld reduzieren. Für den Immobilienmarkt ist dieser Zinsentscheid ein wichtiges psychologisches Signal in Richtung Aufbruch. Die Bodenbildung bei den Preisen auf dem Multifamily-Apartmentmarkt ist erreicht oder dürfte bald erreicht sein. Wohnimmobilien rücken damit wieder stärker in den Fokus von Investoren, denn der Zeitpunkt für den Einstieg ist jetzt mitunter sehr günstig. Das belegte bereits die 10-Milliarden-US-Dollar-Investition von Blackstone in AIR Communities, den Betreiber hochwertiger Apartmentanlagen mit einem Portfolio von 76 Mietwohnanlagen in Küstenstädten wie Miami und Boston, im April dieses Jahres. Auch die BVT konnte aktuell sowohl auf Ankaufs- als auch auf Verkaufsseite größere Abschlüsse umsetzen. Insgesamt erwarten wir von dem Schritt der Fed eine weitere Belebung am Transaktionsmarkt.

Die Präsidentschaftswahlen in den USA stehen bevor. Was könnte ein erneuter Wahlsieg von Donald Trump bedeuten?

Ein erneuter Wahlsieg von Donald Trump würde wahrscheinlich eine America-first-Politik fortsetzen, was auch Auswirkungen auf die Wirtschaft haben könnte. Trump hat in der Vergangenheit Maßnahmen ergriffen, um die Wirtschaft durch Steuersenkungen und Deregulierung zu stimulieren. Eine ähnliche Politik könnte zu einer Lockerung der Kreditmärkte führen, was wiederum positiv für den Immobilienmarkt wäre. Für uns ist jedoch die langfristige Stabilität des Mietmarktes entscheidend. Unsere Investitionsentscheidungen basieren auf fundierten Marktanalysen, die langfristige Trends berücksichtigen, unabhängig davon, wer im Weißen Haus sitzt.

Wie hat die Zins- und Inflationswende der letzten zwei Jahre Ihre Geschäftsstrategie beeinflusst?

Die strengeren Kreditvergabestandards und das reduzierte Finanzierungsvolumen haben sicherlich Auswirkungen auf den Markt. Besonders im Bürosektor sehen wir Herausforderungen. Doch unsere Projekte im Wohnimmobilienbereich sind davon weniger betroffen. Wir bauen in Regionen mit restriktiven Baugenehmigungsverfahren, was das Risiko eines Überangebots reduziert. Zudem sind unsere Projekte vollständig durchfinanziert, was uns eine hohe Planungssicherheit gibt. Auch wenn der Markt volatil ist, bleibt die Nachfrage nach hochwertigen Mietwohnungen in den USA ungebrochen.

Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung des US-Mietmarktes ein?

Die demografische Entwicklung in den USA bleibt ein starker Treiber für die Wohnraumnachfrage. Mit über 335 Millionen Einwohnern und einem anhaltenden Bevölkerungswachstum bleibt diese hoch. Besonders in den Metropolregionen und den aufstrebenden Sunbelt-Staaten wie Georgia und North Carolina sehen wir eine starke Nachfrage. Die höheren Hypothekenzinsen treiben viele potenzielle Käufer in den Mietmarkt, was das Mietpreisniveau weiter stützt. Gleichzeitig gibt es eine hohe Nachfrage nach modernen Mietwohnungen – insbesondere bei jüngeren, gut ausgebildeten Fachkräften, die Flexibilität und Service schätzen. Wir sehen also ein starkes Fundament für nachhaltiges Wachstum im Mietmarkt.
Hinzu kommt, dass seit 2022 das Finanzierungsvolumen von US-Banken für Immobilienkredite merklich zurückgefahren wurde. Ebenso sehen wir in Teilmärkten wie dem Sunbelt Überbauungstendenzen. Beides führt zu einem Rückgang der Neubautätigkeit um rund 45 Prozent im Vergleich zum langjährigen Mittel. Dies wird mittelfristig zu einem Nachfrageüberhang bzw. Mangel an neuen Objekten ab 2026 führen. In der Folge kann bei Neubauprojekten nach Abschluss der Bau- und Vermietungsphase in rund drei Jahren von einem guten Marktumfeld und hoher Nachfrage ausgegangen werden. Gut für Anleger, die jetzt investieren! ■

»Die demografische Entwicklung in den USA bleibt ein starker Treiber für die Wohnraumnachfrage. Mit über 335 Millionen Einwohnern und einem anhaltenden Bevölkerungswachstum bleibt diese hoch.«

»Die Nachfrage nach Class-A-Apartments bleibt hoch«

Unternehmenspräsident Paul DeCain gibt einen Überblick über die Strategien des Projektentwicklers Aventon Companies und betont die gute Beziehung mit BVT [Anm. d. Red.: Das Interview wurde am 26. Juli 2024 geführt].

Herr DeCain, sehen Sie eine Stabilisierung der Baukosten im aktuellen Markt? Welche Faktoren beeinflussen diese Trends, und wie passt sich Aventon an?
Ja, die Baukosten haben sich stabilisiert, mit leichten Rückgängen, vor allem aufgrund eines Rückgangs bei Mehrfamilien- und Wohnungsbauprojekten in den USA. Subunternehmer und Materiallieferanten, wichtige Kostentreiber, haben weniger Aufträge und passen sich an, indem sie Margen senken und Kosten reduzieren. Diese Stabilisierung ist entscheidend, da sie Projekte wieder finanziell tragfähig macht. Dadurch können wir sicher kalkulieren, Transaktionen abschließen und Bauvorhaben umsetzen. Bei steigenden Kosten wäre es schwieriger geworden, notwendige Renditen zu erzielen.

Wie beeinflussen die Grundstückskosten Ihre Entwicklungsstrategien? Gibt es Regionen mit günstigeren Bedingungen für den Grunderwerb?
In den letzten zwei Jahren haben die Grundstückskosten stark geschwankt, insbesondere in Märkten mit hohem Wettbewerb und steigenden Preisen. Käufer zahlten oft überhöhte Preise, was die Markterwartungen in die Höhe trieb. Da jetzt weniger Käufer aktiv sind, darunter auch wir, sind diese überhöhten Preise größtenteils verschwunden und der Markt hat sich korrigiert. Die Grundstückspreise sind auf ein vernünftiges Niveau zurückgekehrt – etwa 25.000 US-Dollar pro Einheit für ein Mehrfamiliengrundstück. Wir streben an, strategisch zu niedrigeren Preisen zu erwerben. Regional sehen wir eine Rückkehr zu stabileren Grundstückskosten.

Gibt es weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnimmobilien im Class-A-Segment?
Ja, trotz des gestiegenen Angebots durch neue Entwicklungen in den letzten Jahren bleibt die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien im Class-A-Segment ungebrochen. Mieter haben heute mehr Auswahl als je zuvor, doch das Interesse an Luxuswohnungen wächst weiter, besonders durch die Zunahme von Homeoffice, die den Menschen mehr Flexibilität bei der Wahl ihres Wohnortes bietet.

Wie positioniert sich Aventon, um der Nachfrage nach Class-A-Wohnungen gerecht zu werden, und welche Trends beobachten Sie bei den Mieterpräferenzen?
Wir erfüllen die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Wohnräumen, indem wir luxuriöse, durchdacht gestaltete Apartments in unseren Märkten schaffen. Wir schließen gezielt Geschäfte ab, die unserer Mission entsprechen, außergewöhnliche Wohnungen mit herausragenden Merkmalen und erstklassigem Service anzubieten. Mieter bevorzugen moderne Annehmlichkeiten wie Arbeitsbereiche für das Homeoffice, private Büros und Gemeinschaftsflächen im „WeWork"-Stil. Hochgeschwindigkeits-WLAN und haustierfreundliche Einrichtungen wie Spas und Parks sind ebenso wichtig. Auch traditionelle Annehmlichkeiten wie große Apartments bieten einen komfortablen, schlüsselfertigen Lebensstil, der Flexibilität und Bequemlichkeit ohne die langfristigen Verpflichtungen des Eigenheimkaufs bietet. Dieser Trend hält an, und das Interesse an Immobilien mit Premium-Ausstattung und -Annehmlichkeiten nimmt weiter zu.

»Wir erfüllen die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Wohnräumen, indem wir luxuriöse, durchdacht gestaltete Apartments in unseren Märkten schaffen.«

Wie läuft die Vermietung in Ihren Projekten, insbesondere in „Aventon at Huntington Station"? Gibt es Spielraum für Mieterhöhungen?
„Huntington Station" sticht in unserem Portfolio hervor: 75 Prozent der Einheiten wurden innerhalb von vier Monaten nach Eröffnung vermietet. Fitnesscenter und Pools im Resort-Stil sowie luxuriöse Ausstattungen und moderne Einrichtungen in den Wohnungen werden stark nachgefragt.

Über den Interviewpartner: Paul DeCain ist Präsident der Aventon Companies und Experte für Investitionsstrategie, Unternehmensfinanzen und Akquisitionen. Dank seiner umfassenden Erfahrung aus leitenden Positionen bei Bainbridge, Eastdil Secured und Arthur Andersen sowie einem MBA von Dartmouth prägt er die strategische Ausrichtung von Aventon entscheidend mit.

Dieses schnelle Tempo zeigt die starke Nachfrage nach unseren Wohnungen. Wir haben bereits mehrere Mieterhöhungen umgesetzt und planen eine weitere um 100 US-Dollar für Ein- und Zweizimmerwohnungen, was die robuste Nachfrage und das Vertrauen in den Markt widerspiegelt. Wir erwarten eine nahezu vollständige Vermietung bis Oktober oder November, was für ein Projekt dieser Größe außergewöhnlich ist. Der Erfolg von „Huntington Station“ ist auf die erstklassige Lage und das begrenzte Angebot zurückzuführen, während andere Projekte in überbauten Märkten langsamer vermietet werden.

Wie schwierig ist es, Finanzierungen für neue Projekte zu sichern? Welche Konditionen sehen Sie, und wie geht Aventon mit diesen Herausforderungen um?

Die Sicherung von Finanzierungen ist derzeit herausfordernd, da viele Kreditgeber sich zurückgezogen haben. Dies führt dazu, dass weniger neue Projekte gestartet werden, was unseren bestehenden Vorhaben zugutekommt, aber auch den Finanzierungsprozess für neue Projekte erschwert. Wir reagieren darauf, indem wir aktiv neue Beziehungen zu Kreditgebern aufbauen. Obwohl wir bereits eine solide Basis haben, erweitern wir unser Netzwerk um Partner, die aktuell im Markt aktiv sind. So diversifizieren wir unsere Finanzierungsmöglichkeiten und sind bereit, zukünftige Chancen zu nutzen, wenn sich der Markt stabilisiert.

Wie bereitet sich Aventon auf mögliche Veränderungen im Zinsumfeld vor?

Es gibt zwei wichtige Zinssätze: kurzfristige wie SOFR, die direkt von der Fed beeinflusst werden, und langfristige wie die zehnjährige Staatsanleihe, die von breiteren Marktdynamiken abhängt. Aktuelle Inflationsindikatoren, insbesondere der PCE-Index, zeigen positive Trends in Richtung des 2-Prozent-Ziels der Fed. Sollte dies anhalten, könnte die Fed die Zinsen, möglicherweise noch dieses Jahr, senken und unsere Kreditkosten um etwa 50 Basispunkte verringern. Der Zinssatz der zehnjährigen Staatsanleihe ist für uns entscheidender, da er Immobilienbewertungen und Finanzierungen beeinflusst. Ein möglicher Rückgang unter 4 Prozent könnte unsere Finanzierungsmöglichkeiten deutlich verbessern. Wir sind bereit, diese Chancen zu nutzen.

Was sind die attraktivsten Investitionsstandorte mit den besten risikoadjustierten Renditen? Wie entscheiden Sie, wo Sie Entwicklungsbemühungen fokussieren?

Aventon setzt auf Märkte, die Stabilität und starkes Wachstum kombinieren. Unser Fokus reicht von der Mid-Atlantic-Region bis nach Florida und umfasst verschiedene Märkte. Wir bevorzugen stabile Standorte wie „Huntington Station“, das konstant gute Ergebnisse liefert, und Wachstumsregionen im Südosten. Besonders attraktiv ist Orlando, Florida, wo das Wachstum das Angebot übertrifft und wir im letzten Jahr großen Erfolg hatten. Auch Atlanta, insbesondere die Vororte, sowie Tampa und Charleston sind vielversprechend. Trotz Herausforderungen in manchen Märkten konzentrieren wir uns auf Regionen, in denen Stabilität und Wachstum im Einklang stehen.

Aventon und BVT haben erfolgreich zusammengearbeitet. Was trägt zum Erfolg dieser Partnerschaft bei?

Unsere Partnerschaft mit BVT basiert auf starken persönlichen Beziehungen und gemeinsamen Werten. Wir haben eine sehr gute Beziehung zu den Führungskräften von BVT. Vertrauen, offene Kommunikation und gegenseitiger Respekt sind entscheidend. Unsere Zusammenarbeit ist durch exzellente Kommunikation und Transparenz geprägt. Unsere starke Partnerschaft wird weiterwachsen. ■

Ihr Kontakt zur BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH

Jens Freudenberg
Geschäftsführer
Tel.: +49 (0)89 38165-203
E-Mail: jf@bvt.de

Martin Krause
Geschäftsführer
Tel.: +49 (0)89 38165-209
E-Mail: mk@bvt.de

Julian Eidt
Vertriebsmanager
Tel.: +49 (0)89 38165-202
julian.eidt@bvt.de

Karsten Hönicke
Vertriebsmanager
Tel.: +49 (0)89 38165-217
hk@bvt.de

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt des jeweiligen AIF bzw. das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 KAGB und das Basisinformationsblatt bzw. das PRIIPs KID, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

Die BVT Residential USA-Serie bietet Investitionsmöglichkeiten in den US-Mietwohnungsmarkt. Derzeit ist eine Investition in den geschlossenen Publikums-AIF *BVT Residential USA 19 Geschlossene Investment GmbH & Co. KG* („Residential 19“) nach deutschem Recht sowie in einen Teilfonds der *BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF* („Residential 18“) möglich. Mit der Anlage in diese AIF geht der Anleger eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfelds und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Darüber hinaus können sich Verkaufsfaktoren (Cap Rates) und Immobilienbewertungen künftig ohne Möglichkeit der Vorhersage ändern. Es bestehen projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. Der Anleger stellt Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Bei der Beteiligung Residential 18, die derzeit von semiprofessionellen und professionellen Anlegern erworben werden kann, handelt es sich um einen Teilfonds der BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF, einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (société d’investissement à capital variable) nach Luxemburger Recht, die als reserved alternative investment fund (RAIF, fonds d’investissement alternatif réservé) in der Form einer Kommanditgesellschaft (société en commandite simple) aufgelegt wurde. Mit der Anlage in diesen RAIF besteht das Risiko, dass eine Anlage in Regionen getätigt wird, bei denen sich später herausstellt, dass nur eine niedrigere Rendite als ursprünglich angenommen erzielt werden kann. Der Anleger sollte daher bei seiner Entscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Für den geschlossenen Publikums-AIF Residential 19 nach deutschem Recht gilt in diesem Zusammenhang: Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in der jeweils aktuellen Fassung – in Deutsch und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar. Für den BVT Residential USA 18 nach Luxemburger Recht erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und im PRIIPs KID sowie im Jahresbericht. Diese Unterlagen sind in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, erhältlich. ■