



# Immobilien USA

## Aktuelle Markteinschätzung

### Marktentwicklung

#### Wirtschaft

Es geht wieder aufwärts, erwartet die US-amerikanische Notenbank Federal Reserve (Fed) in ihrer Wirtschaftseinschätzung. Für das Jahr 2021 rechnet das Federal Open Market Committee (FOMC) mit einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 5 %. 2022 soll danach die Wirtschaft um weitere 3,5 % wachsen. Erfreuliche Aussichten, nachdem im Zuge des Lockdowns im April rund 20 Mio. Amerikaner ihre Jobs verloren hatten und die Arbeitslosenquote auf einen Spitzenwert von 14,7 % angestiegen war. Nach bereits deutlichem Rückgang im August auf 8,4 % sank die Arbeitslosenquote im September nun auf 7,9 % und damit stärker als von den meisten Experten erwartet. Für das Gesamtjahr 2020 prognostiziert die Fed eine durchschnittliche Arbeitslosigkeit von 7,6 %. Ein neuer Aufschwung auf dem Arbeitsmarkt werde im kommenden Jahr die Erwerbslosenquote auf nur noch 5,5 %, 2022 auf 4,6 % und 2023 auf 4 % drücken, erwarten die Währungshüter.

#### Immobilienmarkt

Der US-Mietwohnungsmarkt ist das – im Vergleich mit den weiteren Immobiliensegmenten (insbesondere Einzelhandel und Hotel) – am wenigsten betroffene Segment. Dies bestätigen unter anderem der kontinuierliche direkte Austausch der BVT mit Partnern und weiteren Marktteilnehmern vor Ort sowie die aktualisierten Analysen der renommierten Immobilien- und Research-Häuser. Gleichwohl waren auch hier temporäre Auswirkungen, insbesondere auf der Nachfrageseite, zu erwarten, die mit den seit etwa Mitte März verhängten Lockdowns eingetreten sind und für 2020 andauern werden. Die vorübergehend niedrigere Nachfrage nach Mietwohnraum resultiert vor allem aus der zunächst sprunghaft angestiegenen Arbeitslosigkeit sowie aus aufgeschobenen Plänen für Haushaltsneugründungen und Umzüge. Die temporär verhaltene Nachfrage trifft dabei auf ein Neubausvolumen, welches auf eine anhaltend hohe Nachfrage, wie sie vor Corona-Ausbruch verzeichnet wurde, ausgelegt war, sodass derzeit ein höherer Wettbewerb um Mieter mit Druck auf die Mietpreise vorherrscht. Neueste Analysen kommen zu der Einschätzung, dass die Phase, in der sich der US-Mietwohnungsmarkt befindet, etwa im ersten Quartal 2021 beendet sein dürfte, gefolgt von einer stabilen Erholung mit Erreichung der Vor-Corona-Mietpreise etwa Anfang 2022. Die Cap Rates (Verkaufsfaktoren) sind erfreulicherweise unverändert sehr niedrig und somit die Preise für hochwertige Apartmentanlagen weiterhin hoch. Prognosen zufolge wird dies auch für die nähere Zukunft so erwartet. Auch stehen große Investitionsvolumina auf Kapitalmarktseite zur Verfügung und somit erwartbar wieder deutlich steigende Transaktionszahlen, vor allem im Multi-Family-Segment.

### Auswirkungen auf den aktuellen BVT Residential USA Fonds

Der Baubeginn für das erste Projekt „Methuen“ des aktuellen Beteiligungsangebots BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (BVT Residential USA 15) ist für das erste Quartal 2021 geplant. Aus heutiger Sicht sollte zu diesem Zeitpunkt ungehindertes Arbeiten weitgehend möglich sein. Ein um bis zu zwei Monate verzögerter Baustart wird dennoch einkalkuliert. Der Vermietungsbeginn ist im ersten Quartal 2022 geplant. Bis zu diesem Zeitpunkt wird von nachhaltig normalisierten Marktverhältnissen ausgegangen. Der Verkauf des Projekts „Methuen“ wird für Mitte 2023 prognostiziert. Aus heutiger Sicht ist von krisenbedingten Auswirkungen auf den Verkaufsprozess bzw. den erzielbaren Multiplikator nicht auszugehen. Bereiche wie Bau- und Finanzierungskosten sowie Grundstückskaufpreise können sich als mögliche Folge der derzeitigen Situation gegebenenfalls sogar positiv für den Fonds entwickeln. Der prognostizierte Verkaufszeitpunkt des Projekts „Methuen“ fällt darüber hinaus möglicherweise in ein Umfeld reduzierten Angebots, da Projekte, welche krisenbedingt noch keine Genehmigung erhalten haben, sich möglicherweise verzögern oder aufgeschoben werden. Insgesamt sieht BVT das Risiko, die Renditeziele beim BVT Residential USA 15 nicht zu erreichen, aus heutiger Sicht als sehr gering an.

**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 des aktuellen Beteiligungsangebotes erfolgt im Verkaufsprospekt, den Anlagebedingungen, den wesentlichen Anlegerinformationen und den Jahresberichten der BVT Residential USA 15 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](http://www.derigo.de). Wertentwicklungen der Vergangenheit ermöglichen keine Prognose zukünftiger Ergebnisse.

## Fazit

- › Trotz Krise sind die Prognosen für die US-Wirtschaft optimistisch
- › Im Bereich Immobilien USA werden die geringsten Auswirkungen für den Mietwohnungsmarkt (Residential) erwartet
- › Bau und Vermietung der aktuellen BVT Projekte laufen auch in der Krise weiter
- › Erreichen der Renditeziele des aktuellen BVT Residential USA 15 weiterhin realistisch



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](mailto:interesse@bvt.de)  
 Internet: [www.bvt.de](http://www.bvt.de)

Mehr erfahren  
[www.bvt.de](http://www.bvt.de)