

Washington, D.C.

Der aktuelle Residential USA-Fonds hat mit dem „Democracy Center“ ein zweites Objekt im Visier. **S. 8**

Reshoring? Nearshoring!

Prof. Dr. Martin Gornig vom DIW sprach mit BVT über die Rückverlagerung der Produktion. **S. 14**

Windkraft & Photovoltaik

Erneuerbare Energien konnten ihre Führungsposition im deutschen Energiemix ausbauen. **S. 18**

DGNB-Zertifizierung

Ein Neubau im Rahmen der Ertragswertfonds-Serie wurde für Nachhaltigkeit ausgezeichnet. **S. 4**

Erfolgreicher Abschluss

Die BVT hat einen institutionellen Residential USA-Fonds erfolgreich platziert. **S. 11**

US-Steuerservice mit Update

Die neue Leitung und digitalen Services erleichtern Investoren den US-Steuerprozess. **S. 22**

Globalisierung am Ende?

Disruptionen weltweiter Lieferketten zeigen die Notwendigkeit innovativer Lösungen auf

Inhalt

Immobilien Deutschland

Für Nachhaltigkeit ausgezeichnet Quartiersparkhaus HEADQUARTERS HÜRTH in Köln erhält DGNB-Zertifizierung.



4

Erstklassige Werte aus zweiter Hand Mit zwei neuen Beteiligungen erweitert der aktuelle Fonds der BVT Zweitmarkt Immobilien-Fondsserie sein Portfolio.



6

»Nachhaltigkeit muss nicht auf Kosten der Rendite gehen«

Im Interview erklärt Portfoliomanager Alexander Becht, wie BVT sukzessive Nachhaltigkeitskriterien bei US-Immobilienprojekten implementiert.



10

BVT schließt institutionellen Fonds erfolgreich Ein Nachfolger mit Artikel-8-Klassifizierung ist bereits geplant.



11

Fokus

Steht die Globalisierung auf der Kippe? Reshoring gilt als neuer Trend – doch nicht alle machen mit.

12

Immobilien USA

Wohnraum für die US-Hauptstadt Mit dem „Democracy Center“ hat der aktuelle Publikumsfonds der Residential-Fondsserie das zweite Objekt im Visier.



8

Interview

»Nearshoring ist ein vielversprechender Ansatz« Wirtschaftswissenschaftler Prof. Dr. Martin Gornig vom DIW erklärt, warum eine Rückverlagerung der Produktion nach Europa ein komplexes Thema ist.



14

US Monitor

US-Wirtschaft beendete 2024 stark Das robuste Wachstum trifft im Jahr 2025 auf eine neue handelspolitische Dynamik.

16

Energie und Infrastruktur

Meilensteine für die deutsche Energiewende Erneuerbare Energien dominieren die deutsche Stromerzeugung.



18

Neue Perspektiven Film ab für den Bereich Energie und Infrastruktur!



21

BVT-Themen

BVT US-Steuerservice für Investoren mit US-Beteiligungen Mit neuer Leiterin und der Weiterentwicklung digitaler Services wird das Thema US-Steuer für Investoren noch komfortabler.



22

Exkurs

Mischformen überwiegen bei US-Genehmigungsverfahren

23

Regionale Regulierung als strategischer Faktor Home Rule und Dillon Rule in den USA erklärt.

23

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: imaginima, S. 4-5: Peter Waltner, S. 6: aldorado10, S. 8: Allan Baxter, S. 18: Jacobs Stock Photography Ltd., S. 22: Wong Yu Liang
Redaktionsstand: 20.03.2025

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.



Wirtschaft mit neuer Dynamik

Liebe Leserin, lieber Leser,

mit der ersten Ausgabe 2025 der iQ widmen wir uns einem Thema, das die globale Wirtschaft seit einigen Jahren vermehrt vor Herausforderungen stellt – Liefer- und Wertschöpfungsketten. Passend dazu beleuchtet unser Interviewgast Prof. Dr. Martin Gornig die Entwicklungen und Potenziale im Bereich des Re- und Nearshorings. Erfreuliche Nachrichten gibt es aktuell rund um unsere Immobilienaktivitäten: Das neu erstellte Quartiersparkhaus im teilrevitalisierten Büroensemble HEADQUARTERS HÜRTH wurde mit der DGNB-Zertifizierung ausgezeichnet – ein Beleg für unseren nachhaltigen Ansatz bei der Erstellung und der Modernisierung von Immobilien im Rahmen unserer Ertragswertfonds-Serie. Auch unser Zweitmarktfonds wartet mit erfreulichen Nachrichten auf und konnte sein Portfolio um zwei weitere vielversprechende Beteiligungen erweitern. In den USA steht mit dem „Democracy Center“ bereits das zweite Projekt für unseren BVT Residential USA 19 in den Startlöchern, während der institutionelle BVT Residential USA 18 erfolgreich geschlossen wurde. Der geplante Nachfolger soll als Artikel-8-Produkt konzipiert werden – ein wichtiger Schritt in Richtung nachhaltige Investments im Bereich US-Immobilien. Besonders spannend entwickelt sich der Bereich erneuerbare Energien: Der aktuelle Energiebericht der Bundesregierung zeigt, dass die Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen 2024 erstmals die aus fossilen Energieträgern übertraf. Was dies genau für Deutschland bedeutet, analysieren wir für Sie in dieser Ausgabe.

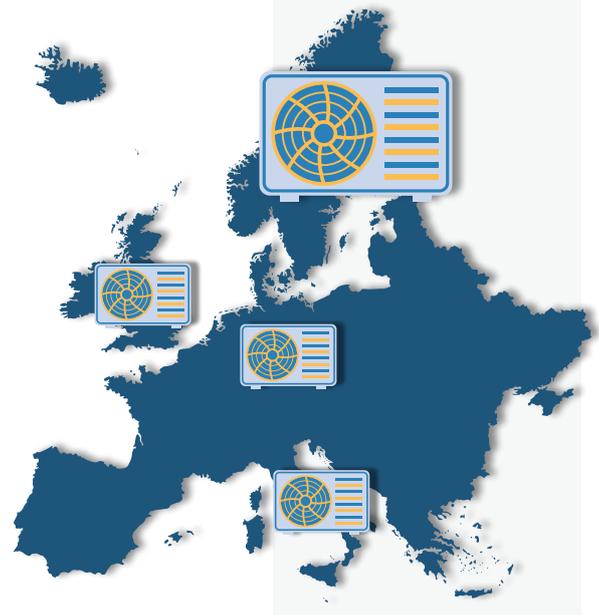
**Eine erkenntnisreiche Lektüre wünscht Ihnen
Ihr Tibor von Wiedebach-Nostitz**

Wussten Sie schon...

... dass das schwedische Unternehmen Aira eine Art „Spotify-Modell“ für Wärmepumpen entwickelt hat? Statt hoher Anschaffungskosten setzt Aira auf ein Abonnement: Die Geräte werden installiert, die Nutzer zahlen in monatlichen Raten – ähnlich wie bei Streamingdiensten. Damit macht das 2022 gegründete Unternehmen klimafreundliche Heiztechnik für mehr Haushalte erschwinglich.

Wärmepumpen gelten als Schlüsseltechnologie für die Energiewende. Doch die hohen Investitionskosten schrecken nach wie vor viele Menschen ab. Aira will das ändern und plant, in den nächsten zehn Jahren fünf Millionen Haushalte in Europa umzurüsten. Bereits jetzt expandiert das Unternehmen in Deutschland, Italien und Großbritannien.

Das Prinzip? Eine umweltfreundliche Heizung ohne hohe Anfangsinvestition. Besonders in Zeiten steigender Energiepreise könnte dieses Modell entscheidend dazu beitragen, den Umstieg auf nachhaltige Wärmeversorgung zu beschleunigen. ■



Für Nachhaltigkeit ausgezeichnet

Quartiersparkhaus HEADQUARTERS HÜRTH in Köln erhält DGNB-Zertifizierung.

Die BVT Ertragswertfonds Nr. 9 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG (EWF 9) hat im Kölner Stadtteil Hürth ein älteres Büroobjekt aus den 1970er-Jahren um einen modernen Dienstleistungs-Campus für anspruchsvolle Mieter ergänzt. Die Kriterien der Nachhaltigkeit standen in der Projektplanung ganz oben. Mit Erfolg. Nun hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) das neu errichtete Quartierspark-

haus auf dem Campus HEADQUARTERS HÜRTH mit einem Gold-Zertifikat ausgezeichnet. Zu dem Bestandsobjekt kamen ein Büroneubau sowie das neue Quartiersparkhaus mit 836 Stellplätzen, das mit der DGNB-Gold-Zertifizierung seine ökologischen, ökonomischen sowie sozialen Qualitäten unter Beweis stellen konnte. Als besonderer Pluspunkt trägt die ausgiebige Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und bindet den Feinstaub in der Luft. Die 18 Halbgeschosse des Parkhauses werden energieeffizient mit LED-Lampen beleuchtet und helfen damit, Strom zu sparen. Für E-Autos stehen zwölf betriebsbereite Lade-Wallboxen bereit, 280 weitere Stellplätze verfügen bereits über eine entsprechende Vorrüstung.



Auf allen vier Seiten ist das Parkhaus mit moderner, hochwertiger Fassade verkleidet.



Barrierefreie Bauart macht das Parkhaus für alle zugänglich.

haus auf dem Campus HEADQUARTERS HÜRTH mit einem Gold-Zertifikat ausgezeichnet. Zu dem Bestandsobjekt kamen ein Büroneubau sowie das neue Quartiersparkhaus mit 836 Stellplätzen, das mit der DGNB-Gold-Zertifizierung seine ökologischen, ökonomischen sowie sozialen Qualitäten unter Beweis stellen konnte. Als besonderer Pluspunkt trägt die ausgiebige Dachbegrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei und bindet den Feinstaub in der Luft. Die 18 Halbgeschosse des Parkhauses werden energieeffizient mit LED-Lampen beleuchtet und helfen damit, Strom zu sparen. Für E-Autos stehen zwölf betriebsbereite Lade-Wallboxen bereit, 280 weitere Stellplätze verfügen bereits über eine entsprechende Vorrüstung.

Barrierefrei, funktional und sicher
Nachhaltigkeit bedeutet auch, Zugänglichkeit und Sicherheit für alle Menschen, die das Gebäude nutzen, zu gewährleisten. Das Quartiersparkhaus erfüllt die Ansprüche der DIN-Norm 18040 Teil 1 für barrierefreies Bauen. So wurden in dem Parkkomplex schwellenlose und kontrastreiche Türen eingebaut. Der Eingangsbereich verzichtet auf Stufen wie Schwellen und ist leicht auffindbar. Die rollstuhlgerechten Aufzüge bieten ausreichend Bewegungsfläche, die Handläufe auf beiden Seiten der Treppenhäuser einen zusätzlichen Halt. „Das Quartiersparkhaus ist auf allen vier Seiten mit einer technisch aufwendigen und optisch hochwertigen Fassade verkleidet“, hebt die DGNB in ihrer Bewertung hervor. Diese erfülle neben

gestalterischen Aspekten auch funktionale Anforderungen für den Schall-, Blend- und Witterungsschutz, um die Umgebung wie auch die Nutzer der Stellplätze bestmöglich zu schützen. „Das Quartiersparkhaus HEADQUARTERS HÜRTH setzt Maßstäbe in puncto Funktionalität, Sicherheit und Nachhaltigkeit“, betonen die Nachhaltigkeitsprüfer. „Die DGNB Gold-Zertifizierung bestätigt den hohen Anspruch an eine umweltfreundliche Bauweise.“

Die Zertifizierungsgesellschaft DGNB ist Europas größtes Netzwerk für nachhaltiges Bauen und wurde bereits 2007 gegründet. Zu ihr gehören über 2.500 Organisationen aus allen Bereichen



Überdacht: Am Parkhaus ist auch für Fahrradfahrer gesorgt.

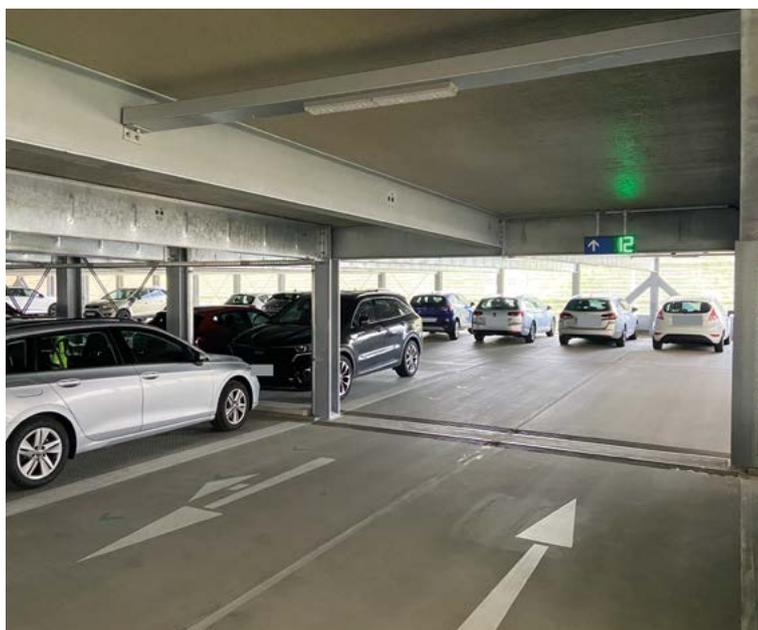
des Bau- und Immobiliensektors. Architekturbüros, Planende und Beratende treffen bei der DGNB auf Bauherren, Projektentwickler, Unternehmen der Bauindustrie und Produkthersteller. Auch die Finanzwirtschaft, Kommunen, Vereine und Verbände sowie Hochschulen engagieren sich in dem Netzwerk, das umweltgerechtes Bauen weiter voranbringt.

Fondsserie seit 20 Jahren im Bereich Gewerbe aktiv

Die Auszeichnung mit dem hohen Standard Gold durch die anerkannte Zertifizierungsstelle der DGNB deutet zugleich auf ein verantwortungsvolles und weitblickendes Management der gesamten

Fondsserie. Anleger legen zunehmend Wert auf nachhaltige Qualitäten ihrer Investmentauswahl. Zugleich zeigen auch die wirtschaftlichen Ergebnisse hohe Erfolge für die Anleger.

Die BVT Ertragswertfonds-Serie investiert bereits seit 20 Jahren in Gewerbeimmobilien, überwiegend an nordrhein-westfälischen B-Standorten mit hoher Wirtschaftskraft. Das Gesamtinvestitionsvolumen der Serie beläuft sich mittlerweile auf über 460 Millionen Euro. Investiert wurde bislang in insgesamt 35 Objekte. Der Vermietungsstand im aktuellen Gesamtportfolio mit über 250 Mietern liegt bei über 99 Prozent. Einige der Objekte wurden bereits erfolgreich veräußert. Als erster



Das im modernen Stil errichtete Quartiersparkhaus beinhaltet 836 Stellplätze.

Fonds der Serie konnte der 2005 aufgelegte BVT Ertragswertfonds Nummer 1 im Jahr 2022 komplett liquidiert werden. Das Fondsmanagement erzielte hierbei mit dem Verkauf von Objekten zwischen 2018 und 2020 knapp 95 Millionen Euro. Das entspricht einer Wertsteigerung des Gesamtportfolios gegenüber dem Erwerb um 59 Prozent und schlägt für die Beteiligung der Anleger mit etwa 10,1 Prozent pro Jahr (Beteiligungsart 2, Einzahlung ab 15.01.2005) über 18 Jahre Laufzeit zu Buche. Gleichwohl sind Erfolge in der Vergangenheit keine Garantien für die Zukunft. Zu den Risiken einer Beteiligung können Sie sich auf Seite 7 dieser Ausgabe informieren. ■



Der HGA Stuttgart Air Cargo verwaltet ein Objekt mit 23.345 Quadratmetern Fläche und 394 Stellplätzen am Stuttgarter Flughafen.

Erstklassige Werte aus zweiter Hand

Mit zwei neuen Beteiligungen erweitert der aktuelle Fonds der BVT Zweitmarkt Immobilien-Fondsserie sein Portfolio auf 23 praxisbewährte Fonds.

Es kann viele Gründe geben, gut performende Immobilienfondsanteile vor Ende der Laufzeit zu veräußern: Liquiditätsgänge der Altgesellschaften etwa, strategische Portfolio-Umstrukturierungen oder Erbschaften, die „flüssig“ gemacht werden sollen. Für den Handel mit solchen Beteiligungen gibt es einen florierenden Zweitmarkt, an dem so manche Investitionsperle zu finden ist. Mit ihrer Immobilien- wie Fondsexpertise ist die BVT bestens dafür gerüstet, sie zielsicher aufzuspüren – nicht nur auf Plattformen wie „Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler“, sondern auch und vor allem in ihrem breiten Netzwerk mit wichtigen Playern auf dem deutschen Immobilien(fonds)markt.

Seit 2015 bündelt das Emissionshaus potenzialstarke Beteiligungen in den Dachfonds der Serie BVT Zweitmarkt Immobilien, um den schlagenden Vorteil solcher Investments zu nutzen: Es gibt einen gut dokumentierten Track Record für jeden Fonds und jedes Objekt, sodass nicht Prognosen, sondern in der Praxis erreichte Werte die Grundlage für eine Anlageentscheidung bilden. So können beispielweise Vermietungsstand und -historie,

Geschäftsberichte und Anleger-Reporting, Bauqualität und Instandhaltungsrücklagen sowie der Fremdfinanzierungsverlauf auf Ist-Basis geprüft werden. Die BVT-Analysten betrachten jeweils eine Vielzahl von Parametern, um die Werthaltigkeit eines möglichen Zielfonds zu taxieren und mit dem Marktpreisniveau abzugleichen. Für die aktuell investierende *BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* („BVT Zweitmarkt Immobilien V“), einen Spezial-AIF für (semi-)professionelle Anleger, konnten nun zwei weitere Fonds die hohen Auswahlhürden überspringen und das Portfolio damit auf 23 Zielfonds ausbauen.

AXA Merkens 15

Der AXA Merkens 15 ist Eigentümer des Einkaufszentrums Sachsen-Allee in Chemnitz. Die Immobilie wurde in den Jahren 2017/2018 umfangreich neu strukturiert. Auf zwei elegant gestalteten Flaniererebenen präsentieren rund 85 Shops, Cafés und Restaurants auf 41.750 Quadratmetern Gesamtmietfläche ein attraktives Angebot für die Besucher. Das Centermanagement erfolgt durch die

renommierte ECE Marketplaces. Die Vermietungsquote des Einkaufszentrums liegt bei 96 Prozent, es gilt eine Mietindexierung.

HGA Stuttgart Air Cargo

Dieser Zielfonds verwaltet das 2002 errichtete Objekt Air Cargo Center am Stuttgarter Flughafen mit einer Gesamtmietfläche von 23.345 Quadratmetern und 394 Stellplätzen. Der Vermietungsstand beträgt, diversifiziert über unterschiedliche Mieter, 93 Prozent, teilweise mit Vertragslaufzeiten bis 2034 und durchgängig mit Indexmieten.

Aufstockung DFH 76

Neben der Investition in zwei neue Fonds hat die BVT Zweitmarkt Immobilien V auch die Chance genutzt, ihren Anteil an attraktiven, bereits im Portfolio befindlichen Fonds aufzustocken, so zum Beispiel am DFH 76. Fondsobjekt ist das Büro- und Verwaltungscenter im Bundesviertel von Bonn, bestehend aus zwei Gebäudekomplexen mit insgesamt vier Gebäuden. Der Komplex verfügt über rund 43.500 Quadratmeter Büro- und Archivflächen sowie 825 Tiefgaragenstellplätze und ist langfristig zu 100 Prozent an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet. Auch hier erfolgt eine Mietindexierung.

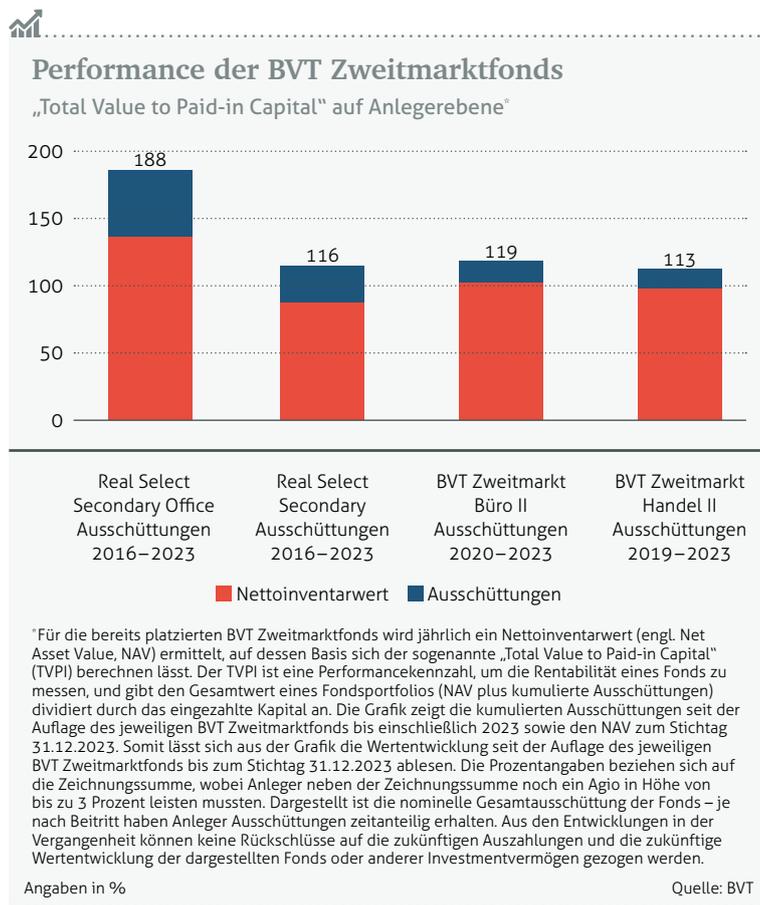
Die vorgenannten Fonds im Portfolio des BVT Zweitmarkt Immobilien V spiegeln in ihrer thematischen Vielfalt die breite Diversifikation des Dachfonds wider. Auf Basis der professionellen Investitionsauswahl durch die BVT Kapitalverwaltungsgesellschaft derigo GmbH & Co. KG bestehen Chancen auf ein überdurchschnittlich wirtschaftliches Investment. Eine Beteiligung an diesem Spezial-AIF für (semi-)professionelle Anleger ist ab 200.000 Euro zzgl. Ausgabeaufschlag möglich.

Risikohinweis

Bei den auf den Seiten 4 bis 7 dargestellten Produkten handelt es sich um geschlossene Spezial-AIF für professionelle und semiprofessionelle Anleger. Die Zeichnung durch Privatanleger ist ausgeschlossen. Mit einer solchen unternehmerischen Beteiligung sind Risiken verbunden, etwa eine Verschlechterung des Marktumfelds oder von Mietraten. Auch Verkaufsfaktoren oder Immobilienbewertungen können sich jederzeit ändern. Ferner stellen Anleger Eigenkapital zur Verfügung,

das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligungen sind nur eingeschränkt handelbar, sodass Anteile nicht veräußert werden können oder kein ihrem Wert angemessener Preis erzielt werden kann. Der Anleger sollte bei seiner Entscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Für die BVT Zweitmarkt Immobilien V GmbH & Co. Geschlossene Investment KG erfolgt die Beschreibung der Risiken und wesentlichen Einzelheiten im Informationsdokument nach § 307 Absatz 1 und 2 KAGB, im Basisinformationsblatt sowie den Jahresberichten, die – in Deutsch und kostenlos – in Papierform bei derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141h, 81671 München, verfügbar sind.

Die Anlegerrechte sind hier zusammengefasst: <https://www.derigo.de/Anlegerrechte>. Ein Spezial-AIF der Ertragswertfonds-Serie wird derzeit nicht vertrieben. Sollte der Vertrieb eines weiteren Spezial-AIF der Serie durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gestattet werden, sind die Informationen für diesen Fonds ebenfalls unter der oben genannten Adresse erhältlich. ■



Wohnraum für die US-Hauptstadt

Mit dem „Democracy Center“ hat der aktuelle Publikumsfonds der Residential-Fondsserie das zweite Objekt im Visier.



Washington, D.C. ist nicht „nur“ das Kapitol – die Metropolregion ist Heimat vieler hoch qualifizierter Arbeitskräfte im Gesundheitswesen und in den Naturwissenschaften.

Der Handschlag ist gemacht, der Letter of Intent (Absichtserklärung)* unterzeichnet: Nach „Aventon Grove“ (Holly Hill), einer 288-Wohneinheiten-Anlage in Davenport, Florida, wird sich die *BVT Residential USA 19 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG* („BVT Residential USA 19“) voraussichtlich an einer Projektentwicklung in der Metropolregion Washington, D.C. beteiligen. Unter dem Namen „NRP Democracy Center“ sollen in Bethesda, Maryland, 386 Class-A-Apartments entstehen – nur 13 Meilen nordwestlich der Washingtoner Innenstadt und damit in exzellenter Lage.

3 Millionen Arbeitsplätze in Reichweite

Die US-Hauptstadt wird hierzulande hauptsächlich mit dem Regierungsapparat assoziiert, der auch tatsächlich viele gut dotierte Jobs stellt. Doch damit ist er nur einer von mehreren Sektoren, die den Metropolenarbeitsmarkt ungewöhn-

lich widerstandsfähig machen. Neben dem öffentlichen Dienst und der nationalen Sicherheit bilden auch das Gesundheitswesen und die STEM-Branchen (Science, Technology, Engineering & Mathematics) stabile Standbeine der Wirtschaft in D.C. Die sorgt für ein stattliches durchschnittliches Haushaltseinkommen von 178.000 US-Dollar, was dem Zweieinhalbfachen des landesweiten Wertes entspricht. Mit einer Arbeitslosenquote von 2,8 Prozent herrscht in der Metropolregion praktisch Vollbeschäftigung. Das spiegelt sich auch in der beeindruckenden Zahl von 3 Millionen Arbeitsplätzen wider, die vom Projektstandort aus innerhalb von 45 Minuten mit dem Auto erreichbar sind.

Zu verdanken ist das – wie bei Residential-Projekten üblich – nicht zuletzt einer äußerst verkehrsgünstigen Lage: „Democracy Center“, dessen Name von einem angrenzenden Büroensemble übernommen wurde, wird nahe dem Autobahn-

kreuz I-495 und I-270 errichtet. Die Interstate 270 ist als Biotech- und Dienstleistungskorridor bekannt, in dem über 300 Unternehmen ein bio-wissenschaftliches Cluster bilden. Zudem ist die US-Rüstungsindustrie nördlich des Projektstandorts prominent vertreten, unter anderem mit dem Hauptsitz von Lockheed Martin, dem Weltmarktführer, der allein über 60 Milliarden US-Dollar pro Jahr umsetzt.

Starke Nachfrage, rückläufiger Neubau

Obwohl das Haushaltseinkommen im Großraum Washington, D.C. im US-Spitzenbereich rangiert, reicht es angesichts hoher Immobilienpreise kaum für den Kauf eines Eigenheims. Denn gemäß Housing Affordability Index 2023 lassen sich damit lediglich 70 Prozent der bei einem Erwerb zu erwartenden Kosten stemmen. Wohnraum wird jedoch dringend benötigt, da die Einwohnerschaft wächst, zuletzt mit einer jährlichen Rate von rund 1 Prozent. Im Kerngebiet, dem District of Columbia, wurde im vergangenen Jahr sogar ein Bevölkerungsplus von 2 Prozent verzeichnet, der höchste Wert seit 2013. All die gutverdienenden zuziehenden Fachkräfte erhöhen den Druck auf den Mietwohnungsmarkt der Metropolregion, der darauf mit einem Mietpreisanstieg von derzeit 3,3 Prozent p. a. (2023–2024) reagiert. Dem gegenüber steht nicht etwa eine dynamische, sondern eine in den letzten Jahren zurückhaltende Neubautätigkeit. Den Wendepunkt markierten die von der US-Notenbank Fed seit 2022 durchgeführten Leitzinserhöhungen, die sich zu den ohnehin hohen Einstiegsbarrieren für Neubauprojekte vor Ort addieren. In der Folge brachen die Zahlen förmlich ein: Während im dritten Quartal 2022 noch für mehr als 5.000 Apartments der Baubeginn vermeldet wurde, waren es zwei Jahre später nur noch rund 1.800 Wohneinheiten – ein Minus von 64 Prozent. Der heute schon geringe Leerstand in der Region dürfte angesichts dieser paradox anmutenden Entwicklung kaum zunehmen, vielmehr ist mit einem weiter wachsenden Bedarfsüberhang zu rechnen – ideale Bedingungen mithin für die Vermietung hochwertiger Wohnungen. Unterfüttert wird diese Prognose durch eine von BVT erstellte Hochrechnung, wonach der Hauskauf im Großraum 62 Prozent mehr kostet als das Wohnen zur Miete.

Bewährter Partner an der Seite

Als Projektpartner wird The NRP Group für die Entwicklung, den Bau und die anschließende Vermietung des „Democracy Center“ verantwortlich zeichnen. Das Unternehmen zählt zu den führenden US-Projektentwicklern und hat bereits über 300 Wohnkomplexe mit rund 53.000 Apartments



Das neue Objekt wird nur 13 Meilen vom Hauptstadtzentrum entfernt liegen.

Mit einer Arbeitslosenquote von lediglich 2,8 Prozent herrscht in der Metropolregion Washington, D.C. praktisch Vollbeschäftigung.

realisiert, davon mehrere im Class-A-Segment im Washingtoner Großraum. BVT arbeitet auch bei einem anderen Residential-Projekt erfolgreich mit The NRP Group zusammen.

Aktuell wird das Vorhaben von den BVT-Spezialisten auf Herz und Nieren geprüft, bevor in den nächsten Monaten eine Entscheidung über eine Beteiligung gefällt wird. Bei positivem Votum sollen die Gründung der Projektentwicklungsgesellschaft und der Kauf des knapp 15.000 Quadratmeter umfassenden Grundstücks im September 2025 erfolgen. Die Platzierungsphase des BVT Residential USA 19 nähert sich derweil ihrem Ende. Wer eine Beteiligung am Fonds in Erwägung zieht, sollte die damit verbundenen, auf Seite 11 skizzierten Risiken sorgfältig zur Kenntnis nehmen. ■

Hinweis: Eine abschließende Anlageentscheidung zur Investition in das geplante Anlageobjekt „NRP Democracy Center“ wurde noch nicht getroffen und ist abhängig vom erfolgreichen Abschluss der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Anlageprüfung. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat am 16.12.2024 einen Letter of Intent, eine nicht rechtsverbindliche Absichtserklärung zur Sicherung der Beteiligungsmöglichkeit, mit dem beabsichtigten Projektpartner The NRP Group abgeschlossen. Eine Beteiligung an der noch zu gründenden Projektentwicklungsgesellschaft ist, zusammen mit dem Grundstücksankauf, für September 2025 geplant.

Herr Becht, BVT hat ein eigenes Scoring-System für die Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilienprojekten entwickelt. Was steckt dahinter?

Wir haben gemeinsam mit einem renommierten internationalen Beratungsunternehmen eine Scorecard entwickelt, die sich an den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen orientiert. Zusätzlich ermitteln wir mit externen Dienstleistern den sogenannten CRREM-Pfad unserer Immobilien. Dieser zeigt, ab wann ein Projekt aufgrund mangelnder Energieeffizienz als „stranded asset“⁴⁴ gelten könnte. So können wir Maßnahmen zur Steigerung der Nachhaltigkeit bereits in der Projektplanung berücksichtigen.



Alexander Becht arbeitet seit 2021 als Portfoliomanager im Fachbereich Immobilien USA bei BVT. Nach Bachelor- und Master-Studiengängen in München und Biberach ist er seit Ende 2023 Chartered Financial Analyst (CFA).

Welche Kriterien fließen konkret in die Bewertung ein?

Neben Umweltaspekten wie die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigen wir auch soziale Faktoren. Dazu gehören beispielsweise gefördertes Wohnen, Gemeinschaftsflächen und Barrierefreiheit. All diese Aspekte führen zu einem finalen ESG-Score. Unterschreitet ein Projekt einen bestimmten Schwellenwert, muss die Planung entsprechend angepasst werden – oder wir investieren nicht.

Können Sie uns ein Beispiel für die praktische Umsetzung geben?

Beim Projekt „Newington“ in Connecticut haben wir zwei Szenarien durchgerechnet – den Bau mit und ohne Solaranlage. Wir haben uns für die Variante mit Solaranlage entschieden, da diese nicht nur nachhaltigen, günstigen Strom erzeugt, sondern auch die Projektrendite erhöht. In Kombination mit Wärmepumpe und E-Ladestationen bietet dies den Mietern eine kostengünstige, nachhaltige Energieversorgung. Das alles zeigt: Nachhaltigkeit muss nicht zulasten der Rendite gehen.

»Nachhaltigkeit muss nicht auf Kosten der Rendite gehen«

Im Interview erklärt Portfoliomanager Alexander Becht, wie BVT sukzessive Nachhaltigkeitskriterien bei US-Immobilienprojekten implementiert und welche Vorteile dies für Investoren bietet.

Ein weiteres Vorzeigeprojekt ist „Webb Avenue“ in New York ...

Richtig, das Projekt vereint ESG-Kriterien und Rendite optimal. Es verfügt über Solaranlagen, E-Ladestationen, einen Batteriespeicher sowie barrierefreie und geförderte Wohnungen. Fast 50 Prozent der Grundstücksfläche sind als Grünfläche geplant, inklusive eines Gemeinschaftsgartens, in dem eine gemeinnützige Organisation Gemüse und Obst anbauen wird. Durch das Maßnahmenpaket wird das Projekt die LEED-Silber-Zertifizierung erhalten.

Wie unterscheidet sich die Nachhaltigkeit beim Bauen in den USA von der in Europa?

In den USA wird häufig die Holzbauweise eingesetzt, die im Vergleich zur

europäischen Betonbauweise Vorteile in der CO₂-Bilanz bietet. Durch verstärkte Recyclinganforderungen und die Möglichkeiten der modularen Bauweise, bei der ganze Bauteile wiederverwendet werden können, wird Holz als nachwachsender Rohstoff in Zukunft eine noch bedeutendere Rolle spielen.

Wie wirkt sich die politische Situation auf nachhaltige Projekte aus?

Der Einfluss der US-Regierung auf die Bundesstaaten ist begrenzt. Bundesstaaten, die bereits auf Nachhaltigkeit setzen, werden dies auch künftig tun. Entscheidend ist weniger die Bundesebene als vielmehr, in welchem Bundesstaat und County ein Projekt realisiert wird, da dort die relevanten Bauvorschriften festgelegt werden. ■

⁴⁴ Unter „stranded assets“ (dt. „gestrandete Vermögenswerte“) versteht man allgemein Vermögenswerte (z. B. Unternehmensanteile, technische Anlagen oder (Rohstoff-)Vorräte), deren Ertragskraft oder Marktwert unerwartet drastisch sinkt, bis hin zu ihrer weitgehenden oder vollständigen Wertlosigkeit.

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 179 Millionen US-Dollar hat die BVT Unternehmensgruppe die Platzierung des nach Luxemburger Recht strukturierten Teilfonds des *BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF* (nachfolgend „BVT Residential USA 18“) erfolgreich abgeschlossen. Das Eigenkapital des exklusiv für professionelle und semiprofessionelle Anleger konzipierten Fonds beläuft sich auf 66 Millionen US-Dollar. Der bereits voll investierte BVT Residential USA 18 setzt auf zwei vielversprechende Class-A-Apartmentanlagen an der US-Ostküste: Das Objekt „Millyard (Newington)“ in einem aufstrebenden Vorort der Connecticut-Hauptstadt Hartford umfasst 269 hochwertige Apartments und befindet sich bereits erfolgreich in der Vermietungsphase. Das zweite Projekt „Aventon Noelle“ entsteht nördlich von Charleston, South Carolina. Die 336 Class-A-Wohnungen in Garden-Style-Bauweise werden voraussichtlich 2025 fertiggestellt. Bereits für das zweite Quartal 2025 ist ein Nachfolgefonds in Vorbereitung, der den Offenlegungsvorgaben des Artikels 8 der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) folgen soll.

Risiken einer Beteiligung

Die BVT Residential USA-Serie bietet Investitionsmöglichkeiten in den US-Mietwohnungsmarkt. Bei den auf diesen Seiten dargestellten Produkten handelt es sich um geschlossene Publikums-AIF nach deutschem Recht bzw. beim BVT Residential USA 18 um einen reserved alternative investment fund („RAIF“) nach luxemburgischem Recht. Der Anleger geht mit einer Investition eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern oder

BVT schließt institutionellen Fonds erfolgreich

Ein Nachfolger mit Artikel-8-Klassifizierung ist bereits geplant.

keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfelds und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Darüber hinaus können sich Verkaufsfaktoren und Immobilienbewertungen künftig ohne Möglichkeit der Vorhersage ändern. Sofern es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten für Publikums-AIF der Verkaufsprospekt nebst Aktualisierungen und Nachträgen sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht, die in der jeweils aktuellen Fassung – in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem

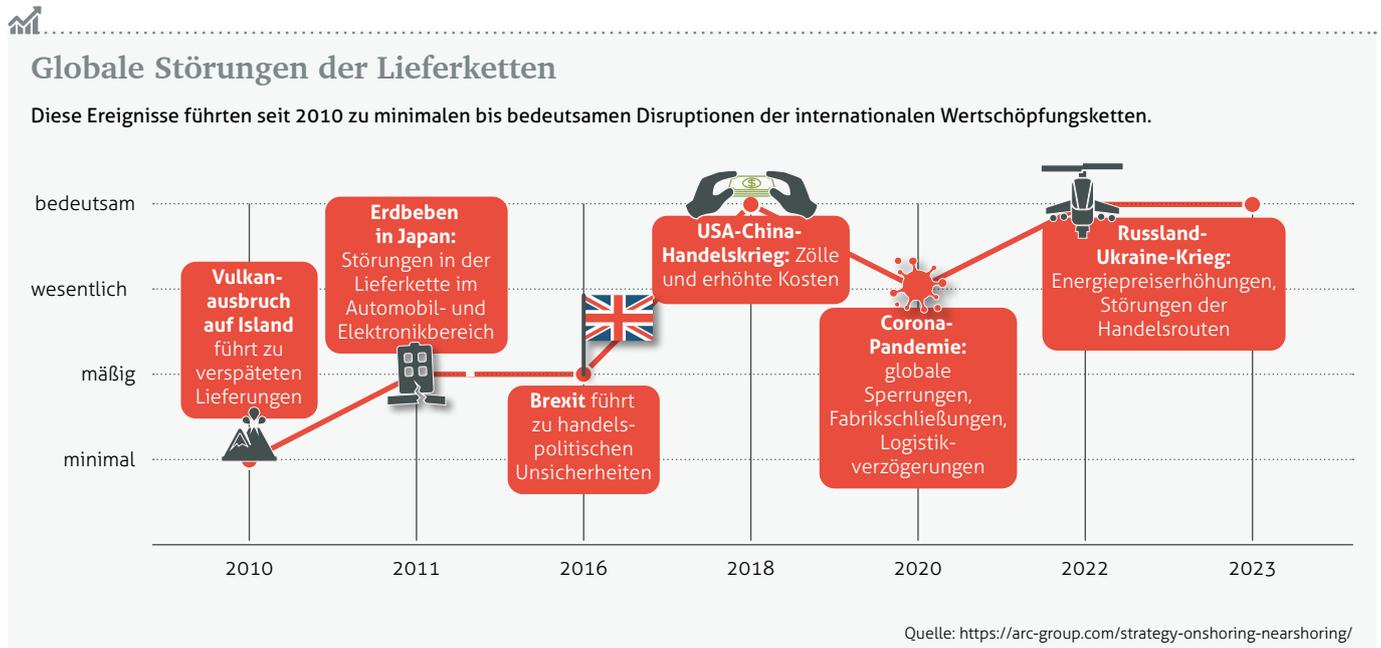
Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich oder unter www.derigo.de abrufbar sind. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/ Anlegerrechte verfügbar. Die Investmentgesellschaft ist in den ersten 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs noch nicht risikogemischt investiert. Eine Beteiligung an dem oben beschriebenen BVT Residential USA 18 ist nicht mehr möglich. Für die weiteren, geplanten Teilfonds des *BVT LUX Invest S.C.S. SICAV-RAIF* nach luxemburgischen Recht erfolgt die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten im Verkaufsprospekt und dem PRIIPS KID sowie dem Jahresbericht. Diese Unterlagen sind gegebenenfalls in ihrer jeweils aktuellen Fassung bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, erhältlich. ■



Die 269 Apartments von „Millyard“ sind stilvoll eingerichtet – die Vermietungsphase läuft schon.

Steht die Globalisierung auf der Kippe?

Reshoring gilt als neuer Trend – doch nicht alle machen mit.



US-Präsident Donald Trump hat schon gleich nach seinem Amtsantritt mit Zöllen gegen Kanada, Mexiko und China gepoltert. Neue Handelskonflikte drohen auch mit Europa. Der Handel mit Russland ist seit Beginn des Krieges gegen die Ukraine weitgehend blockiert. Und zwischen China und „dem Westen“ behindern immer mehr Sanktionen und Handelshemmnisse den freien Warenfluss.

Gegenüber den 1990er-Jahren eine klare Trendumkehr. Damals drängten die führenden Industrienationen auf Marktöffnung, Liberalisierung und Deregulierung des Waren- und Kapitalverkehrs. Die Globalisierung sollte neues Wachstum und Wohlstand schaffen. Auf der Suche nach billigen Arbeitskräften und niedrigen Steuersätzen war auch deutschen Unternehmen kein Weg zu weit. Die Lieferketten und Transportwege wurden immer länger. Produziert wurde in Fernost. In den USA und Europa verschwanden zusehends Fabriken und Arbeitsplätze.

Die Lobeshymnen auf die Globalisierung sind inzwischen verstummt. Mit der Corona-Krise war deutlich geworden, wie schnell die globalen Lieferketten zerbrechen können. Außerdem hat die

Globalisierung den alten Industrienationen eine bedrohliche Konkurrenz beschert. China ist längst nicht mehr die verlängerte Werkbank, sondern zur Wirtschaftsmacht auf Augenhöhe aufgestiegen. Trump hat bereits in seiner ersten Amtszeit damit begonnen, Fertigungseinheiten aus China zurück in die USA zu holen und das Handelsdefizit einzudämmen.

USA als Vorreiter der Rückverlagerung

Reshoring gilt in den USA längst als Trend. Nach einer Statistik der Reshoring Initiative wurden zwischen 2010 und 2020 über eine halbe Million Arbeitsplätze durch Rückverlagerung wieder in den USA angesiedelt, mit steigender Tendenz. Allein im Jahresverlauf 2023 kamen rund 270.000 Arbeitsplätze aus dem Ausland zurück. Die 2010 vom ehemaligen Maschinenbaumanager Harry Moser gegründete Vereinigung unterstützt Unternehmen dabei, ihre Kosten für die Offshore-Produktion im Ausland mit denen einer Rückverlagerung zu vergleichen. „Auf den ersten Blick ist es teuer rückzuverlagern“, konstatiert Moser im Magazin „Forbes“. Die Arbeitskosten könnten dreimal so hoch sein. „Aber man muss über die einfa-

chen Preise hinaus auf die Gesamtkosten achten und die Total Cost of Ownership betrachten.“ Bei mindestens der Hälfte der anfragenden Unternehmen erweise sich am Ende die Produktion in den USA als günstiger. Auch mächtige Konzerne wie General Electric, Apple, Ford und Caterpillar sind längst dem Ruf gefolgt und haben rückverlagert. Heiß begehrt ist die Chipproduktion. Mit dem Chips and Science Act hat bereits Präsident Joe Biden den heimischen Ausbau der Chipproduktion zu fördern versucht. Die EU folgte ein Jahr später mit einem Chip-Gesetz, das ebenfalls die einheimische Produktion steigern soll. Moderne Nanochips gelten nämlich als ein wesentlicher Schlüssel für den technologischen Fortschritt. Und der soll im eigenen Land gesichert werden.

„Vor allem im Halbleiter- und Automobilbereich beobachten wir seit der Corona-Pandemie ein starkes Interesse an der Rückverlagerung von Produktionskapazitäten“, berichtet Madeleine Ronner, Fondsmanagerin bei der DWS. So seien die Bauinvestitionen in Fabriken in den USA von 50 Milliarden Dollar im Jahr 2020 auf rund 200 Milliarden Dollar im vergangenen Jahr gestiegen. Ein Grund dafür sei auch, dass sich die Löhne der Facharbeiter in China in den vergangenen zehn Jahren verdoppelt hätten. Doch trotz der starken Zahlen: an eine „De-Globalisierung“ glaubt die Fondsmanagerin nicht. Allein schon der Mangel an Facharbeitern in den etablierten Industriestaaten sei ein Hindernis für das Reshoring. Der Trend beschränke sich ohnehin auf wenige „kritische Güter“ wie Halbleiter und erneuerbare Energien, beobachtet sie. Gleichwohl berichtet „Forbes“ über eine Umfrage, nach der 69 Prozent der US-Hersteller damit begonnen hätten, ihre Lieferketten zurück in die USA zu verlagern.

Reshoring-Einzelfälle auch in Deutschland

Medienberichte über Reshoring beziehen sich meist auf Umfragen bei Managern, ebenso auf spektakuläre Einzelfälle wie Adidas, Sennheiser, Stihl oder BMW, die in der Vergangenheit Teile ihrer Produktion aus China und Osteuropa zurück nach Deutschland geholt haben. „Ob ein eindeutiger Trend zur De-Globalisierung im Gange ist, bleibt Spekulation“, resümieren die Ökonomen Ollie Brown und Orestis Psaroudis vom Datenanalyse- und Beratungsunternehmen GlobalData in London. Als Vorteile durch das Reshoring sehen

sie kürzere Lieferzeiten, geringere Störungsrisiken, größere Flexibilität und mehr Nachhaltigkeit. Dem gegenüber führe eine Rückverlagerung oft zu umfangreicheren Regularien, höheren Arbeits- und Rohstoffkosten.

Nach einer Studie des Swiss Re Institute könnten die für Reshoring erforderlichen Investitionen in Fabriken und Ausrüstung dem hiesigen Bruttoinlandsprodukt einen jährlichen Schub von 1,67 Prozent verleihen. Ein Impuls, um aus der Krise zu kommen?

In Deutschland kritisieren viele Unternehmen aktuell eine zunehmende Belastung durch Bürokratie und hohe Energiepreise. Das Thema Reshoring hat an Attraktivität wieder eingebüßt. Nach einer aktuellen Umfrage von KPMG wollen sogar 22 Prozent der befragten Unternehmen wieder Produktionskapazitäten nach Mittel- und Osteuropa auslagern. Wirtschaftsverbände warnen vor einer Deindustrialisierung Deutschlands, während die USA die Ansiedlung ausländischer Unternehmen mit ihrem Inflation Reduction Act zusätzlich fördern.

Das aktuelle Kräftemessen der Großmächte hat die alte Globalisierung deutlich ins Wanken gebracht. Ob sich in Zukunft Reshoring oder Offshoring durchsetzen wird, dürfte auch davon abhängen, ob Trump in der Lage sein wird, die aktuellen Konflikte zu beruhigen, oder ob er die globalen Spannungen weiter verschärfen wird. ■



Die ökonomischen Vorteile des Reshoring

Befürworter der Rückverlagerung von Produktionsstätten in die Industriestaaten führen vier Kernargumente auf.



Schützt die Lieferketten gegen durch geopolitische Krisen oder potenzielle Pandemien verursachte Turbulenzen



Stärkt die Wirtschaft des eigenen Landes und kreiert viele neue Jobs



Erhöht die Produktqualität



Reduziert mit Lieferketten verbundene Treibhausgasemissionen in deutlichem Umfang

Quelle: <https://www.blueribbonfastener.com/post/what-is-reshoring-infographic>

»Nearshoring ist ein vielversprechender Ansatz«

Pandemie und Kriege haben die Verletzlichkeit globaler Lieferketten offengelegt. Wirtschaftswissenschaftler Prof. Dr. Martin Gornig vom DIW erklärt, warum eine Rückverlagerung der Produktion nach Europa eine sinnvolle, aber dennoch keine einfache Lösung ist.

Prof. Dr. Martin Gornig ist Forschungsdirektor Industriepolitik am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) und lehrt Stadt- und Regionalökonomie an der Technischen Universität Berlin. Er ist seit mehr als 30 Jahren in der Forschung und wissenschaftlichen Politikerberatung tätig. Themenschwerpunkte sind Analysen internationaler Produktivitätsunterschiede und Bewertungen industriepolitischer Konzepte.



Herr Gornig, die Neuausrichtung globaler Lieferketten wird intensiv diskutiert. Wie bewerten Sie aus wissenschaftlicher Sicht die These einer De-Globalisierung?

Die Welt hat sich gegenüber vor 20 Jahren deutlich verändert, als wir noch von einer unaufhaltsamen Globalisierung ausgingen. Die empirische Erfassung ist komplex, da neben Markttransaktionen auch viele interne Unternehmensberechnungen eine Rolle spielen. Ein wichtiger Indikator deutet aber zumindest auf einen „Stopp“ der Globalisierung hin: Der Welthandel wuchs früher deutlich schneller als das Welt-Bruttoinlandsprodukt – dieser Unterschied ist inzwischen stark zurückgegangen. Allerdings ist in den reinen Zahlen keine De-Globalisierung erkennbar. Die ursprünglichen Gründe für die Globalisierung bestehen weiter: Größere Mengen lassen sich kostengünstiger produzieren. Bei Einkaufsentscheidungen orientieren

sich Unternehmen primär am besten Preis-Leistungs-Verhältnis. Zwar diskutieren wir intensiv über die Risiken durch Pandemie und geopolitische Veränderungen, aber im Tagesgeschäft dominieren nach wie vor die konkreten Preise.

Die Debatte um Reshoring wird oft zwischen den Extremen geführt – komplette Rückverlagerung oder Beibehaltung globaler Strukturen. Welche Lösungen gibt es?

Beide Extreme haben ihre Vor- und Nachteile. Eigenproduktion bedeutet volle Kontrolle und weniger Unsicherheit, aber auch höhere Kosten durch kleinere Produktionseinheiten. Die Lösung liegt wahrscheinlich in der Mitte und hängt stark von der jeweiligen Branche ab. Eine Pauschalempfehlung dafür oder dagegen lässt sich nicht geben. Ein vielversprechender Ansatz ist das Nearshoring – quasi ein Zwischenweg zwischen

Risikoreduzierung und internationaler Arbeitsteilung. Für Deutschland bedeutet das vor allem eine europäische Perspektive. Die unterschiedlichen Produktionsbedingungen innerhalb Europas, etwa zwischen Rumänien, Portugal und Schweden, bieten durchaus Potenzial für Kostenoptimierung bei gleichzeitiger Risikominimierung.

Wie schätzen Sie den Trend zum Reshoring in den USA ein, besonders im Hinblick auf die dortige Wirtschaftspolitik?

Der aktuelle Trend basiert nicht nur auf geopolitischen Spannungen. Die Pandemie hat zu einer grundlegenden Neubewertung von Risiken geführt. Auch andere Faktoren, wie etwa die Situation am Suezkanal, spielen eine Rolle. Es gibt keine Garantie, dass sich solche globalen Störungen nicht wiederholen. Diese Sensibilisierung geht über politische Faktoren hinaus. Trotz aktueller Spannungen zum Beispiel mit Mexiko stellt auch in den USA Nearshoring eine wichtige Alternative dar. Je näher die Produktion am Heimatmarkt liegt, desto geringer sind die Risiken – ein Trend, den wir mittelfristig weiter beobachten werden.

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit bei kürzeren Lieferketten?

Der Nachhaltigkeitsaspekt wird durch steigende CO₂-Bepreisung zunehmend relevanter. Kürzere Transportwege bedeuten geringere Emissionen und Kosten. Zusätzlich spielt die Geschwindigkeit eine wichtige Rolle: Bei schnelllebigen Trends kann ein dreimonatiger Transportweg aus Asien bedeuten, dass das Produkt bei Ankunft nicht mehr gefragt ist. Die Akzeptanz für nachhaltige Produktion hängt allerdings stark von der wirtschaftlichen Situation ab. Je besser die ökonomische Lage, desto größer ist die Bereitschaft, für Umweltschutz mehr zu zahlen.

Deutschland ist als Exportnation besonders stark in internationale Wertschöpfungsketten eingebunden. Welche strukturellen Veränderungen sind notwendig?

Eine stärkere europäische Integration der Produktion wäre für Deutschland die wünschenswerte Strategie. Europa bietet trotz aktueller Herausforderungen die Chance, durch seine unterschiedlichen Produktionsbedingungen viele Vorteile der Globalisierung innerhalb der eigenen Grenzen

aufzufangen. Die notwendigen Investitionen in neue Produktionsstätten würden auch der deutschen Wirtschaft zugutekommen. Deutschland exportiert bereits jetzt den größten Teil seiner Güter nach Europa – dieser Anteil wird vermutlich noch zunehmen.

Welche Faktoren sollten bei der Bewertung von Reshoring-Strategien neben den Produktionskosten berücksichtigt werden?

Ein zentraler Faktor sind die Versicherungskosten, die bei Lieferausfällen entstehen. Je näher am Produktionsort, desto geringer das Risiko von Störungen in der Lieferkette. Auch die Anpassungsfähigkeit spielt eine wichtige Rolle – lange Transportwege erschweren die Reaktion auf veränderte Nachfrage. Ein weiterer, zuletzt wieder relevanter gewordener Aspekt ist die Eigentumssicherheit von Auslandsanlagen. Die Situation deutscher Unternehmen in Russland zeigt, wie schnell der Zugriff auf Produktionsanlagen verloren gehen kann.

.....
»Deutschland exportiert bereits jetzt den größten Teil seiner Güter nach Europa – dieser Anteil wird vermutlich noch zunehmen.«

Welche Rolle werden digitale Technologien zukünftig in der Produktion spielen?

Mittelfristig sehen wir hier großes Potenzial, besonders durch additive Fertigung wie 3D-Druck. Wenn sich in kleinen Serien genauso effizient produzieren lässt wie in großen, verliert die zentralisierte, globale Produktion an Bedeutung. Künstliche Intelligenz könnte diese Entwicklung noch verstärken. Zwar erfordert KI anfangs hohe Investitionen, aber die schnelle Informationsverarbeitung könnte die effiziente Produktion kleiner Stückzahlen ermöglichen. Wir bewegen uns möglicherweise in Richtung personalisierter Produktion. Wenn die Produktionsanlagen so flexibel werden, dass personalisierte Fertigung ohne große Mehrkosten möglich ist, schwindet der Vorteil zentralisierter, globaler Produktion weiter. Die aktuellen Milliardeninvestitionen in KI könnten diese Entwicklung noch beschleunigen. ■

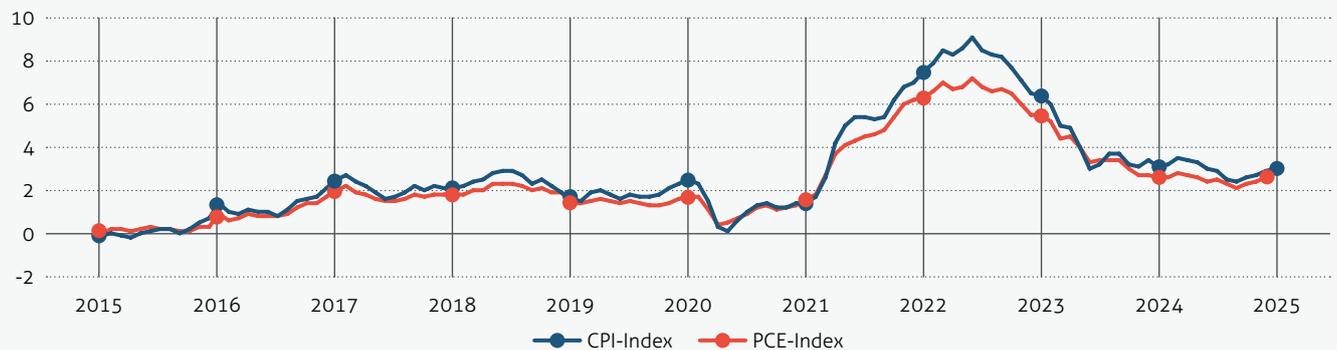
US-Wirtschaft beendete 2024 stark

Das robuste Wachstum trifft im Jahr 2025 auf eine neue handelspolitische Dynamik.



Zwei Maße, eine Inflation: PCE und CPI im Vergleich

Die US-Preisindizes CPI (Consumer Price Index) und PCE (Personal Consumption Expenditures Price Index) zeigen unterschiedlich hohe Inflationsraten: Der CPI, der einen kleineren Warenkorb verwendet und sich auf direkte städtische Haushaltsausgaben konzentriert, wies in den vergangenen zehn Jahren meist höhere Werte auf als der breiter gefasste PCE, der auch staatliche und arbeitgeberfinanzierte Leistungen einbezieht.



Angaben in %

Quelle: <https://www.clevelandfed.org/center-for-inflation-research/consumer-price-data>

Die US-Wirtschaft demonstrierte zum Jahreswechsel 2024/25 ihre anhaltende Stärke. Mit einem Wirtschaftswachstum von 2,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr übertraf die amerikanische Volkswirtschaft die ursprünglichen Prognosen deutlich. Die aktuellen Inflationsdaten vom Januar 2025 verdeutlichen jedoch die bestehenden Herausforderungen: Die Verbraucherpreise stiegen um 3,0 Prozent im Jahresvergleich, die Kerninflationsrate erreichte 3,3 Prozent – beide Werte liegen über den Analystenerwartungen. Zu den stärksten Preistreibern zählten dabei die Kosten für Dienstleistungen und Flugreisen.

Konsumstärke als wirtschaftliches Fundament

Der amerikanische Konsument erweist sich als zentrale Stütze der Konjunktur. Die privaten Konsumausgaben

legten im vierten Quartal mit einer beeindruckenden Rate von 4,2 Prozent zu. Diese Entwicklung basiert auf einem robusten Arbeitsmarkt, der die

72

Milliarden Euro: Das ist laut dem Statistischen Bundesamt der Wert aller Waren, die Deutschland im Jahr 2023 aus den USA importierte. Den größten prozentualen Anteil an den Importen nahmen dabei die pharmazeutischen Erzeugnisse ein.

Quelle: <https://www.iwd.de/artikel/usa-sind-deutschlands-wichtigster-partner-634916/>

Realeinkommen zum Jahresende um 2,8 Prozent steigen ließ.

„Der US-Verbraucher hat sich als unaufhaltsam erwiesen, gestützt durch Vermögenszuwächse, einen starken Arbeitsmarkt und die Kreditvergabe“, analysiert Ellen Zentner von Morgan Stanley Wealth Management. Allerdings registrieren Experten auch zunehmende Belastungen bei einkommensschwächeren Haushalten. Beth Ann Bovino, Chefökonomin bei U.S. Bank, beobachtet steigende Kreditausfälle und ein sinkendes Verbraucher Vertrauen zu Jahresbeginn.

Arbeitsmarkt mit differenziertem Wachstum

Die jüngsten Arbeitsmarktdaten vom Januar 2025 zeichnen das Bild einer stabilen, wenn auch moderateren Entwicklung. Die US-Wirtschaft schuf 143.000 neue Stellen – etwas weni-

ger als die von Analysten erwarteten 175.000. Die Aufwärtsrevision der Vormonate um insgesamt 100.000 Stellen unterstreicht jedoch die grundsätzliche Stabilität des Arbeitsmarktes.

Die Arbeitslosenquote sank leicht auf 4,0 Prozent, während die Löhne mit einem Plus von 4,1 Prozent im Jahresvergleich weiterhin deutlich über der Inflationsrate liegen. Bemerkenswert ist die sektorale Verteilung: Während das Gesundheitswesen und der öffentliche Sektor im Januar 93.000 neue Stellen schufen, zeigten sich konjunktursensiblere Branchen wie das Baugewerbe und die verarbeitende Industrie mit nur 7.000 neuen Arbeitsplätzen deutlich zurückhaltender.

Neue handelspolitische Weichenstellungen

Präsident Trump setzt in seiner zweiten Amtszeit auf eine verschärfte Handelspolitik. Seine Strategie der „reziproken Zölle“ könnte die durchschnittliche US-Zollrate von derzeit 1,5 Prozent auf nahezu 5 Prozent anheben, wie Analysten der Deutschen Bank berechnet haben.

In den vergangenen Wochen kündigte Trump weitreichende Zollerhöhungen gegenüber Mexiko, Kanada und China an. Der Grundsatz seiner Politik lautet dabei: „Wenn sie uns mit Zöllen belegen, belegen wir sie mit Zöllen.“ Am 11. Februar brachte Trump zudem Zölle von 25 Prozent auf Stahl- und Aluminiumimporte auf den Weg.

Federal Reserve in strategischer Position

Die US-Notenbank unter Jerome Powell verfolgt derzeit einen umsichtigen geldpolitischen Kurs. Nach der

»Angesichts der wirtschaftlichen Dynamik zu Beginn des Jahres 2025 und eines robusten Arbeitsmarktes können wir uns die Geduld leisten, den weiteren Inflationsverlauf abzuwarten. Es wird wahrscheinlich angemessen sein, den Leitzins noch für einige Zeit konstant zu halten.«

Beth Hammack, Präsidentin der Federal Reserve Bank of Cleveland, 11. Februar 2025, Lexington (Kentucky)

Quelle: <https://edition.cnn.com/2025/02/11/economy/fed-chair-powell-senate-testimony/index.html>

Zinssenkung im Dezember 2024 auf 4,5 bis 4,75 Prozent signalisierte die Fed bei ihrer letzten Sitzung angesichts der jüngsten Inflationsdaten eine abwartende Haltung bei weiteren geldpolitischen Lockerungen. Die Fed geht damit auf Konfrontationskurs zu Donald Trump, der sich im Wahlkampf vehement für Zinssenkungen eingesetzt hatte. Trump behauptete im Nachgang des Fed-Entscheids, dass die Fed es versäumt habe, „das von ihr geschaffene Problem der Inflation zu stoppen“.

Wirtschaftsexperten zeigen sich trotz der Herausforderungen optimistisch. „Es ist erstaunlich, wie widerstandsfähig und stark sich die Wirtschaft präsentiert“, betont Diane Swonk, Chefökonomin bei KPMG. Gregory Daco von EY-Parthenon sieht „alle richtigen Zutaten für ein nachhaltiges Wachstum“, mahnt jedoch zur aufmerksamsten Beobachtung der wirtschaftspolitischen Entwicklungen. ■



Warenexporte von Deutschland in die USA im Jahr 2023

Insgesamt betrug der Wert der Waren, die die USA 2023 in Deutschland einkaufte, 158 Milliarden Euro. Die Infografik präsentiert die prozentuale Verteilung der Exporte nach Branchen.



Angaben in %

Quelle: <https://www.iwd.de/artikel/usa-sind-deutschlands-wichtigster-partner-634916/>

Meilensteine für die deutsche Energiewende

Erneuerbare Energien dominieren die deutsche Stromerzeugung. Die Schäden durch den Klimawandel zeigen, dass der weitere Ausbau unumgänglich ist.

Die deutsche Energiewirtschaft verzeichnete 2024 eine bemerkenswerte Entwicklung. Mit einem Anteil von 62,7 Prozent an der Nettostromproduktion bauten die erneuerbaren Energien ihre Führungsposition im deutschen Energiemix weiter aus. Detaillierte Berechnungen des Fraunhofer-Instituts belegen die Dynamik: Die Gesamtproduktion aus erneuerbaren Quellen stieg 2024 auf 275,2 Terawattstunden, ein Plus von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Besonders beeindruckend entwickelte sich die Windkraft, die mit einem Anteil von 33 Prozent zur dominierenden Stromquelle avancierte. Die Photovoltaik verzeichnete mit einem Zuwachs von 18 Prozent einen noch stärkeren Aufschwung und deckte bereits 14 Prozent der Gesamterzeugung ab. Der Ausbau der Solarkapazitäten hatte mit 13,3 Gigawatt bereits im November die Zielmarke der Bundesregierung von 13 Gigawatt übertrof-

fen – eine Entwicklung, die durch technologische Fortschritte und kontinuierlich sinkende Produktionskosten zusätzlich begünstigt wird.

Tiefgreifender Strukturwandel in der Energieerzeugung

Der Umbau der deutschen Energielandschaft manifestiert sich zudem im Rückgang konventioneller Energieträger. Nach dem endgültigen Ausstieg aus der Atomenergie im April 2023 – einer Technologie, die im letzten vollen Betriebsjahr noch 6,3 Prozent zur öffentlichen Stromerzeugung beigetragen hatte – verzeichnete auch die Kohleverstromung markante Einbrüche. Die Produktion aus Braunkohlekraftwerken sank um 8,4 Prozent, während Steinkohlekraftwerke sogar einen Rückgang von 27,6 Prozent verbuchten. Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch die gestiegenen Kosten für CO₂-Zertifikate getrieben.



Auch der internationale Stromhandel war viel in Bewegung: Deutschland verzeichnete 2024 einen steigenden Importüberschuss, der sich von 9,2 auf 24,9 Terawattstunden erhöhte. Anstatt kostenintensive fossile Kraftwerke zu betreiben, nutzt Deutschland verstärkt günstigere Stromimporte aus dem europäischen Ausland. Die verstärkte Integration in den EU-Strommarkt trägt zur Stabilisierung des Energiesystems bei und ermöglicht eine effizientere länderübergreifende Ressourcennutzung.

Legislatives Paket stärkt Marktintegration

Die Erfolge in Bezug auf die angestrebte Energiewende liegen auch im Kurs der nun abgelösten Ampel-Regierung begründet. Eine aktuelle Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) bestätigt die Effektivität ihrer politischen Weichenstellungen. Im Bereich der Photovoltaik wurde in nur drei Jahren mehr als die doppelte Leistung im Vergleich zur vorherigen Legislaturperiode installiert. Die verbesserten regulatorischen Rahmenbedingungen, darunter die Ausweisung zusätzlicher Windkraftflächen und die strategische Planung eines Wasserstoff-Kernetzes, schaffen gute Voraussetzungen, nicht zuletzt um dem Bedarf an weiter steigenden erneuerbaren Erzeugungskapazitäten für energieintensive neue Technologien zu begegnen.

Passend dazu markieren die jüngsten Bundestagsbeschlüsse vom Januar 2025 einen weiteren Meilenstein. Das verabschiedete Gesetzespaket umfasst vier zentrale Initiativen, die insbesondere die Marktintegration der Photovoltaik stärken und den Umgang mit Erzeugungüberschüssen neu regeln. Eine wesentliche Neuerung betrifft die Direktvermarktung und Steuerbarkeit von Solaranlagen, die künftig mehr Systemverantwortung übernehmen müssen.

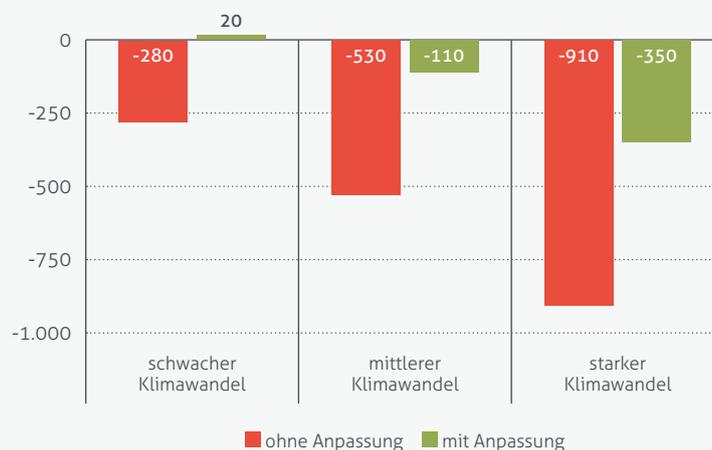
Ausbau von Großbatteriespeichern dürfte profitieren

Die jüngsten Gesetzesänderungen, die von SPD, Grünen, FDP und CDU trotz des Wahlkampfes parteiübergreifend beschlossen wurden, könnten sich als wichtiger Katalysator für die Energiewende erweisen – insbesondere für den Ausbau von Großbatteriespeichern. Eine zentrale Neuerung betrifft die EEG-Vergütung für Erneuerbare-Energien-Anlagen: Diese entfällt bei negativen Börsen-



Anpassung an den Klimawandel und die wirtschaftlichen Folgen

Gezeigt wird die kumulierte Wirkung des Klimawandels auf das reale BIP in Deutschland im Zeitraum von 2022 bis 2050.



Angaben in Mrd. € – auf 10 gerundet

Quelle: Merkblatt des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz „Was uns die Folgen des Klimawandels kosten – Zusammenfassung“ (S. 7)

strompreisen künftig bereits ab der ersten Stunde. Diese Regelung soll der bisherigen Praxis der ungebremsten Einspeisung bei negativen Preisen entgegenwirken und schafft damit indirekt starke Anreize für den Einsatz von Stromspeichern. Eine weitere bedeutende Innovation ist die Einführung der sogenannten „Überbauung von Netzanschlüssen“. Während Netzbetreiber bislang aufgrund der Vorgaben im Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) die Nennleistung von PV- oder Windenergieanlagen als konstante Einspeisegröße berücksichtigen mussten, ermöglichen künftig flexible Netzanschlussverträge eine effizientere Nutzung der Infrastruktur. So wird es beispielsweise möglich, einen bestehenden Windpark-Netzanschluss durch die Installation zusätzlicher PV-Anlagen oder Batteriespeicher besser auszulasten sowie den erzeugten Strom im Sinne einer Erlösoptimierung auch zwischenspeichern zu können, falls der erzielbare Strompreis temporär niedrig ist.

Gleichzeitig verbessert das Gesetz die Perspektiven für Biogasanlagen durch eine Erhöhung der Ausschreibungsmengen um 75 Prozent und führt ein neues Fördermodell ein, das sich an Betriebsstunden statt an der Bemessungsleistung orientiert. Die Regelungen zur Kraft-Wärme-Kopplung wurden über 2026 hinaus verlängert, was Planungssicherheit für Investoren schafft. ▶

► Zusätzlich wurde der Förderrahmen auf unvermeidbare Abwärme ausgeweitet – eine wichtige Harmonisierung mit dem Wärmeplanungsgesetz. Ob die neue Bundesregierung an die Klimapolitik der Ampel-Koalition anknüpfen wird, bleibt abzuwarten.

Heizungsgesetz vor neuer Weichenstellung

Das gilt insbesondere auch für die Weiterführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das seit Januar 2024 geltende „Heizungsgesetz“ stand im Wahlkampf im Zentrum kontroverser Debatten und dürfte auch in den nun laufenden Koalitionsverhandlungen eine zentrale Rolle spielen. Die bestehende Regelung, die einen Mindestanteil von 65 Prozent erneuerbarer Energien für neue Heizungen vorschreibt, gilt zunächst nur in Neubau-

plädierten und die SPD moderate Vereinfachungen befürwortete, forderten Union und FDP einen grundlegenden Kurswechsel. Die CDU/CSU warb für eine technologieoffene Strategie mit CO₂-Bepreisung bei reduzierter Regulierung, die FDP für eine rein marktwirtschaftliche Lösung über den Zertifikatehandel. Wie sich die voraussichtlichen Koalitionspartner CDU/CSU und SPD hier einigen, werden die nächsten Wochen zeigen.

Klimawandel als wirtschaftlich bedeutsamer Faktor

Der Klimawandel bleibt jedoch – unabhängig von vergangenen oder zukünftigen politischen Debatten – ein wirtschaftliches Kernthema. Seine ökonomische Bedeutung wird durch aktuelle Studien zu den Folgen unterstrichen. Analysen von Experten wie dem Institut für ökologische Wirtschaftsforschung, Prognos und der Gesellschaft für Wirtschaftliche Strukturforchung beziffern die volkswirtschaftlichen Kosten extremer Wetterereignisse der letzten Jahre auf exorbitante Summen: Die Hitze- und Dürreperioden der Jahre 2018/2019 verursachten alleine in Deutschland Schäden von etwa 35 Milliarden Euro, während die Flutkatastrophe im Ahrtal im Juli 2021 Verluste von mindestens 40,5 Milliarden Euro nach sich zog – davon 33,4 Milliarden Euro direkte und 7,1 Milliarden Euro indirekte Schäden.

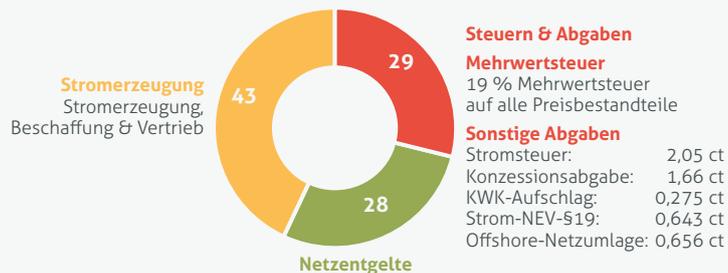
Die Dimension der Herausforderung wird durch die Prognosen bis 2050 noch deutlicher: Je nach Intensität des Klimawandels rechnen die Experten mit volkswirtschaftlichen Gesamtkosten zwischen 280 und 900 Milliarden Euro. Diese Zahlen berücksichtigen immaterielle Schäden wie gesundheitliche Beeinträchtigungen, hitzebedingte Produktivitätsverluste oder die Belastung von Ökosystemen dabei noch nicht. Zusätzlich wirken sich Klimawandelfolgen im Ausland durch gestörte Lieferketten und verminderte globale Produktivität auf die deutsche Wirtschaft aus – mit potenziell höheren Kosten als die direkten Schäden im Inland.

Die quantifizierbaren volkswirtschaftlichen Belastungen durch den Klimawandel belegen die ökonomische Rationalität der Energiewende. Die Expansion der erneuerbaren Energien ist dringend notwendig – gleichzeitig schaffen die aktuellen positiven Entwicklungen ein attraktives Investitionsumfeld für langfristig orientierte Investoren. ■



Zusammensetzung des deutschen Strompreises im Jahr 2024

So ließ sich der Strompreis im vergangenen Jahr für Privatkunden prozentual in seine Bestandteile aufsplitten.



Angaben in %

Quelle: <https://strom-report.com/>

gebieten – eine Ausweitung auf Bestandsgebäude ist an die kommunale Wärmeplanung gekoppelt. Der aktuelle Förderrahmen der KfW hat sich bereits als wirksames Instrument erwiesen: Die Förderbank verzeichnete seit Ende 2024 eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Unterstützung für klimafreundliche Heizsysteme. Die Förderung deckt im Optimalfall bis zu 70 Prozent der Kosten, maximal 21.000 Euro bei einem Einfamilienhaus. Die Zukunft dieser Förderkonditionen wird nun von den Koalitionsverhandlungen abhängen. Im Wahlkampf zeichneten sich deutlich unterschiedliche Positionen ab: Während die Grünen für eine Beibehaltung des bestehenden Gesetzes

Neue Perspektiven

Film ab für den Bereich Energie und Infrastruktur



Mit einem neuen Film bietet die BVT einen aufschlussreichen Einblick in die Unternehmensgeschichte und zeigt ihre strategische Ausrichtung im Bereich Energie und Infrastruktur. Dabei wird besonders deutlich, wie das Unternehmen Nachhaltigkeit und Kapitalanlage erfolgreich miteinander verbindet.

Die Anfänge des Unternehmens im Bereich der erneuerbaren Energien reichen zurück bis Mitte der 1980er-Jahre. Ein bedeutender Meilenstein ist das Jahr 1989, als die BVT den ersten deutschen Windenergiefonds auflegte und damit den seinerzeit größten Windpark Europas finanzierte. Diese frühe Positionierung, noch vor Einführung des Stromspeisungsgesetzes, kennzeichnet den Weitblick des Unternehmens für zukunftssträchtige Marktsegmente. Seitdem hat sich die BVT kontinuierlich weiterentwickelt und ihr Portfolio im Bereich umweltentlastender Energieformen stetig ausgebaut. Der Film dokumentiert die Entwicklung der BVT-Aktivitäten: von den historischen Wurzeln – beginnend 1896 mit der Stromversorgung in Nordhessen durch die Familie des Gründers Harald von Scharfenberg – bis zur heutigen Position als erfahre-



ner Marktakteur im Bereich nachhaltiger Assets.

„Wir sind stolz darauf, unsere Vision und unser Engagement für eine nachhaltige Entwicklung im Bereich Energie und Infrastruktur nun auch filmisch zu präsentieren“, sagt Dr. Dominik Schall, Leiter des Geschäftsbereichs Energie und Infrastruktur. „Dieser Film ist eine tolle Möglichkeit, unsere Arbeit und die positiven Aus-



wirkungen, die diese auf die Gesellschaft hat, zu teilen.“

Institutionelle Anleger erhalten durch die BVT Zugang zu eigenen Projekten und profitieren von der Transaktionserfahrung des Teams. Der neue Film zeigt, wie die BVT ihre langjährige Expertise nutzt, um nachhaltige Investitionsmöglichkeiten im Energiesektor zu erschließen. Dabei wird besonders deutlich, wie das Unternehmen die Erfahrungen aus mehr als drei Jahrzehnten Investitionstätigkeit mit aktuellen Marktanforderungen verbindet. ■

Für weitere Informationen stehen unsere Energieexperten interessierten Investoren gerne in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.



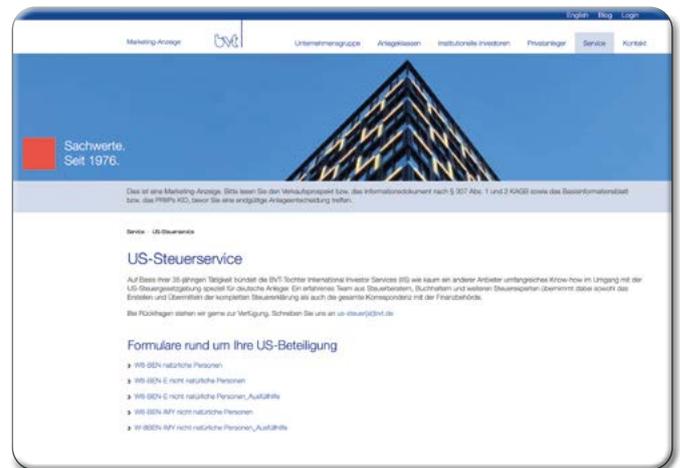
BVT US-Steuerservice für Investoren mit US-Beteiligungen

Neue Leitung und digitale Services machen das US-Steuerverfahren für Investoren noch komfortabler.



Seit Mai 2024 verantwortet Tanja Frye die umfassenden steuerlichen Dienstleistungen für Anleger der BVT Residential USA-Beteiligungen. In enger Zusammenarbeit mit dem International Investor Tax Service (IITS) in Atlanta gewährleistet ihr Team in München die professionelle Betreuung aller steuerlichen Anforderungen für US-Investments. Das Servicespektrum umfasst dabei die komplette Bandbreite: von der Beantragung der US-Steuer-ID-Nummer (ITIN) über die Erstellung und Prüfung der US-Steuererklärung bis hin zur Abwicklung von Erstattungen. Besonders wertvoll für Anleger: Das erfahrene IITS-Team in den USA übernimmt die gesamte Kommunikation mit der US-Finanzbehörde IRS.

Für das Steuerjahr 2024 hat BVT den Service weiter optimiert. Anleger erhalten in Kürze ihr persönliches Steuerpaket mit allen erforderlichen Unterlagen. Die jährliche Beauftragung des BVT US-Steuerservice erfolgt dabei durch Rücksendung des beigefügten Fragebogens und der Vollmacht für die US-Steuerberater. Besonders praktisch: Der Service berücksichtigt auf Wunsch auch US-Fremdbeteiligungen. ■



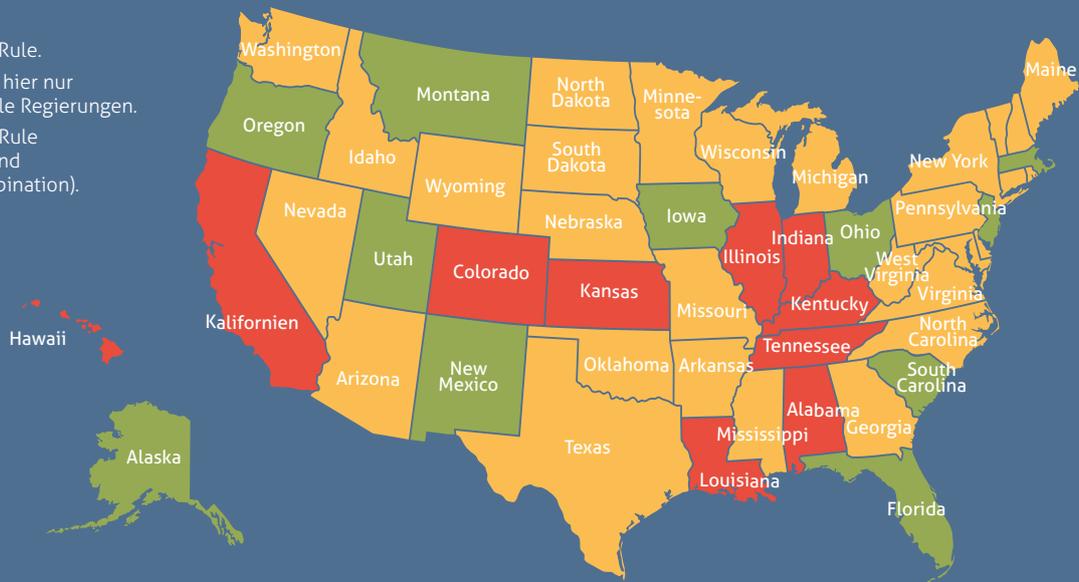
Für persönliche Fragen zum Thema US-Steuer steht Tanja Frye unter Tel. 089 381 65-115 oder us-steuer@bvt.de zur Verfügung. Allgemeine Informationen zum Thema US-Steuer inklusive FAQ finden Sie auf der BVT-Website unter <https://www.bvt.de/mediathek/us-steuerservice/>



Mischformen überwiegen bei US-Genehmigungsverfahren

So unterschiedlich werden die 50 Bundesstaaten vom Staat reguliert. Gilt die „Home Rule“, so kann ein Bundesstaat wesentlich autonomer handeln. Mehr dazu siehe unten

- Hier gilt die Home Rule.
- Die Dillon Rule gilt hier nur für bestimmte lokale Regierungen.
- Hier gilt die Dillon Rule (oder Dillon Rule und Home Rule in Kombination).



Quelle: <https://www.brookings.edu/articles/state-resilience-and-recovery-strategies-to-reduce-inequality-and-promote-prosperity-by-creating-better-places/>

Regionale Regulierung als strategischer Faktor

Was bedeutet Home Rule, was genau ist die Dillon Rule? Genehmigungsverfahren in den USA erklärt

Die Vereinigten Staaten bieten Immobilieninvestoren attraktive Möglichkeiten – vorausgesetzt, jene verstehen die regionalen Besonderheiten. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor liegt in der Kenntnis der unterschiedlichen Genehmigungsverfahren, die ihre Wurzeln in der amerikanischen Geschichte haben. Zwei grundlegende Systeme prägen die Genehmigungslandschaft: die „Dillon Rule“ und die „Home Rule“. Während die Dillon Rule lokale Behörden als reine Verwaltungseinheiten des Bundesstaates betrachtet und ihnen nur explizit übertragene Befugnisse zugesteht, gewährt die Home Rule den Kommunen weitreichende Autonomie in der Gestaltung ihrer Bauvorschriften und Genehmigungsprozesse.

„Es gibt Regionen, in denen Genehmigungen sehr schnell und leicht

zu bekommen sind“, erklärt Martin Stoß, Geschäftsführer und Leiter des Bereichs Immobilien USA bei der BVT Holding. „Für US-Newcomer aus Deutschland bietet sich dadurch ein einfaches und schnelles Einstiegsfeld.“ Allerdings warnt der Experte vor den Risiken: In weniger regulierten Märkten können sich, besonders in Boomphasen, schnell Überbauungstendenzen entwickeln. Dagegen stehen Regionen mit restriktiveren Regelungen. „Projektentwicklungen im Bereich Multi-Family können bis zur Baureife drei bis fünf Jahre dauern“, so Stoß. „Allerdings wird in diesen restriktiven Regionen besonders darauf geachtet, dass nicht zu viele Neubauten entstehen, die die gesamte Infrastruktur überlasten würden.“

Für Investoren bedeutet diese Vielfalt sowohl Herausforderung als

auch Chance. Märkte mit strengerer Regulierung bieten oft stabilere Wertentwicklungen und nachhaltigere Renditen, da das Angebot kontrollierter wächst. Weniger regulierte Märkte können dagegen durch schnellere Projektrealisierungen punkten. Die Kunst liegt in der strategischen Auswahl der Standorte unter Berücksichtigung dieser regulatorischen Rahmenbedingungen. „Insgesamt erfordert die Auswahl geeigneter Investitionsstandorte viel Erfahrung, nachweisbare Performance, Präsenz und Marktzugang“, betont Stoß. „Das muss man über Jahrzehnte aufbauen. Die BVT nutzt ihre langjährige Expertise, um die spezifischen Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Regulierungssysteme optimal zu kombinieren. ■

**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



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

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bei einer Anlage in geschlossene inländische Publikums-AIF oder geschlossene inländische Spezial-AIF oder *reserved alternative investment funds* (RAIF) nach Luxemburger Recht für professionelle und semiprofessionelle Anleger geht der Anleger eine langfristige Bindung ein, die mit Risiken verbunden ist. Insbesondere sind eine Verschlechterung des Marktumfeldes und der Mietraten im Markt sowie eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Gegebenheiten möglich. Die Beteiligungen weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des jeweiligen Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Das bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Es können projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs, auftreten. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligung ist nur eingeschränkt handelbar. Es besteht das Risiko, dass der Anleger seinen Anteil nicht veräußern oder keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Sofern es sich um eine Investition in US-Dollar

handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine Darstellung der wesentlichen Risiken enthalten die Verkaufsunterlagen. Für inländische Spezial-AIF sind die Informationen gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte Jahresbericht von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhältlich. Für inländische Publikums-AIF sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt in der jeweils aktuellen Fassung und der letzte veröffentlichte Jahresbericht – jeweils in deutscher Sprache 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. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar. Für RAIF nach Luxemburger Recht sind der Verkaufsprospekt sowie das PRIIPs KID in der jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte Jahresbericht von der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, erhältlich. ■