## Investment-Highlights

Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen" – steigender Bedarf an Wohnraum, gerade in Ballungsräumen, durch kontinuierliches Bevölkerungswachstum

Während des Investmentprozesses werden wesentliche ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt[1]

BVT hat 50 Jahre Erfahrung mit US-Immobilieninvestments bei eigener Organisation vor Ort

„Bauen statt kaufen" Immobilienentwicklungen binden Anleger viel früher in der Wertschöpfungskette einer Immobilie ein – mit entsprechend höherer Renditeerwartung

Einstieg des Anlegers erfolgt erst nach „Pre-Development-Phase"

Beendigung der jeweiligen Unternehmensbeteiligung durch Verkauf der vermieteten Apartmentanlagen nach ca. drei bis vier Jahren als „Ganzes"

Nutzung günstiger steuerlicher Rahmenbedingungen in den USA – auf Wunsch Erstellung der US-Steuererklärung durch den BVT US-Steuerservice

Insgesamt attraktives Chancen-Risiko-Profil für Anleger

## Wesentliche Risiken

**Mit der Investition in den BVT Residential USA 21 sind Risiken verbunden, z. B.:**

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

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

**Vermietungsrisiken,** falls Apartments nicht oder nur unterhalb der Kalkulation vermietbar sind, Mieter ihre vertraglichen Pflichten nicht erfüllen oder bei Neuvermietungen ungeplante Kosten entstehen.

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

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

**Fungibilitätsrisiken,** da die Anteile nur eingeschränkt handelbar sind.

Darüber hinaus bestehen weitere Risiken. Bitte beachten Sie hierzu die Risikohinweise im Verkaufsprospekt ab Seite 14.

[1] Neben den vorgenannten Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Investitionsentscheidung alle Eigenschaften und Ziele des Fonds, die im Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt beschrieben sind, berücksichtigt werden.

## Wichtige Hinweise

Grundlage für die Beteiligung sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgen im Verkaufsprospekt sowie im Basisinformationsblatt und den Jahresberichten, die Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, erhalten, sowie in elektronischer Form auf www.derigo.de herunterladen können.
Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in deutscher Sprache ist unter https://www.derigo.de/Anlegerrechte verfügbar. Die Anteile an der Investmentgesellschaft können aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des Investmentvermögens und der Abhängigkeit von der Marktentwicklung sowie der bei der Verwaltung verwendeten Techniken auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Wertschwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein (erhöhte Volatilität). Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt der Besteuerung, die von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Investmentgesellschaft ist derzeit noch nicht risikogemischt. Sie muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.
Die Bilder in dieser Marketing-Anzeige sind beispielhaft und zeigen keine geplanten Investitionen des BVT Residential USA 21.

Redaktionsstand: Mai 2026
WKN: A4128S
ISIN: DE000A4128S4

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

**BVT Residential USA – der Film**

Mehr erfahren
www.residential-usa.de

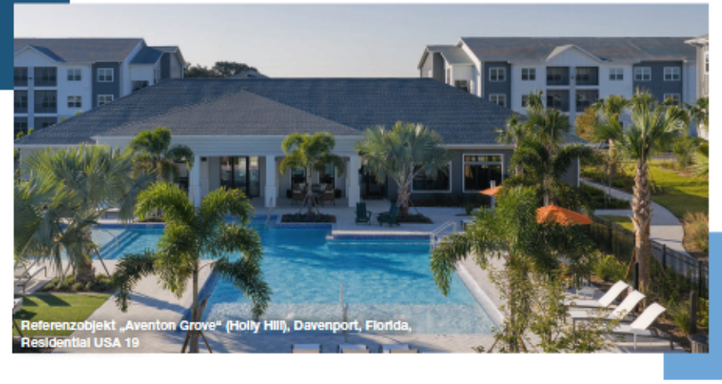
# US-Immobilien als Kapitalanlage

*Der US-Immobilienmarkt als einer der größten der Welt bietet Anlegern gute Investitionsvoraussetzungen*

Für europäische Investoren, die auch globale Beteiligungen schätzen, sind die USA schon seit Jahrzehnten eine renommierte Adresse für Investitionen. Im Hinblick auf die Wirtschafts- und Kaufkraft sowie die Zugänglichkeit für ausländische Kapitalgeber bietet kaum ein anderer Markt vergleichbar günstige Bedingungen für Investitionen. Das gilt vor allem für den US-Immobilienmarkt.

## US-Immobilienmarkt mit guten Investitionsvoraussetzungen

Gründe, die für eine Investition in US-Immobilien sprechen, sind die positiven Fundamentaldaten: Als weltgrößte Volkswirtschaft überzeugen die USA durch eine stabile volkswirtschaftliche Entwicklung und aussichtsreiche Wachstumsprognosen. Ein robuster Arbeitsmarkt, zukunftsorientierte Unternehmen sowie die Energieunabhängigkeit bilden hierfür die wesentliche Grundlage. Hinzu kommt ein im internationalen Vergleich überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum.


Referenzobjekt „Aventon Grove" (Holly Hill), Davenport, Florida, Residential USA 19

Investieren in US-Immobilien

- Weltgrößte Volkswirtschaft mit positiven Fundamentaldaten
- Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum
- Bedeutender Immobilienmarkt mit sehr hoher Transparenz
- Möglichkeit zur Währungsdiversifikation
- Attraktive steuerliche Rahmenbedingungen

Aus redaktionellen Gründen und zugunsten einer besseren Lesbarkeit verwenden wir das generische Maskulinum, wobei alle Geschlechter gleichermaßen gemeint sind. Die verkürzte Sprachform beinhaltet keinerlei Wertung.

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

Impression Boston

*Investitionschancen am US-Mietwohnungsmarkt nutzen – Anleger können vom Miettrend in den USA profitieren*

**Eine Investition mit überzeugenden Voraussetzungen**

- Investition in das attraktive US-Immobiliensegment „Wohnen"
- Frühzeitiges Partizipieren an der Wertschöpfungskette von Immobilien
- Einstieg nach der Pre-Development-Phase
- Berücksichtigung von wesentlichen ökologischen und sozialen Merkmalen der Investitionen

Der Trend ist eindeutig: In den USA mieten immer mehr Menschen, statt sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen. Mit einer Investition in den „BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG" (BVT Residential USA 21) können Anleger von diesem Trend profitieren.

## Das Residential USA Investitionskonzept „Bauen statt kaufen"

Mit dem BVT Residential USA 21 investieren Sie in die Entwicklung und die anschließende Veräußerung von qualitativ hochwertigen „Class-A"-Apartmentanlagen. Geplant sind Unternehmensbeteiligungen an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektpartner geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen bauen, vermieten und anschließend „en bloc" verkaufen. Der Anleger zahlt seine Einlage erst ein, wenn die sogenannte Pre-Development-Phase, in der unter anderem die Grundstücke angebunden und die Baugenehmigungen beantragt werden, bereits abgeschlossen ist.

## BVT als erfahrener US-Immobilienspezialist

Die BVT Residential USA Serie bietet Anlegern seit 2004 den Zugang zum US-Mietwohnungsmarkt.

Im Fokus der BVT Residential USA Serie stehen Investitionen in die Entwicklung und die anschließende Veräußerung von „Class-A"-Apartmentanlagen an sorgfältig ausgewählten Standorten mit guten Wirtschaftsprognosen im sogenannten „Sunbelt", also dem Südosten, bzw. an der Ostküste der USA. Hierzu gehören z. B. die Metropolregionen Boston, Washington, D.C., Orlando oder Atlanta. Mit 50 Jahren US-Immobilienerfahrung, eigenen Büros in den USA und einem hauseigenen US-Steuerservice ist BVT ein starker und zuverlässiger Investitionspartner. Bislang wurden 20 Beteiligungsgesellschaften mit einem Investitionsvolumen von insgesamt über 2,5 Mrd. US-Dollar aufgelegt, die zusammen 34 Apartmentanlagen mit insgesamt über 10.500 Wohnungen entwickelt haben bzw. entwickeln. Elf Beteiligungsgesellschaften wurden bereits veräußert.

Referenzobjekt „Bainbridge Midlothian", Midlothian bei Richmond, Virginia, BVT Residential USA 16

Referenzobjekt „Aventon Noelle", Charleston, South Carolina, Residential USA 18

**BVT Residential USA 21 im Überblick**

| | |
|---|---|
| **Zielinvestition** | Unternehmensbeteiligung an mindestens zwei Projektentwicklungsgesellschaften, die jeweils mit einem US-amerikanischen Projektpartner (Developer) geeignete Grundstücke erwerben und darauf Apartmentanlagen (Multi-Family Residential) bauen, vermieten und verkaufen. Für die Ausführung der Entwicklung der Apartmentanlagen gilt der Qualitätsstandard „Class-A". Dieser Qualitätsstandard beinhaltet in den USA für Apartmentanlagen in der Regel eine gute bis sehr gute Standortqualität, attraktive Gemeinschaftseinrichtungen, eine ausreichend bis großzügig bemessene Anzahl an Parkplätzen und hochwertige Einrichtungsgegenstände. Eine erste Beteiligung an der Entwicklung der „Class-A"-Apartmentanlage „River's Edge 3 (RE3)" in Medford (Boston), Massachusetts, mit 224 Wohneinheiten ist bereits erfolgt. |
| **Standorte** | Im Fokus stehen grundsätzlich Standorte an der US-Ostküste mit sehr guten Rahmenbedingungen und regionalen Marktgrundlagen wie die Metropolregionen Boston, Washington, D.C., Atlanta und Orlando. Darüber hinaus prüfen die BVT Experten stets auch ergänzende Investitionsoptionen. |
| **Auswahl Developmentpartner** | In Frage kommen nur erfahrene US-Developer mit positivem Leistungsnachweis und nachweislich guter Bonität. |
| **Beteiligungsform** | Beteiligung an der Investmentgesellschaft BVT Residential USA 21 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG. |
| **Gesamtinvestitionsvolumen** | Die Gesamtinvestition steht in Abhängigkeit von der Größe der derzeit noch nicht feststehenden Investitionen. |
| **Attraktive Ausschüttungsprognose[1]** | Ca. 114 %–134 % (Mittleres Szenario 129 %) des Anlagebetrags einschließlich Ausgabeaufschlag bis zum Ende der empfohlenen Haltedauer (Kapitalrückzahlungen und Erträge sind beinhaltet). |
| **Geplante Laufzeit** | Die Investmentgesellschaft wird voraussichtlich am Ende der Grundlaufzeit zum 31.12.2031 beendet werden. Die geplante Laufzeit beträgt für jedes Projekt ca. 3–4 Jahre ab Investitionszeitpunkt in das betreffende Projekt. |
| **Mindestbeteiligung** | Die Mindesthöhe der gezeichneten Einlage beträgt 30.000 USD zzgl. 3 % Ausgabeaufschlag.[2] Höhere gezeichnete Einlagebeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. |
| **Besteuerung** | Anleger mit Wohnsitz in der Bundesrepublik Deutschland erzielen aus der Beteiligung Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die Besteuerung der Einkünfte beruht auf dem zwischen den USA und der BRD abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen und den jeweiligen nationalen Gesetzen. |
| **Garantien** | Es ist vorgesehen, dass der jeweilige Projektpartner die Baufinanzierung garantiert und eine Baufertigstellungsgarantie abgibt. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass ein Vertrag mit dem jeweiligen auszuwählenden Generalunternehmer mit Höchstpreisgarantie abgeschlossen wird. |
| **Einstufung nach Offenlegungsverordnung[3]** | Artikel 8 Fonds – ökologische und soziale Aspekte werden bei der Auswahl der im Portfolio enthaltenen Projekte berücksichtigt. |

[1] Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Einzelheiten zu den verschiedenen Szenarien finden sich im Basisinformationsblatt sowie auf den Seiten 33 und 34 des Verkaufsprospekts. Die Besteuerung ist von der persönlichen Situation des jeweiligen Anlegers abhängig und kann sich in der Zukunft ändern. Die Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen, da keine Kapitalgarantie besteht.

[2] Mindestzeichnungssumme erhöht sich, sofern diese am Tag der Zeichnung nicht mindestens 20.000 EUR entspricht.

[3] Neben den vorgenannten Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Investitionsentscheidung alle Eigenschaften und Ziele des Fonds, die im Verkaufsprospekt und Basisinformationsblatt beschrieben sind, berücksichtigt werden.

Grundlage für eine Beteiligung sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt und die Jahresberichte. Diese erhalten Sie – jeweils in deutscher Sprache und kostenlos – in Papierform von Ihrem Anlageberater oder von der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter www.derigo.de.

Referenzobjekt „Aventon Gwynn (Exchange)" nahe Atlanta, Georgia, Residential USA 17

## „Class-A"-Apartments: Wohlfühlen auf hohem Niveau

- Attraktive Architektur und Gemeinschaftseinrichtungen
- Hochwertige Ausstattung
- Gute Verkehrsanbindung, vor allem auch an den öffentlichen Nahverkehr

Bildnachweis: ©shutterstock