

BVT Residential USA 15 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG

Datum: 27. April 2020

Aktuelle Ergänzung zu "Risiken" im Verkaufsprospekt im Hinblick auf COVID-19

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Ausbruch des neuen Coronavirus, Covid-19, der von der WHO am 11.03.2020 zur globalen Pandemie erklärt worden ist, bringt erhebliche Unsicherheiten für die regionalen und globalen Märkte mit sich. Viele Länder haben strikte Reisebeschränkungen und weitere Lockdown-Maßnahmen beschlossen, mit erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen.

Es ist derzeit nicht möglich, das Ausmaß und die Folgen der Pandemie genau vorherzusagen. Diese werden sich ungleichmäßig über Sektoren, Unternehmen und Volkswirtschaften verteilen. Was die potentiellen Auswirkungen von COVID-19 auf den US-Immobilienmarkt anbelangt, ist generell anzumerken: Anders als im hoch liquiden Aktienmarkt reagieren Immobilienpreise deutlich langsamer und in der Regel nicht so heftig. Eine zeitversetzte Reaktion bietet somit auch die Chance, dass bis dahin die Ursachen der aktuellen Situation bereits im Griff sind und es wieder aufwärts geht.

Die geringsten Auswirkungen werden bislang für den US-Mietwohnungsmarkt erwartet. Auf der Nachfrageseite nach Wohnraum ist unter Umständen zu erwarten, dass private Haushaltsneugründungen zunächst verschoben werden, dass vorübergehend manche Mieter wegen Lohnausfall in Geldnot und Zahlungsschwierigkeiten kommen könnten (dies tendenziell eher in Class-B/C-Anlagen) oder dass Umzugsentscheidungen vertagt werden. Am Transaktionsmarkt für Mietwohnanlagen als Investitionsobjekte ist eine vorübergehende Zurückhaltung zu erwarten, bis Investoren wieder einen (zumindest gefühlt) besseren Überblick über den wahrscheinlichen weiteren Verlauf von COVID-19 haben.

Ergänzende Risikohinweise im Zusammenhang mit Covid-19

Bauphase

Risiken: Längere Bauzeit | Überschreitung des Budgets

Es besteht das Risiko einer längeren Bauzeit als geplant, insbesondere, wenn die regionalen Regierungen im Zuge von Lockdowns vorübergehend Baustellen schließen oder erhöhte Sicherheitsauflagen verlangen, so dass sich weniger Arbeitskräfte gleichzeitig auf der Baustelle aufhalten dürfen. Ferner kann es seitens der Behörden zu Verzögerungen bei der Ausstellung von Genehmigungen oder bei Bauabnahmen kommen. Eine längere Bauzeit würde voraussichtlich auch höhere Baukosten nach sich ziehen.

BVT Residential USA 15: Der Baubeginn für das erste Projekt „Methuen“ des BVT Residential USA 15 ist für das 4. Quartal 2020 geplant. Aus heutiger Sicht sollten zu diesem Zeitpunkt die Kontaktbeschränkungen weitestgehend aufgehoben worden sein, so dass ungehindertes Arbeiten möglich ist. Dennoch wird mit einem um bis zu zwei Monaten verzögerten Baustart gerechnet und geplant.

Vermietungsphase

Risiken: *Niedrigere Mieten | Temporärer Nachfragerückgang | Höherer Leerstand | Mietausfälle*

Aus heutiger Sicht rechnet man bis etwa zum 3. Quartal diesen Jahres mit Zurückhaltung in der Bevölkerung bei Umzugsvorhaben und somit mit einem temporären Rückgang der Nachfrage nach neuem Wohnraum. In dieser Phase ist mit dem Erfordernis der Gewährung von Mietanreizen und ggf. von niedrigeren Anfangsmieten zu rechnen.

BVT Residential USA 15: Für das erste Objekt „Methuen“ des Residential USA 15 ist der Vermietungsbeginn erst im 1. Quartal 2022 geplant. Bis zu diesem Zeitpunkt wird von nachhaltig normalisierten Marktverhältnissen ausgegangen. Dennoch ist es möglich, dass man zu diesem Zeitpunkt aufgrund der diesjährig erwarteten niedrigeren Mieten mit den Anfangsmieten etwas unterhalb des ursprünglichen Budgets liegt.

Exit-Phase

Risiken: *Reduzierte Kaufpreise | Zurückhaltung auf Seiten potentieller Käufer | Verkauf verzögert*

Aufgrund der käuferseitigen Zurückhaltung in dieser Phase der Unsicherheit wird erwartet, dass Verkaufsentscheidungen, sofern möglich, um einige Monate nach hinten verschoben werden.

BVT Residential USA 15: Der Verkauf des ersten geplanten Projekts „Methuen“ für den BVT Residential USA 15 wird für Mitte 2023 prognostiziert. Wir erwarten aus heutiger Sicht nicht, dass COVID-19 Einschränkungen auf den Verkaufsprozess oder den erzielten Multiplikator haben wird.

Weitere Risiken im Zusammenhang mit COVID-19, welche in Abhängigkeit der weiteren Entwicklungen der Pandemie und ihrer Auswirkungen eintreten können, sind nicht auszuschließen. Aufgrund der noch am Anfang stehenden Corona Erforschung handelt es sich um eine volatile Lage und Aussagen können selbstverständlich nur auf Basis der aktuellen Kenntnisse und Einschätzungen getroffen werden.

Für BVT Residential USA 15 sehen wir das Risiko, unsere Renditeziele nicht zu erreichen, aus heutiger Sicht als gering an. Insbesondere aber fällt der Baubeginn für das erste Projekt „Methuen“ in eine Zeit des erwarteten Wiederaufschwungs und der Vermietungsbeginn in einen bis dahin (voraussichtlich) wieder nachhaltig stabilisierten Markt. Bereiche wie Bau- und Finanzierungskosten sowie Grundstückskaufpreise können sich als mögliche Folge der derzeitigen Situation gegebenenfalls positiv für den Fonds entwickeln. Der prognostizierte Verkauf des geplanten ersten Projekts „Methuen“ fällt darüber hinaus möglicherweise in ein Umfeld reduzierten Angebots, da Projekte, welche noch keine Genehmigung erhalten haben, voraussichtlich aufgeschoben werden.

Sollten Sie hierzu Fragen haben, kommen Sie gerne auf uns zu.

Mit freundlichen Grüßen

derigo GmbH & Co. KG



Tibor von Wiedebach und Nostitz-Jänkendorf



Philipp Graf