

München, 22. November 2023

## PRESSEMITTEILUNG

### **BVT: Einfluss volkswirtschaftlicher Rahmenbedingungen auf Immobilienmärkte in den USA**

- **Fortsetzung der BVT-Research-Reihe mit Immobilienökonom Prof. Dr. Vornholz zu immobilienwirtschaftlichen Themen in Deutschland und den USA**
- **Aktuelle Ausarbeitung untersucht den Zusammenhang von Demografie, Wirtschaft, Wirtschaftspolitik, Inflation und Geldpolitik auf die Immobilienmärkte in den USA**
- **Positive demografische und wirtschaftliche Entwicklung in den USA begründen stabile Erträge auf dem Vermietungsmarkt**

Derzeit dominiert wohl kein Thema den Investmentmarkt so stark wie die Zinsentwicklung und die durch sie ausgelösten veränderten Finanzierungsrahmenbedingungen. Für die mittel- bis langfristige Absicherung stabiler Erträge auf dem Vermietungsmarkt sorgen jedoch vor allem sozio-demografische Entwicklungen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Und diese sind insbesondere in den USA als perspektivisch positiv einzustufen, wie die aktuelle Ausarbeitung des Immobilienökonom und unabhängigen Experten Prof. Dr. Günter Vornholz im Auftrag der BVT Unternehmensgruppe, München/Atlanta, zeigt.

#### **Wesentliche Erkenntnisse dieser Ausarbeitung:**

- **Hohes Bevölkerungswachstum in den USA:** Mit über 335 Mio. Einwohner ist die USA nach Indien und China das Land mit der drittgrößten Bevölkerung der Welt. Gegenüber dem Jahr 2000 ist die Bevölkerung um fast 20 Prozent angestiegen und damit stärker als in vergleichbaren Industrieländern.
- **Steigende Zahl der US-Haushalte:** Die insbesondere für den Wohnungsmarkt bedeutende Zahl der Haushalte betrug zum Jahresbeginn 2022 über 131 Mio. Im langjährigen Durchschnitt kam es zu über 1 Mio. Haushaltsneugründungen pro Jahr, was zu einer stetigen Nachfrage nach neuem Wohnraum führte.
- **US-BIP mit positivem Wachstum:** In diesem Jahrtausend wuchs das BIP trotz der Finanzkrise und der Corona-Pandemie um durchschnittlich real 2,0 und nominal um 4,2 Prozent. Keine der Industrienationen hat die Pandemie schneller hinter sich gelassen als die USA. Für die kommenden Jahre wird ein positives Wachstum im Schnitt der vergangenen Jahre erwartet.
- **Kaufkraftbereinigtes BIP steigt stetig:** Die USA wies im Jahr 2022 mit geschätzten knapp 64.000 USD das zehnthöchste kaufkraftbereinigte Bruttoinlandsprodukt pro Kopf auf. Gemessen in nominalen USD beträgt es sogar 70.000 USD und hat sich in den letzten 20 Jahren fast verdoppelt.

- **Stabiler Konsum, Export und Import:** Der private Konsum wird in den USA seit der Pandemie durch den wieder steigenden Anteil von Erwerbstätigen an der Bevölkerung und die steigenden Löhne gestützt. Der Anteil der Exporte und Importe am BIP war langfristig relativ konstant.
- **Robuster US-Arbeitsmarkt:** Auf dem Arbeitsmarkt zeigte sich ein langfristiger Aufwärtstrend bei der Beschäftigung. Die Arbeitslosenquote lag im langjährigen Schnitt bei rund 5,5 Prozent und liegt aktuell auf einem relativ niedrigen Niveau.
- **Steigende Löhne und Gehälter:** Nach dem U.S. Bureau of Labor Statistics beträgt das durchschnittliche wöchentliche Gehalt aller Arbeitnehmer in den USA gut 1.150 USD zur Jahresmitte 2023. Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein Anstieg von 3,5 Prozent und im Vergleich zum Jahresanfang 2020 (Pandemiebeginn) ein Zuwachs von knapp 20 Prozent.
- **Hohe Inflationsrate auch in den USA:** Aktuell belasten die hohen Inflationsraten sowohl die USA als auch Europa. Die US-Notenbank Fed hat aber stärker und schneller reagiert als die EZB.
- **„Bidenomics“:** Im Vergleich zu den tendenziell wirtschaftsliberalen Vorstellungen seiner Vorgänger setzt Präsident Biden stark auf staatliche Maßnahmen. Für diese Wirtschaftspolitik steht der Begriff „Bidenomics“. Seit Amtsantritt konnte die Biden-Administration wirtschaftspolitisch richtungsweisende Initiativen umsetzen.
- **Hohe Transparenz am Immobilienmarkt:** Auf dem JLL Transparency Index, der Performancemessung, Fundamentaldaten des Marktes sowie gesetzliche Rahmenbedingungen bewertet, nimmt die USA nach Großbritannien den 2. Platz ein, während Deutschland es nur auf Rang 9 schafft.

Martin Stoß, Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien USA, sieht die Investitionsstrategien der BVT durch die vorliegende Auswertung von Prof. Dr. Vornholz bestätigt. "Auch die BVT schätzt die demografische und wirtschaftliche Entwicklung in den USA perspektivisch als positiv ein. Kurzfristig gilt es, das aktuelle Zinsniveau in unsere Kalkulationen und Verhandlungen einzupreisen. Den über die vergangenen circa zwei Jahre gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten stehen auf der Ertragsseite jedoch gestiegene Mieteinnahmen gegenüber. Darüber hinaus verzeichnet der US-Mietwohnungsmarkt eine konstant hohe Nachfrage nach Mietwohnraum. So ist zum Beispiel der Eigentumserwerb für viele Amerikaner, insbesondere Erstkäufer von Wohneigentum, derzeit kaum noch finanzierbar. Entsprechend zieht es immer mehr Menschen in den Mietmarkt. Und gutvermietete Class-A-Apartmentanlagen bleiben für viele, insbesondere institutionelle Investoren, eine gesuchte Anlageoption."

[Zur Studie](#)

### Immobilieninvestments in den USA

BVT ist langjährig erfahrener Spezialist für Investitionen in Wohnimmobilien-Projektentwicklungen im US-Multi-Family Markt. Im Rahmen der Residential USA Serie wurden seit 2004 bislang 18

Beteiligungsgesellschaften aufgelegt, die zusammen 31 Apartmentanlagen mit insgesamt rund 9.700 Wohnungen entwickelt haben bzw. derzeit entwickeln.

### **Hinweis**

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bei den Produkten der BVT Unternehmensgruppe handelt es sich um geschlossene Publikums- und Spezial-AIF. 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 keinen ihrem Wert angemessenen Preis erzielen kann. Der Anleger stellt der Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Anteile an der Investmentgesellschaft weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung des 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. Der Anleger sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine ausführliche Darstellung der Risiken enthalten die für das jeweilige Beteiligungsangebot erstellten Verkaufsunterlagen. Für Publikums-AIF sind der Verkaufsprospekt sowie das Basisinformationsblatt und der letzte veröffentlichte Jahresbericht in ihrer jeweils aktuellen Fassung – 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](http://www.derigo.de) abrufbar. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache unter [www.derigo.de/Anlegerrechte](http://www.derigo.de/Anlegerrechte) verfügbar. Für Spezial-AIF sind die Informationen gemäß § 307 Absatz 1 und 2 KAGB, ggf. das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte Jahresbericht bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, oder bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München erhältlich.

### *Zur BVT Unternehmensgruppe*

**Kompetenz in Sachwertanlagen seit 1976.** Die BVT Unternehmensgruppe mit Sitz in München und Atlanta sowie Büros in Berlin, Köln und Boston erschließt als bankenunabhängiger Asset Manager seit über 45 Jahren deutschen Privatanlegern und institutionellen Investoren die vielfältigen Chancen internationaler Sachwertinvestitionen. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 7,7 Mrd. Euro und rund 80.000 Anlegern seit Gründung zählt die BVT in Deutschland zu den erfahrensten Anbietern im Bereich der geschlossenen Sachwertbeteiligungen. Mit der derigo GmbH & Co. KG verfügt BVT über eine eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB).

*Mehr zu BVT unter [www.bvt.de](http://www.bvt.de).*



*Mehr zu derigo unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de)*

**Ansprechpartner:**

Bernd Gaiser  
Leiter Marketing

BVT Unternehmensgruppe  
Telefon 0049 89 38165-211  
Telefax 0049 89 38165-201  
E-Mail: [presse@bvt.de](mailto:presse@bvt.de)

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

BVT Unternehmensgruppe  
Rosenheimer Straße 141 h  
81671 München

Telefon: +49 89 381 65-0  
Telefax: +49 89 381 65-201  
E-Mail: [info@bvt.de](mailto:info@bvt.de)  
Internet: [www.bvt.de](http://www.bvt.de)