

München, 11. April 2024

Pressemitteilung

## **Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die US-Immobilienmärkte**

- **Immobilienökonom Prof. Dr. Vornholz untersucht die Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Immobilienmärkte in den USA**
- **Aktuelle Ausarbeitung im Rahmen der Research-Reihe zu immobilienwirtschaftlichen Themen im Auftrag der BVT Unternehmensgruppe**

**Der demografische Wandel in den USA hat in der langfristigen Betrachtung grundlegende Auswirkung auf die dortigen Immobilienmärkte. Insbesondere die Entwicklung und die Struktur von Bevölkerung und Haushalten sind wesentliche Faktoren, die die Nachfrage nach Immobilien und die Art der nachgefragten Immobilien beeinflussen.**

Mit über 335 Mio. Einwohner ist die USA derzeit 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. Aktuelle Prognosen gehen von einer weiteren Zunahme aus. Bis 2060 wird mit über 400 Mio. Einwohnern gerechnet. Die Bevölkerung wird bis dahin jedes Jahr um ungefähr 1,8 Mio. Menschen wachsen. Das Wachstum ist sowohl auf eine positive natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch auf Einwanderung zurückzuführen. Während bis zum Jahr 2030 das natürliche Bevölkerungswachstum überwiegen wird, wird danach die internationale Migration zum Haupttreiber der demografischen Entwicklung werden.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Bevölkerung wird sich die Reihenfolge der größten Bundesstaaten nur wenig ändern. Kalifornien, Texas, Florida und New York weisen die höchste Bevölkerungszahl auf. Insgesamt lebt in diesen vier Staaten rund ein Drittel der US-Bevölkerung. Die Prognosen gehen von weiterem Wachstum aus. Die Sunbelt-Staaten Georgia und North Carolina werden im Ranking deutlich aufsteigen. Bis 2040 werden die größten Zuwächse in absoluten Zahlen in Texas und Florida erwartet. Diese beiden Staaten verzeichnen bereits auch bei der Binnenwanderung Zugewinne. Der langfristige Trend der Bevölkerungskonzentration an den Küsten und in großen städtischen Zentren basiert auf Arbeitskräftemobilität und der Wirtschaftstätigkeit, da ein Großteil des wirtschaftlichen Erfolgs in den USA mittlerweile in den Metropolen generiert wird.

Deutliche Veränderungen ergeben sich in der Altersstruktur. Im Jahr 2022 lag das Durchschnittsalter der US-Bevölkerung bei knapp 38 Jahren und wird sich bis zum Jahr 2050 auf rund 43 Jahre erhöhen.

Die Anzahl der Älteren und deren Anteil an der Gesamtbevölkerung hat sich in den USA deutlich erhöht. Von 2000 bis 2022 vergrößerte sich der Anteil von 12,4 auf 17,1 Prozent. Im Jahr 2060 werden rund 95 Mio. Menschen älter als 65 Jahre sein und ihr Anteil wird entsprechend auf knapp ein Viertel steigen. Die Zahl der über 85-jährigen wird sich bis zum Jahr 2060 sogar verdreifachen.

Für die Nachfrage nach Wohnungen ist die Entwicklung der Zahl der Haushalte der entscheidende demografische Einflussfaktor. Die Zahl der Haushalte betrug im Jahre 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. Dabei ist der Anstieg von über 25 Prozent gegenüber 2000 zum einen auf die wachsende Einwohnerzahl und zum anderen auf die verringerte durchschnittliche Anzahl an Haushaltsmitgliedern zurückzuführen. Die Zunahme neuer Haushalte wird sich künftig etwas verlangsamen, wobei bis zum Jahre 2040 noch insgesamt mehr als 15 Millionen neue Haushalte erwartet werden. Nach den Prognosen werden alle Haushaltstypen weiter zulegen, wobei die stärksten Wachstumsbeiträge von den Single- und den 2-Personen-Haushalten kommen werden.

Jüngere Generationen wählen Immobilien in städtischen Gebieten, wo sie in der Nähe ihres Arbeits- oder Studienorts sein können. Bei jüngeren Haushalten kommt hinzu, dass junge Berufstätige Immobilien in der Nähe der Innenstadt bevorzugen, wo sie auch arbeiten. Die Gruppe der Senioren spielt eine immer wichtigere Rolle als Nachfrager. Quantitativ wird die Zahl der Haushalte der über 65-jährigen deutlich ansteigen. Qualitativ ergeben sich durch die Alterung der Bevölkerung andere Ansprüche an die Ausstattung und die Größe der Wohnungen.

### **Zusammenfassung der Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf die Assetklassen Wohnen, Büro und Einzelhandel:**

- Der Wohnungsmarkt unterliegt einer Vielzahl demografischer Einflüsse, sodass die Teilmärkte eine differenzierte Entwicklung aufweisen. Aufgrund der wachsenden Haushaltszahl insgesamt ist mit einem anhaltend hohen Bedarf an Wohnungen zu rechnen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird regional unterschiedlich ausfallen, was vor allem auf die Binnenwanderungen zurückzuführen ist. Das sollte auch in Zukunft zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Sunbelt oder an der Ostküste führen.
- Die für den Arbeitsmarkt für Bürobeschäftigte wesentliche Altersgruppe der potenziell Erwerbstätigen (18 bis 64 Jahre) wird stetig wachsen. Entscheidend ist die Nachfrage der Unternehmen nach Bürobeschäftigten. Entsprechend lautet das Ziel der amerikanischen Notenbank: „maximum employment“.
- Für den Einzelhandel wird durch die Entwicklung der Bevölkerung insbesondere das (regionale) Nachfragepotenzial determiniert. Daneben sind auch die Altersstruktur einer

Gesellschaft (insbesondere Alterung) sowie die Zuwanderungen von Bedeutung.

**Martin Stoß**, Geschäftsführer der BVT Holding und Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien USA, sieht die Investitionsstrategie der BVT in den US-amerikanischen Wohnimmobilienmarkt aufgrund der vorliegenden Auswertung von Prof. Dr. Vornholz bestätigt. "In den USA fehlt es, genau wie hier in Deutschland, an Wohnraum in allen Bevölkerungsschichten. So wird der US-Mietwohnungsmarkt in den starken Wachstumsregionen, wie die Prognosen belegen, über die nächsten Jahre weiter wachsen. Wir sehen insbesondere bei den jungen „high-potentials“ einen hohen Bedarf an innerstädtischen Wohnlagen mit guter Verkehrsanbindung. Der Erwerb von Wohneigentum ist aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten für diese Altersgruppe sehr schwierig geworden, sodass mieten in den Vordergrund rückt. Wichtig aber ist, nicht am Markt vorbeizubauen. Die BVT Residential Fonds investieren deshalb vorwiegend in die Großräume Boston, Washington, Atlanta und Orlando und ausgewählte Sun-Belt-Standorte, wo seit über 20 Jahren ein deutlicher Zuzug zu beobachten ist - und wie die Auswertung von Prof. Dr. Vornholz zeigt, auch weiterhin zu erwarten ist. So bietet das bereits in den letzten Jahren stark gestiegene Mietpreisniveau in den Sunbelt-Staaten weiterhin Luft nach oben. Für unsere Anleger impliziert das wiederum die Chance auf solide Renditen."

#### **Fortsetzung der BVT-Research-Reihe**

Die aktuelle Ausarbeitung ist Teil der Research-Reihe der BVT Unternehmensgruppe mit Prof. Dr. Günter Vornholz als unabhängigem Research-Partner. Prof. Dr. Vornholz, Leiter der ImmobilienResearch Vornholz GmbH, war 25 Jahre bei der Norddeutschen Landesbank und deren Tochter Deutsche Hypo in den Abteilungen Volkswirtschaft und Immobilien Research in leitenden Positionen. Darüber hinaus war er von 2011 bis 2023 als Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum tätig. In dieser Zeit hat er zahlreiche Lehrbücher und Artikel über immobilienwirtschaftliche Themen verfasst.

[Zur vollständigen Studie](#)

#### *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 seine Anteile 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 8,8 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)