

## Washington ist mehr als Politik

Gut dotierte Arbeitsplätze, eine junge Bevölkerung, hohe Zuwachsraten:  
Die Region um die US-Hauptstadt glänzt auch als Immobilienstandort.

Der Großraum Washington-Arlington-Alexandria lockt Jahr für Jahr Zehntausende Neubürger an. Etwa 50.000 waren es zwischen 2017 und 2018, darunter zahlreiche junge Gutverdiener. Auch ihnen ist es zu verdanken, dass das mittlere Haushaltseinkommen in Washington, D.C. zuletzt um ein Drittel über dem US-amerikanischen Durchschnitt lag. Dabei ist es keineswegs nur der Politbetrieb (siehe Seite 4) mit seinem Administrationsapparat, den Botschaften, unzähligen Lobbyorganisationen und Anwaltskanzleien, der die Region wirtschaftlich trägt. Auch Großunternehmen wie Lockheed Martin, Fannie Mae oder Hilton Worldwide haben ihren Sitz in der US-Hauptstadt, zudem sorgen mehr als 100 akademische Institutionen für Arbeitsplätze und eine blühende Start-up-Szene. Hinzu kommen unter anderem Tourismus und Gesundheit als weitere wichtige Standbeine. Der Sog, den der prosperierende Arbeitsmarkt mit seinen gut dotierten Jobs ausübt, hält die Bevölkerung jung: Mit rund 34 Jahren liegt das Durchschnittsalter etwa vier Jahre unter dem nationalen Schnitt. Auch wenn aufgrund der aktuellen Unsicherheiten kaum Prognosen möglich sind, so ist mit fortgesetztem Bevölkerungszuwachs zu rechnen, sobald die Wirtschaft wieder an Fahrt aufnimmt.

Ein großer Teil der hoch qualifizierten Zuzügler legt einerseits Wert auf Flexibilität und Mobilität, wenn



Foto: iStock/Pglam

Washington verspricht einen modernen und gehobenen Standard.

### *Hochwertig ausgestattete Mietwohnungen sind besonders gefragt.*

die Karriere es verlangt, und möchte andererseits einen gewissen Komfort genießen. Schließlich kann man es sich leisten. Als logische Konsequenz daraus sind hochwertig ausgestattete Mietwohnungen in der Metropolregion besonders gefragt. Das schlägt sich auch im Mietenniveau nieder: Im Januar 2020 lagen die Washingtoner Durchschnittsmieten um mehr als 50 Prozent über dem US-weiten Wert, die

Wachstumsrate auf Jahressicht betrug 4 Prozent. Mehr als die Hälfte der Mieter zahlt über 2.000 US-Dollar Monatsmiete. Nur in San Francisco und New York werden noch höhere Mieten aufgerufen.

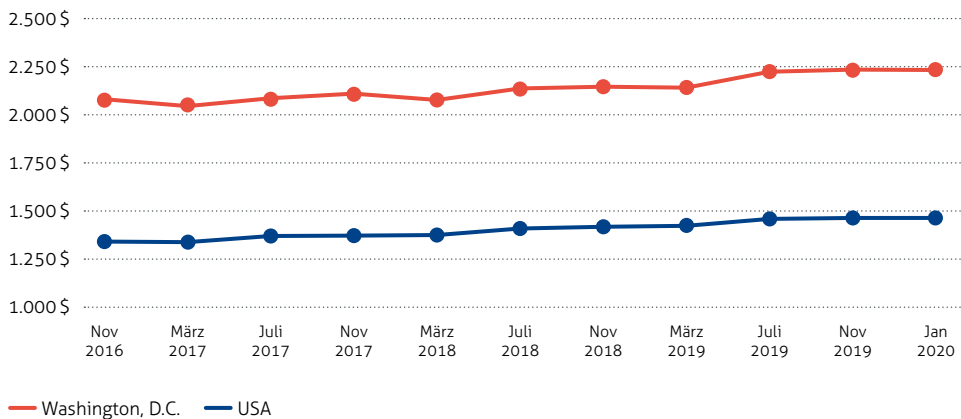
Wie in anderen Boomregionen laufen die Projektentwickler der galoppierenden Nachfrage weit hinterher. Auch BVT ist im Großraum Washington-Arlington-Alexandria im Rahmen der erfolgreichen Fondserie Residential USA aktiv: Ein Class-A-Apartmentprojekt ist bereits in der Fertigstellung, weitere sind geplant. An dankbaren Abnehmern herrscht auf Jahre hin kein Mangel.

# Mieter von Berufs wegen

Kein anderer Wohnungsmarkt in den USA ist einer so steten Fluktuation unterworfen. Alle vier beziehungsweise acht Jahre bekommen zahlreiche Wohnungen neue Mieter. Dabei sind die Ansprüche hoch – ebenso wie die Gehälter. Die Zugezogenen wollen gut, aber unbedingt mobil leben. Schließlich bleiben die meisten von ihnen nur wenige Jahre in der Stadt.

## Washington first: Mietspiegel weit über dem Landesschnitt

Neben San Francisco und New York gehört Washington, D.C. zu den teuersten US-amerikanischen Städten. Das hohe Einkommensniveau sorgt jedoch für ein ausgeglichenes Angebot-Nachfrage-Verhältnis.

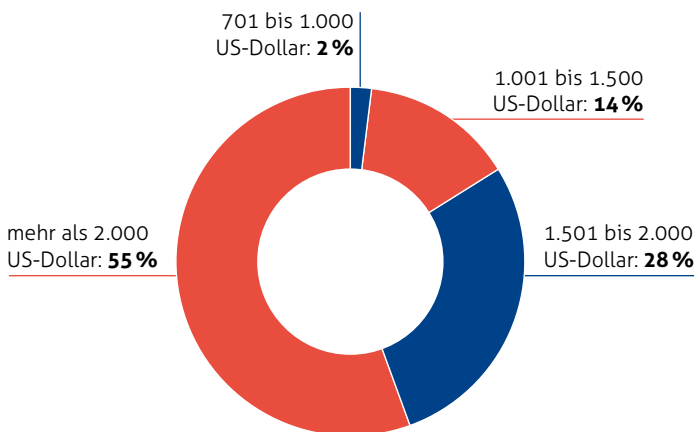


**2.233 US-\$**  
Miete pro Monat bezahlte man durchschnittlich für eine **69 qm** große Wohnung im Januar 2020 in Washington.

Quelle: Yardi Matrix

## Breite Spitze bei den Mietpreisen

Das Gros der Wohnungen liegt im hohen Mietpreissegment. Vor allem in zentralen Bezirken und in der Nähe der politischen Einrichtungen liegen die Monatsmieten über dem ohnehin schon hohen Schnitt Washingtons.



Quelle: Yardi Matrix

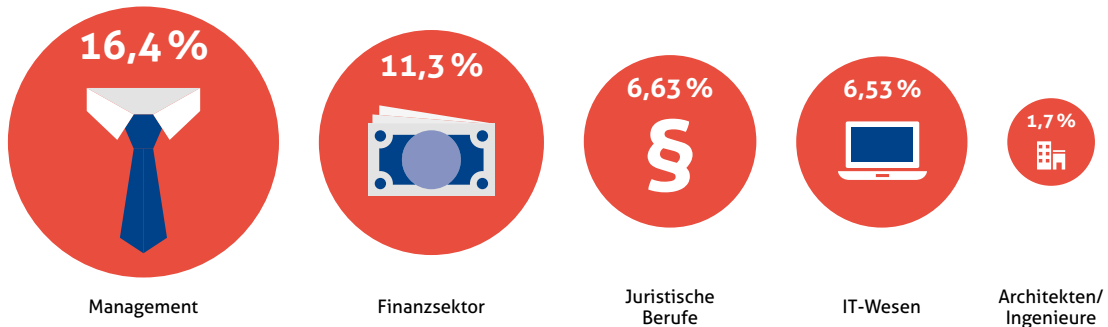
*Der Großraum Washington wird bei dem prognostizierten Wirtschaftswachstum bis 2030 374.0000 weitere Wohneinheiten brauchen.*

Metropolitan Washington Council of Governments

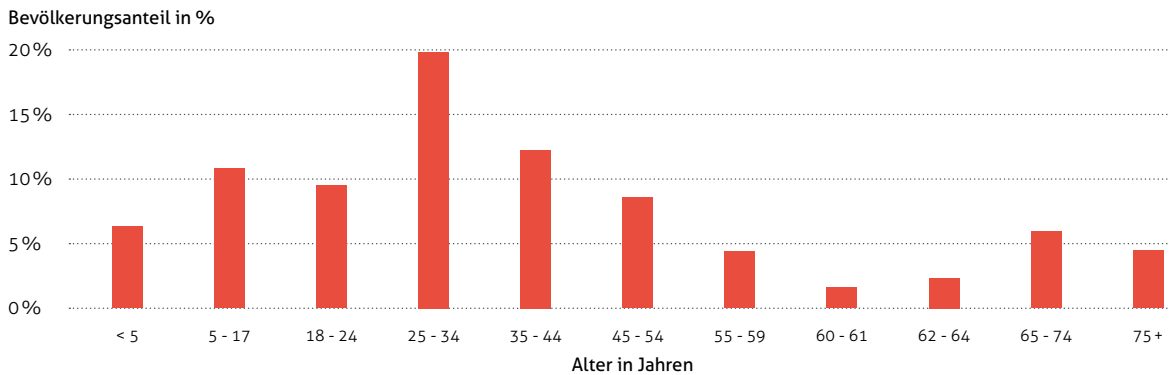
## Jung, gut situiert, sucht ... Mietwohnung

Washington ist als Regierungssitz der USA naturgemäß ein Hotspot für die politische, wirtschaftliche und intellektuelle Elite des Landes. Durch die oftmals begrenzte Verweildauer in der Stadt suchen die größtenteils gut ausgebildeten Einwohner eher Mietwohnungen, obwohl das Haushaltseinkommen auch einen Kauf zuließe.

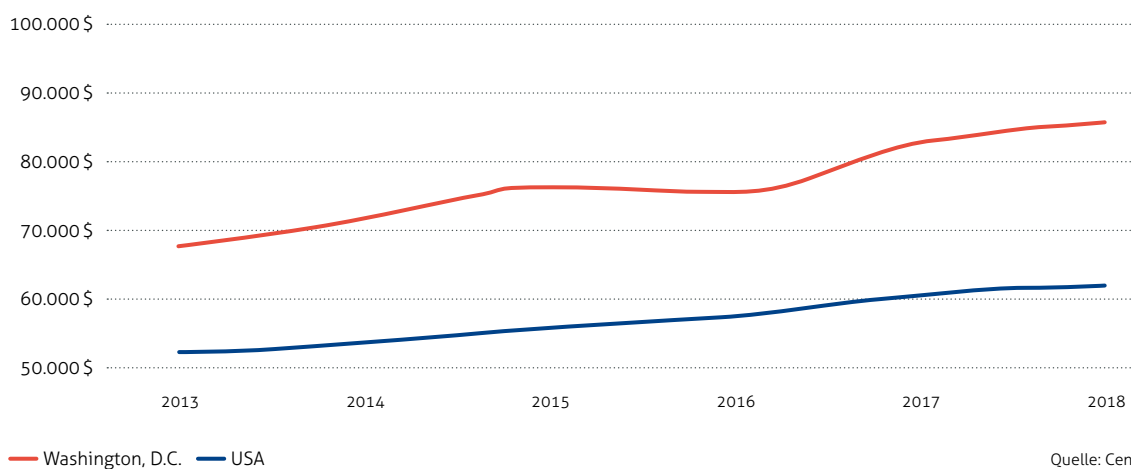
### Das Bildungsniveau in Washington, D.C. ist auf einem sehr hohen Standard



### Junge Hauptstadt: Im Jahr 2018 betrug das Durchschnittsalter in Washington, D.C. 33,9 Jahre



### Das mittlere Haushaltseinkommen in Washington, D.C. liegt 27 Prozent über dem Landesdurchschnitt



# Alle vier Jahre wieder ...

... wählt Amerika einen Präsidenten. Auch in diesem Herbst könnte Washington daraufhin viele Bürger verlieren und hinzugewinnen.

Washington, D.C. ist eine Metropole, in die viele Neubürger von vornherein nur für einige Jahre ziehen. Bestimmend ist vor allem der Zyklus der US-Präsidentschaftswahlen. Kommt es zu einem Wechsel im Amt, wie es auch nach dem kommenden Wahlgang denkbar ist, verlieren zahlreiche Mitarbeiter der Administration ihre Jobs. Diese werden

dann an Gefolgsleute des Wahlsiegers neu verteilt. So kommt es zu einem kleinen Exodus und einer äquivalenten Zuwanderungswelle. In ähnlichen Zyklen erfolgen auch beim Personal der rund 180 Botschaften die Abberufungen und Neubesetzungen. Tausende weitere Stellen, viele von ihnen auf Zeit angelegt, bieten Großorganisationen wie Weltbank, Internationaler Wäh-

rungsfonds, Organization of American States und Inter-American Development Bank. Auch die Lobbyorganisationen beschäftigen eine fünfstellige Zahl von Menschen, hinzu kommen politisch spezialisierte Anwaltskanzleien und Beratungsunternehmen. Diese besondere Struktur des Arbeitsmarktes in der US-Hauptstadt hat eine einzigartige Prägung der Wohnraumnachfrage zur Folge: Obwohl in der Metropolregion ein hohes Einkommensniveau herrscht und sich damit relativ viele Einwohner eigene vier Wände leisten könnten, übersteigt die Wohneigentumsquote den US-Durchschnitt nicht. Aktuell liegt sie bei rund 65 Prozent. Wer ohnehin nur wenige Jahre bleibt, kauft sich eher kein Haus und keine Wohnung, sondern mietet. Aber bitte – Elitenstatus verpflichtet – mit exklusiver Ausstattung, womit sich auch die hohen Washingtoner Mietpreise erklären. Für Immobilieninvestoren ergeben sich daraus überaus interessante Chancen.



Foto: Stock / Mableen

Trotz der regelmäßigen Mieter-Fluktuation bleibt die Leerstandsquote gering.

Bei den in diesem US Monitor erwähnten Beteiligungsmöglichkeiten handelt es sich um Beteiligungen an geschlossenen AIFs im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB), die mit Risiken verbunden sind. Anleger stellen der jeweiligen Investmentgesellschaft Eigenkapital zur Verfügung, das durch Verluste aufgezehrt werden kann. Die Beteiligungen sind nur eingeschränkt handelbar. Es bestehen projektentwicklungstypische Risiken, insbesondere das Risiko eines nicht prognosegemäßen Bauverlaufs bzw. Verkaufs. 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 jeweiligen Beteiligung auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Da es sich um eine Investition in US-Dollar handelt, kann die Rendite infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Die für eine Anlageentscheidung maßgebliche Beschreibung der Risiken und sonstiger wesentlicher Einzelheiten erfolgt in den für die jeweilige Investitionsmöglichkeit erstellten gesetzlichen Verkaufsunterlagen. Diese Dokumente (in deutscher Sprache) sind jeweils während der Dauer des Vertriebs kostenlos in Papierform erhältlich bei der derigo GmbH & Co. KG, Rosenheimer Straße 141 h, 81671 München, sowie in elektronischer Form unter [www.derigo.de](http://www.derigo.de). Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.

## Impressum

### Herausgeber:

BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald

### Redaktion:

Andreas Graf von Rittberg (verantwortlich)  
E-Mail: [avr@bvt.de](mailto:avr@bvt.de)

### Verlag:

Alsterspree Verlag GmbH, Kurfürstendamm 173/174, 10707 Berlin, [www.alsterspree.de](http://www.alsterspree.de)

**Hinweis:** Daten bzw. Informationen können sich trotz sorgfältiger Recherche als nicht richtig herausstellen oder kurzfristig verändern. Die Redaktion kann daher weder Haftung noch Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen. Die in diesem Investorenblatt aufgeführten Informationen dienen allein der unverbindlichen Vorabinformation. Die Angaben stellen keine Anlageempfehlung dar und können eine Beratung des Investors nicht ersetzen. Investoren prüfen eigenverantwortlich, ob ein Investment für sie geeignet ist. Sie können die aus ihrer Sicht erforderlichen Unterlagen sowie ggf. konkrete Beteiligungsmöglichkeiten bei der BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH, Tölzer Straße 2, 82031 Grünwald, anfordern.

**Redaktionsstand:** 28.05.2020