US Monitor

Ausgabe 03 | 2020

BVT Marktüberblick

Resilient in Krisenzeiten

Die tiefe Rezession in den USA berührt auch den Immobilienmarkt. Bisher zeigt sich jedoch wie schon in früheren Krisen: Besitzer hochwertiger Wohnimmobilien können ruhig schlafen.

Es ist besorgniserregend, was der Blick über den Großen Teich derzeit offenbart: Die USA tun sich extrem schwer mit der Eindämmung der Corona-Pandemie. Die halbherzige Krisenpolitik der ersten Monate rächt sich nun bitter, menschlich wie ökonomisch. Der erhoffte Sommeraufschwung bleibt vorerst aus, hinter der wirtschaftlichen Zukunft steht ein ebenso großes Fragezeichen wie hinter der politischen. Das schlägt zwingenderweise auch auf den Immobilienmarkt durch. Nicht aber auf alle Segmente gleichermaßen.

Eine Differenzierung ist einerseits zwischen den verschiedenen Nutzungsarten geboten, andererseits zwischen den jeweiligen Subsegmenten. So gilt auch in Krisenzeiten der viel bemühte Spruch „Gewohnt wird immer". Eine Untersuchung von CBRE zeigte etwa, dass im Zuge der US-Rezession von 2001 die Büromieten um 17,7 Prozent in den Keller rauschten, während das Minus bei Mehrfamilienhäusern lediglich 6,7 Prozent betrug (siehe Grafiken auf den Folgeseiten). In der Krise von 2008/2009 waren es 17,7 versus 7,9 Prozent. Zusätzlich erfolgte die Post-Krisen-Erholung der Wohnimmobilien schneller als in den anderen Segmenten.

Zu Auswirkungen wird es auch diesmal für Vermieter von Wohnimmobilien kommen. Der tatsächliche Umfang lässt sich jedoch kaum seriös abschätzen. CBRE geht von einem Anstieg der Leerstandsrate von 4,1 Prozent in Q4 2019 auf 7,2 Prozent in Q4 2020 und von einer Erholung auf wieder 4 bis 5 Prozent Ende 2021 aus. Betroffen sind davon aber nicht alle Vermieter gleichermaßen. So hob der CEO des Projektentwicklers Bainbridge, Richard Schechter, kürzlich gegenüber der iQ hervor: „Die Märkte, in denen vor allem höhere Angestellte, Regierungsmitarbeiter und Angestellte im Gesundheitssektor leben, werden sich am schnellsten erholen." Hier kommen also Qualitätskriterien wie beispielsweise Ausstattung und Preissegment sowie die Lage ins Spiel. An Standorten, die von einer eher konjunkturunabhängigen Wirtschaft geprägt sind, werden die Rückschläge geringer ausfallen. Begünstigend ist dafür beispielsweise ein starker „Eds & Meds"-Sektor (Bildungswesen und Medizin), auf den auch BVT bei der Standortauswahl für ihre Class-A-Wohnimmobilien-Projektentwicklungen gesteigerten Wert legt. Aus diesem Grund ist es wahrscheinlich, dass auch die aktuellen Projekte bei ihrer Fertigstellung in einigen Jahren auf eine bereits deutlich erholte Nachfrage treffen werden.

Foto: iStock/Wicki58

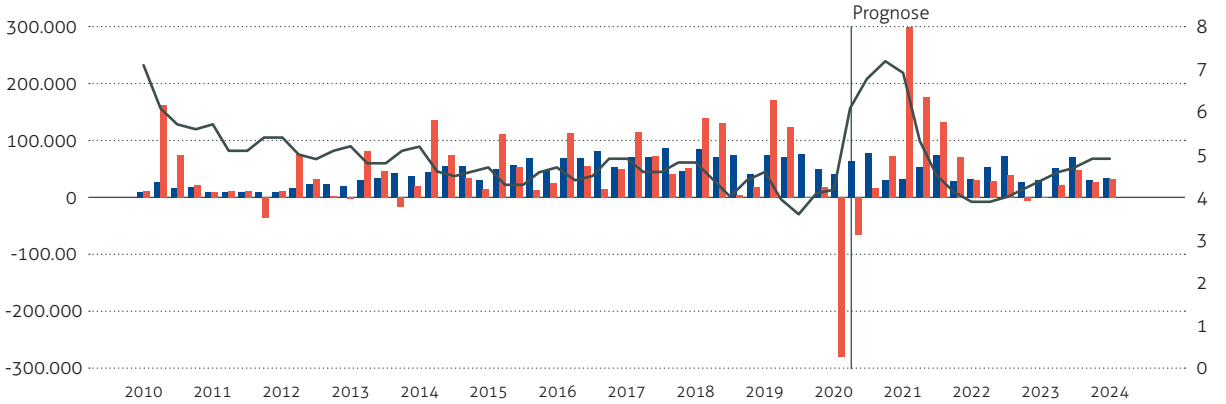
Rückschläge für Class-A-Anlagen werden geringer ausfallen.

Aus Krisen lernen

Manchmal ist es klug, einen Blick in den Rückspiegel zu werfen, um künftige Entwicklungen zu erahnen. Schaut man sich beispielsweise die Auswirkungen der Rezession von 2001 oder der globalen Finanzmarktkrise von 2008/09 an, ergeben sich interessante Rückschlüsse für den US-amerikanischen Immobilienmarkt, die Investoren für ihre Geldanlage nutzen können. Vor allem das Multifamily-Segment lässt vorsichtig optimistische Prognosen zu.

Robuste Ausgangslage ist eine gute Basis

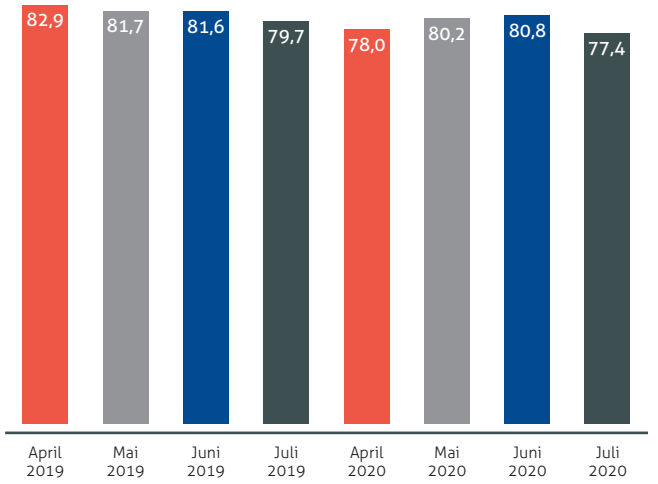
Das Multifamily-Segment hat in den letzten zehn Jahren von einer robusten Nachfrage profitiert, wird naturgemäß aber nicht vollkommen unbeschadet durch die Krise kommen. Die Leerstandsrate wird in diesem Jahr voraussichtlich auf 7,2 Prozent steigen, bevor sie 2021 wieder auf etwa das Vorkrisenniveau sinkt.



Quelle: CBRE EA, RealPage Inc, Dodge Data & Analytics, Q1 2020

Hilfspaket zeigt Wirkung

Die monatlichen Mietzahlungen der US-amerikanischen Wohnhaushalte haben – trotz Corona – nur leicht nachgegeben. Ein wesentlicher Grund war nicht zuletzt das im Rahmen des CARES-Gesetzes festgelegte Arbeitslosengeld.



Angaben in %

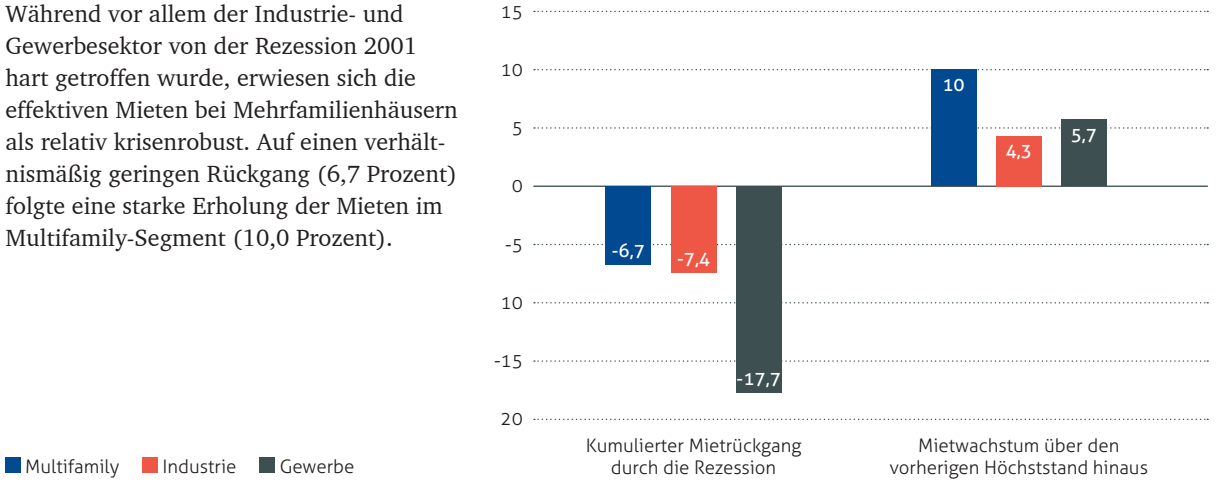
Quelle: NMHC Rent Payment Tracker

»Der Mehrfamilienimmobiliensektor ist robust, und obwohl die langfristigen Auswirkungen dieser Krise noch nicht bekannt sind, gibt es viele Gründe, optimistisch in die Zukunft zu blicken.«

Zain Jaffer, Gründer und CEO von Zain Ventures

Auch in Krisenzeiten gilt: „Gewohnt wird immer"

Während vor allem der Industrie- und Gewerbesektor von der Rezession 2001 hart getroffen wurde, erwiesen sich die effektiven Mieten bei Mehrfamilienhäusern als relativ krisenrobust. Auf einen verhältnismäßig geringen Rückgang (6,7 Prozent) folgte eine starke Erholung der Mieten im Multifamily-Segment (10,0 Prozent).

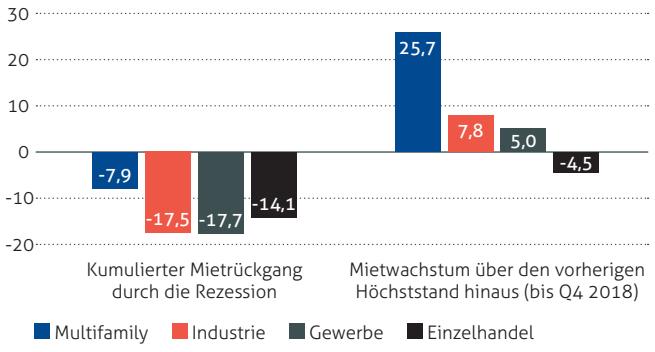


Angaben in %

Quelle: CBRE Research

Ein gesunder Markt erholt sich schnell

Auch in der Finanzmarktkrise 2008/09 schnitt der Mehrfamilien-Mietwohnungsbereich aus Mietsicht am besten ab. Der Sektor verzeichnete den niedrigsten Mietrückgang (7,9 Prozent) und den stärksten Anstieg (25,7 Prozent) nach der Krise.



Angaben in %

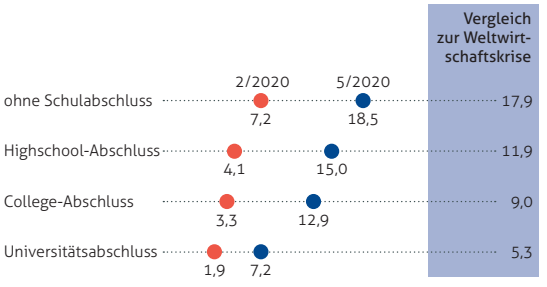
Quelle: CBRE Research

»Multifamily wird unterm Strich von der Krise profitieren.«

Richard Schechter, Chairman, Chief Executive Officer & Managing Principal bei Bainbridge

Wen trifft die Arbeitslosigkeit?

Im Vergleich zur Finanzmarktkrise 2008/09 (10,6 Prozent) stieg die Arbeitslosigkeit in den USA während der Corona-Pandemie zwischenzeitlich auf 14,4 Prozent im April. Besonders betroffen sind Arbeitnehmer mit geringem Bildungsniveau, die tendenziell eher in Class-B- oder Class-C-Anlagen leben. Class-A-Apartments könnten sich als krisenresistenter erweisen.



Angaben in %

Quelle: PEW Research Center

Wunder unmöglich

Was würde sich für die US-Wirtschaft und damit den Immobilienmarkt ändern, wenn Joe Biden die Wahl gewönne?

Die Umfragen verheißen Donald Trump nichts Gutes für die US-Präsidentschaftswahl im November. Das war zwar vor der letzten Wahl auch nicht anders, mit bekanntem Ausgang. Doch immerhin ist ein baldiger Machtwechsel im Weißen Haus ein durchaus realistisches Szenario. Der demokratische Kandidat Joe Biden verspricht vor allem: eine ruhige Hand. Statt des unsteten Kurses des jetzigen Präsidenten wäre unter Biden sicherlich eine „erwachsenere" Politik zu erwarten, insbesondere wenn auch der Senat in Demokratenhand fiele. Doch klar ist: Wunder kann auch ein besonnenerer Präsident nicht bewirken. Die Folgen der Pandemie und deren Missmanagements sind nicht kurzfristig heilbar, zumal die US-Bundesregierung nur bedingt Einfluss auf die Gegenmaßnahmen hat. Mittel- und langfristig jedoch würde sich ein Politikwechsel auch in der Wirtschaftsentwicklung und damit auf den Immobilienmärkten bemerkbar machen.

Foto: iStock/YinYang

Was aber würde Biden konkret ändern? Die ersten Pläne für den Wiederaufbau der Wirtschaftskraft könnten von Trump stammen: 400 Milliarden US-Dollar sollen zusätzlich für Waren und Dienstleistungen an US-Unternehmen fließen, um damit Wachstumsimpulse zu setzen. Außerdem möchte der Kandidat weitere 300 Milliarden Dollar in Forschung und Entwicklung stecken. Woher die 700 Milliarden Dollar kommen sollen, ist bisher unklar. Zu erwarten wäre zudem gemäß demokratischer Agenda, dass Empfänger kleiner und mittlerer Einkommen steuerlich entlastet werden. Zudem fordert Biden eine Verdopplung des Mindestlohns auf 15 Dollar pro Stunde. Das wären prinzipiell gute Nachrichten für Mieter wie für Vermieter.

Bei den in diesem US Monitor erwähnten Beteiligungsmöglichkeiten handelt es sich um Beteiligungen an geschlossenen AIF 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.
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

Verlag:
Alsterspree Verlag GmbH, Kurfürstendamm 173/174, 10707 Berlin, 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: 25.09.2020