

Das große Kommen und Gehen

Es wurden wieder zahllose Wohnungsschlüssel in der US-Hauptstadtregion übergeben. Nicht nur diese vierjährige Rochade macht den dortigen Wohnungsmarkt einzigartig.

Auch die letzten Getreuen des früheren US-Präsidenten Donald Trump haben Mitte Januar einsehen müssen, dass der Wachwechsel im Weißen Haus und zudem im US-Senat vollzogen wird. Der Sieg des Herausforderers Joe Biden markierte, wie schon vier Jahre zuvor der unerwartete Triumph Trumps, für Abertausende Washingtoner das Signal, die Koffer zu packen und die Wohnung zu kündigen. Zugleich machten sich Heerscharen kommender Neubürger auf die Suche nach einer Wohnung in der US-Hauptstadt, um in den kommenden Jahren für den riesigen politischen und administrativen Apparat zu arbeiten. Damit verstärken sie eine Mieter-Fluktuation, die in Washington, D.C. ohnehin schon beeindruckend hoch ist (siehe Grafiken auf den Folgeseiten). Denn es sind nicht nur die Regierungsmitarbeiter und ihre Familien, die lediglich für einige Jahre im Schatten des Kapitols wohnen. Hinzu kommen zahlreiche weitere Organisationen mit hoher Personalmobilität: die circa 180 Botschaften etwa, Internationaler Währungsfonds, Weltbank, Inter-American Development Bank, Lobbyisten, Berater, Großkanzleien und, und, und.

Die „Washingtoner auf Zeit“ tendieren wegen der höheren Flexibilität zum Wohnen zur Miete, ohne dabei Abstriche an Ausstattung und Komfort hinnehmen zu wollen. Als hoch qualifizierte Gutverdiener können sie sich solche Ansprüche in der Regel auch erlau-



Foto: iStock/Lya Cattell

In kaum einer anderen Stadt ist ein kurzer Arbeitsweg so teuer wie in Washington, D.C.

Die »Washingtoner auf Zeit« tendieren zum Wohnen zur Miete.

ben. Hier liegt ein Grund für das hohe Mietpreinsniveau Washingtons, wo nur für jede dritte Wohnung weniger als 2.000 US-Dollar Monatsmiete verlangt werden. Ein anderer besteht im stetigen Bevölkerungswachstum des District of Columbia (in dem Washington liegt), das zwischen 2010 und 2019 mehr als 17 Prozent betrug – mehr als in jedem anderen US-Bundesstaat.

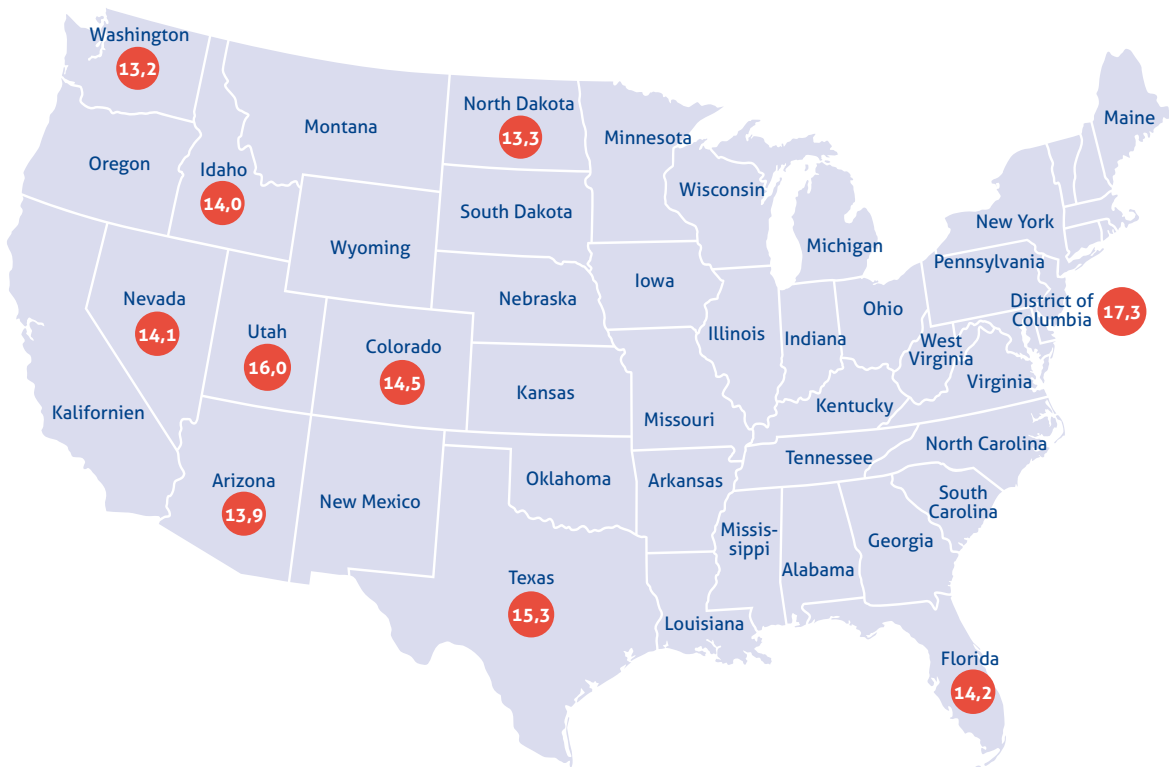
Abseits vom Regierungskarussell bietet die Metropolregion nämlich auch für dauerhafte Neubürger jede Menge hochwertige Jobs. Die Wirtschaft ist robust und diversifiziert aufgestellt, hinzu kommt eine dreistellige Zahl von Bildungs- und Forschungseinrichtungen. Ein insgesamt hervorragendes Fundament für lohnenswerte Investitionen in Class-A-Mietwohnungen. Auch BVT ist daher im Großraum Washington-Arlington-Alexandria im Rahmen der Residential-USA-Fondsserie zum wiederholten Male aktiv. Aktuell steht der südliche Vorort Alexandria City im Fokus, der vielversprechende Bedingungen bietet (siehe Seite 4).

Hohes Bildungsniveau, hohe Fluktuation

Der Washingtoner Wohnungsmarkt hat seine Besonderheiten. Neben dem starken Zuzug sticht vor allem die Mobilität der Bewohner hervor. Hinzu kommt das überdurchschnittlich hohe Bildungsniveau, was sich in entsprechend qualifizierten Jobs, überdurchschnittlicher Kaufkraft und schließlich im Mietpreisniveau widerspiegelt.

Nummer 1 beim Bevölkerungszuwachs

Unter allen US-Bundesstaaten verzeichnete der District of Columbia zwischen 2010 und 2019 das stärkste Wachstum der Einwohnerzahl.



Bevölkerungswachstum vom 1.4.2010 bis 1.7.2019 in Prozent, Top Ten

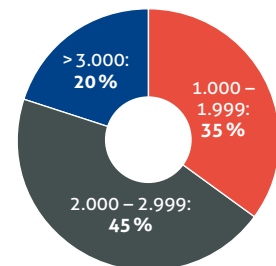
Quelle: U.S. Census Bureau

»Der Anteil der Bevölkerung Virginias, der in den großen Metropolregionen vor allem im Norden des Bundesstaates lebt, wird voraussichtlich stetig steigen.«

University of Virginia

Nur jede 3. Wohnung ist für unter 2.000 Dollar zu haben

Die starke Nachfrage seitens solventer Mieter sorgt für ein hohes Mietpreisniveau in Washington, D.C., wo Monatsmieten über 3.000 Dollar keine Seltenheit sind.

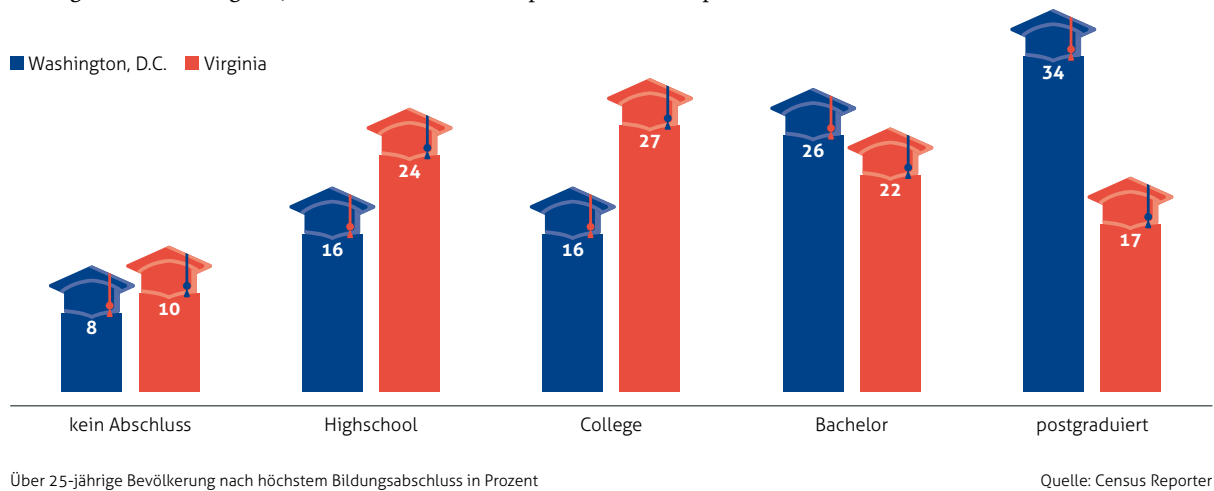


Monatliche Apartmentmieten in US-Dollar, Stand: Januar 2021

Quelle: Apartment List Inventory

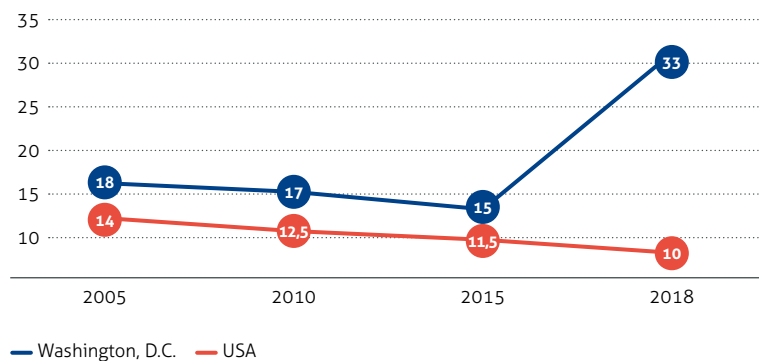
Doppelt so viele Akademiker wie im Nachbarstaat

Der Anteil der Hochqualifizierten – und damit der Gutverdiener – liegt in Washington, D.C. wesentlich höher als im angrenzenden Virginia, ein Treiber für das anspruchsvolle Mietpreisniveau.



Fluktuation auf Rekordhoch

Jeder dritte Bürger der US-Hauptstadt ist 2018 in eine Wohnung oder ein Haus eingezogen – im landesweiten Durchschnitt war es nur jeder zehnte.



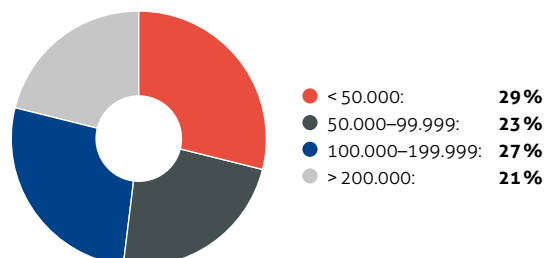
Anteil der Bevölkerung, der im betreffenden Jahr umgezogen ist, in Prozent
Quellen: Census Reporter, moving.com

»Die Beschäftigungsquote Alexandrias übertrifft die von Washington und die der Vereinigten Staaten.«

CITY OF ALEXANDRIA

Fast jeder 2. Haushalt mit mehr als 100.000 Dollar Einkommen

2019 betrug das Median-Haushaltsjahreseinkommen in Washington, D.C. rund 92.300 US-Dollar und damit etwa 20 Prozent mehr als im Nachbarstaat Virginia. Dort fällt der Anteil der Spitzenverdiener (> 200.000 US-Dollar) mit 12 Prozent auch wesentlich geringer aus als in der US-Hauptstadt mit 21 Prozent.



Median-Haushaltsjahreseinkommen in US-Dollar in Washington, D.C.

Quelle: Census Reporter

Vor den Toren der Macht

Nur rund zehn Kilometer südlich von Washington, D.C. bietet Alexandria City hohe Wohnqualität und exzellente Anbindungen an die Hauptstadt.

Wie jede wachstumsstarke Metropole strahlt auch Washington, D.C. in sein Umland ab. Dank kurzer Distanzen und hervorragend ausgebauter Infrastruktur genießen zahlreiche der hoch bezahlten Fachkräfte der US-Hauptstadt die Lebens- und Wohnqualität der Vororte, zu denen auch Alexandria City gehört. Die rund 145.000 Einwohner zählende Stadt liegt in Fairfax County,

das mit über 128.000 US-Dollar das zweithöchste mittlere Haushaltsjahreseinkommen aller US-Countys aufweist. Durch seine Lage vor den Toren Washingtons, direkt am Potomac River, bietet Alexandria schnellen Zugang zur Weltstadt und zugleich naturnahe Rückzugsmöglichkeiten. Die quirlige Vorstadt selbst besticht durch den Charme kolonialer Architektur und eines regen Kulturlebens. Zugleich

liegt das Mietpreinsniveau mehr als ein Fünftel unter dem Washingtons, wenngleich es damit noch deutlich über dem US-Durchschnitt rangiert.

Die Mischung aus Lebensqualität, Hauptstadt Nähe und Erreichbarkeit sorgt für konstanten Zuzug, um 2040 sollen laut einer Prognose des Cooper Center rund 150.000 Menschen in Alexandria leben. BVT hat aktuell für die Residential-USA-Fondserie die Anbindung von „Aventon at Huntington Station“, einer Projektentwicklung im Class-A-Segment im südlichen Alexandria, in Arbeit. Von der namensgebenden S-Bahn-Station führt die „Yellow Line“ direkt nach und durch Washington und hält auch am derzeit im Bau befindlichen neuen Amazon-Hauptquartier HQ2. Der Handelsgigant wird dort mittelfristig 50.000 Arbeitsplätze schaffen. Ebenso sind Pentagon, Reagan National Airport und Fort Belvoir (50.000 Dienstposten) über die Linie mit dem Projektstandort verbunden; die Ringautobahn liegt nur eine halbe Meile entfernt.



Grafik: Amazon

Amazon enthüllte neue Darstellungen seines Hauptsitzes in Arlington, darunter The Helix, ein einzigartig gestalteter 350 Fuß hoher Turm.

BVT bietet im Rahmen der BVT Residential USA-Serie Investitionsmöglichkeiten in den US-Mietwohnungsmarkt. Bei diesen 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: 25.03.2021