

— | **VIER FRAGEN AN:** Fabian Bauwens-Adenauer, German American Realty | —

## „Amerikas Immobilien bleiben attraktiv“

Über den Shutdown in Amerika und seine Folgen für den Immobilienmarkt

### ***Ist der Aufschwung am Immobilienmarkt der Vereinigten Staaten jetzt unwiderruflich und langfristig beendet?***

Der bis zum ersten Quartal dieses Jahres andauernde Konjunkturzyklus ist nach etwa zehn Jahren zu einem Ende gekommen. Ein aus gesundheitlichen Gründen herbeigeführter Shutdown und das hiermit verbundene abrupte Herunterfahren des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens haben zu einem nie dagewesenen Angebots- und Nachfrageschock geführt. In den kommenden Monaten wird sich daher auch auf den Immobilienmärkten eine rezessive Entwicklung einstellen. Allerdings haben sich die Vereinigten Staaten in zurückliegenden Krisen vergleichsweise schnell erholt, und es gibt gute Gründe, die langfristig für den amerikanischen Immobilienmarkt sprechen. So wird die amerikanische Volkswirtschaft von einem starken Bevölkerungswachstum getragen. Zudem ist die Wirtschaftsstruktur geprägt von New-Economy-Unternehmen mit erfolgreichen und zukunftsorientierten Geschäftsmodellen. Das sind maßgebliche Bestimmungsfaktoren für langfristiges Wirtschaftswachstum und damit für eine positive Immobilienperformance.

### ***Was bedeutet die hohe Arbeitslosigkeit für den amerikanischen Wohnungsmarkt?***

Konjunkturelle Veränderungen haben auf den flexiblen und wenig regulierten amerikanischen Arbeitsmarkt stets eine unmittelbare Auswirkung. Entsprechend schnell und drastisch fällt als Reaktion auf einen solchen Shutdown nun der Anstieg der Arbeitslosenzahlen aus. Da mit Wohnraum ein elementares Grundbedürfnis gedeckt wird, erhalten von Arbeitslosigkeit

betroffene Mieter eine bemerkenswert hohe staatliche Unterstützung. Wohnungsmieter sind vorerst vor Covid-19-bedingten Kündigungen gesetzlich geschützt, und Mietzahlungen können gestundet werden. Auch Vermieter bekommen Unterstützung aus Hilfsprogrammen, um nicht kurzfristig unter Druck zu geraten. Dies sind wichtige Bausteine zur Überbrückung der aktuellen Situation und für die Wahrung des sozialen Friedens. Im Ergebnis liegen im Durchschnitt die Ausfallquoten von Wohnungsmieten für April nur unwesentlich über den Zahlen des Vorjahres. In den kommenden Monaten wird in gewissem Umfang mit einer steigenden Anzahl von Mietausfällen zu rechnen sein.

### ***Ist die im Verhältnis zu Deutschland geringe Regulierung des Mietwohnungsmarktes für Amerika von Vorteil oder von Nachteil?***

Für Mieter und Vermieter überwiegen die Vorteile einer geringen Regulierung des Mietwohnungsmarktes. Mit Preisobergrenzen und staatlichen Eingriffen werden volkswirtschaftlich kontraproduktive Anreize gesetzt. Unterbleiben hierdurch notwendige Instandhaltung und auch der Neubau von weiteren Wohnungen, so geht dies auch zu Lasten der Mieter. In den meisten Bundesstaaten ist das Mietrecht weitgehend liberal. Es bietet Mietern und auch Vermietern eine große Freiheit und Flexibilität. In Metropolregionen wie Dallas, Austin und Atlanta steigt langfristig die Wohnungsnachfrage, und auch der Trend zum Mieten ist weiter intakt, insbesondere in der Millennial-Generation. Zudem besteht vor dem Hintergrund stark steigender Bevölkerungszahlen ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Nach

Berechnungen des National Multifamily Housing Council fehlen in Amerika bis 2030 mehr als vier Millionen Wohnungen. Wohnungsneubau ist vor diesem Hintergrund absolut notwendig.

### ***Wo sehen Sie für den amerikanischen Immobilienmarkt die entscheidenden Unterschiede zwischen der Finanzkrise 2008 und der Corona-Krise?***

Die Finanzkrise war das Ergebnis einer exzessiven Kreditvergabe auf dem Markt für Einfamilienhäuser, und zwar insbesondere für nicht kreditwürdige Bevölkerungsgruppen. Diese Kredite wurden außerdem von den Banken verbrieft und weiterverkauft. Als die Preise dann plötzlich fielen, häuften sich die Kreditausfälle, was schließlich zu Bankenschieflagen und Zwangsversteigerungen führte. Die Arbeitslosigkeit ist in der Folge sukzessive gestiegen, und staatliche Hilfsprogramme wurden erstmalig entwickelt. Der jetzige Shutdown ist hiermit nur bedingt vergleichbar. Die Arbeitslosenzahlen sind nun ad hoc sehr rasant angestiegen. Das Bankensystem ist allerdings relativ stabil, und mit dem Cares Act konnten Hilfsprogramme schnell bereitgestellt werden. Durch die Corona-Krise werden die einzelnen Immobilienarten unterschiedlich hart getroffen. Büro-, Hotel- oder Einzelhandelsobjekte stehen aufgrund von steigendem Online-Handel, Homeoffice und Videokonferenzen tendenziell vor größeren Herausforderungen. Die Wohnungsnachfrage ist in Bezug auf solche disruptive Effekte weitgehend resistent. Bei weiterhin niedrigem Zinsniveau und den aktuellen Maßnahmen der Regierungen und Zentralbanken werden Mietwohnobjekte für Investoren weiterhin attraktiv sein.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.