

„Dynamik in den Metropolen im Süden“

Über den amerikanischen Wohnungsmarkt nach dem Präsidentenwechsel

In welchem Zustand hat die Trump-Administration den amerikanischen Wohnungsmarkt hinterlassen?

Die Nachfrage übersteigt das Angebot. In den vier Jahren Trump-Regierung hat sich die Zuwanderung aus Mexiko in die Vereinigten Staaten halbiert. Damit fehlen für den Wohnungsneubau Arbeitskräfte, was Projektentwickler und Bauträger derzeit besonders beklagen. Dabei werden neue Wohnungen insbesondere in den Wachstumsregionen des Sunbelt dringend benötigt. Ferner belegen Zahlen des National Multifamily Housing Council, dass die Mietausfälle im nationalen Durchschnitt nur etwa 1 bis 3 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau liegen. Dies ist auch auf die erheblichen staatlichen Unterstützungsmaßnahmen zurückzuführen, die zum Beginn der Pandemie von der Regierung mit der Zustimmung beider Parteien effektiv umgesetzt wurden. Der Markt ist also aus Sicht der Investoren sehr stabil.

Sind vom neuen Präsidenten Joe Biden hier neue Impulse zu erwarten?

Nach der Amtseinführung des neuen amerikanischen Präsidenten hat sich die aufgeheizte politische Lage nun beruhigt. Die Biden-Administration hat sich gesellschaftliche Einigung als Ziel gesetzt und setzt bereits Impulse, indem nun endlich auch eine klare Strategie und ein strukturiertes Maßnahmenpaket zur Bekämpfung der Corona-Pandemie beschlossen wurde. Die Impfungen gehen in den Vereinigten Staaten mit zügigem Tempo voran. Zudem wird die neue Regierung voraussichtlich auch die finanzielle Unterstützung der Bevölkerung ausweiten und die

Zuwanderung wieder vereinfachen. Auf der steuerlichen Seite ist es wahrscheinlich, dass die vor vier Jahren stark gesenkten Steuersätze moderat angehoben werden. Im Hinblick auf das gesamte Jahr 2021 unterstützen die getroffenen Maßnahmen eine wirtschaftliche Erholung. Die Arbeitslosenquote ist von ihrem Höchststand im April 2020 von 14,7 Prozent auf aktuell 6,7 Prozent gesunken, was positive Impulse für den Mietwohnungsmarkt mit sich bringt.

Im amerikanischen Wohnungsmarkt gibt es viel weniger politische Eingriffe als in Deutschland. Wie stark belastet das sozial benachteiligte Familien?

In einigen Städten an der amerikanischen Ost- und Westküste gibt es durchaus staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt, wie wir sie auch hier in Deutschland sehen. Allerdings sind die Konsequenzen auch dieselben wie hierzulande. Mietbegrenzungen entfallen dort wie auch hier kontraproduktive Auswirkungen: Der Wohnungsneubau geht zurück, das Angebot verknappt sich entsprechend, und Vermieter führen weniger Instandhaltungsmaßnahmen durch. Da, wo gutgemeinte staatliche Eingriffe am stärksten ausfallen, sind sozial benachteiligte Familien in erheblichem Maße negativ betroffen. Das ist in Berlin, New York oder Los Angeles gleichermaßen zu beobachten. Die besten staatlichen Hilfen sind in diesem Zusammenhang schnelle Genehmigungsverfahren und die Bereitstellung von günstigen Baugrundstücken. Ein großes Angebot an Bauflächen und Wachstumspotential ist in den Metropolen im Süden der Vereinigten Staaten wie Dallas, Austin

und Atlanta vorzufinden, die sich auch durch eine liberale Mietgesetzgebung auszeichnen. Die starke Wohnraumnachfrage führt über Neubautätigkeit zu entsprechendem Angebot, und der Preismechanismus funktioniert, was schlussendlich allen Marktteilnehmern zugutekommt.

Wenn Sie Deutschland und die Vereinigten Staaten betrachten: Wo gibt es für Investoren am Wohnungsmarkt die besseren Chancen?

Die Bereitstellung von Wohnraum für mittlere Einkommensschichten bietet Investoren in beiden Ländern weiterhin eine gute Perspektive. Es sind allerdings völlig unterschiedliche Märkte mit anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen, Nachfragestrukturen, Mietvertragslaufzeiten und Baustoffen. Die in Amerika übliche modulare Holzbauweise ermöglicht niedrigere Baukosten und bietet auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten Vorteile. Auch die in den Vereinigten Staaten geringe Regulierung geht mit wirtschaftlicher Dynamik einher. So haben sich die Vereinigten Staaten in zurückliegenden Krisen vergleichsweise schneller erholt, und es gibt gute Gründe, die langfristig für die amerikanische Volkswirtschaft sprechen. Diese wird von einem starken Bevölkerungswachstum getragen, und der Trend zum Mieten ist weiter intakt, insbesondere in der Millennial-Generation mit etwa 72 Millionen jungen Menschen. Das sind maßgebliche Bestimmungsfaktoren für langfristiges Wirtschaftswachstum und damit für eine positive Immobilienperformance.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.