



US Multifamily Monitor

2. Halbjahr 2021

» Executive Summary

Im Zuge der Normalisierung der Wirtschaft und des öffentlichen Lebens hat sich die US-Konjunktur im laufenden Jahr besser entwickelt als erwartet. Die Federal Reserve hat für dieses Jahr ihre Wachstumsprognosen zuletzt zurückgenommen, aber mit knapp 6 % wächst das Bruttoinlandsprodukt der USA weiter kräftig. Dieser positive Trend ist auch auf dem Arbeitsmarkt sichtbar. So hat sich die Arbeitslosenquote (aktuell 5,9 %) in den vergangenen 12 Monaten mehr als halbiert und die erheblichen subjektbezogenen Corona-Hilfen haben sich erkennbar positiv auf die allgemeine Kaufkraft ausgewirkt. Vor allem die Beschäftigungszahlen in den Bereichen Gastronomie und Unterhaltung haben sich normalisiert. Dies geht einher mit einer starken Mietnachfrage im Wohnungssegment, insbesondere nach städtischen und stadtnahen Wohnanlagen. Im Ergebnis sind überdurchschnittliche Mietsteigerungen zu verzeichnen. Kurzfristig starke Preissteigerungen waren bei Baustoffen wie Holz und Stahl zu beobachten, was auf Nachholeffekte und auf noch nicht intakte Lieferketten zurückzuführen ist.

Die allgemeine Inflationsrate von zuletzt 5,3 % im August spiegelt gesamtwirtschaftlich diese Entwicklung wider. Das Multifamily-Segment bietet, bedingt durch die Stabilität der Ertragszahlungsströme und aufgrund der kurz laufenden Wohnungsmietverträge, einen effektiven Schutz vor Inflation. Daher liegen die Multifamily-Investorennachfrage und auch das Preisniveau deutlich über dem Vor-Pandemieniveau. Ein attraktiver Investmentmarkt in den südlichen Wachstumsregionen (Sun Belt) der USA ist die Metropolregion Dallas/Fort Worth, die einen stetig wachsenden Bevölkerungszug verzeichnet und weltweit agierende Unternehmen anzieht. Das Fokusthema dieser Ausgabe liegt daher auf dieser Metropolregion.

» Auftraggeber

GAR German American Realty GmbH
Holzmarkt 1
50676 Köln

Ansprechpartner

bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München

GAR German American Realty GmbH
Holzmarkt 1
50676 Köln

Felix Embacher
Head of Research & Data Science
(embacher@bulwiengesa.de)

Dr. Christoph Pitschke
Geschäftsführender Gesellschafter
(cp@german-american-realty.com)

Jens Lafrenz
Geschäftsführender Gesellschafter
(jl@german-american-realty.com)

Tel. +49 89 23 23 76-22
bulwiengesa.de

Tel. +49 221 40084 340
german-american-realty.com

Tel. +49 221 40084 555
german-american-realty.com

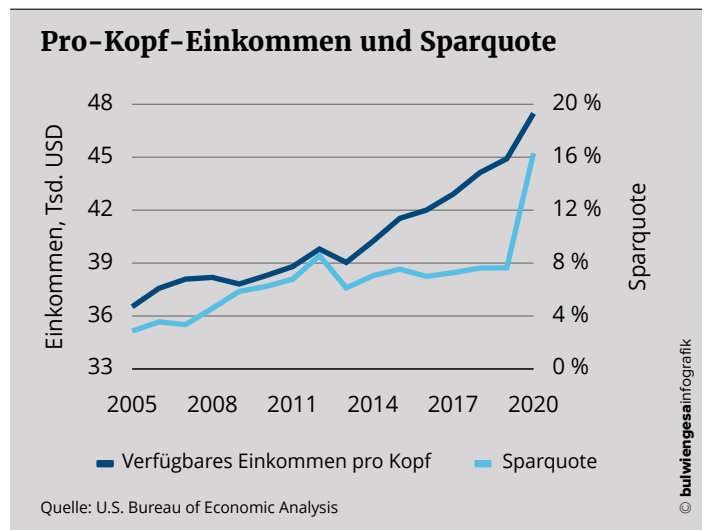
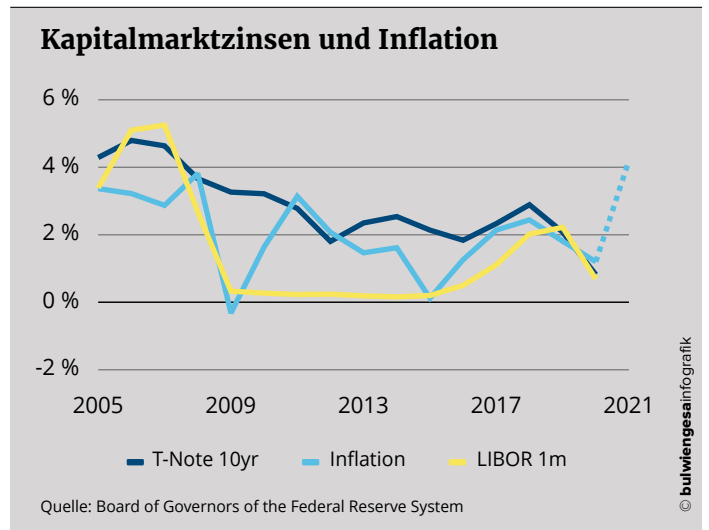
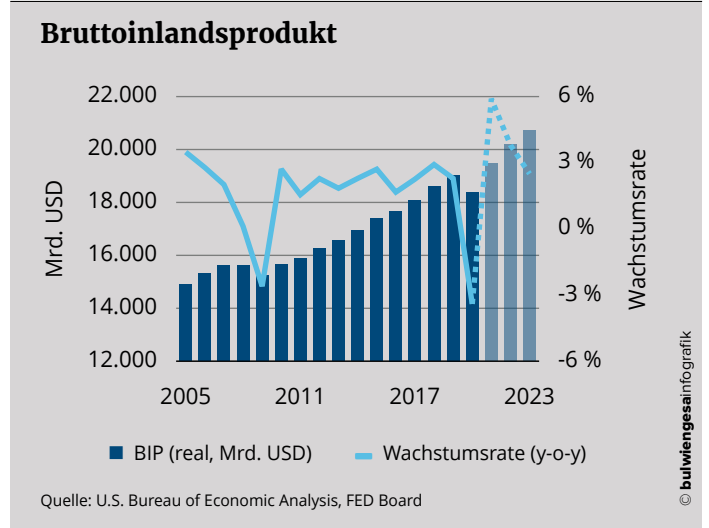
» Volkswirtschaftliche Rahmendaten

Die US-Wirtschaft befindet sich in den ersten drei Quartalen des Jahres 2021 in einer Boomphase. Nach dem coronabedingten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts im Vorjahr dürfte die US-Wirtschaft in diesem Jahr, auch durch die sehr expansive Fiskalpolitik der Biden-Regierung, mit 5,9 % wachsen. Nachdem die Engpässe bei Rohmaterialien und Halbleitern nachlassen und auch die Infrastrukturprojekte der Regierung anlaufen, dürfte das starke Wachstum auch zum Jahresende anhalten. Aufgrund der schwachen Entwicklung der Verbrauchsausgaben im ersten Halbjahr und den steigenden Belastungen der Industrie durch höhere Energiepreise könnte die Prognose jedoch auch geringer ausfallen als im Juni erwartet. Für 2022 wird allerdings weiterhin mit einem überdurchschnittlich hohen BIP-Wachstum von 3,8 % gerechnet. Damit wachsen die USA schneller und stärker aus der Krise heraus als Europa.

Weiterhin befinden sich die Kapitalmarktzinsen auf einem historisch niedrigen Niveau. Für Diskussionen sorgen jedoch die zuletzt stark gestiegenen Verbraucherpreise. So lag die Inflationsrate im August bei 5,3 %. Die FED betrachtet den starken Anstieg allerdings als temporäres Phänomen, ohne dass Zinserhöhungen kurzfristig in Betracht gezogen werden. Vor Jahresende ist seitens der FED nicht mit einer Reduzierung der Anleihekäufe zu rechnen. Die Anleihemärkte reagieren ebenfalls gelassen auf die Inflationssteigerungen. So fiel die Rendite der 10-jährigen US-Staatsanleihe zuletzt auf 1,3 %.

Die umfangreichen staatlichen Corona-Hilfen haben die Einkommen der Privathaushalte in erheblichem Maße unterstützt. So kam es in 2020 zum stärksten Zuwachs der verfügbaren Einkommen seit 36 Jahren. In den Vorjahren lag die Sparquote relativ konstant bei etwa 7,0 bis 7,5 %. Nach dem Anstieg der Sparquote in 2020 auf einen Höchstwert von 16,3 % ist in den Folgejahren mit einer Normalisierung der Sparquote auf das Niveau vor der Pandemie zu rechnen.

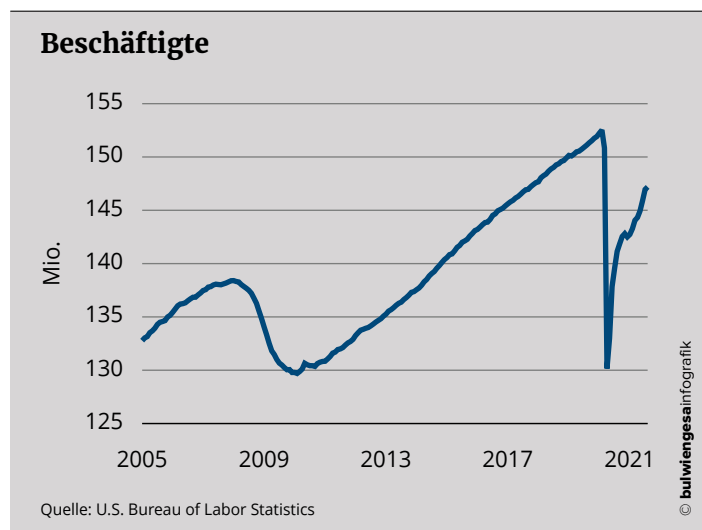
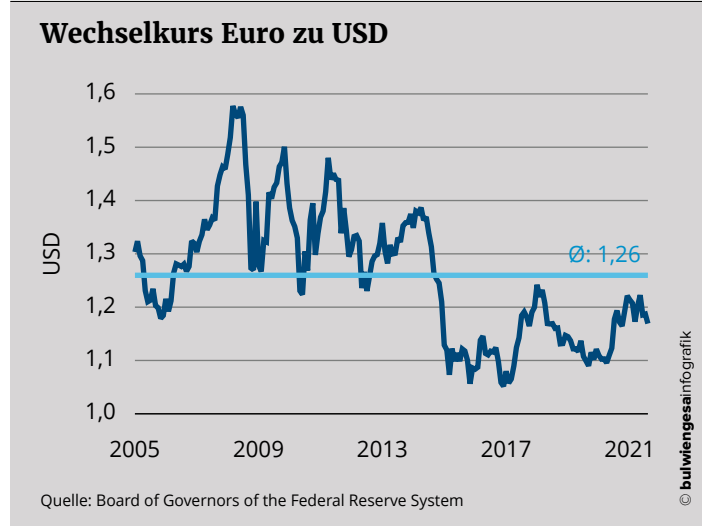
Eine der bedeutendsten Fragen, die für größere Bewegung beim Wechselkurs zum Dollar führen könnte, ist die künftige Politik der beiden Notenbanken FED und EZB. Nachdem für über ein Jahrzehnt die Geldschleusen immer weiter geöffnet wurden und es zu keiner nennenswerten Inflation bei den Konsumgüterpreisen kam, hat nun die Fiskalpolitik ebenfalls auf einen expansiven Kurs umgeschwenkt. Die Schuldenquoten auf beiden Seiten des Atlantiks sind im Zuge der Pandemie gestiegen. Trotz steigender Inflationsszahlen warten die Notenbanken geduldig die Erholung am Arbeitsmarkt ab, um den Aufschwung nicht zu unterbrechen. Zwar mag die Mehrheit der Ökonomen aktuell nicht von einem dauerhaften



Anstieg der Inflation ausgehen, doch sollte die Preissteigerung länger andauern und sich der Arbeitsmarkt nicht wie erhofft entwickeln, stünde die FED vor einem Problem, aus dem sie sich nur schwer befreien kann.

Die Flexibilität des US-Arbeitsmarkts erwies sich auch in der Corona-Krise als vorteilhaft für eine schnelle wirtschaftliche Erholung. Die Arbeitslosenquote ist nach einem raschen Anstieg inzwischen stark zurückgegangen. Im August beträgt die Arbeitslosenquote in den USA 5,2 % und damit deutlich weniger als die 8,4 % im August des Vorjahres. Die Zahl der Beschäftigten hat sich ebenfalls erholt und konnte um 4,3 % zum Vorjahr auf 147,2 Mio. Beschäftigte zulegen. Allerdings fehlen damit weitere 5,3 Millionen Beschäftigte, um das Vorkrisenniveau wieder zu erreichen. Zwar schwächte sich das Wachstum am Arbeitsmarkt im August unerwartet ab, doch bis zum Jahresende wird erwartet, dass sich die Arbeitslosenquote auf 4,8 % beläuft.

Bei den Kapitalmarktzinsen ist in den kommenden Jahren tendenziell mit einem Aufwärtstrend zu rechnen. Die erforderliche Straffung der Geld- und Fiskalpolitik wird nicht nur für eine schrittweise Normalisierung der Zinsen sorgen, sondern auch die Konjunktur bremsen. Im kommenden Jahr ist bereits mit einer ersten Zinserhöhung zu rechnen. Selbst bei der sich laut FOMC abklingenden Inflation wird aktuell von weiteren Zinsschritten in 2023 ausgegangen. Im Zuge der Pandemie und den umfangreichen fiskalpolitischen Maßnahmen hat sich die Staatsverschuldung von 108 % des BIP auf 126 % im zweiten Quartal 2021 erhöht. Die während der Pandemie stark gestiegene Staatsverschuldung der USA wird den fiskalpolitischen Gestaltungsrahmen ebenfalls schmälern. Durch den defizitären Haushaltssaldo sowohl im aktuellen Jahr als auch in den Folgejahren, wird sich die Staatsschuldenquote selbst bei guter wirtschaftlicher Entwicklung kaum reduzieren können. Im Jahr 2020 verzeichnete die USA das größte Haushaltsdefizit seit 1945 mit -15,0 % des BIP. Im aktuellen Jahr wird eine Neuverschuldung in vergleichbarer Höhe erwartet, bevor sich das Defizit, wenngleich auf hohem Niveau, wieder leicht entspannt.



Eckwerte US-Wirtschaft

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022*	2023*
Bruttoinlandsprodukt (Veränderung zum Vorjahr)	2,7 %	1,7 %	2,3 %	2,9 %	2,3 %	-3,7 %	5,9 %	3,8 %	2,5 %
Arbeitslosenquote	5,3 %	4,9 %	4,4 %	3,9 %	3,7 %	8,1 %	4,8 %	3,8 %	3,5 %
Verbraucherpreisindex (Veränderung zum Vorjahr)	0,1 %	1,3 %	2,1 %	2,4 %	1,8 %	1,2 %	4,2 %	2,2 %	2,2 %
Federal Funds Rate (Leitzins)	0,13	0,40	1,00	1,83	2,16	0,10	0,10	0,30	1,00
Sparquote (in % des VEK)	7,5 %	7,0 %	7,3 %	7,6 %	7,6 %	16,3 %			
Verfügbares Einkommen (VEK) (USD, Basis = 2012)	41.537	42.006	42.914	44.133	44.915	47.485			
Verfügbares Einkommen (Veränderung zum Vorjahr)	3,2 %	1,1 %	2,2 %	2,8 %	1,8 %	5,7 %			

Quelle: Bureau of Economic Analysis, *Prognose: Federal Reserve Board (September 2021)

» Demografische Rahmendaten

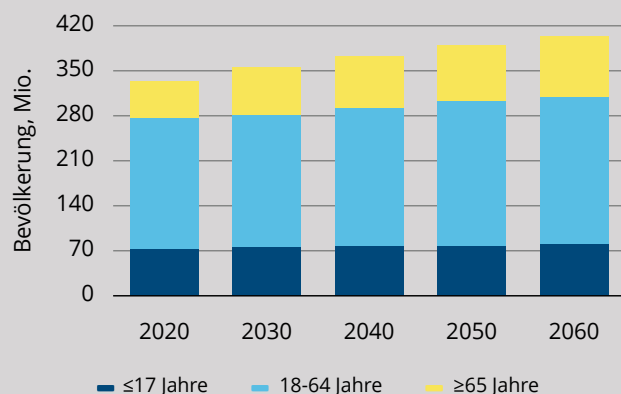
Die USA weisen gegenüber vielen entwickelten Ländern eine günstige demografische Perspektive auf. Während das Medianalter in den USA in 2020 bei 38,5 Jahren liegt, befindet sich der Durchschnitt der Staaten der Europäischen Union bereits bei einem Medianalter von 44,0 Jahren. In Deutschland liegt es bei 47,8 Jahren, der Spitzenposition aller EU-Länder.

Da die USA eine relativ junge Bevölkerungsstruktur aufweisen, besitzen sie mit 65,4 % zugleich eine der höchsten Anteile von Personen im erwerbsfähigen Alter. Dieser Anteil wird durch die günstige Bevölkerungsstruktur auch in Zukunft gegenüber anderen Ländern der OECD oder der G20 hoch bleiben. Während die Alterung der Gesellschaft in Deutschland in den kommenden Jahren zu einem Rückgang des Produktionspotentials führen wird, sind die Vereinigten Staaten hiervon noch weit entfernt. Vielmehr wird die Bevölkerung in den kommenden Dekaden weiterwachsen können, was zu höheren Wachstumsraten als in anderen entwickelten Ländern führen wird.

Innerhalb der USA besteht allerdings eine hohe Heterogenität bezüglich der Bevölkerungsstruktur. Der Anteil der Altersgruppe 65+ wird in den USA in 2040 mit 18,7 % ebenfalls weit unterhalb des Vergleichswertes für Deutschland von 28,7 % liegen.

Dies hat auch Auswirkungen auf das Erwerbs- und Nutzerverhalten von Wohnimmobilien. Die Aufteilung von Mietern und Eigentümern nach Alterskohorten zeigt, dass erwartungsgemäß jüngere Menschen häufiger Mieter sind als ältere Altersgruppen. Erst bei den über 35-Jährigen überwiegen die Eigentümer. Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2005 hat sich zudem der

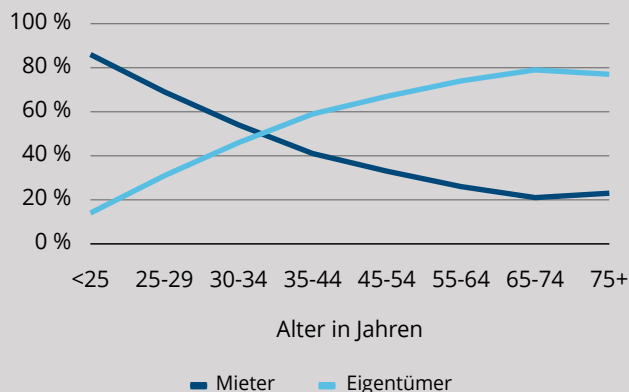
Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen



Quelle: U.S. Census Bureau

© bulwiengesa infografik

Anteil der Mieter und Eigentümer



Quelle: U.S. Census Bureau

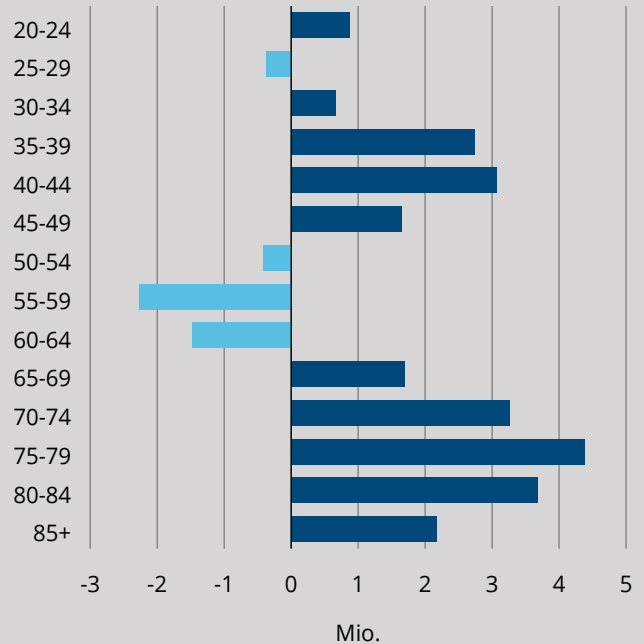
© bulwiengesa infografik

Anteil der Mieter bei den unter 35-Jährigen zunehmend erhöht und beträgt aktuell 62,2 % nach 57,0 % im Jahr 2005. Zudem hat sich seit dem Jahr 2018 der Anteil der Millennials (25 bis 39-Jährige), die erwarten für immer zur Miete zu wohnen, von 10,7 % auf 18,2 % erhöht. Dabei gibt die überwiegende Mehrheit von 74 % der Millennials an, über nicht genügend Finanzmittel für Immobilieneigentum zu verfügen. Knapp zwei Drittel der Befragten geben an, keinerlei Ersparnis zu besitzen, um eine eigene Immobilien zu erwerben. Nachdem die Kaufpreise auch während der COVID-Pandemie weiter und stärker als die Einkommen gestiegen sind, dürfte sich die Erschwinglichkeit weiter verschlechtert haben. Die Aussichten der überwiegenden Mehrheit der Millennials auch in den kommenden Jahren zur Miete zu wohnen, hat sich damit erneut erhöht und der Trend zum Mieten bleibt dadurch weiterhin intakt. Ein weiterer Blick auf die zukünftige Altersstruktur der USA zeigt einen enormen Anstieg bei den 30-49-Jährigen, Teil der Millennial-Generation, und den 65-85-Jährigen. Diese beiden Altersgruppen wachsen bis zum Jahr 2030 um ca. 25,5 Mio. und liegen genau in der Zielgruppe des Multifamily Marktes und auch des Marktes für vermietete Einfamilienhäuser (Single Family Homes for Rent).

In diesem Zusammenhang steht auch die Frage, wo es die jeweiligen Bevölkerungsgruppen hinzieht, denn immer mehr Menschen leben weltweit tendenziell eher in Städten oder stadtnahen Gebieten als auf dem Land. In den USA ist dieser Trend der Urbanisierung ebenfalls zu beobachten. Wie aus der nebenstehenden Grafik zu entnehmen, hat sich dieser Anteil der Bevölkerung, der in Innenstädten oder stadtnahen Lagen wohnt, in den letzten Jahrzehnten stetig vergrößert. Innenstädte oder sogenannte „Suburban Areas“ zeichnen sich durch Metropolregionen mit über 1 Mio. Einwohnern aus. Vor der Corona-Pandemie lag dieser Anteil bei über 55 % der US-amerikanischen Bevölkerung. Nach dem überwundenen Höhepunkt der Pandemie dürfte sich dieser Anteil vor allem in den „Suburban Areas“ nochmals vergrößert haben. Ländliche Gebiete („Rural Areas“) verlieren dagegen an Attraktivität. Suburban Areas werden auch für Unternehmen zunehmend interessanter. Gemäß PWC/ULI¹, zieht es diese vermehrt in die innenstadtnahen Vororte, statt in die zentralen Innenstadtlagen CBD's (Central Business District's). So kommt es zu einer Verstädterung und steigenden Nachfrage in den stadtnahen Gebieten.

Neben der Frage, wo es die Bevölkerung hinzieht, steht auch der Aspekt des Flächenbedarfs im Fokus von Investoren und Projektentwicklern. Vor allem im Zuge der Corona-Pandemie und des vermehrten Home-Office ist dieser Aspekt zentraler Bestandteil der Wohnungssuchenden geworden. Gemäß einer Umfrage des American Institute of Architects (AIA) stieg die

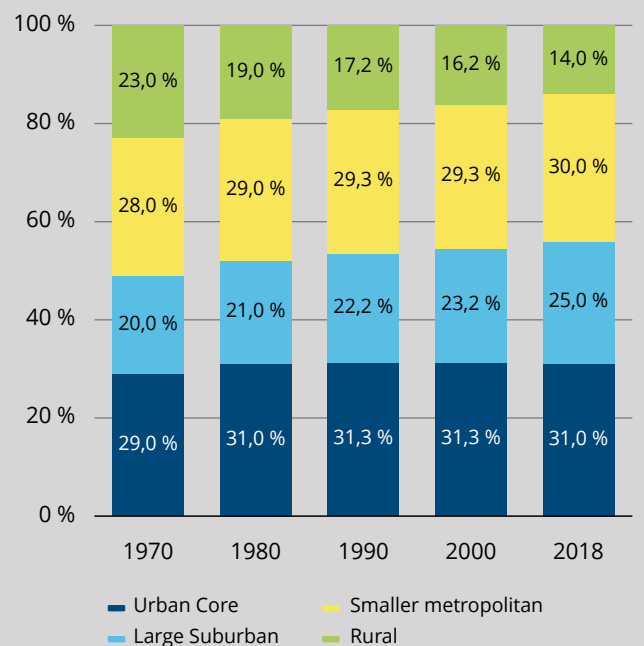
Veränderung der Altersstruktur in den USA 2020-2030



Quelle: PWC/ULI - Emerging Trends in Real Estate 2021

© bulwiengesa infografik

Aufteilung der US-Bevölkerung nach Wohnlagen



Quelle: PWC/ULI - Emerging Trends in Real Estate 2021

© bulwiengesa infografik

¹ Quelle: PWC/ULI - Emerging Trends in Real Estate 2021

Nachfrage nach größeren Wohnungen innerhalb der letzten 12 Monate enorm an. Laut eines Berichts des Wirtschaftsmagazins „Forbes“² bekommen Wohnräume neue und vielfältige Bedeutungen. Sie sind nicht nur noch Ort zum Übernachten oder Kochen, sondern auch improvisierte Büros oder Lern- und Weiterbildungsstätten. Die Anforderungen an die neuen Lebensräume werden sich in Zukunft weiterentwickeln. So überdenken viele Bauträger ihre Visionen für zukünftiges Bauen und bereits geplante Projekte werden im Eiltempo umgestaltet und Grundrisse neu gezeichnet. In der Konsequenz werden dadurch oft gemeinschaftlich genutzte Flächen, z. B. Mietergärten für Erdgeschosswohnungen, den privaten Wohnungen zugeschlagen, um sich den neuen Wohnbedürfnissen anzupassen.

» Multifamily Rahmendaten

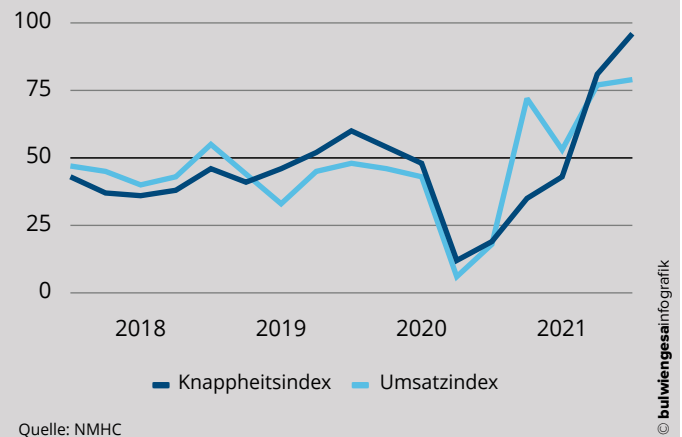
Nachdem die vom National Multifamily Housing Council (NMHC) befragten Marktteilnehmer zum Höhepunkt der Krise die Marktlage mit Vorsicht einschätzten, wird die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt aktuell positiv bewertet. Die Werte von 0 bis 100 zeigen hierbei den Saldo aus positiven und negativen Erwartungen zur Marktlage. Ein Wert über 50 impliziert somit zunehmende Marktknappheit (Knappheitsindikator) bzw. ein steigendes Umsatzvolumen (Umsatzindex). Der Wert der aktuellen Marktknappheit von 96 wurde dabei seit den Befragungen im Jahr 2006 noch nie erreicht. Dies wird auch in der weiterhin starken Investorennachfrage nach Apartmentanlagen deutlich. Das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse konnte mit rund 4,9 Mrd. USD im 2. Quartal 2021 gegenüber dem 2. Quartal des Vorjahres um +221 % zulegen. Auch der Anteil der Multifamily-Transaktionen am Gesamttransaktionsvolumen von 131 Mrd. USD liegt mit 37,4 % auf einem hohen Niveau und deutlich über alternativen Immobilieninvestments (Industrial 21,7 %; Office 18,6 %; Retail 10,4 %; Hotel 9,5 %; Sonstige 2,3 %).³

Während die Verbraucherpreise seit 2015 um etwa 2,6 % p. a. gestiegen sind, haben die Baukosten für Wohnimmobilien im selben Zeitraum um 4,8 % zugelegt. Ursächlich hierfür ist der extreme Anstieg in 2020 von 7,0 % zum Vorjahr. Im Juli 2021 beträgt der Anstieg gegenüber dem Vorjahresmonat sogar 19,1 %. Maßgeblich dafür sind die extrem stark gestiegenen Rohstoffkosten im Zuge der Angebotsknappheit während der Corona-Pandemie. Die Preise für Holz, Kupfer und Stahl haben sich binnen Jahresfrist teilweise mehr als verdoppelt. Zuletzt hat sich die Lage bei der Mehrzahl der Rohstoffe wieder etwas entspannt. Sofern Lieferketten wieder voll intakt sind, sollten sich normale Preisniveaus einstellen.

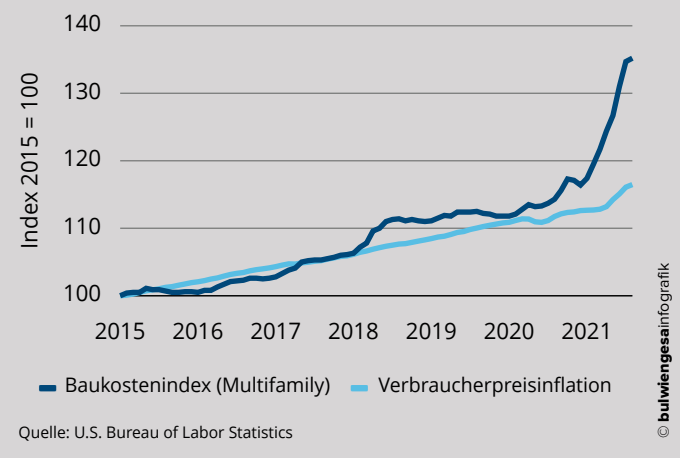
² Quelle: www.forbes.com, April 2020

³ Quelle: CBRE Capital Markets Report H1 2021

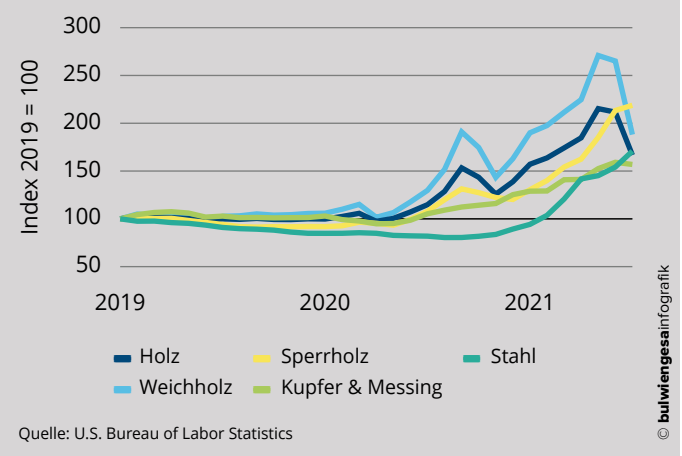
NMHC Umfrage zur Marktlage



Baukostenindex



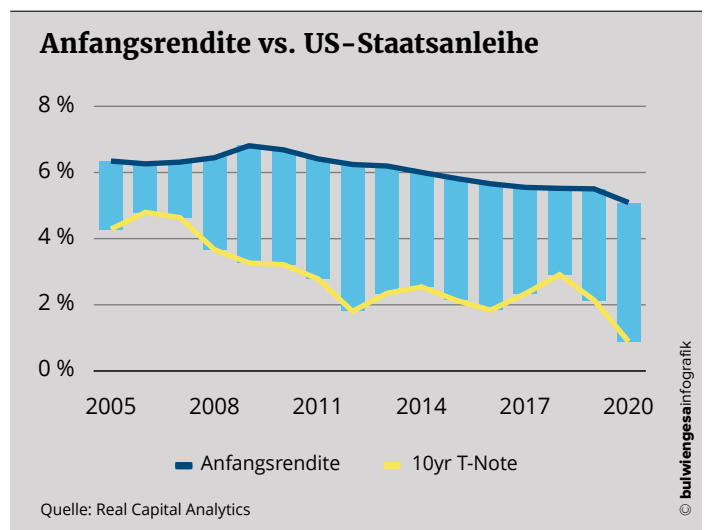
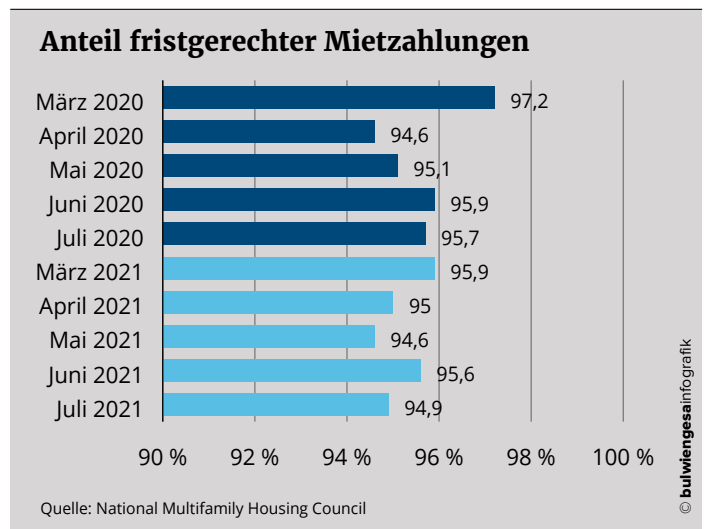
Rohstoffkosten



Die steigende Verbraucherpreis-inflation steht indes im Fokus der Marktteilnehmer. Im Juni und Juli dieses Jahres betrug die Preissteigerung 5,3 % und damit so viel wie seit 2008 nicht mehr. Neben höheren Inputpreisen („cost-push“-Inflation) können auch die massiven konjunkturellen Impulse der Regierung („demand-pull“-Inflation) dafür sorgen, dass der US-Dollar abwertet und sich die Importpreise erhöhen. Aufmerksam zu beobachten ist die expansive Fiskalpolitik ohne entsprechende Gegenfinanzierung, die zu einem damit einhergehenden hohen Verschuldungsgrad führt. Die FED geht derzeit weiterhin von einem vorübergehenden Anstieg der Inflation aus, wobei sie zuletzt zugestanden hat, selbst nicht genau abschätzen zu können, auf welchem Niveau sich die Inflation nach dem Überstehen der Pandemie einpendeln wird. Die Anleihemärkte verhielten sich zuletzt ruhig. Anleihemärkte preisen Erwartungen über die künftige Inflation mit ein. Die Renditen sind hier in den letzten 6 Monaten leicht gefallen und zeigen keine Erwartungen einer anhaltenden Inflation. Es muss jedoch bei der Betrachtung der Anleiherenditen sowohl in den USA, als auch in der Eurozone, im Hinterkopf behalten werden, dass die Anleihemärkte durch die Notenbankpolitik verzerrt sind. Ein sich frei entwickelnder Zins auf Staatsanleihen wäre mit großer Wahrscheinlichkeit höher als aktuell zu beobachten. Auch Gold und Silber, als häufig verwendeter Hedge gegen Inflation, konnten in den letzten 6 Monaten keine nennenswerte Steigerung verzeichnen. Noch zeigen sich die Märkte bezüglich einer anhaltenden Inflation also entspannt.

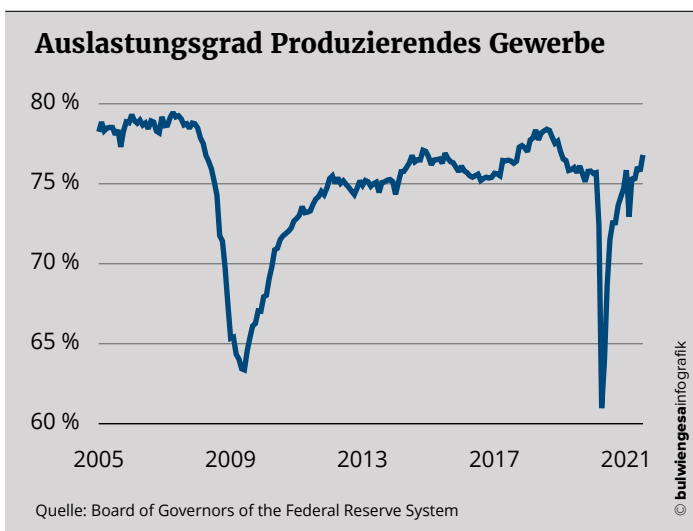
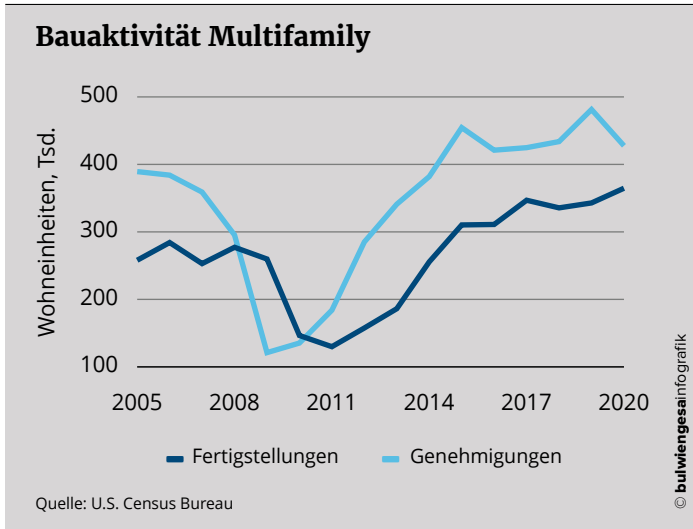
Durch das vom US-Kongress verabschiedete Hilfspaket, welches unter anderem umfangreiche Hilfen für Mieter beinhaltet, konnte der Anteil fristgerechter Mietzahlungen auch in 2021 auf einem stabilen Niveau gehalten werden. Neben den Transfers der Regierung werden die Mietzahlungen auch von der sich im Aufwind befindenden US-Wirtschaft gestützt. Die Zahl der Arbeitslosen fällt weiter und die Nachfrage nach Apartments bleibt hoch. Mittelfristig gefährden könnten die fristgerechten Mietzahlungen auslaufende Hilfen für Mieter, die nach der Pandemie ihre Miete weiterhin nicht alleine aufbringen können. Auch steigende Baukosten machen bezahlbaren Wohnraum zunehmend unerschwinglich. Neben den vielerorts ohnehin schon hohen Mieten, trägt auch der Mangel an geeigneten Fachkräften im Bausektor zu einer Verzögerung des Bauprozesses von neuen Multifamilywohnungen bei, welche mittelfristig für weiter steigende Baukosten sorgen können.

Im ersten Halbjahr 2021 haben die Anleihekurse leicht nachgegeben. Zwar kam es im zweiten und dritten Quartal wieder zu leichten Gewinnen, doch die Anleiherenditen befinden sich auf einem höheren Niveau als im Vorjahr. Für 2021 ist daher mit leicht höheren Renditen zu rechnen. Zeitgleich fallen die



Cap Rates in den ersten beiden Quartalen weiter, was zur Kompression der Cap Rate Spread führt. Insbesondere im Süden und Südosten der USA kam es im ersten Halbjahr 2021 zu Rückgängen der Cap Rates auf ein Niveau von teilweise unter 4 %. So kam es im Zuge der wieder anziehenden Investmentaktivität zu einer deutlich steigenden Multifamily-Investorennachfrage. Von der Mieter- und Nutzerseite verzeichnen urbane Lagen aufgrund der Rückkehr vieler Beschäftigter in die Büros wieder ein steigendes Interesse.

Die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten im Multifamily-Segment hat in den letzten Jahren weiter zugenommen. Im Jahr 2020 wurden insgesamt 364.700 Wohneinheiten fertiggestellt und damit so viele wie seit 1988 nicht mehr. Von einem Angebotsüberhang kann jedoch weiter nicht gesprochen werden, da die Zahl der Fertigstellungen in etwa dem jährlichen Neubaubedarf an Wohnungen entspricht. Die Leerstandsrate für Multifamily hat sich trotz hoher Bautätigkeit, bedingt durch den hohen Bedarf, in 2020 nicht verändert und liegt weiterhin bei 8,0 %. Die Leerstandsrate für alle zur Vermietung stehenden Wohnungen hat sich im ersten und zweiten Quartal 2021 leicht gegenüber den Vorjahresperioden erhöht. Es ist also in 2021 auch im Multifamily-Segment mit einem leichten Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen. Da der Bedarf in den kommenden Jahren hoch bleibt und das Produzierende Gewerbe und damit auch die Bauwirtschaft nach dem Tiefpunkt in der Corona-Pandemie im Juli 2021 wieder den Auslastungsgrad des Vorkrisenniveaus erreicht hat, ist in den kommenden Jahren mit keiner größeren Ausweitung der Fertigstellungszahlen zu rechnen.



Eckwerte Wohnungsmarkt

	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022*	2023*	2024*
Einwohner (Tsd.)	322.941	324.986	326.688	328.240	332.639	334.998	337.342	339.665	341.963
Einwohner (Veränderung zum Vorjahr)	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,5 %	1,3 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
Haushalte (Tsd.)	125.094	126.501	127.915	128.043	128.979	131.848	133.295	134.746	135.688
Haushalte (Veränderung zum Vorjahr)	1,1 %	1,1 %	1,1 %	0,1 %	2,2 %	1,1 %	1,1 %	1,1 %	0,7 %
Wohnungsbedarf (Tsd., Multifamily)		373,0	473,0	191,0	367,0	568,0	389,0	389,0	246,0
Baufertigstellungen (Tsd., Multifamily)	312,0	346,0	339,0	346,0	362,0				
Leerstandsrate (Multifamily)	7,8 %	8,6 %	8,4 %	8,0 %	8,0 %				
Eigentumsquote	63,4 %	63,9 %	64,4 %	64,6 %	66,6 %				

Quelle: U.S. Census Bureau, National Multifamily Housing Council, *Prognose: National Multifamily Housing Council

» Entwicklung der US-Immobilienmärkte

Die Mehrzahl der aufstrebenden US-Immobilienmärkte befindet sich in der so genannten Sun Belt Region, den südlichen Bundesstaaten der USA. Dies betrifft nach einer Analyse von PWC/ULI⁴ insbesondere Städte wie Raleigh, Durham, Dallas/Fort Worth, Charlotte, Austin oder Nashville. Neben einer Vielzahl von Unternehmen die sich hier ansiedeln, zieht es vor allem junge Arbeitnehmer in den Sun Belt. In diesen Städten ist außerdem eine sinkende Arbeitslosenquote nach dem Höhepunkt der Pandemie zu beobachten und die Wirtschaft nimmt wieder Fahrt auf.

Gründe für den Zuzug in den Sun Belt sind günstige Lebenshaltungskosten, attraktive Bildungschancen und Berufsaussichten und die damit verbundene wirtschaftlich positive Situation sowie das tendenziell gute Wetter. Niedrige Steuern, eine unternehmerfreundliche Regierung und bezahlbarer Wohnraum sind für Unternehmen und ihre Mitarbeiter ein Anziehungspunkt. Attraktive Lebensbedingungen im Bereich Freizeitmöglichkeiten, Unterhaltung und die Nähe zu Küstenregionen zeichnen diese Städte aus. Aufgrund positiver Fundamentaldaten steigt das Interesse der Investoren an diesen Immobilienmärkten mit der Folge, dass das allgemeine Preisniveau ebenfalls zulegt.

» Fokus: Metropolregion Dallas/Fort Worth (DFW)

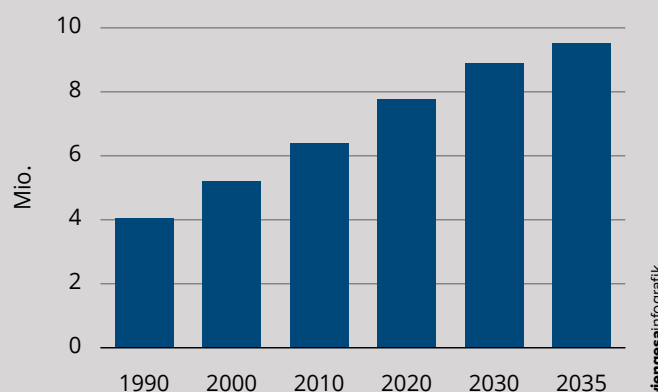
Als besonders attraktiver Immobilienmarkt gilt die Metropolitan Statistical Area (MSA) Dallas/Fort Worth. Sie bildet ein dynamisches wirtschaftliches Zentrum in dem aktuell knapp 7,6 Mio. Menschen leben. Damit ist sie das viertgrößte Ballungsgebiet des Landes. Die Bevölkerungsentwicklung ist über die vergangenen zwei Jahrzehnte enorm gewachsen und wird auch in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Die Hintergründe dafür sind vielfältig. Zum einen machen die zentrale Südlage sowie eine vorteilhafte Verkehrsanbindung den Standort so attraktiv. Der DFW International Airport ist der viertgrößte der USA mit über 200 Direktzielen weltweit. Zum anderen sind hier über 15 Universitäten angesiedelt und mehr als 400.000 Studenten eingeschrieben. Zusätzlich verfügt Dallas/Fort Worth über eine sehr gut ausgebaute medizinische Infrastruktur mit diversen Krankenhäusern und Therapiezentren. Die Metropolregion Dallas/Fort Worth trägt zu einem Drittel des Bruttoinlandsprodukts des Bundesstaats Texas bei und verfügt über einen breiten Branchenmix. Unternehmen verlagern ihre Standorte und Headquarters vermehrt in diese Region, die wiederum für einen enormen Beschäftigungszuwachs sorgen.

Aufstrebende Immobilienmärkte

1	Raleigh/Durham
2	Austin
3	Nashville
4	Dallas/Fort Worth
5	Charlotte
6	Tampa/St. Petersburg
7	Salt Lake City
8	Washington, DC-Northern VA
9	Boston
10	Long Island
11	Atlanta
12	San Antonio
13	Denver
14	Northern New Jersey
15	Phoenix
16	Cape Coral/Fort Myers/Naples
17	Inland Empire
18	Orange County
19	Boise
20	Washington, DC-MD suburbs

Quelle: PWC/ULI, Emerging Trends in Real Estate 2021

Bevölkerungsentwicklung Dallas/Fort Worth



Quelle: <https://fred.stlouisfed.org>

© bulwiengesa infografik

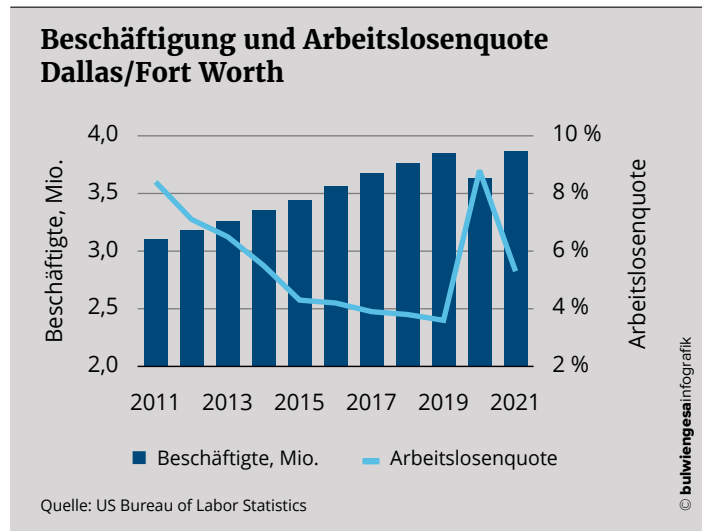
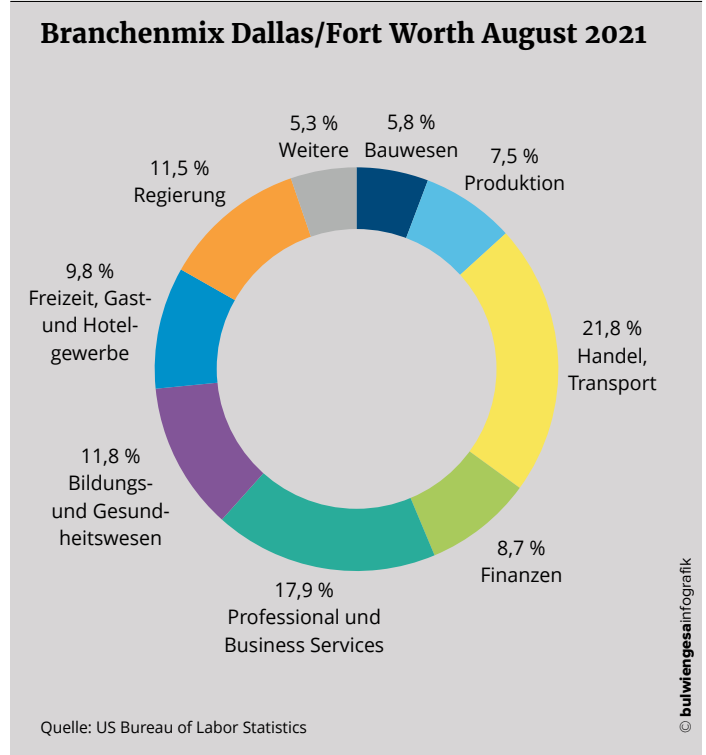
⁴ Quelle: PWC/ULI – Emerging Trends in Real Estate 2021, Seite 10 u. 33

Trotz der Corona-Krise konnte DFW im Vergleich zu anderen großen Metropolregionen der USA den geringsten Jobverlust verzeichnen. So erwies sich der Arbeitsmarkt auch in vergangenen Krisenjahren als stabil und robust. Jeder dritte Arbeitsplatz im Bereich „High-Tech“ ist in Dallas/Fort Worth angesiedelt und bildet damit ein wichtiges technologisches Zentrum innerhalb der USA. Der Standort ist vor allem in den Wirtschaftsbereichen Flugzeug- und Maschinenbau, Automobiltechnik sowie Gas- und Ölgewinnung stark aktiv.⁵

>> Dallas/Fort Worth – Multifamily

Die Wohnungsmieten und die Belegungsdichte steigen aktuell in ganz Nordtexas. Der durchschnittliche Mietpreis in Dallas/Fort Worth liegt bei 1.307 USD pro Monat und die durchschnittliche Größe beträgt 81,6 qm. Insgesamt liegt die Auslastung in DFW bei 92,5 % (Stand: August 2021). Die Mietpreise sind im vergangenen Jahr um 10,9 % gestiegen, und es wurden 35.183 Einheiten absorbiert. In den letzten 12 Monaten wurden 103 neue Wohnanlagen geschaffen, wodurch 29.857 Wohnungen hinzukamen. Weitere 64 Wohnanlagen befinden sich im Bau, die nach ihrer Fertigstellung 17.853 Einheiten umfassen werden. Darüber hinaus sind weitere knapp 160 Wohnanlagen mit über 63.000 Einheiten in der Planung.⁶

Allgemein ist die Bautätigkeit in der Region seit Beginn der COVID-Pandemie zurückgegangen. Analysten gehen jedoch davon aus, dass sich der Wohnungsbau aufgrund der starken Nachfrage erholen wird. Einem neuen Bericht von RealPage zufolge sind die jährlichen Baugenehmigungen für Wohnungen in DFW im Juni um mehr als 23 % gegenüber den vorangegangenen 12 Monaten zurückgegangen. Gemäß RealPage sind die größten Rückgänge in Houston und Dallas/Fort Worth zu verzeichnen, aber auch an einigen anderen Standorten im Sun Belt, die eine starke Nachfrage, eine steigende Belegung und steigende Mieten verzeichnen. Positiv ist, dass die Region in der ersten Jahreshälfte 2021 mit Immobilientransaktionen im Wert von mehr als 7,7 Mrd. USD landesweit führend bei den Wohnungsinvestitionen war. Das war ein Anstieg des Transaktionsvolumens um fast 75 % im Vergleich zum letzten Jahr.⁷



⁵ Quelle: CBRE; Why DFW, Januar 2021
⁶ Quelle: 08/09/2021 Dallas Business Journal/Apartmentdata.com
⁷ Quelle: 8/16/2021 – The Dallas Morning News/RealPage

>> Glossar

Acre	4.046,86 qm	FOMC	Federal Open Market Committee
Amenities	Gemeinschaftsanlagen einer Wohnanlage wie Pool, Fitness Center, Tennisplätze.	Operating Expenses	Auf die Mieter nicht umlagefähige Betriebskosten, die dem Eigentümer durch den Betrieb einer Apartmentanlage entstehen.
BIP	Bruttoinlandsprodukt	NOI	Net Operating Income (Betriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern, definiert als Gross Potential Rent abzüglich nicht umlagefähige Betriebskosten (operating expenses)).
Cap Rate	Anfangsrendite, definiert als Net Operating Income / Kaufpreis.	LIBOR	London Interbank offered Rate.
CBD	Central Business District	NMHC	National Multifamily Housing Council
Class A Apartments	Neu gebaute bis etwa 15 Jahre alte Wohnanlagen in gutem Zustand mit erstklassig gepflegten Gemeinschaftsanlagen in guter bis sehr guter Lage innerhalb des Teilmarktes. Class A-Anlagen bedienen die Nachfrage mittlerer bis gehobener Mieter- und Einkommenschichten.	Multifamily	Mehrfamilienobjekte mit mehr als fünf Mietwohneinheiten.
Class B Apartments	Wohnanlagen, die über 15 Jahre alt sind und entsprechenden Renovierungsbedarf und Modernisierungspotenzial aufweisen. Class B-Anlagen bedienen die Nachfrage mittlerer Mieter- und Einkommenschichten.	Quadratfuß	0,092903 Quadratmeter
Class C Apartments	Mehr als 20 Jahre alte Wohnanlagen, die stark renovierungsbedürftig sind und die Nachfrage niedriger Einkommensklassen bedienen.	REIT	Real Estate Investment Trust
FED	Federal Reserve Bank of the United States of America.	SFR	Single Family Homes for Rent
		T-Note	10-jährige US-Staatsanleihe
		Yield Spread	Differenz zwischen Cap Rate und Zinssatz der 10-jährigen US-Staatsanleihe.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlungen oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrucke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nut-

zungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinaus gehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sind in der vorliegenden Analyse über aktuelle Recherchen und volkswirtschaftlich basierte Modelle vollumfänglich berücksichtigt, wie zum aktuellen Zeitpunkt leistbar. Mögliche Auswirkungen der Pandemie darüber hinaus, die sich in Folge noch ergeben können, sind dagegen nicht behandelt.

München, 30. September 2021

bulwiengesa AG, Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0, Fax +49 89 23 23 76-76, www.bulwiengesa.de