

Markt & Meinung

US-IMMOBILIENMARKT AUF ERHOLUNGSKURS

Die USA gelten seit jeher als ein attraktiver Investitionsstandort für institutionelle Investoren aus der ganzen Welt. Symon Hardy Godl, Geschäftsführer Deutsche Finance Asset Management, über die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

WÄHREND DURCH DEN auf breiter Basis verhängten Lockdown und die damit einhergehenden internationalen Reisebeschränkungen Transaktionen in Geschäftsimmobiliën im Jahr 2020 mit einem Minus von 34 Prozent im Vergleich zum Vorjahr stark rückläufig waren, hellt sich die Stimmung mit der fortschreitenden Impfkampagne und der zunehmenden Erholung der US-Volkswirtschaft inzwischen jedoch spürbar auf.

TOP-ARGUMENTE FÜR US-IMMOBILIEN

Die Argumente für eine Immobilienallokation in den USA sind überzeugend. Studien gehen davon aus, dass die Bevölkerung in den USA bis Ende 2060 um 75 auf rund 405 Millionen Menschen wachsen wird. Bevölkerungswachstum bedeutet dabei immer steigende Nachfrage nach Immobilienflächen, daher sind die Prognosen für den Immobilienmarkt in den USA aus demografischer Sicht langfristig sehr positiv.

Als größte und dynamischste Volkswirtschaft verfügen die USA zudem mit einem weltweiten Marktanteil von rund 50 Prozent, über einen der bedeutendsten, transparentesten und professionellsten Immobilienmärkte. Kein Markt verfügt über höhere Liquidität sowie über ein breiteres Angebot an Investitionsmöglichkeiten in allen Sektoren.

Darüber hinaus erzielten US-Investments in der Vergangenheit im Vergleich zu Europa erheblich höhere Renditen. Trotz des Risikos erhöhter Volatilität hält die lockere Geldpolitik die Zinsen zudem vorerst niedrig und macht die Renditespanne von Immobilien gegenüber ande-



Symon H. Godl,
Geschäftsführer
Deutsche
Finance Asset
Management

ren Anlageklassen für Investoren weiterhin enorm attraktiv. Die von den Konsumausgaben getragene konjunkturelle Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2021 wird voraussichtlich zu einer starken Belebung der Wirtschaftstätigkeit führen.

MÄRKTE AUF ERHOLUNGSKURS

Schon jetzt wird in diesem Zusammenhang mit rund 6 Prozent für die USA, das größte Wirtschaftswachstum der vergangenen 40 Jahre prognostiziert.

Dabei wird jedoch viel von der weiteren erfolgreichen Durchführung der Impfkampagne und einer zunehmenden Lockerung der Lockdown-Einschränkungen, insbesondere der Öffnung der US-Grenzen, abhängen. Offene Grenzen führen zu einer stark erhöhten Aktivität internationaler Investoren und damit zu einem signifikant zunehmenden Transaktionsvolumen. Die Preise für attraktive Prime-Assets

dürften in diesem Zusammenhang das Vorkrisenniveau bald übersteigen. Der in vielen Regionen der USA verhängte Lockdown hat zudem zwar landesweit Immobilienprojekte verzögert, die starke Dynamik der Gesamtwirtschaft wird in attraktiven Lagen jedoch dazu führen, dass höhere Mieten und Verkaufspreise etwaige Mehrkosten durch die Covid-19-Pandemie mittelfristig mehr als kompensieren.

BEDEUTUNG VON „LAGE, LAGE, LAGE“

Die zunehmende Erholung an den Immobilienmärkten zeigt sich bereits in unterschiedlicher Intensität.

Durch den hohen Fokus des US-Portfolios der Deutsche Finance Group auf Standorte und Projekte mit attraktiven Eigenschaften, können auch in der aktuellen Marktphase schon frühe Erfolge verzeichnet werden. So haben die Investmentteams der Deutsche Finance Group innerhalb der letzten Quartale in den USA Gewerbeflächen von über 300.000 Squarefeet, mit einem Mietvolumen von mehr als 500 Millionen US-Dollar unterzeichnet. Weitere Mietverträge in den USA im Umfang von mehr als 250.000 Squarefeet befinden sich derzeit in der finalen Abstimmung.

Gemäß einer kürzlich erschienen Studie des Immobilienberatungshauses Savills befinden sich zudem nahezu alle US-Standorte innerhalb der weltweiten Top-20 der „Resilientesten Städte der Welt“. Das ungeschriebene Gesetz der Immobilienwirtschaft, die Bedeutung von „Lage, Lage, Lage“, findet also auch in der Krise seine Anwendung. |