



US-WAHL 2020

Die Wahl in den USA hat einen neuen Präsidenten bestimmt. Hierzu nachfolgende Einschätzungen zu möglichen Auswirkungen auf Investments in US-Immobilien von Christian Dürr, Geschäftsführer BVT Holding und Leiter des Geschäftsbereichs Immobilien Global

Was kommt nun auf die USA zu?

Alles in allem ist davon auszugehen, dass Biden die Blockbildung in der amerikanischen Gesellschaft mit einem gemäßigten Programm zu überwinden versucht, was am ehesten gelingt, wenn die Wirtschaft ihren Erholungskurs weiter fortsetzen kann, und der Arbeitsmarkt wieder Vollbeschäftigung wie vor Corona erreicht.



Die jüngsten Arbeitsmarktdaten vom Oktober haben bereits einen weiteren Rückgang der Arbeitslosigkeit auf nunmehr 6,9 % angezeigt, was belegt, dass die amerikanische Wirtschaft eindeutig auf Erholungskurs ist, aber weiterer Stimuli bedarf. Der ökonomische Stimulus bereits unter Trump mit zeitlich begrenzten monetären Unterstützungsmaßnahmen für Arbeitslose und in Not geratene Kleinunternehmen soll unter Biden auf jeden Fall fortgesetzt und ausgeweitet werden. Die von den Demokraten bereits vor der Wahl dafür in Anschlag gebrachten Volumina übersteigen den von den Republikanern angesetzten Rahmen sogar. Dies ist am Ende gut auch für den Konsum, der ja eine der ganz wesentlichen Stützen für die amerikanische Wirtschaft darstellt.

Welche Folgen ergeben sich für Investments in US-Immobilien?

Wir erwarten, dass aufgrund des unerwartet knappen Wahlausganges und der Machtverhältnisse im Senat weder mit einer schnellen Umsetzung der Steuerpläne noch in dem Umfang und schon gar nicht während der Wiedererholungsphase der amerikanischen Wirtschaft zu rechnen ist.

Sowieso dürfte die Mieterklientel in unseren BVT Residential Apartments von den überschaubaren geplanten Änderungen der Einkommenssteuer für natürliche Personen nicht betroffen sein - für Einkommen bis 400 TUSD ändert sich nichts zum Negativen. Auch im Bereich der Capital Gain Tax, die ja in unseren Residential Apartments Fonds beim Verkauf eines Projektes nach Ablauf einer Haltedauer von mindestens einem Jahr, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, zum Tragen kommt, dürfte dies theoretisch nur Investoren in unseren Fonds betreffen, die in institutionellen Größenordnungen investieren. Erfreulicherweise sollen die mit der Trumpschen Steuerreform eingeführten Steuerbegünstigungen für Investitionen in strukturschwachen Gegenden, den sogenannten "Opportunity Zones", grundsätzlich beibehalten werden.

Interessant für den Immobilienmarkt dürfte die geplante Wiederaufnahme klimapolitischer Ziele und der Wiederbeitritt zum Pariser Klimaabkommen sein. Dies wird voraussichtlich dazu führen, dass z. B. für Investitionen in bessere Dämmung und höhere Energieeffizienz bei älterem Wohnungsbestand entsprechende Förderprogramme bzw. steuerliche Anreize entwickelt werden, was solche Investitionen interessanter machen würde.

Hinsichtlich einer verschärften Mietgesetzgebung obliegt die Handhabe von Mietendeckel oder verpflichtende Schaffung von mietpreisbegünstigtem Wohnraum bei Neubauten sowieso generell den jeweiligen Bundesstaaten. Mit den bisherigen Bestimmungen in den Regionen, in denen wir investiert sind, kommen wir gut zurecht.

Insgesamt dürften die stimulierenden Maßnahmen für die Wirtschaft natürlich auch dem Immobilienmarkt zugutekommen, der, gestützt auf eine weiterhin günstige demografische Entwicklung, flankiert von historisch niedrigen Zinsen über den nächsten Zeitraum von 2-3 Jahren, sehr positive Fundamentaldaten aufweisen kann.

Auf dieser Basis sehen wir auch unter einem neuen US-Präsidenten sehr gute Investitionschancen, insbesondere in dem von BVT fokussierten Segment der US-Mietwohnimmobilien.