

US Multifamily Monitor

2. Halbjahr 2022

» Executive Summary

Die US-Volkswirtschaft war auch im dritten Quartal 2022 von starkem Preisauftrieb geprägt, was durch eine Inflationsrate von zuletzt über 8% reflektiert wird. Bedingt durch fortbestehende globale Lieferkettenprobleme führt die Verknappung einiger Güter zu angebotsseitigen Preissteigerungen. Die steigende Inflationsrate ist somit nicht wie in Europa das primäre Ergebnis gestiegener Energiepreise, da die Energieversorgung in den USA breit diversifiziert ist. Zudem besteht im Dienstleistungssektor eine Knappheit an Arbeitskräften, die durch eine Arbeitslosenquote von lediglich 3,7% widerspiegelt wird. Zugleich treffen diese Entwicklungen auf eine hohe Konsumnachfrage mit Nachholeffekten, da während der Corona-Lockdown Phase Konsummöglichkeiten eingeschränkt waren und zugleich erhebliche subjektbezogene staatliche Transferzahlungen erfolgten. Die US-Notenbank hat zur Eindämmung der Inflation mit massiven Zinserhöhungen und geldpolitischer Straffung reagiert.

So ist der Zinssatz 10-jähriger US-Staatsanleihen seit Beginn des Jahres von 1,5% auf nun 3,8% gestiegen. Im Ergebnis sind sinkende Preisniveaus und entsprechend steigende Anfangsrenditen zu beobachten. Für die breite Bevölkerung hat sich damit die Möglichkeit des Eigenheimerwerbs deutlich verschlechtert. Entsprechend steigt der Nachfragedruck auf den Mietwohnungsmarkt, was im dritten Quartal 2022 in erheblichen Mietsteigerungen resultierte. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Kombination mit steigenden Bevölkerungszahlen und sinkenden Realeinkommen stellt viele US-Haushalte vor ein tiefgreifendes Problem. Die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum rückt daher zunehmend in den Vordergrund. Daher ist das Fokusthema dieser Ausgabe dem Thema „Affordable Housing“ gewidmet.

» Kontakt

bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5
80335 München

Auftraggeber:

GAR German American Realty GmbH

Holzmarkt 1
50676 Köln

Felix Embacher

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

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

Dr. Christoph Pitschke

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

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

Jens Lafrenz

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

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

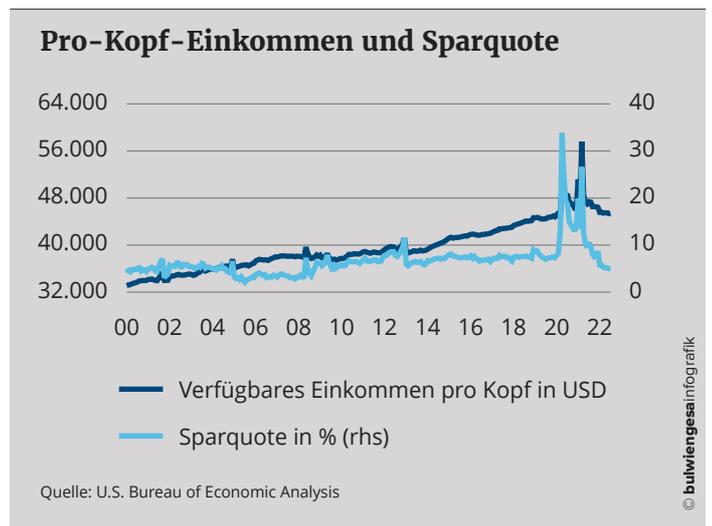
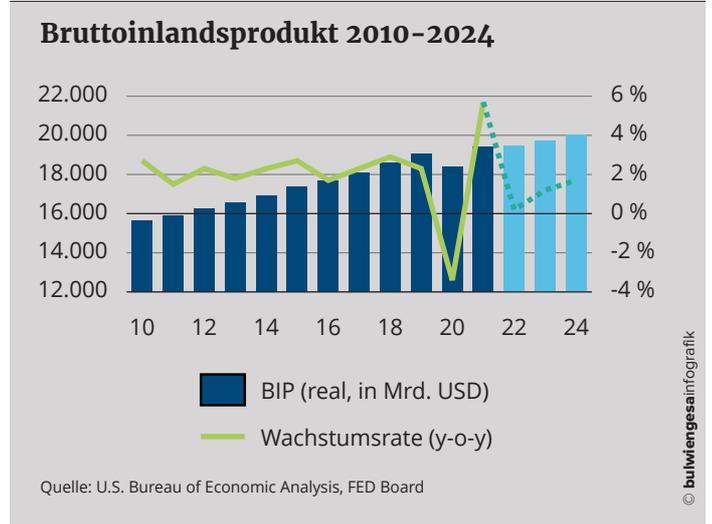
» Volkswirtschaftliche Rahmendaten

Die US-Wirtschaft befindet sich im Herbst 2022 kurz vor einer Rezession. Mit einem Zuwachs von 0,2% wird sich das Bruttoinlandsprodukt zum Vorjahr kaum verändern. Geschuldet ist das diesjährige schwache Wachstum teilweise den Stimuluspaketen der Regierung in 2021, die zu einem hohen Wachstum von 5,7% im Vorjahr geführt haben. Die Wachstumsprognose des Federal Open Market Committee (FOMC) wurde im September erneut gesenkt. Für die kommenden Jahre ist mit einer Annäherung an das Potenzialwachstum zu rechnen. Dies beträgt etwa 1,8% und liegt damit, insbesondere aufgrund der besseren demografischen Entwicklung, deutlich höher als in Deutschland.

Der Nachfrageüberhang der Wirtschaft, der sowohl einer Angebotsverknappung durch gestörte Lieferketten im Vorjahr als auch einer zusätzlichen Stimulierung der Nachfrage seitens der Konjunkturpakete der Regierung geschuldet ist, erzeugt aktuell einen hohen Anstieg der Verbraucherpreise. Die Inflation in den USA beträgt 8,3% und stabilisiert sich in den letzten Monaten. Sorge bereitet der Notenbank die weiter ansteigende Kerninflation, welche die Nahrungsmittel und Energiepreise unberücksichtigt lässt. Sie befindet sich mit 6,0% auf dem höchsten Stand seit 1982. Es verfestigt sich damit immer mehr der Eindruck, dass sich die Inflation in den USA verankert. Aus dieser Sorge heraus agiert die Federal Reserve entsprechend mit ungewöhnlich hohen Zinsschritten. Infolge der Zinspolitik der FED steigt die Rendite auf US-Staatsanleihen seit Monaten immer weiter an. Ende September notierte sie bei einer Rendite von knapp 3,8% und damit auf einem 10-Jahreshoch.

Nachdem die Sparquote in der Corona-Pandemie durch mangelnde Konsummöglichkeiten einerseits und nachfragestimulierenden Fiskalausgaben andererseits, deutlich angestiegen ist, fiel sie in 2021 leicht zurück. Mit dem Auslaufen der Maßnahmen stagnieren die Einkommen seit einigen Monaten. Während sich im Jahresdurchschnitt 2021 das verfügbare Einkommen auf 48.259 USD belief, fiel es bis zum Juli diesen Jahres um 5,8% auf 45.464 USD. Die hohen Preissteigerungen der vergangenen Monate schlagen auf die Sparquoten der Haushalte durch. Mit den rückläufigen Einkommen fällt die Sparquote seit Monaten immer weiter ab und betrug im Juli nur noch 5,0% nach 11,9% im Jahresdurchschnitt 2021. Damit verkonsumieren die privaten Haushalte ihre während der Pandemie angehäuften Ersparnisse. In den kommenden Monaten dürfte die Sparquote sich auf das Vor-Pandemie-Niveau von etwa 7 bis 8% normalisieren.

Trotz der jüngsten Zinserhöhungen der FED zeigt sich der US-Arbeitsmarkt bislang stabil. Die Arbeitslosenquote belief sich

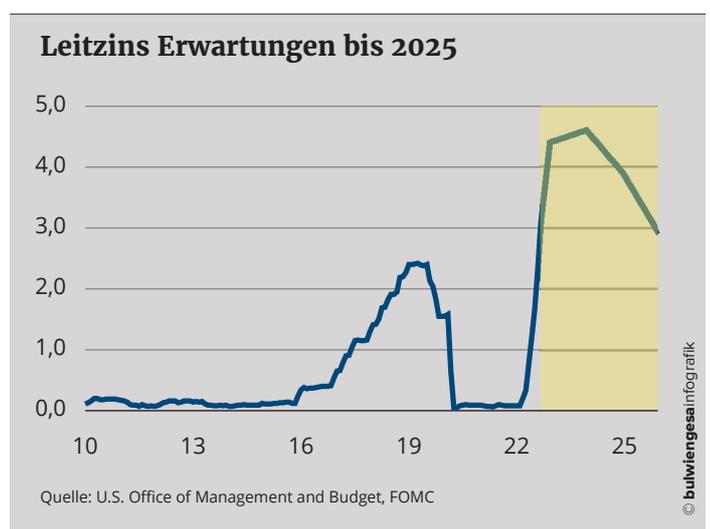
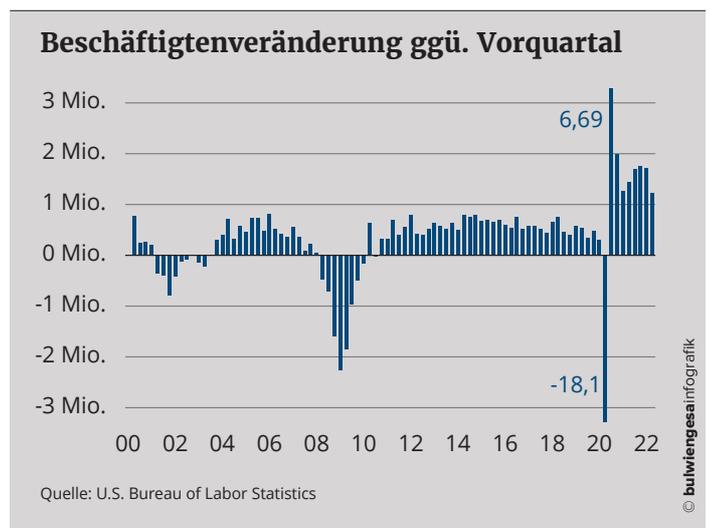
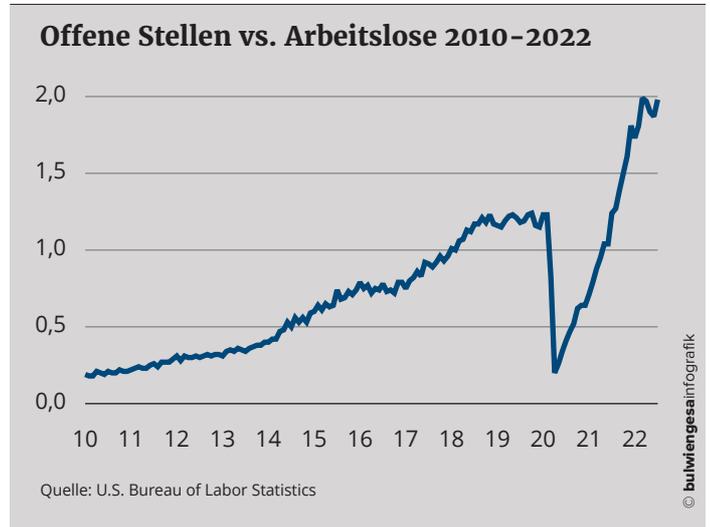


im August auf 3,7%. In den kommenden Jahren erwartet das FOMC einen leichten Anstieg infolge der Zinserhöhungen und der bewussten konjunkturellen Abschwächung der Wirtschaft auf 4,4% in 2023 und 2024. Dass der FED mit ihrem Zinserhöhungszyklus ein sogenanntes „soft landing“ gelingt, ist bei einem Blick auf die Anzahl der offenen Stellen in der US-Wirtschaft nicht auszuschließen. Auf jeden Arbeitslosen entfallen aktuell etwa zwei offene Stellen und damit so viele wie seit Aufzeichnung der Daten von 1974 nicht.

Der aktuell starke Arbeitsmarkt spiegelt sich auch in einer steigenden Anzahl an Beschäftigten wider. Seit dem kurzzeitigen und starken Rückgang der Beschäftigung in der Corona-Pandemie konnte der US-Arbeitsmarkt seine Flexibilität ausspielen und sich rasch erholen. Zuletzt waren 152,74 Millionen Menschen beschäftigt. Damit wurde ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Nie waren in den USA mehr Menschen beschäftigt als im August 2022. Bisher scheint sich die Beschäftigtenveränderung kaum abzuschwächen. Trotz des Endes der Niedrigzinspolitik der FED bleibt der Zuwachs hoch. Es muss jedoch dabei berücksichtigt werden, dass die Beschäftigtenentwicklung und die damit eng korrelierende Arbeitslosenquote wirtschaftlich nachgelagerte Indikatoren sind, die erst mit einer Verzögerung auf konjunkturelle Rückschläge reagieren.

Auf der jüngsten FED-Sitzung im September wurde erneut ein Zinsschritt von 75 Basispunkten beschlossen. Damit steigt die Federal Funds Rate auf eine Spanne von 300 bis 325 Basispunkte. Für die kommende Sitzung am 2. November wird erneut ein dreifacher Zinsschritt von 0,75% erwartet. Sollte sich die Inflation bis dahin abschwächen, wäre allerdings auch eine Anhebung um lediglich 0,5% denkbar. Die Projektionen des FOMC antizipieren ein Ende des Zinserhöhungszyklusses für 2023 und aufgrund der sich verschlechternden Konjunktur leichte Zinssenkungen in 2024. Auch langfristig strebt die FED ein geringeres Zinsniveau von etwa 2,5% an.

Dass auf den jüngsten Zinsschritt von 75 Basispunkten weitere große Zinsschritte in diesem Jahr folgen sollen, wird mit der anhaltenden Gefahr einer sich verfestigenden Inflation begründet. Um diese nachhaltig umzukehren ist eine deutliche Abkühlung des Arbeitsmarktes notwendig. Wenn man bedenkt, welch langen Weg die Inflation bis zu einer Marke von 2% noch zurückzulegen hat, scheint ein Anstieg der Arbeitslosenquote auf lediglich 4,4% recht gering. Auch herrschte im September unter den FOMC-Mitgliedern keine Einigkeit über den künftigen Kurs der FED. Neun von 19 Mitgliedern projizieren maximal eine Zinsanhebung um weitere 100 Basispunkte bis Ende des Jahres und keine 125 Basispunkte wie vom Markt eingespeist. Notenbankpräsident Jerome Powell machte in der anschließenden Pressekonferenz



außerdem klar, dass das Tempo der Zinserhöhungen abnehmenden würde, je weiter man in den restriktiven Bereich vorstoße.

Die geldpolitische Straffung der FED, die früher und auch intensiver als in der Eurozone eingeleitet wurde, sorgt für eine Parität des Euro zum Dollar. Eine Investition im US-Dollar hätte von Dollaraufwertung im laufenden Jahr deutlich profitiert. Wie häufig in Krisensituation oder wirtschaftlicher Unsicherheit flüchten Kapitalanleger in die Weltwährung des US-Dollars und sorgen somit für eine Aufwertung gegenüber anderen Währungen. Diese Wechselkursschwankungen sind bei Investitionen außerhalb der Eurozone nicht zu vernachlässigen und können erhebliche Auswirkungen auf die Gesamtrendite einer Investition haben. Mit zunehmender Investitionsdauer werden die Auswirkungen zwar tendenziell geringer, sollten jedoch keineswegs außer Acht gelassen werden.

Wie sich der US-Dollar in Zukunft gegenüber dem Euro entwickeln wird ist nur schwer vorauszusagen. Einerseits sprechen das entschlossene Handeln der Notenbank in den USA und die allgemeine wirtschaftliche Stärke gegenüber der Eurozone für eine weitere Aufwertung des Greenback und damit zusätzlichen Aufwertungsgewinnen bei US-Investitionen. Solange die geopolitischen Schocks und steigende Rezessionsgefahren am Horizont bestehen bleiben, wird der US-Dollar wohlmöglich seine „Safe-Haven-Prämie“ verteidigen können. Andererseits ist die Aufwertung des Dollar bereits weit fortgeschritten. Langfristig könnte der Wechselkurs sich wieder seinem historischen Mittelwert nähern und zu einer Aufwertung des Euro führen. Dafür müssten sich allerdings die Unsicherheiten in der Eurozone bezüglich der Energieengpässe sowie der Ukraine-Konflikt auflösen.



Eckwerte US-Wirtschaft

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*
Bruttoinlandsprodukt	1,7	2,3	2,9	2,3	-3,4	5,7	0,2	1,2	1,7
Veränderung zum Vorjahr in %									
Arbeitslosenquote in %	4,9	4,4	3,9	3,7	8,1	5,4	3,8	4,4	4,4
Verbraucherpreisindex	1,3	2,1	2,4	1,8	1,2	4,7	5,4	2,8	2,3
Veränderung zum Vorjahr in %									
Federal Funds Rate (Leitzins)	0,4	1,00	1,8	2,2	0,1	0,1	4,4	3,1	2,3
Sparquote in % des VEK	7,0	7,3	7,6	7,6	16,3	11,9			
Verfügbares Einkommen (VEK)	42.006	42.914	44.133	44.915	47.485	48.259			
Basis = 2012									
Verfügbares Einkommen	1,1	2,2	2,8	1,8	5,7	1,6			
Veränderung zum Vorjahr in %									

Quelle: Bureau of Economic Analysis, Prognose: Federal Reserve Board (September 2022); * Prognose

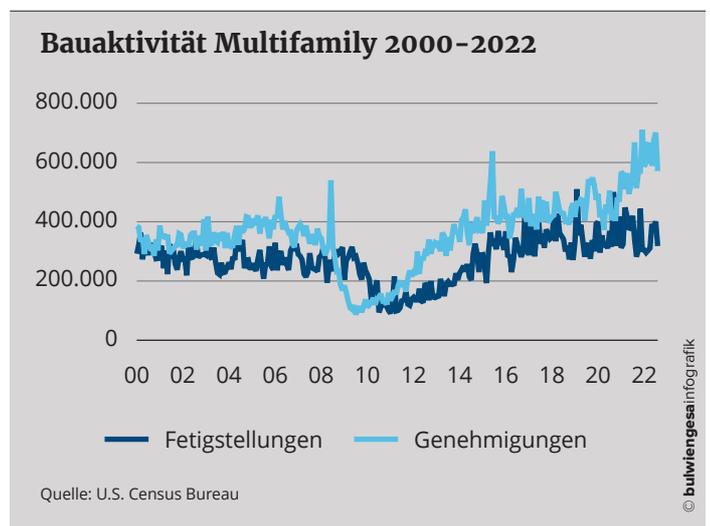
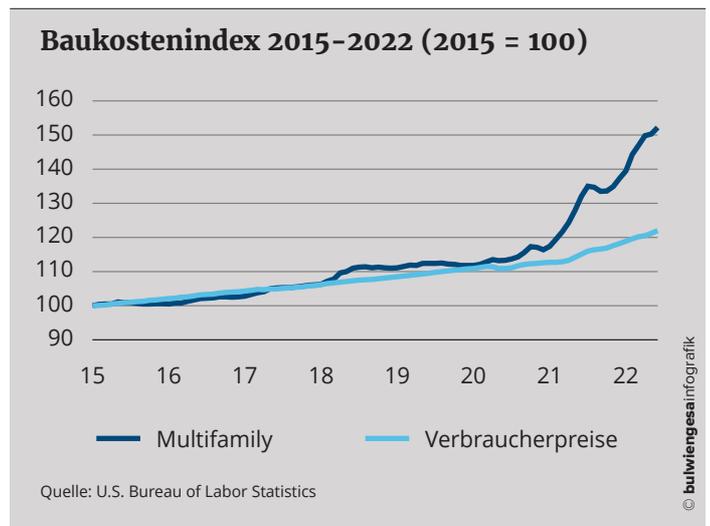
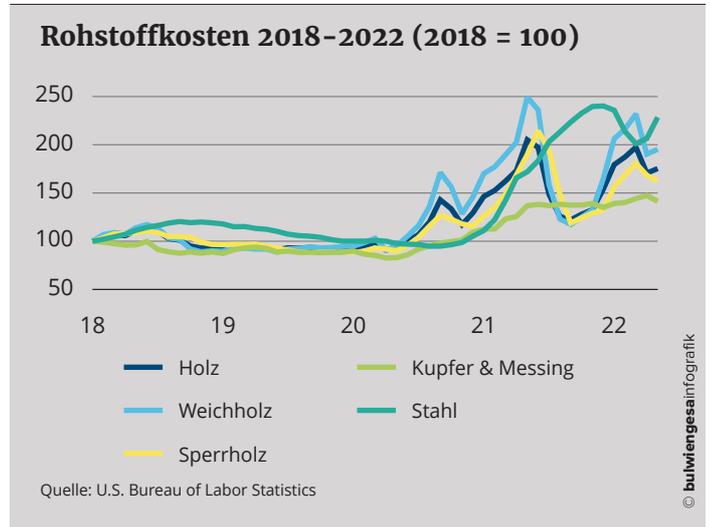
» Multifamily Rahmendaten (National)

Nach einer kurzzeitigen Abkühlung bei der Entwicklung der Rohstoffkosten in der zweiten Jahreshälfte 2021 haben die Rohstoffkosten erneut angezogen. Insbesondere für Holz und Stahl stiegen die Preise in 2022 erneut an. Ausschlaggebend für den hohen Anstieg bei Weichholz waren neben der Verdoppelung der Zölle auf kanadisches Holz auch Waldbrände. Die steigenden Materialkosten führen für die Immobilienbranche zu hohen Baukostensteigerungen. Auch in den kommenden Jahren ist mit keiner wesentlichen Entspannung der Materialkosten zu rechnen. Die erheblich gestiegenen Baukosten werden dazu beitragen, dass in den kommenden Monaten die Fertigstellungszahlen nicht merklich steigen dürften.

Dass sich die hohen Preissteigerungen bei den Rohstoffen auch in den Baukosten niederschlagen, unterstreicht der Baukostenindex für die USA. Die aktuellsten Zahlen zum Monat Juni 2022 zeigen einen Anstieg der Baukosten von 15,2% zum Vorjahresmonat für Multifamilywohnungen, während die allgemeinen Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum um lediglich 6,0% gestiegen sind. Nachdem sich die Baukosten über viele Jahre hinweg parallel zu den Verbraucherpreisen entwickelt haben, klaffte im Zuge der Lieferschwierigkeiten im letzten Jahr eine Lücke zwischen den Baupreisen und den ohnehin hohen Steigerungsraten der Verbraucherpreise auf.

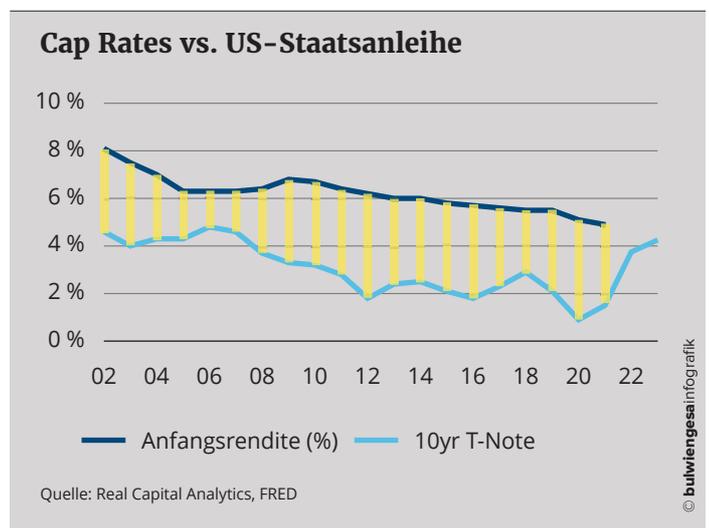
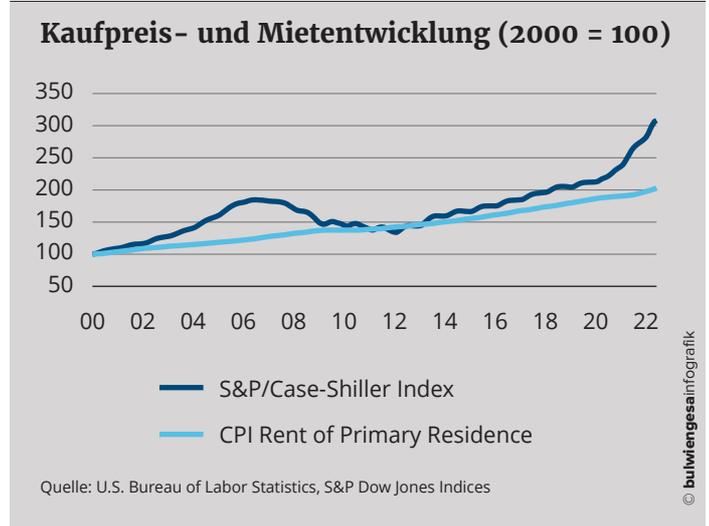
In den vergangenen Jahren war bereits zu beobachten, dass die Baubranche an ihre Kapazitätsgrenze stößt. Während die Baugenehmigungen immer weiter anstiegen, stagnierte die Zahl der Fertigstellungen, ähnlich der Entwicklung in den Vorjahren, auch in 2021. Während das Verhältnis aus Fertigstellungen und Genehmigungen seit 2000 etwa 0,83 beträgt, lag der Wert zuletzt bei 0,56. Es wurden also nur 56% der Genehmigungen fertiggestellt. Annualisiert wurden in den vergangenen drei Monaten etwa 366.000 Multifamilywohnungen fertiggestellt und etwa 650.000 Wohnungen genehmigt.

Die Zinsanhebungen der Federal Reserve beeinflussen auch die Hypothekenzinsen in den USA. Nachdem im letzten Jahr neue Tiefpunkte für Hypotheken mit 15- bzw. 30-jähriger Zinsbindung von 2,15% und 2,84% erreicht wurden, hat sich das Niveau in 2022 deutlich erhöht. Zuletzt mussten für Hypothekenkredite mit 15-jähriger Zinsbindung 5,12% bezahlt werden. Für viele Haushalte und potenzielle Kaufinteressenten sind solche Zinsniveaus bei den aktuell hohen Kaufpreisen nicht zu stemmen. Durch die Verdoppelung der Zinslast bleibt vielen Kaufinteressenten für die nächsten Monate und Jahre ohne einen Rückgang bei den Kaufpreisen nur die Möglichkeit zur Miete.



Während die Kaufpreise in den USA in den zurückliegenden 12 Monaten (bis zum Mai 2022) um 18,0% angestiegen sind, beträgt der Zuwachs bei den Mieten 5,8%. Über die vergangenen 20 Jahre betrug das Kaufpreiswachstum 4,7% und das Mietwachstum 3,1%. Damit wird deutlich, welche außergewöhnlich hohen Steigerungsraten in den letzten Jahren erzielt werden konnten. Die Verteilung der Miet- und Kaufpreisveränderungen ist dabei in den USA sehr heterogen verteilt. Städte und Metropolregionen, die aufgrund ihres angenehmen Klimas und ihrer wirtschaftlichen Stärke zu den Profiteuren der Pandemie zählten und dadurch einen hohen Bevölkerungszuwachs verzeichneten, weisen zum Teil deutlich höhere Steigerungsraten auf. Während die Mietentwicklung relativ unabhängig von den Finanzierungsbedingungen ist, besteht für die Kaufpreise in den USA die Gefahr einer Korrektur. Andere Länder, die analog zu den USA bereits relativ früh damit bekommen haben die hohen Verbraucherpreissteigerungen zu bekämpfen, verzeichnen zum Teil deutliche Kaufpreisrückgänge. Hier sind insbesondere Australien und Neuseeland zu nennen. Ob sich diese Entwicklung auch am Immobilienmarkt in den USA abzeichnet ist bisher noch ungewiss. Bis zum Juni 2022 zeigt die Kaufpreisentwicklung zumindest weiter aufwärts.

Durch den Anstieg der Rendite auf US-Staatsanleihen auf zuletzt etwa 3,8% hat sich der Cap-Rate-Spread deutlich verringert. Ungebremst steigende Kaufpreise in den USA führen zu kontinuierlich fallenden Cap-Rates und einem geringeren Risikoaufschlag gegenüber einer sicheren Anlage in Staatsanleihen. Seit dem Jahr 2002 betrug der durchschnittliche Risikoaufschlag, also die zusätzliche Rendite einer Investition in Immobilien, gegenüber einer sicheren Anlage in US-Bonds etwa 3,2%. Durch die sehr geringe Rendite in 2020 und 2021 auf US-Staatsanleihen war der Risikoaufschlag, trotz gefallener Cap-Rates, in den beiden Vorjahren überdurchschnittlich hoch. In 2020 betrug er 4,2% und in 2021 noch 3,4%. Im laufenden Jahr hat dagegen eine deutliche Kompression des Spreads stattgefunden. Die Gefahr eines negativen Risikoaufschlags ist in den kommenden Jahren denkbar. Die sichere Rendite in US-Anleihen wäre dann höher verzinst als eine risikobehaftete Investition in Immobilien.



Eckwerte Wohnungsmarkt

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*
Einwohner in Tsd.	322.941	324.986	326.688	328.240	332.639	334.998	337.342	339.665	341.963
Einwohner Veränderung zum Vorjahr in %	0,7	0,6	0,5	0,5	1,3	0,7	0,7	0,7	0,7
Haushalte in Tsd.	125.094	126.501	127.915	128.043	128.979	131.848	133.295	134.746	135.688
Haushalte Veränderung zum Vorjahr in %	1,1	1,1	1,1	0,1	2,2	1,1	1,1	1,1	0,7
Ø Apartmentpreis pro Quadratmeter in USD	2.080	2.128	2.363	2.525	2.857	3.433			
Apartmentpreis Veränderung zum Vorjahr in %	5,1	2,3	11,0	6,9	13,2	20,2			
Ø Apartmentmiete pro Quadratmeter in USD	14,90	15,44	16,10	16,81	16,93	18,19			
Apartmentmiete Veränderung zum Vorjahr in %	4,6	3,6	4,3	4,4	0,7	7,5			
Leerstandsrate Multifamily in %	7,8	8,6	8,4	8,0	8,0	7,3			
Eigentumsquote in %	63,4	63,9	64,4	64,6	66,6	65,5			

Quelle: U.S. Census Bureau, National Multifamily Housing Council, Real Capital Analytics; * Prognose

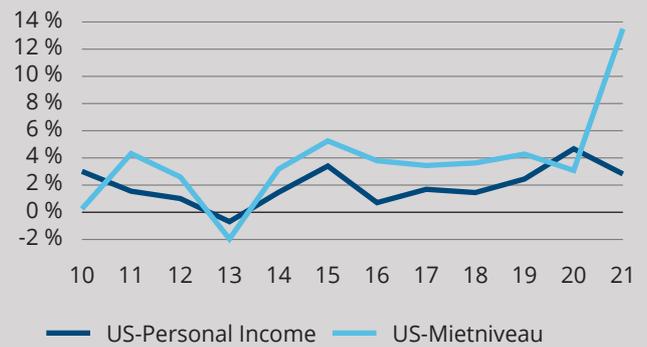
» Affordable Housing

Die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum sowie die stark gestiegenen Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen stellen viele US-Haushalte vor ein tiefgreifendes Problem.

Insbesondere stark erhöhte Mietniveaus und demgegenüber nur marginal steigende Einkommen führen für breite Schichten der Bevölkerung zu einer geringeren Erschwinglichkeit von Wohnraum. So belief sich das Mietwachstum im nationalen Durchschnitt im Jahr 2021 gemäß National Multifamily Housing Council (NMHC) auf 13,5%. Das sogenannte Personal Income hingegen, welches neben Lohnzahlungen auch weitere Einkünfte wie beispielsweise Sozialleistungen des Arbeitgebers berücksichtigt, ist gemäß U.S. Department of Commerce in 2021 lediglich um 3,1% gestiegen.¹ In Kombination mit der Inflationsrate, die aktuell ihren höchsten Stand seit 40 Jahren erreicht hat, geraten besonders Haushalte mit niedrigem Einkommen unter finanziellen Druck.² Der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum kommt daher eine zentrale Bedeutung zu.

Dabei besteht eine grundsätzliche Angebotsknappheit und zugleich ein erheblicher Wohnflächenbedarf. So prognostiziert das NMHC, dass bis 2035 rund 4,3 Mio. Mietwohnungen errichtet werden müssen, um die Nachfrage decken zu können.³ Die in den letzten Monaten stark gestiegenen Fremdkapitalzinsen verschlechtern die Rahmenbedingungen für einen Eigenheimerwerb, was den Nachfragedruck auf den Mietmarkt erhöht. Gemäß Erhebungen der FED ist seit Beginn der Corona-Pandemie der durchschnittliche Verkaufspreis für Einfamilienhäuser um 25% gestiegen. Die Anzahl an aktuellen Wohnungsangeboten ist im gleichen Zeitraum um 60% eingebrochen. So lagen die Wohnungsangebote im Oktober 2016 noch bei 1,5 Mio. und sind im Januar 2022 auf insgesamt rund 400.000 gesunken. Die Leerstandsquoten haben sich seit 2010 nahezu halbiert.⁴

US-Mietwachstum im Vergleich zum Wachstum des US-Personal Income (in %)



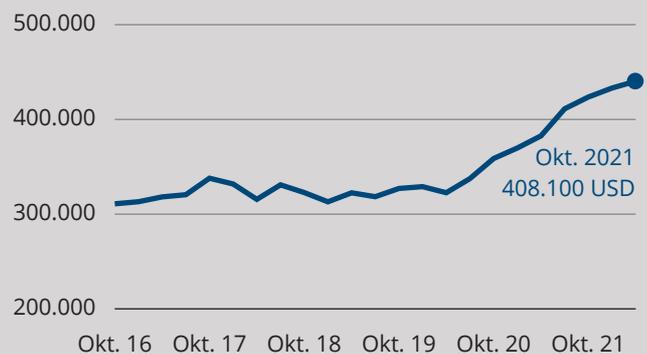
Quelle: U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), National Multifamily Housing Council (NMHC)

Anzahl US-Wohnungsangebote (in Mio.)



Quelle: Federal Reserve Bank of St. Louis

Durchschnittlicher Verkaufspreis von Einfamilienhäusern (in USD)



Quelle: Federal Reserve Bank of St. Louis

¹ Bureau of Economic Analysis, U.S. Department of Commerce
² U.S. Bureau of Labor Statistics
³ NMHC: U.S. Apartment Demand through 2035
⁴ U.S. Census Bureau

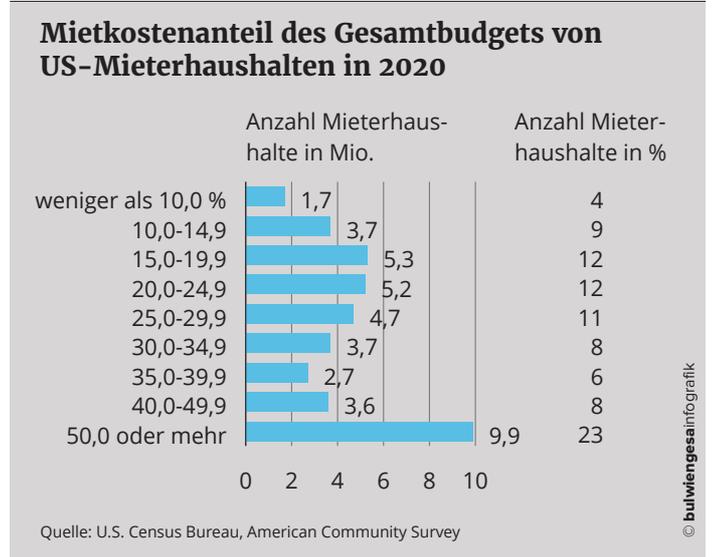
Die ungleichmäßige Entwicklung von stark steigenden Wohnkosten und nur leicht gestiegenen Einkommen führt zu einer erheblichen Kostenbelastung von Mietern, da Ausgaben für Wohnen einen Großteil des Haushaltsbudgets ausmachen. Im Jahr 2020 gaben 4,6% bzw. 19,9 Mio. aller amerikanischen Mieterhaushalte über 30% ihres Brutto-Einkommens für Wohnen aus. 23% bzw. 9,9 Mio. Mieterhaushalte mussten sogar über 50% ihres Einkommens hierfür aufbringen.⁵

Gemäß des U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) gelten Haushalte, die mehr als 30% ihres Brutto-Einkommens für Mietkosten ausgeben, als „cost burdened“ bzw. „kostenbelastet“. In Deutschland erfolgt eine ähnliche Auslegung des Begriffs, allerdings wird hierzulande auf das verfügbare Einkommen abgestellt. Mieter, die mehr als 50% ihres Brutto-Einkommens für Mietkosten verwenden, gelten nach der HUD-Definition als „severely cost burdened“ bzw. „stark kostenbelastet“.

Für eine einheitliche Bestimmung des Begriffes „Bezahlbarer Wohnraum“ stellt die U.S. Department of Housing and Urban Development auf das sogenannte „Area Median Income“ (AMI) als zentrale Orientierungsgröße ab. Es beschreibt das mittlere Brutto-Jahreseinkommen eines Haushaltes innerhalb einer geografisch definierten Region.

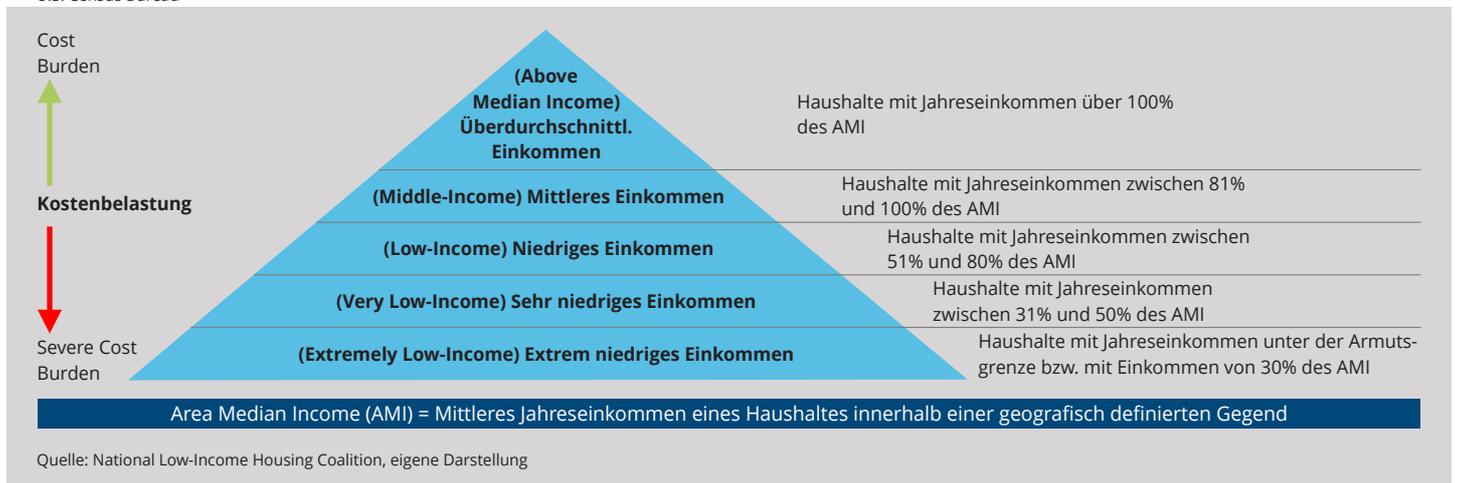
Gemäß dieser Kennzahl bzw. Orientierungsgröße kann eine Klassifizierung aller Haushalte und ihrer Einkommensverhältnisse in fünf Gruppen vorgenommen werden. Anhand dieser Gruppen lässt sich regulieren, welche Haushalte Zugriff auf subventionierten Wohnraum haben. Die Spanne erstreckt sich über die Kategorien von Haushalten mit extrem niedrigen Einkommen bzw. mit einem Einkommen von 30% des AMI (Extremely Low-Income) bis hin zu Haushalten mit einem überdurchschnittlichen Einkommen und somit über 100% des AMI (Above Median Income).

⁵ U.S. Census Bureau



Cost Burden: Kostenbelastete Haushalte	Haushalte, die mehr als 30% ihres Brutto-Einkommens für Mietkosten verwenden
Severe Cost Burden: Stark kostenbelastete Haushalte	Haushalte, die mehr als 50% ihres Brutto-Einkommens für Mietkosten verwenden

Quelle: National Low-Income Housing Coalition

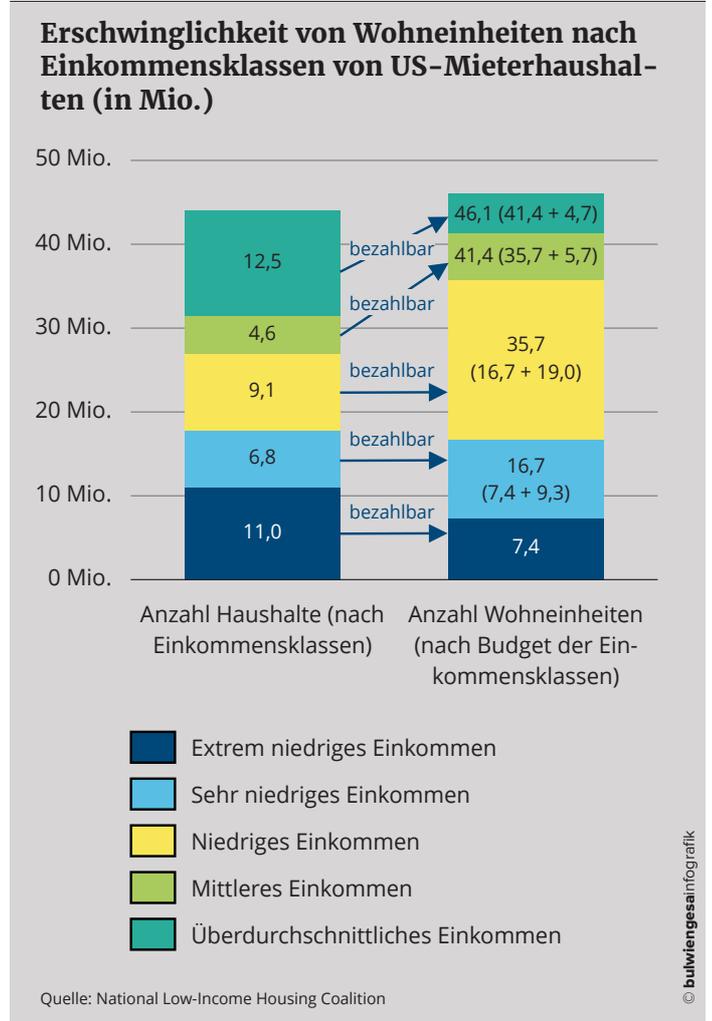


Gemäß der National Low Income Housing Coalition kann in den USA eine stark positive Korrelation von kostenbelasteten Haushalten und einem extrem niedrigen Einkommen festgestellt werden. Derzeit gelten rund 9,5 Mio. Haushalte, welche der Kategorie über ein extrem niedriges Einkommen verfügen, als kostenbelastet. Von diesen Haushalten fallen sogar 7,8 Mio. Haushalte unter die Kategorie der starken Kostenbelastung.

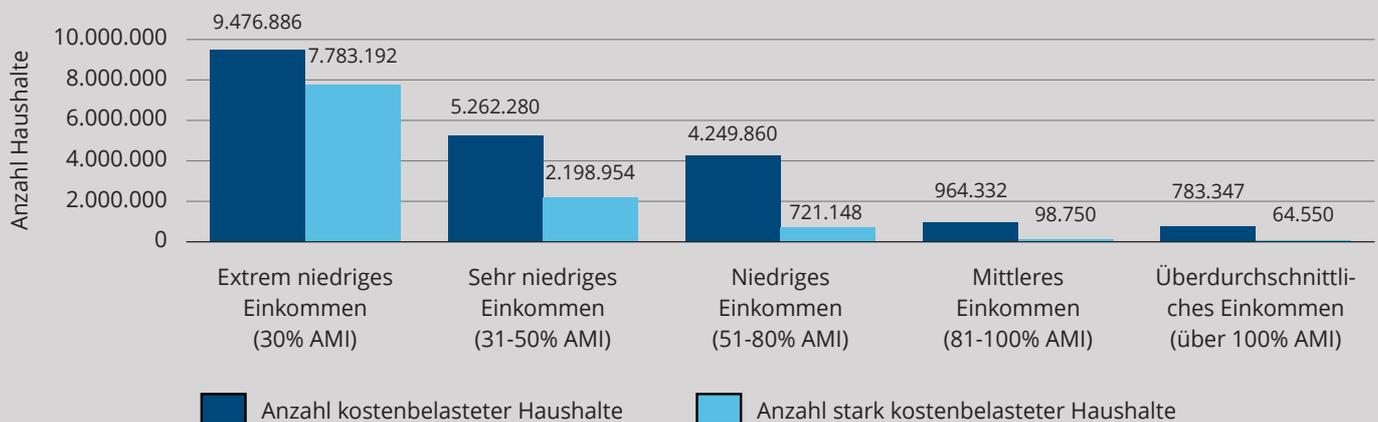
Mieter in der Kategorie „Extrem niedriges Einkommen“ konkurrieren mit Haushalten höherer Einkommensklassen um die begrenzte Zahl von Mietwohnungen, die für sie auf dem privaten Markt erschwinglich sind.⁶ Besonders problematisch ist, dass Mieter mit höherem Einkommen auch preisgünstigeren Wohnraum unterhalb ihrer Kostenbelastungsgrenze belegen und somit Haushalte der Kategorie „Extrem niedriges Einkommen“ aus dem Markt verdrängen. Unter der Prämisse, dass Haushalte maximal 30% ihres Einkommens für Mietkosten verwenden sollten, sind für 11 Mio. Mieter der Kategorie „Extrem niedriges Einkommen“ nur 7,4 Mio. Mietwohnungen verfügbar und bezahlbar. Hiervon werden jedoch 1,1 Mio. Wohnungen von Haushalten mit sehr niedrigem Einkommen, 1,0 Mio. Wohnungen von Haushalten mit niedrigem Einkommen und 1,3 Mio. Wohnungen von Haushalten mit höherem Einkommen in Anspruch genommen. Infolgedessen werden Haushalte, welche kategorisch ein extrem niedriges Einkommen aufweisen, verdrängt, ihnen stehen lediglich 4 Mio. für sie bezahlbare Wohnungen zur Verfügung. Als Resultat sind viele Haushalte der Kategorie „Extrem niedriges Einkommen“ gezwungen, Wohnungen zu mieten, die sie sich eigentlich nicht leisten können.⁷

⁶ National Low-Income Housing Coalition, The GAP, 2022

⁷ National Low-Income Housing Coalition, The GAP, 2022



Kostenbelastung von US-Mietern: Haushalte niedriger Einkommensklassen verzeichnen stärkere Mietkostenbelastung

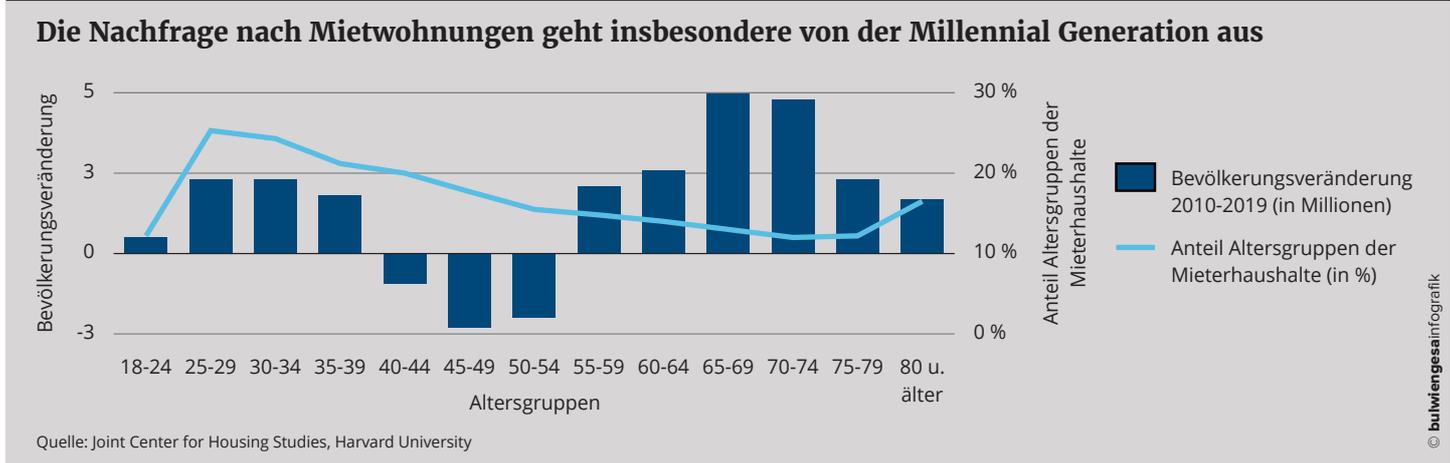
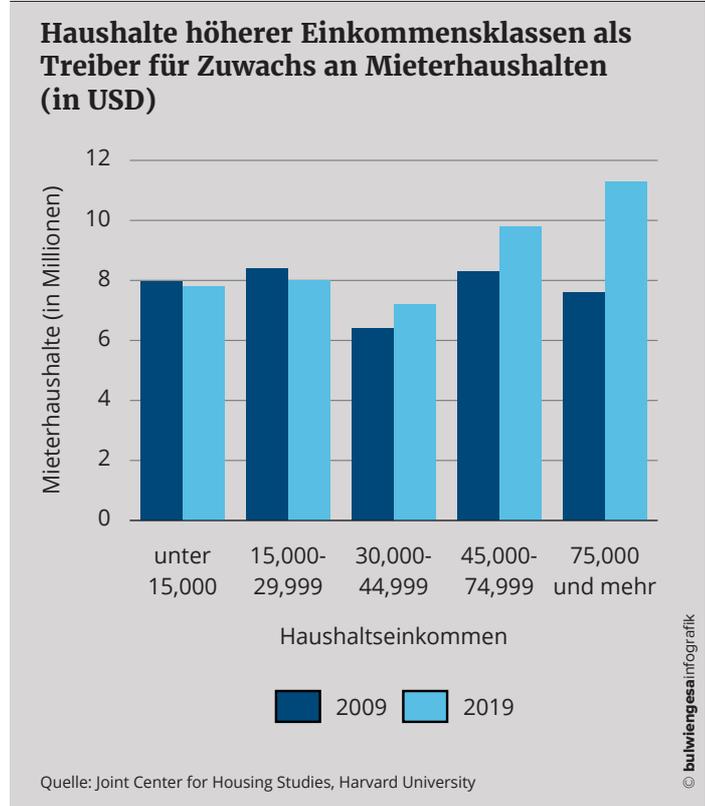


Im Jahr 2020 hat das U.S. Census Bureau insgesamt 126,8 Mio. amerikanische Haushalte verzeichnet. Während der Corona-Pandemie ist die Anzahl der Haushalte, die zur Miete wohnen, um rund 870.000 auf insgesamt 44 Mio. Haushalte gestiegen, die Wohneigentumsquote liegt aktuell bei rund 64% und weist durch den Trend zum Mieten eine fallende Tendenz auf.⁸ Die im gleichen Zeitraum fertiggestellten Wohneinheiten wurden vollständig absorbiert, die landesweite Leerstandsrate liegt zum Ende des 1. Quartals 2022 mit 5,8% auf einem historischen Tiefstand.⁹ Der bestehende hohe Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen bleibt daher perspektivisch bestehen, insbesondere in Bundesstaaten, die einen starken Bevölkerungszuzug aufweisen. Wegen der aktuell rückläufigen Baustarts verschärft sich das Problem weiter.¹⁰

Die hohe Nachfrage an Mietwohnungen ist unter anderem auch der Tatsache geschuldet, dass einkommensstarke Haushalte auf den Mietmarkt drängen, für welche sich der Immobilienerwerb in den vergangenen Jahren stetig erschwert hat. Dies ist insbesondere auf den hohen Anstieg an Immobilienpreisen und jüngst auch auf die Erhöhung von Fremdkapitalzinsen zurückzuführen. So ist die Haushaltsanzahl mit einem Jahreseinkommen über 75.000 USD von weniger als 8 Mio. im Jahr 2009 auf über 11 Mio. in 2019 angestiegen und macht mittlerweile den größten Anteil an Mieterhaushalten aus.

Es entsteht eine Konkurrenz um Mietwohnraum mit Haushalten geringerer Einkommensklassen. Gemäß des Joint Center for Housing Studies der Harvard Universität fehlen rund 1,5 Mio. Wohneinheiten, welche für Haushalte mit einem Einkommen bis zu 80% des AMI verfügbar und bezahlbar sind. Bei Haushalten, deren Einkommen lediglich 30% des AMI beträgt, beläuft sich das landesweite Defizit an verfügbaren und bezahlbaren Mietwohnungen demnach sogar auf 6,8 Mio. Einheiten.

⁸ U.S. Census Bureau
⁹ U.S. Census Bureau; Joint Center for Housing Studies, Harvard University
¹⁰ U.S. Census Bureau

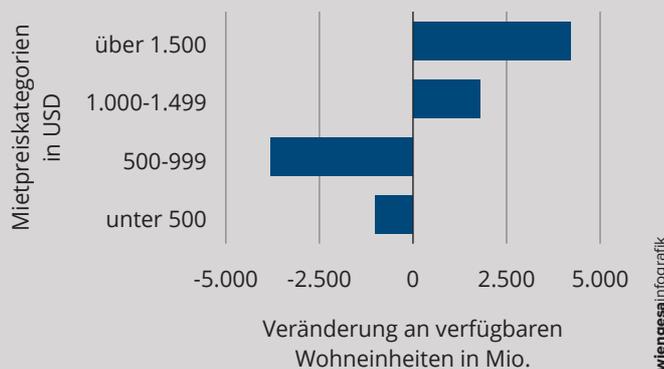


Nach Altersgruppen gegliedert geht die Nachfrage nach Mietwohnungen insbesondere von der Millennial Generation aus, was mit einem verspäteten Übergang zum Eigentumserwerb zu begründen ist. Von 2009 bis 2019 ist der Anteil der Mieterhaushalte im Alter von 25 bis 34 um insgesamt 4,1% gestiegen, der Anteil der Altersgruppe 35 bis 44 ist um 5,2% gestiegen.

Innerhalb der vergangenen 12 Monate ist die Anzahl an Baugenehmigungen im US-Wohnungsbau bundesweit von 1.655.000 auf 1.674.000 um 1,1% gestiegen und die Anzahl an Wohnungsfertigstellungen hat sich von 1.376.000 auf 1.424.000 um 3,5% erhöht. Aufgrund angestiegener Material- und Herstellungskosten sind hier überwiegend höherpreisige Wohnsegmente bedient worden.¹¹ Dies spiegelt sich ebenso im Mietniveau von Bestandsimmobilien wider. So hat sich das Segment der Wohneinheiten mit monatlichen Mietkosten unter 1.000 USD seit 2015 um insgesamt rund 4,7 Mio. Einheiten verringert.¹² Des Weiteren ist die Anzahl an Wohneinheiten mit monatlichen Mietkosten unter 600 USD zwischen 2011 und 2019 um insgesamt 3,9 Mio. Einheiten gesunken. Der Bundesstaat Colorado verzeichnet dabei den größten Verlust in Höhe von 51,9%. Die Bundesstaaten Nevada und Texas folgen mit einem Verlust von 50% bzw. 49%. Am geringsten ist der Rückgang von Wohneinheiten unter 600 USD in New Jersey mit lediglich 8,8% weniger Einheiten ausgefallen. Der bundesweite Anteil dieser Wohneinheiten am Gesamtangebot ist von 32% auf 22% geschrumpft.¹³

Kostenbelastete Haushalte sind vom hohen Defizit an bezahlbarem Wohnraum stark betroffen. Derzeit verfügen rund 36% aller Haushalte, die eine Mietwohnung anmieten, über ein Brutto-Einkommen unter 30.000 USD und sind damit dringend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.¹⁴

Veränderung an verfügbaren Wohneinheiten nach Mietpreiskategorien von 2015 bis 2020



Quelle: U.S. Census Bureau

© bulwiengesa infografik

¹¹ U.S. Census Bureau

¹² NMHC: U.S. Apartment Demand through 2035

¹³ Joint Center for Housing Studies, Harvard University

¹⁴ Joint Center for Housing Studies, Harvard University

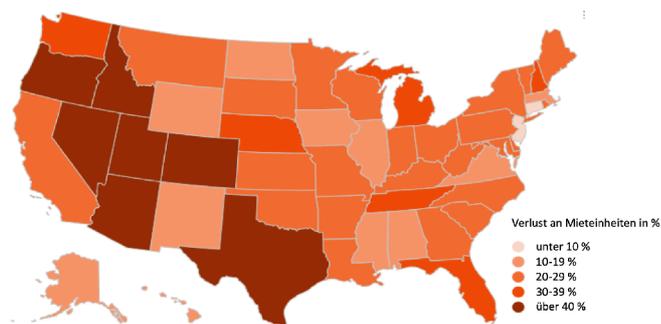
Hinsichtlich der regionalen Verteilung des Defizites an bezahlbarem Wohnraum lässt sich zusammenfassen, dass keine Metropolregion der USA ausreichend bezahlbaren Wohnraum für Haushalte geringer Einkommensklassen zur Verfügung stellen kann. Die Bundesstaaten mit den größten Schwierigkeiten bei der Bereitstellung sind Nevada (auf 100 Haushalte der Kategorie „Extrem niedriges Einkommen“ kommen lediglich 18 verfügbare und bezahlbare Wohneinheiten), Kalifornien (23/100), Arizona (26/100), Oregon (26/100) und Florida (26/100).

Die Bundesstaaten mit dem verhältnismäßig größten Angebot an bezahlbarem Wohnraum weisen jedoch ebenso ein hohes Defizit aus. So verfügt West Virginia im Schnitt für 100 Haushalte der Kategorie „Extrem niedrigem Einkommen“ über 61 verfügbare und bezahlbare Wohnungen, es folgen Mississippi (58/100), Alabama (58/100), Kentucky (54/100) und South Dakota (53/100).¹⁵

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch in Korrelation mit der US-Binnenmigration steht. Seit über 20 Jahren ist ein deutlicher Zuzug in die Sunbelt-Region im Süden und Südosten der USA zu beobachten. Der Südosten der USA konnte zwischen Juli 2020 und Juli 2021 rund 658.000 Menschen netto hinzugewinnen. Sechs der Top 7 Staaten mit dem größten Zuwachs liegen innerhalb des Sunbelts. Allein Florida und Texas konnten in Summe rund 391.000 zusätzliche Einwohner verzeichnen, während gleichzeitig die Bevölkerungszahlen in Staaten wie Kalifornien und New York um 1 bzw. 2% zurückgingen. Mit einer steigenden Anzahl an Haushalten geht eine erhöhte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum einher.

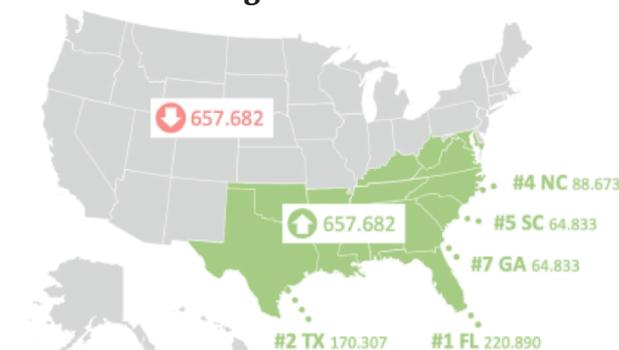
¹⁵ NMHC: U.S. Apartment Demand through 2035

Verlust an Wohneinheiten mit monatlichen Mietkosten unter 600 USD zwischen 2011 und 2019



Quelle: Joint Center for Housing Studies, Harvard University

Netto-Inlandsmigration 2021



Quelle: U.S. Census Bureau

Übersicht am stärksten und am wenigsten betroffene Metropolregionen hinsichtlich der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für Mieterhaushalte der Kategorie „Extrem niedriges Einkommen“

Am wenigsten schwerwiegend

Metropolregion	Erschwingliche und verfügbare Mietwohnungen pro 100 Mieterhaushalte
Providence-Warwick, RI-MA	50
Pittsburgh, PA	48
Boston-Cambridge-Newton, MA-NH	47
Louisville/ Jefferson Country, KY-IN	42
Cleveland-Elyria, OH	41
Cincinnati, OH-KY-IN	41
Buffalo-Cheektowaga-Niagara Falls, NY	39
Hartford-West Hartford-East Hartford, CT	38
Baltimore-Columbia-Towson, MD	38
Minneapolis-St. Paul-Bloomington, MN-WI	37

Quelle: National Low-Income Housing Coalition

Am schwerwiegendsten

Metropolregion	Erschwingliche und verfügbare Mietwohnungen pro 100 Mieterhaushalte
Las Vegas-Henderson-Paradise, NV	13
Riverside-San Bernardino-Ontario, CA	18
Orlando-Kissimmee-Sanford, FL	18
Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX	19
Los Angeles-Long Beach-Anaheim, CA	20
Dallas-Fort Worth-Arlington, TX	20
Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ	20
San Diego-Carlsbad, CA	20
Sacramento--Roseville--Arden-Arcade, CA	22
Austin-Round Rock, TX	22

Staatliche Programme zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

LIHTC – U.S. Low-Income Housing Tax Credits

LIHTC-Programme gewähren Steuergutschriften für den Erwerb oder Neubau von Wohnanlagen, die für Haushalte mit geringem Einkommen (**30% bis 80% des AMI**) bestimmt sind.

Wohnanlagen müssen mindestens 30% an mietbegrenzten Einheiten aufweisen, die von einkommensschwachen Haushalten belegt sind.

Mietanpassungen sind nicht an das Marktmietniveau gekoppelt. **Mieterhöhungen basieren auf Anpassungen des lokalen AMI.**

Als Investitionsmöglichkeit stellen LIHTC-Programme aufgrund der Steuergutschriften insbesondere auf US-Investoren mit hohen in den USA zu versteuernden Einkünften ab.

Es greifen strenge Regularien, bspw. besteht eine verpflichtende Mindesthaltedauer von 15 Jahren.

Wertschöpfungspotenziale sind an Steigerungen des lokalen AMI geknüpft.

Mögliche Ersparnis von Grundsteuerzahlungen

Fokus: Steuerersparnis

Quelle: bulwiengesa

Section 8 – Low Income Housing Assistance

Das staatlich finanzierte Mietförderungsprogramm „Section 8“ der US Housing and Urban Development Authority richtet sich überwiegend an Haushalte mit extrem niedrigen Einkommen von **30% des AMI**.

Im Rahmen des Section 8 Programms **gewährleistet die US-Regierung Mietzahlungen in Höhe der Marktmiete an den Vermieter.**

Hierbei entrichtet die Mietpartei 30% des monatlichen Einkommens für Mietkosten. Die Differenz zur vorab definierten Marktmiete wird **staatlich subventioniert**.

Als Investitionsmöglichkeit bieten Section 8 Wohnanlagen **aufgrund der staatlichen Subventionierung vor allem stabile Cash Flows auf Marktmietniveau.**

Durch regelmäßige Überprüfungen der Marktmieten besteht ein hohes Wertschöpfungspotential.

Trotz streng regulierter Vermietungsaufgaben haben Investoren keine Mindesthaltedauer der Wohnanlagen einzuhalten.

Mögliche Ersparnis von Grundsteuerzahlungen

Fokus: Stabile staatlich gesicherte Mieteinnahmen

Die zwei gängigsten staatlichen Programme zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sind zum einen das staatlich finanzierte Mietförderungsprogramm „Section 8 Low Income Housing Assistance“ (Section 8) und zum anderen Steueranreize in Form der sogenannten „U.S. Low-Income Housing Tax Credits“ (LIHTC).

Neben Steuergutschriften im Rahmen des LIHTC-Programms in Höhe von jährlich rund 8 Milliarden USD hat die US-Regierung im Jahr 2021 über 90 Milliarden USD für Programme zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum ausgegeben. Hiervon sind rund 39 Milliarden USD auf das Section 8-Programm entfallen, weitere 33 Milliarden USD sind einmalig als Soforthilfen im Rahmen der Corona-Pandemie vergeben worden.¹⁶

» U.S. Low-Income Housing Tax Credits (LIHTC)

Das LIHTC-Programm wurde in 1986 aufgelegt und ist das bedeutendste Programm zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Im Fokus des Programmes steht die Errichtung von Mietwohnungen für Haushalte, welche den Kategorien sehr niedriges und niedriges Einkommen zuzuordnen sind bzw. deren Einkommen zwischen 30% und 80% des AMI liegt.

¹⁶ U.S. Tax Foundation

Zur Subventionierung der Bauvorhaben stellt die US-Regierung jährlich Steuergutschriften, sogenannte LIHTCs, aus. Im Jahr 2021 lagen die LIHTCs bei 8,4 Milliarden USD.¹⁷ Zukünftig geht der U.S. Treasury Inspector General for Tax Administration von einem Anstieg der LIHTCs bis zu 11,6 Milliarden USD in 2024 aus.

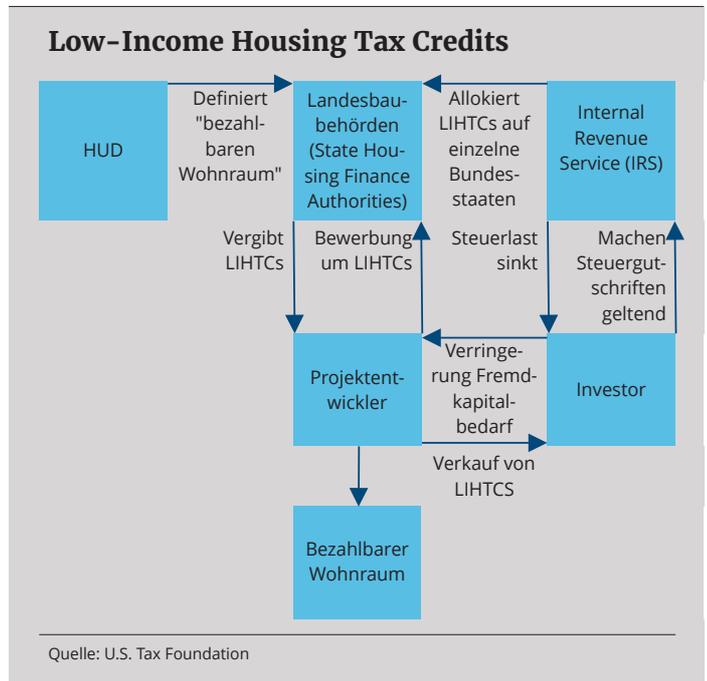
Zwar handelt es sich bei dem LIHTC-Programm um Steuergutschriften des Bundes, deren Handhabung und Vergabe erfolgt jedoch auf Ebene der einzelnen Bundesstaaten. Die Landesbaubehörden (State Housing Finance Authorities) veröffentlichen jeweils eigene Richtlinien zur Vergabe von LIHTCs und setzen somit individuelle Standards zur Qualifizierung von Projektentwicklern. Oftmals sind hierin strenge Vorschriften zur Qualität der Baustandards enthalten. Des Weiteren werden Anforderungen an Parameter wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Höhe der Baukosten sowie die allgemeine Wirtschaftlichkeit der Bauvorhaben definiert.

Immobilienentwickler orientieren sich bei der Bewerbung um Steuergutschriften für ihre Bauvorhaben somit an den strengen Anforderungen der jeweiligen Bundesstaaten und garantieren dabei eine hohe Objektqualität. Im Fall eines erfolgreichen Antrags können Projektentwickler von einer Reduktion ihrer US-Steuerschulden von 30% bis zu 70% der Projektkosten für bezahlbare Wohneinheiten profitieren.¹⁸

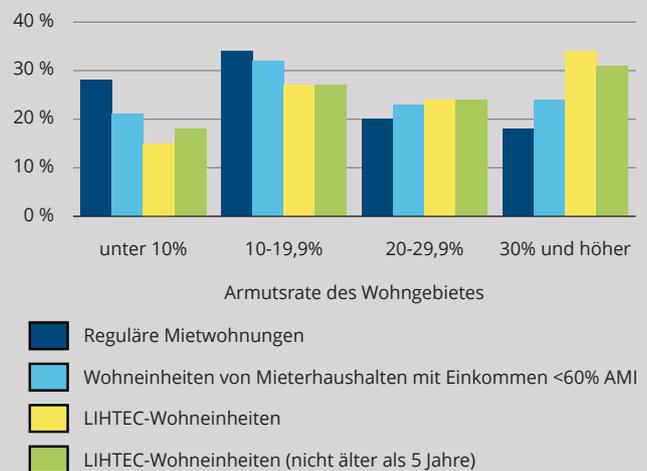
In einem nächsten Schritt werden LIHTCs von Immobilienentwicklern an private Investoren verkauft, um somit Eigenkapital für die jeweiligen Bauvorhaben zu beschaffen. Die Subventionierung der Baukosten durch den Erhalt von Steuergutschriften verringert ebenfalls den Fremdkapitalbedarf der Projektentwicklungen. Oftmals werden hierbei zinsvergünstigte Darlehen zur Verfügung gestellt. Endfällige Darlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren und Zinssätzen zwischen 0% und 1% sind dabei keine Seltenheit. Da die Mieteinnahmen von Wohnimmobilien im Rahmen der LIHTC-Programme jedoch an das AMI der Region gekoppelt sind und somit überwiegend geringer als das Marktmietniveau ausfallen, sind günstige Darlehensbedingungen oftmals notwendig, um die wirtschaftliche Attraktivität von Bauvorhaben sicherzustellen.

Die Investitionsphase im Rahmen von LIHTC-Programmen beträgt mindestens 15 Jahre. Oftmals veräußern Investoren die Wohnimmobilien nach Ablauf dieser Frist, gleichzeitig besteht für Käufer die Verpflichtung zur Weiterführung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum für weitere 15 Jahre. Eine Vermietung zum Marktmietniveau ist für die mit Hilfe von Steuer-

Der U.S. Treasury Inspector General for Tax Administration erwartet eine Erhöhung von LIHTC Ausgaben in Höhe von 63% von 2014 bis 2024



Die höchste Anzahl an LIHTC-Wohneinheiten befindet sich in Wohngebieten mit hoher Armutsrate



¹⁷ Novogradac: Affordable Housing Resource Center
¹⁸ U.S. Tax Policy Center

gutschriften errichteten Wohneinheiten somit erst nach insgesamt 30 Jahren möglich.

Rund 80% der Investoren, die LIHTCs von Projektentwicklern erwerben, sind US-Banken. Gemäß dem „Community Reinvestment Act“ der FED sind Finanzinstitute ab einer gewissen Kundenanzahl dazu verpflichtet, nachhaltige Investitionen auch in weniger wohlhabenden Gemeinden zu tätigen. Dieser Verantwortung kann mit LIHTC-Investitionen gut nachgekommen werden. Experten warnen jedoch vor einer Chancengleichheit von Anwohnern überwiegend wohlhabender Wohngebiete gegenüber Anwohnern von Wohngebieten mit hoher Armutsrate. Gemäß HUD befindet sich derzeit die höchste Anzahl an LIHTC-Einheiten mit fast 35% in Wohngebieten mit hoher Armutsrate. Wohngebiete mit geringer Armutsrate verfügen lediglich über 15% der Einheiten.¹⁹

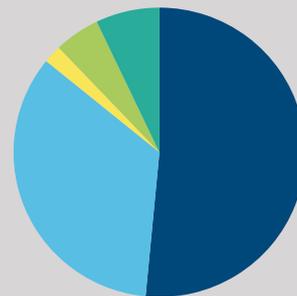
Die große Bedeutung des LIHTC-Programms wird dadurch verdeutlicht, dass in 2020 fast 40% aller Wohneinheiten in den USA mit LIHTC-Subventionen errichtet wurden. Die Wohnanlagen sind meist voll vermietet und es bestehen lange Wartezeiten für bedürftige Haushalte, was die Relevanz von bezahlbarem Wohnraum einmal mehr unterstreicht.²⁰

>> Section 8 – Low Income Housing Assistance

Im Rahmen des staatlich finanzierten und von HUD verwalteten Section 8-Programms steht die Unterstützung von Mietern niedriger Einkommensklassen bei der Leistung ihrer Mietzahlungen im Vordergrund. Das Programm richtet sich dabei an Haushalte, deren Einkommen gemäß der Kategorie „Extrem niedriges Einkommen“ lediglich 30% des regionalen AMI beträgt. Gemäß HUD werden insbesondere auch Senioren und Menschen mit Behinderungen unterstützt, sie machen über 50% der betroffenen Haushalte aus.

Wohnungseigentümer haben die Möglichkeit, einen sogenannten „Housing Assistance Payments Contract“ (HAP-Vertrag) mit dem US-Ministerium für Wohnungsbau und Stadtentwicklung abzuschließen. In diesem werden Mietwohnungsbeihilfen durch HUD im Gegenzug zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch private Vermieter festgelegt. Die staatlichen Beihilfen belaufen sich auf Höhe der Differenz zwischen dem vom Mieterhaushalt zu leistenden Beitrag und einer von HUD jährlich neu definierten Marktmiete, der sogenannten „Fair Market Rent“. Der Kostenanteil des Mieterhaushaltes beläuft sich im Section 8-Programm durchgehend auf 30% des generierten Brutto-Haushaltseinkommens, unabhängig von Anpassungen der Marktmiete.

9 von 10 Mieterhaushalte des Section 8-Programms sind entweder Senioren, Menschen mit Behinderungen, in einem Arbeitsverhältnis oder Haushalte, in denen eingeschränkte elterliche Sorge vorliegt



- Senioren und Menschen mit Behinderungen: 51%
- In Angestelltenverhältnis: 34%
- Familien mit eingeschränkter elterlicher Sorge: 2%
- Pflege von Angehörigen: 5%
- Sonstige: 7%

Quelle: Center on Budget and Policy Priorities

© bulwiengesa infografik

¹⁹ Center on Budget and Policy Priorities
²⁰ Novogradac: Affordable Housing Resource Center

Die Höhe der jeweiligen Marktmieten und damit einhergehend der von HUD zu leistenden Miethilfen werden jährlich angepasst. Regulär belaufen sich Marktmietanpassungen des Ministeriums auf ca. 2% p. a. Für das Jahr 2023 werden jedoch einmalig Marktmietanpassungen von durchschnittlich 10% angestrebt, um dem bundesweiten stark gestiegenen Mietniveau gerecht zu werden.²¹ Für diverse Regionen liegen die HUD-Anpassungen sogar deutlich über dem Durchschnitt, so wird die Fair Market Rent für eine Zwei-Zimmer-Wohnung in Salinas, Kalifornien in 2023 um 36,0% verglichen zum Vorjahr angepasst. Phoenix, Arizona und San Benito County, Kalifornien folgen mit 32,7% bzw. 30,7%. Des Weiteren haben Wohnungseigentümer die Möglichkeit gegenüber HUD einen Antrag auf Mieterhöhungen zu stellen, sollten die von ihnen generierten Mieteinnahmen stark unter dem regionalen Marktmietniveau liegen. Durch die Möglichkeit, die Mieten an die umliegenden Marktbedingungen anzupassen, haben Eigentümer von Section 8-Wohnungen weiterhin einen Anreiz, die Erschwinglichkeit ihrer Wohnungen beizubehalten.

Des Weiteren gibt es grundsätzlich keine Restriktionen hinsichtlich der Haltedauer für Investoren von Section 8-Wohnimmobilien. Hinsichtlich der Finanzierungsparameter bietet HUD diverse Darlehensprodukte an, um Eigentümer bei der Fremdfinanzierung von Section 8-Wohnimmobilien zu unterstützen. Diese Darlehensangebote unterliegen oftmals einer Mindestanzahl an Wohnungen und eignen sich somit insbesondere für Multifamily Wohnanlagen, die von einer hohen Hebelwirkung profitieren können. Fremdkapitalquoten liegen oftmals bei 90%. Die Laufzeiten der endfälligen Darlehen liegen zwischen 35 und 40 Jahren. Der Fremdkapitalzinssatz ist oftmals an das Zinsniveau 10-jähriger US-Staatsanleihen gekoppelt. Um von den attraktiven Finanzierungsbedingungen der HUD profitieren zu können, werden häufig umfangreiche Renovierungsmaßnahmen der Objekte gefordert, welche entweder zeitgleich mit der Darlehensausgabe zu erfolgen haben bzw. nicht länger als drei Jahre zurückliegen dürfen.²²

Trotz der umfangreichen staatlichen Unterstützung durch HUD besteht weiterhin ein großer Mangel an Wohnungen für Mieter der Kategorie „Extrem niedriges Einkommen“. Nach Angaben der National Low-Income Housing Coalition sind landesweit rund 53,3% aller Wartelisten für Section 8-Programme wegen zu hoher Nachfrage geschlossen und es werden keine Anträge mehr angenommen. Darüber hinaus verbringt ein Haushalt durchschnittlich ca. 1,5 Jahre auf der Warteliste, bevor eine Wohnung angeboten werden kann. Die Wartezeit von 41% der Haushalte beträgt sogar mehr als

Die 25 Metropolregionen mit den größten Fair Market Rent Anpassungen in 2023

Metropolregion	Fair Market Rent 2-Zimmer-Wohnung 2023 (in USD)	Veränderung zum Vorjahr (in %)
1 Salinas, CA	2.675	36,00
2 Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ	1.740	32,70
3 San Benito County, CA	2.155	30,70
4 King and Queen County, VA	902	25,60
5 Washington County, AL	883	25,20
6 Tampa-St. Petersburg-Clearwater, FL	1.659	23,20
7 Windham County, CT	1.361	22,60
8 Hudspeth County, TX	918	21,30
9 Chattanooga, TN-GA	1.067	20,80
10 Lake County, MN	997	20,70
11 Bridgeport, CT	1.652	20,50
12 Atlanta-Sandy Springs-Roswell, GA	1.553	20,50
13 Winston-Salem, NC	969	19,90
14 Las Vegas-Henderson-Paradise, NV	1.457	19,80
15 Anson County, NC	964	19,80
16 Western Worcester County, MA	1.254	19,50
17 Kalamazoo-Portage, MI	1.049	19,30
18 West Palm Beach-Boca Raton, FL	1.881	19,20
19 Lamar County, GA	950	19,00
20 Eastern Worcester County, MA	1.663	19,00
21 Campbell County, TN	847	19,00
22 Kokomo, IN	877	18,80
23 Fort Lauderdale, FL	1.847	18,70
24 Daphne-Fairhope-Foley, AL	1.206	18,60
25 Pamlico County, NC	1.004	18,50

Quelle: U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

Wartelisten im Rahmen des Section 8-Programms



Quelle: National Low-Income Housing Coalition

²¹ U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

²² U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

2,5 Jahre, 8% der Haushalte verzeichnen eine Wartezeit von über 5 Jahren.²³

Auf dem US-amerikanischen Mietwohnungsmarkt wird auch perspektivisch die Nachfrage das Angebot deutlich übertreffen. Die steigenden Mieten und Lebenshaltungskosten führen absehbar zu einem deutlich steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die staatlichen Unterstützungsprogramme LIHTC und Section 8 sind daher für Mieter unterer Einkommensgruppen und auch gesamtgesellschaftlich von zentraler Bedeutung. Privaten und institutionellen Anlegern bieten diese Programme wirtschaftliche Anreize zu investieren, um damit das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu vergrößern.

²³ Center on Budget and Policy Priorities

>> Glossar

Acre	4.046,86 qm	HH	Haushalte
Amenities	Gemeinschaftsanlagen einer Wohnanlage wie Pool, Fitness Center, Tennisplätze	HUD	U.S. Department of Housing and Urban Development
AMI	Area Median Income	LIBOR	London Interbank offered Rate.
BIP	Bruttoinlandsprodukt	LIHTC	U.S. Low-Income Housing Tax Credits
Cap Rate	Anfangsrendite, definiert als Net Operating Income/ Kaufpreis	MFH	Mehrfamilienhaus
CBD	Central Business District	Multifamily	Mehrfamilienobjekte mit mehr als fünf Mietwohneinheiten
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 Einkommensschichten.	NMHC	National Multifamily Housing Council
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 Einkommensschichten.	NOI	Net Operating Income (Betriebsergebnis vor Finanzierungskosten und Steuern, definiert als Gross Potential Rent abzüglich nicht umlagefähige Betriebskosten (operating expenses)
Class C Apartments	Mehr als 20 Jahre alte Wohnanlagen, die stark renovierungsbedürftig sind und die Nachfrage niedriger Einkommensklassen bedienen.	Operating Expenses	Auf die Mieter nicht umlagefähige Betriebskosten, die dem Eigentümer durch den Betrieb einer Apartmentanlage entstehen
EFH	Einfamilienhaus	Quadratfuß	0,092903 Quadratmeter
FED	Federal Reserve Bank of the United States of America	REIT	Real Estate Investment Trust
FOMC	Federal Open Market Committee	Section 8	Section 8 Low Income Housing Assistance
HAP-Vertrag	Housing Assistance Payments Contract	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 Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrestellen 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.

München, 30. September 2022

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