

Trumps Rätsel des Immobilienmarktes

Donald Trump sieht sich einer komplexen Wohnmarkt-Situation gegenüber: Steigende Immobilienpreise und hohe Hypothekenzinsen erschweren die Eigentumsbildung. Welche Lösungen hat er in Aussicht?

Während sich der designierte Präsident Donald Trump darauf vorbereitet, dieses Monat sein Amt zu übernehmen, sieht er sich einem ganz anderen Wohnungsmarkt gegenüber, als während seiner ersten Amtszeit.

Wachsende Probleme der Wohnungsaffordabilität

Ein drastischer Rückgang der Wohnungerschwinglichkeit in den letzten vier Jahren hat viele Amerikaner getroffen – und Trump gewann seine Präsidentschaftswahl **teilweise aufgrund** der Unzufriedenheit mit der Wirtschaft.

Nun sieht sich Trump, selbst Billionär und Immobilienentwickler, mit einem Wohnungsdilemma konfrontiert: Die Hypothekenzinsen sinken nicht, und die Immobilienpreise werden voraussichtlich in den kommenden Jahren weiter steigen. Viele Ökonomen schätzen, dass der Wohnungsmarkt in diesem Jahr nicht anders aussehen wird als der stagnierende Markt der letzten Jahre. Gleichzeitig könnten viele von Trumps vorgeschlagenen Politiken, einschließlich Zöllen und massenhaften Abschiebungen, Amerikas Probleme mit der Wohnungerschwinglichkeit verschärfen.

Anstieg der Hypothekenzinsen

Der Standardzinssatz für 30-jährige Hypotheken, die beliebteste Form der Immobilienfinanzierung, lag bei Trumps Ausscheiden aus dem Amt im Januar 2021 während der Pandemie bei knapp unter 2,8 %. Letzte Woche lag er bei **6,91 %**. Das bedeutet, dass Menschen, die Geld für den Kauf eines Hauses leihen, nun Hunderte oder sogar Tausende von Dollar mehr pro Monat zahlen müssen, als wenn sie ein Haus vor vier Jahren zum gleichen Preis gekauft hätten.

Die Immobilienpreise sind **ebenfalls erheblich gestiegen**. Laut dem S&P CoreLogic Case-Shiller Home Price Index sind die nationalen Immobilienpreise von Januar 2021 bis Oktober 2024 um 37 % gestiegen.

Trumps Wohnungsversprechen

Trump präsentierte während seines Wahlkampfs keinen formalen **Politikplan** zur Verbesserung der Wohnungerschwinglichkeit, aber in einer Erklärung sagte Taylor Rogers, ein Sprecher des Trump-Vance-Übergangsteams, dass Trump die Krise der Wohnungerschwinglichkeit in seiner kommenden Amtszeit beenden werde.

„Präsident Trump wird sein Versprechen einlösen, das Wohnen wieder erschwinglich zu machen, indem er die historische Inflation besiegt und die Hypothekenzinsen senkt“, sagte Rogers. „Präsident Trump wird Hypotheken für illegale Einwanderer verbieten, die die Immobilienpreise in die Höhe treiben, die bundesstaatlichen Vorschriften, die die Wohnkosten in die Höhe treiben, abschaffen und Teile von Bundesland mit extrem niedrigen Steuern und Vorschriften für den großflächigen Wohnungsbau öffnen. Die Kosten für neue Häuser werden halbiert, und Präsident Trump wird die Krise der Wohnungerschwinglichkeit beenden.“

Einfluss von Vorschriften und lokalen Gesetzen

Trump hat häufig darüber gesprochen, wie Vorschriften Kostenbelastungen für seine Immobilienprojekte erzeugt haben. Während seines Wahlkampfs versprach er, die Vorschriften für Bauherren zu reduzieren, die den Listenpreis neuer Häuser erhöhen können. Eine Studie aus dem Jahr 2021 von der National Association of Home Builders ergab, dass Vorschriften 93.870 USD des Endpreises eines typischen neuen Hauses ausmachten. Zum damaligen Zeitpunkt betrug der durchschnittliche Preis eines Hauses 394.300 USD. Im November liegt dieser Preis bei 484.000 USD, laut dem US Census Bureau.

Viele dieser Vorschriften sind jedoch das Ergebnis lokaler Gesetze, in die Trump während seiner ersten Amtszeit nicht eingreifen wollte. In einem **Gastbeitrag aus dem Jahr 2020** in der Wall Street Journal versicherten Trump und der damalige Minister für Wohnungsbau und Stadtentwicklung, Ben Carson, dass sie „Amerikas Vororte schützen“ wollten, indem sie lokale Zoning-Gesetze für Einfamilienhäuser unterstützen, die Kritiker oft für den Mangel an neu gebautem erschwinglichem Wohnraum verantwortlich machen.

Auswirkungen von Abschiebungen und Zöllen

„Viel von dem, was Trump gesagt hat, weist in die falsche Richtung, was die Immobilienpreise betrifft“, sagte Parrott.

Parrott verwies auf Trumps Versprechen von massiven Abschiebungen, die **die Wohnungsbauaktivitäten behindern** könnten.

Einen Anstieg von Einwanderern kann die Nachfrage in bereits unterversorgten Gebieten erhöhen und gleichzeitig die Angebotssituation verbessern, da undokumentierte Einwanderer eine bedeutende Rolle in der US-Bauindustrie spielen.

Einige von Trumps anderen Politikvorschlägen könnten ebenfalls

die Kosten für den Wohnungskauf erhöhen.

„Der Hauptfaktor für die Erschwinglichkeit sind tatsächlich die Hypothekenzinsen“, sagte Lawrence Yun, Chefökonom der National Association of Realtors. „Wenn der Hypothekenzinssatz von heute 7 % näher an 6 % oder weniger sinkt, würde das einen großen Unterschied in der Erschwinglichkeit machen.“

Trotz des Versprechens des Trump-Übergangsteams, die Zinsen zu senken, orientieren sich die Hypothekenzinsen am 10-jährigen Schatzanleihen, die teilweise auf der Wahrnehmung basieren, wohin sich die Inflation in der Zukunft entwickeln wird. Trumps Drohung mit umfassenden Zöllen, die einige Ökonomen warnen **die Inflation wieder anheizen** könnte, könnte die Zinssätze und somit auch die Hypothekenzinsen hochhalten.

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Die höheren Zinssätze würden auch die Bauunternehmer daran hindern, den Neubau von Häusern voranzutreiben.

Trump's erste Administration versuchte und scheiterte dabei, **Fannie Mae und Freddie Mac** zu privatisieren, die Kreditgeber, die 70 % der Hypotheken in Amerika garantieren. Wenn er diesen Kampf erneuern sollte, könnte das ebenfalls zu einem Anstieg der Hypothekenzinsen führen, sagte Yun.

Wohnen: Ist eine Lösung in Sicht?

Eine Lösung für die Wohnkrise in Amerika könnte sich zu einem drängenden Thema für Wähler bei den kommenden Wahlen entwickeln, schrieb der Finanzpolitikanalyst Jaret Seiberg von Cowen in einer Notiz an die Kunden letzten Monat.

„Wir sind der Ansicht, dass die GOP die Inflation bei Einstiegshäusern ansprechen muss, um bei zukünftigen Wahlen erfolgreich zu sein“, schrieb Seiberg. „Wir glauben, dass die Inflation bei Einstiegshäusern den Demokraten ermöglicht, bei

den Zwischenwahlen besser abzuschneiden und ihnen einen Vorteil bei der Präsidentschaftswahl 2028 zu verschaffen. Die Republikaner erkennen dieses Risiko anerkennen. Das ist der Grund, warum wir mit Maßnahmen rechnen.“

Yun von der NAR ist jedoch der Meinung, dass einige der aktuellen Belastungen auf dem amerikanischen Wohnungsmarkt möglicherweise von selbst nachlassen könnten.

Immobilien stehen länger auf dem Markt, was darauf hindeutet, dass bald steilere Preisnachlässe zu erwarten sind – und die Anzahl der ausstehenden Hausverkäufe **stieg** im Dezember bereits im vierten Monat in Folge, so die Daten der NAR. Viele Haussuchende akzeptieren, dass die Hypothekenzinsen um die 6 % wahrscheinlich nicht sinken werden und haben begonnen, ihre Kaufpläne nicht länger aufzuschieben.

„Ich denke, der Tiefpunkt der Hausverkäufe lag ziemlich genau 2024“, sagte Yun. „Immer mehr Menschen werden es ermöglichen, zu kaufen, und immer mehr Menschen kommen auf den Markt, um ihre Immobilien anzubieten. Ich denke, es wird in diesem Jahr mehr Bewegung auf dem Wohnungsmarkt geben.“

Details	
Quellen	• edition.cnn.com

Besuchen Sie uns auf: die-nachrichten.at