

MIETWOHNUNGEN IN DEN USA: EIN ATTRAKTIVES MARKTSEGMENT

Mietwohnungen in den USA bleiben bei Nutzern und Mietern begehrt. Nach Angaben der Immobilienberatungsgesellschaft JLL sind in der ersten Hälfte dieses Jahres 66,2 Milliarden US-Dollar in Mehrfamilienhäuser investiert worden, was einer Zunahme um rund 10 Prozent im Vorjahresvergleich entspricht. Die durchschnittliche Miete stieg um 2,4 Prozent, und die Leerstandsrate blieb stabil bei 5,2 Prozent.

Hintergrund dieser Zahlen ist ein grundlegender Wandel des US-Wohnungsmarkts. Während über Jahrzehnte hinweg das eigene Haus als Erfüllung des amerikanischen Traums galt, entscheiden sich seit einigen Jahren immer mehr Amerikaner bewusst für die Mietwohnung. Das belegen Zahlen der offiziellen Statistikbehörde, des U.S. Census Bureau. Demnach betrug die Wohneigentumsquote im zweiten Quartal dieses Jahres 64,3 Prozent. Im Jahr 2005 hatten hingegen noch 69,1 Prozent der US-Amerikaner eine Immobilie ihr eigen genannt.

«Im Vergleich zu früheren Generationen genießt das Wohnen zur Miete heute eine wesentlich höhere soziale Akzeptanz», halten denn auch die Experten der Immobilienberatungsgesellschaft CBRE in einer Untersuchung über den US-Mietwohnungsmarkt fest. Ein Grund dafür: Viele Amerikaner haben erkannt, dass die Mietwohnung eine höhere Flexibilität bietet als das eigene Haus.

Dieser Vorteil hat sich durch den Anstieg der Zinsen in den USA deutlich verstärkt, wie die Maklergesellschaft Marcus & Millichap ermittelt hat. Nach ihren Angaben verzichten derzeit zahlreiche Eigentümer darauf, ihr Haus zu verkaufen, weil sie beim Erwerb eines neuen Heims deutlich höhere Kreditzinsen in Kauf nehmen müssten. Als Folge davon lag die Zahl der Verkäufe von bestehenden Eigenheimen im Juli dieses Jahres um 1,4 Prozent unter dem Niveau des Vorjahresmonats.

Parallel dazu haben höhere Zinsen und gestiegene Kaufpreise dazu geführt, dass Eigentümer finanziell stärker belastet werden. Bei einem Haus im mittleren Preissegment beträgt diese Mehrbelastung nach Angaben von Marcus & Millichap durchschnittlich 130 US-Dollar pro Monat im Vergleich zum Anfang dieses Jahres. Das bedeutet, dass der Eigentümer eines Hauses jetzt monatlich 320 US-Dollar mehr fürs Wohnen ausgeben muss als der durchschnittliche Mieter einer vergleichbaren Mietwohnung. Diese Entwicklung, heisst es bei Marcus & Millichap, führe dazu, dass sich die Präferenz der Nutzer noch stärker vom Eigentum zur Miete verlagere.

Investoren, die ihr Geld in Mehrfamilienhäuser anlegen, spielt noch eine weitere Tendenz in die Hände: der zu erwartende Rückgang beim Bau neuer Wohnungen. Für das laufende Jahr rechnet JLL zwar damit, dass rund 373.000 Geschosswohnungen fertiggestellt werden. 2019 wird sich diese Zahl aber voraussichtlich als Folge gestiegener Bau- und Grundstückskosten auf nur noch 308.000 Einheiten verringern. Die Konsequenz: Die zu erwartende Abnahme der Bautätigkeit dürfte in Kombination mit der anhaltend starken Nachfrage nach Mietwohnungen zu weiter steigenden Mieten führen.

Bitte beachten Sie: Dieser Artikel kann ganz oder teilweise unter Angabe des Namens des Autors ohne vorherige Zustimmung der ACRON AG veröffentlicht werden.

Kontakt:

ACRON AG | Splügenstrasse 14 | 8002 Zürich, Schweiz
Telefon: +41 (0)44 - 204 34 00 | Fax.: +41 (0)44 - 204 34 09
www.acron.ch | info@acron.ch