

# Gesellschaftliche Trendwende

AUSLANDIMMOBILIEN Chancen und Risiken bei Investments in Wohnimmobilien in den USA.

Peer Bender

Mit Blick auf Immobilien offenbaren sich die Unterschiede zwischen den USA und Europa besonders stark: Hierzulande gelten Mehrfamilienhäuser im Schnitt als eher biedere Anlageklasse, die zwar eine stabile Rendite abwirft, aber wenig Sex Appeal verspricht. Jenseits des Atlantiks ist die Situation eine völlig andere. Ursache dafür ist eine gesellschaftliche Trendumkehr. So sind die USA zwar seit jeher geprägt von einem hohen Anteil an Wohnungs- und Hauseigentümern. Doch seit einigen Jahren entdecken immer mehr kaufkräftige US-Amerikaner das Wohnen zur Miete für sich. Die Gründe sind mehr Flexibilität, attraktive Ballungsräume und rapide steigende Preise für Wohneigentum. Anders als in Europa sind Mehrfamilienhäuser in den USA zudem hochwertig ausgestattet und richten sich damit gezielt an überdurchschnittliche Einkommen. Neben einem Concierge-Service sind etwa häufig ein Fitnessstudio oder ein Schwimmbad in die Anlagen integriert.

Als Anlageklasse sind Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen in den USA daher seit Jahren auf dem Vormarsch und haben sich als eines von wenigen Segmenten im Immobilienbereich als besonders krisenresistent erwiesen. Laut CBRE hat der US-Mehrfamilienhaussektor das Jahr 2021 in Bezug auf Leerstand und effektive Nettomieten über dem Prä-Covid-Niveau abgeschlossen. Die Analysten des weltweit

tätigen Immobilienspezialisten gehen davon aus, dass der Sektor vor einem weiteren Rekordjahr steht und die Transaktionen deutlich über dem Vor-Pandemiejahr liegen werden (2022: geschätzte 234 Mrd.\$, 2019: 193 Mrd.\$). Diese Annahme ist durchaus begründet,

«Kaufkräftige US-Amerikaner entdecken das Wohnen zur Miete.»

denn die Nachfrage übersteigt klar das Angebot, trotz anhaltend hoher Bautätigkeit. Die Folge sind eine prognostizierte Leerstandsquote von niedrigen 5% und eine Steigerung der Nettomieten von 8% in urbanen Regionen für das Jahr 2022.

**USA GLÄNZEN MIT TRANSPARENZ**  
Mit 25% Anteil am Weltmarkt handelt es sich beim US-Immobilienmarkt um den grössten Immobilienmarkt weltweit. Mehrfamilienhäuser sind hier eine sehr attraktive Asset-Klasse. Der transparente US-Immobilienmarkt macht es Investoren zudem leicht, Preise, Marktbedingungen und weitere Faktoren zu vergleichen und zu bewerten.

Die Chancen auf hohe Rendite sind damit vorhanden, doch es gibt auch Risiken auf dem US-Markt, die nicht unterschätzt werden sollten. Wie immer hängt die erfolgreiche Investitionsstrategie

auch bei Mehrfamilienhäusern von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Risiko und Ertrag ab. Ganz allgemein gesprochen gehen die höheren Renditechancen bei US-Immobilien einher mit einer höheren Volatilität der Märkte – ein vielleicht unbekanntes Terrain für Nicht-US-Investoren. Ein gutes Beispiel sind die Class-A-Anlagen in urbanen Regionen der sogenannten Gateway Cities, wie beispielsweise New York City, Boston, San Francisco.

Diese Märkte wurden während des pandemiebedingten Abschwungs härter als die Sekundärmärkte getroffen, haben aber kurz- und mittelfristig die günstigsten Prognosen. Allerdings bergen sie auch Abwärtsrisiken, beispielsweise bei einem veränderten Migrationsverhalten innerhalb der USA. Zu den Märkten mit etwas geringerem Risiko und stabiler Rendite gehören starke

Sekundärmärkte, die von der Pandemie weniger betroffen waren.

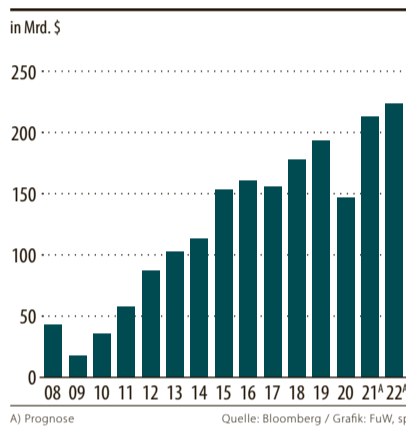
Die besten Anlagemöglichkeiten bieten sich gemäss der Analyse von Acron in den nächsten Jahren in den Vororten im Mittleren Westen und im Südosten. Dazu zählen Städte wie Indianapolis, Memphis, Detroit oder Columbus.

**BETEILIGUNG ÜBER CLUB DEALS**  
Mehrfamilienhäuser haben sich zu einer attraktiven Asset-Klasse in den USA entwickelt, und der Appetit der Investoren aus aller Welt ist spürbar gestiegen. Die Gründe für den Boom des Sektors sind soziodemografischer Natur sowie die weitgehende konjunkturunabhängige Entwicklung, die das Segment krisenfest macht. Bei einem Immobilieninvestment in den USA kommt es auch aufgrund der Volatilität des Marktes daher noch stärker auf die Auswahl der geeigneten Objekte an.

Da Mehrfamilienkomplexe in den USA meist sehr gross und häufig luxuriös ausgestattet sind, sind die Kaufpreise häufig grossvolumiger als hierzulande. Für Schweizer Investoren bietet sich eine Beteiligung über auf Club Deals spezialisierte Investmentunternehmen an. Bei dieser Beteiligungsform erwirbt ein kleiner Kreis von Anlegern gemeinsam ein Objekt mit dem Ziel, einen gewinnbringenden Exit spätestens zum Ende der Laufzeit zu realisieren. Club Deals zeichnen sich durch hohe Transparenz, Augenhöhe und gleichlaufende Interessen aller Beteiligten aus.

Peer Bender, CEO Acron, Zürich

Investitionen in US-Mehrfamilienhäuser



IN DEN VERGANGENEN JAHREN WURDEN IN DER SCHWEIZ JÄHRLICH

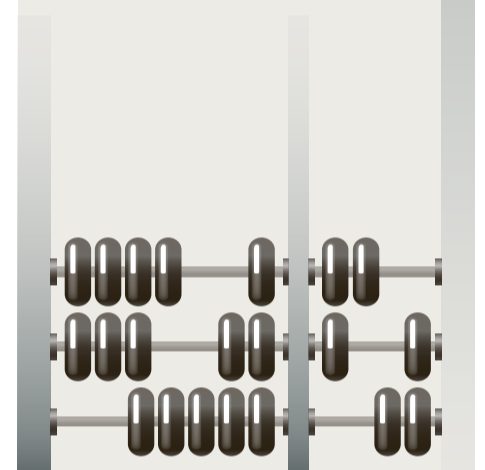
**50 000**

NEUE WOHNUNGEN ERSTELLT. DIE ZUWANDERUNG GING LEICHT ZURÜCK.

DIE ANGEBOTSMIETEN SIND SEIT 2015 RÜCKLÄUFIG. IM SCHNITT KOSTET EINE MIETWOHNUNG IN DER SCHWEIZ

**1329 Fr.**

PRO MONAT. QUELLE: HEV



Anzeige

Ein Unternehmen der Stadt Zürich

## Die Energiewende braucht Vorreiter: Vision 100/100

Wir begleiten Sie auf dem Weg, unabhängiger von fossilen Energien zu werden: Bis im Jahr 2030 wollen wir mithelfen, 100 Immobilienprojekte zu 100 % klimaneutral zu realisieren – schweizweit.