

5. Oktober 2022

«Drang in die Mietwohnungen»

USA – Acron-CEO Peer Bender sieht eine nachhaltige Wende am Immobilienmarkt: Immer mehr Amerikaner wollen zur Miete wohnen – und dieser Trend bietet attraktive Chancen für Investoren.

Von Siefried Hubertus, Foto: Acron

IMMOBILIEN Business: Herr Bender, zehnjährige US-Staatsanleihen rentieren bei 3,27 Prozent. Dennoch hat Acron zuletzt Multifamily-Komplexe im Südwesten der USA so teuer verkauft, dass die Anfangsrendite der Erwerber nur vier Prozent betrug. Mit Verlaub, können die Käufer nicht rechnen?

Peer Bender: Im Gegenteil. Sie können sehr gut rechnen. Sie wissen, dass immer mehr Amerikaner nicht länger vom eigenen Heim träumen, sondern lieber zur Miete wohnen wollen, um flexibler zu sein. Daten des US Census Bureau zeigen, dass die Wohneigentumsquote in den USA von 2005 bis zum zweiten Quartal dieses Jahres von 69,1 Prozent auf 64,3 Prozent gesunken ist – obwohl die Zahl der Einwohner in dieser Zeit von 296 auf 333 Millionen gestiegen ist. Der Drang in die Mietwohnungen wird noch zunehmen. Die Fed will den Leitzins weiter anheben, um die Inflation zu zügeln. Das macht Hypothekarkredite noch teurer und dämpft das Interesse am Wohneigentumserwerb. Doch neue Mietwohnungen können nicht so schnell gebaut werden, wie die Mieternachfrage steigt.

Spekulieren Investoren auf künftige Mietsteigerungen?

Sie spekulieren nicht. Sie treffen die Annahme, dass die Mieten steigen werden. Denn die Inflation treibt die Baukosten in die Höhe, die Leitzinsanhebungen verteuern die Finanzierung von Projektentwicklungen. Daher werden weniger neue Multifamily-Komplexe errichtet, während die Nachfrage der Mieter laufend wächst. Wenn Apartment-REITs, Immobilienfonds oder Private-Equity-

Investoren heute eine Wohnüberbauung zu einer Anfangsrendite von vier Prozent kaufen, können sie davon ausgehen, dass ihnen diese Liegenschaft in fünf Jahren eine Mietrendite von 5,5 bis sechs Prozent bringen kann.

Was die Nachfrage der Investoren nach Multifamily-Komplexen treibt...

Richtig. Nach einer Studie von JLL sind in der ersten Hälfte dieses Jahres 66,2 Milliarden US-Dollar in Mehrfamilienhäuser investiert worden – zehn Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Das steigende Interesse der Investoren bei zugleich geringerer Neubautätigkeit erklärt auch, weshalb die Preise von Wohnüberbauungen anziehen und deren Anfangsrenditen spiegelbildlich sinken.

Acron scheint auch mit den steigenden Baukosten zu ringen. Sie haben im Moment kein Multifamily-Projekt...

Wir werden voraussichtlich im vierten Quartal 2022 ein weiteres Vorhaben als Beteiligungsmodell für Investoren auflegen. Zurzeit prüfen wir die Umwandlung einer Büroimmobilie in Memphis, im Gliedstaat Tennessee, in ein Mehrfamilienhaus. Entscheidend ist unter anderem, ob wir mit einem Generalunternehmer Baukosten vereinbaren können, die das Projekt rentabel machen.

Besteht nicht das Risiko, dass die Baukosten am Ende deutlich höher ausfallen als vereinbart?

Bei einem Guaranteed-Maximum-Price-Vertrag können Generalunternehmer nicht nachträglich Aufschläge auf zugesicherte Baukosten verlangen. Die



Zur Person

Peer Bender, 46, ist CEO und VR-Delegierter der Acron AG in Zürich, die bislang für vermögende Privatkunden mehr als 2,3 Milliarden Franken in Immobilien in der Schweiz, Deutschland, Österreich, den USA und Brasilien investiert hat.

Generalunternehmer sichern sich mit entsprechenden Verträgen bei ihren Zulieferern und Subunternehmern ab. In den USA werden solche Vereinbarungen sehr schnell, binnen Wochen, ausgehandelt, dadurch können verbindliche Festpreise auf dem jeweils aktuellen Niveau festgezurrert werden.

Der US-Dollar ist derzeit auf einem Höhenflug. Riskieren Schweizer Anleger nicht Währungsverluste, wenn sie jetzt in US-Immobilien investieren?

Der langfristige Vergleich zeigt, dass der Dollar-Franken-Wechselkurs weit weniger volatil ist als beispielsweise das Euro-Franken-Verhältnis. Zudem ist es nicht verkehrt, Fremdwährungen im Portfolio zu haben. Andererseits eignen sich Immobilien nicht für Währungsspekulationen. Wer jetzt mit Franken in den Dollar geht, sollte gewillt sein, langfristig in der US-Währung zu bleiben. 📌