

Treibende Kräfte auf dem Markt für Mietwohnanlagen in den USA

Der US-amerikanische Mietwohnungssektor befindet sich an einem Wendepunkt. Zwischen 2023 und 2025 führte eine außergewöhnlich hohe Neubautätigkeit zu einem deutlichen Angebotsanstieg, der die Mieten unter Druck setzte und die operativen Fundamentaldaten belastete. Gleichzeitig blieb die zugrunde liegende Nachfrage stabil. Inzwischen zeichnet sich eine Trendwende ab: Die Zahl der Baubeginne ist auf den niedrigsten Stand seit 2012 gesunken. Bei weiterhin robuster Nachfrage beginnt sich der Markt schrittweise zu normalisieren. Ein differenzierter Blick auf kurzfristige Belastungsfaktoren und strukturelle Treiber ist entscheidend.

Gegenwind: Marktanpassung nach Angebotsausweitung

Die zentrale Herausforderung bleibt das Überangebot infolge des jüngsten Entwicklungszyklus. Rekordfertigstellungen führten zu steigenden Leerständen von rund 5 Prozent und zu intensivem Wettbewerb. Trotz hoher Absorptionsraten überstieg das Angebot die Nachfrage. Viele Eigentümer priorisierten die Auslastung gegenüber Mietwachstum, was die Ertragsentwicklung belastete.

Nach außergewöhnlich hohen Mietsteigerungen in den Jahren 2021 und 2022 hat sich die Dynamik deutlich abgeschwächt. In besonders angebotsintensiven Sun-Belt-Märkten kam es teilweise zu leichten Mieterückgängen.

Auch die Kapitalmärkte zeigen sich zurückhaltender. Institutionelle Investoren bleiben grundsätzlich aktiv, agieren jedoch selektiver. Höhere Zinsen erschweren insbesondere Core-Investments und konzentrieren Transaktionen auf hochwertige Objekte mit stabilen Cashflows.

Das makroökonomische Umfeld bleibt anspruchsvoll. Der Arbeitsmarkt präsentiert sich stabil, jedoch liegt die Verbraucherstimmung unter dem langfristigen Durchschnitt. Gleichzeitig deuten steigende Verschuldungsquoten der privaten Haushalte auf eine erhöhte Sensibilität hin. Dies könnte die Haushaltsbildung verzögern und die kurzfristige Absorption dämpfen.

Positive Impulse: Strukturelle Unterstützung

Trotz des kurzfristigen Drucks sind die strukturellen Aussichten positiv. Besonders relevant ist der deutliche Rückgang der Bautätigkeit. Die Baubeginne sind seit 2023 um mehr als 40 Prozent gesunken, gegenüber dem Höchststand von 2021 sogar um rund 74 Prozent. Das aktuelle Niveau entspricht dem Jahr 2012 und wird das künftige Angebot spürbar begrenzen.



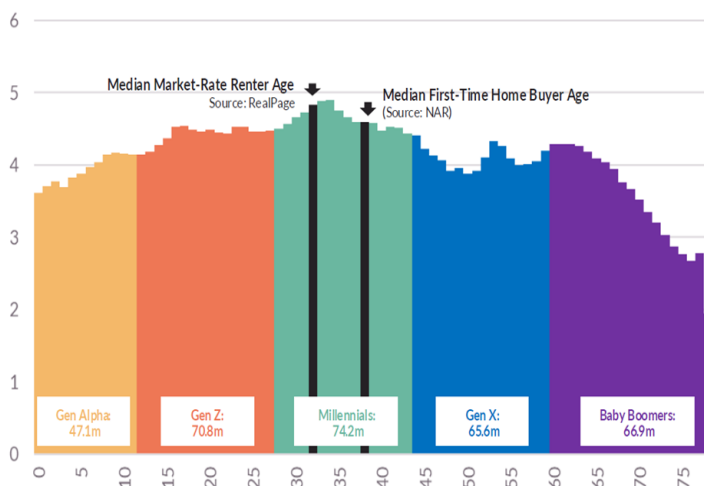
Rückgang des Neubauangebots erreicht kritischen Punkt

Baubeginne auf Niveau von 2012 bei stabiler Nachfrage

Mit dem Abbau der bestehenden Projektpipeline dürfte sich das Marktgleichgewicht verschieben. Bis 2030 wird erwartet, dass die Nachfrage das Neubauvolumen übersteigt. Ein solches Umfeld begünstigt steigende Mieten und markiert einen attraktiven Einstiegszeitpunkt für institutionelle Investoren.

Auch das Lohnwachstum wirkt unterstützend. Die durchschnittlichen Stundenlöhne steigen seit 2021 jährlich um 4 bis 5 Prozent. Gleichzeitig hat das reale Lohnwachstum die Mietentwicklung übertroffen. Dadurch hat sich die Erschwinglichkeit verbessert und das Verhältnis von Miete zu Einkommen liegt unter dem Niveau der Pandemiezeit.

Demografische Faktoren bleiben ein zentraler Nachfrageanker. Das Durchschnittsalter von Erstkäufern liegt mit 40 Jahren auf einem Höchststand. Hohe Hypothekenzinsen und deutlich gestiegene Immobilienpreise erhöhen die Eintrittsbarrieren für Wohneigentum. Die monatliche Belastung für Eigentum liegt signifikant über der Miete, sodass für einen Großteil der Haushalte der Zugang zum Eigentumsmarkt eingeschränkt bleibt.



Demografie stützt Nachfrage nach Mietwohnraum

Bevölkerungsstruktur begünstigt Vermietungsmarkt

Gleichzeitig stützen Millennials und die Generation Z die Nachfrage. Zusammen umfassen sie mehr als 140 Millionen Menschen in den typischen Mietphasen. Zusätzlich werden in den kommenden Jahren jährlich rund 860.000 neue Haushalte erwartet.

Internationale Investoren profitieren zudem von der anhaltenden Attraktivität des US-Marktes. Ein vergleichsweise schwächerer US-Dollar sowie die hohe Marktliquidität stärken die Position von Mietwohnanlagen als globale Anlageklasse.

Implikationen: Attraktives Marktfenster

Das Zusammenspiel aus rückläufigem Angebot und stabiler Nachfrage deutet auf eine schrittweise Verbesserung des Marktumfelds hin. Die aktuellen Herausforderungen sind überwiegend zyklischer Natur, während die positiven Einflussfaktoren strukturell wirken.

Mit fortschreitender Marktanpassung ist von einer erneuten Beschleunigung des Mietwachstums auszugehen. In ersten Teilmärkten zeigen sich bereits Anzeichen einer Stabilisierung. Gleichzeitig haben sich die Bewertungen an das veränderte Marktumfeld angepasst.

Für institutionelle Investoren ergibt sich daraus ein attraktiver risikobereinigter Einstiegszeitpunkt. Marktverwerfungen eröffnen selektive Opportunitäten. Die derzeitigen Rahmenbedingungen könnten sich rückblickend als Grundlage für überdurchschnittliche Renditen erweisen.



Jay Remillard
Executive Managing Director
CP Capital US

Zuerst erschienen in den bii Institutional News Mai 2026