

US-Mietwohnanlagen profitieren vom Aufschwung

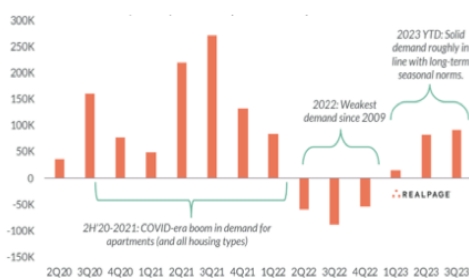
Viele Megatrends sind in aller Munde. Dazu gehört die digitale Transformation, Urbanisierung oder auch „New Work“. Mit Blick auf Wohnimmobilien ist der wohl wichtigste Trend die demografische Entwicklung mit einem Ansteigen der Bevölkerungszahlen. Denn mehr Menschen brauchen auch mehr Raum zum Leben.

Genau in diesem Sektor gibt es eine sehr hohe Dynamik in den USA. Im Jahr 1990 lag betrug die Gesamtbevölkerung der Vereinigten Staaten noch rund 248 Millionen Menschen. 10 Jahre später waren es bereits 282 Millionen und heute sind es rund 342 Millionen Einwohner. Damit ist das Land in den letzten 35 Jahren um fast 100 Millionen Einwohner gewachsen. Die dadurch ausgelöste enorme Nachfrage nach Wohnraum wird auch weiterhin der größte und stabilste Treiber der Wohnimmobilienmärkte sein.

Neben der demographischen Entwicklung spielt natürlich auch die gesamte wirtschaftliche Situation immer eine Rolle. Denn entsprechend wird die Nachfrage durch Eigennutzer und Mieter durch das wirtschaftliche Klima etwas gedämpft oder sogar befeuert. Die Konjunktur der Vereinigten Staaten hat deutlich an Fahrt aufgenommen. Einige volkswirtschaftliche Daten sind noch nicht im Normalbereich, wie die Inflation, insofern handelt es sich immer noch um eine Erholungsphase und keinen ausgesprochenen Boom. Dennoch, mit einem Wirtschaftswachstum im 4. Quartal 2023 rund 3,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal überholen die USA derzeit fast alle G20 Länder. Entsprechend positiv entwickelt sich der Markt für US-Mietwohnanlagen.

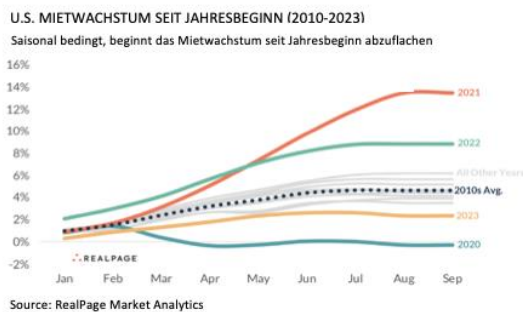
Nach den historischen Rekordzahlen bei den Vermietungsquoten, dem jährlichen Mietwachstums, den Verkaufsvolumina sowie den Neuinvestitionen in den Jahren 2021 und 2022, hat der Mietwohnanlagensektor nach einem langsamen Start in das Jahr 2023 eine starke Jahresend-Ralley hingelegt. Die vierteljährliche Absorption erreichte in der zweiten Jahreshälfte 2023 mit 149.000 Einheiten einen fast doppelt so hohen Wert wie im langfristigen Durchschnitt. Die Vermietungsquote blieb auch im 4. Quartal 2023 ebenfalls in der Nähe des historischen 20-Jahres-Durchschnitts (94,2 %). Das nationale Einkommenswachstum übertrifft erneut das Mietwachstum, was die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte stärkt. Die Nachfrageseite bleibt grundsätzlich gesund und die Aussichten für 2024 sind positiv.

NATIONALE WOHNUNGSABSORPTION (2020-2022)
Die Wohnungsnachfrage normalisiert sich im Jahr 2023 nach den volatilen Jahren 2020-2022



Source: RealPage Market Analytics

Das Mietwachstum hat sich seit den Rekordhöhen von 2021 und 2022 verlangsamt und bietet den Mietern eine gesunde Pause von den zweistelligen Mietsteigerungen. Das jährliche Mietwachstum lag etwas über dem Vorjahr, hauptsächlich aufgrund der Vermarktung von fertiggestellten Neubauten. Das Projektvolumen für 2024 lässt eine Wachstumsrate von etwa 2,4% erwarten. Diese Mietpreissteigerungen entsprechend mehr den historischen Durchschnittswerten und sind vor allem auf die gesunde Nachfrage und die deutliche Senkung der Angebots-Pipeline zurückzuführen. Die geplanten Neubauten werden erst Ende 2024 bis 2026 ihre Markteinflüsse entfalten. Insofern ist der Mietmarkt in einer Phase der Normalisierung.



Weit von einer Normalisierung entfernt ist hingegen der Wohneigentumsmarkt. Hier steigen die Preise seit 2021 deutlich. Gleichzeitig haben die Hypothekenzinsen den höchsten Stand seit mehr als zwei Jahrzehnten erreicht. In der Folge ist die Zahl der zum Verkauf stehenden Häuser gegenüber dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre um rund 40% gesunken. Dieser Angebotsrückgang hat zu einem erneuten Anstieg der Immobilienpreise beigetragen und die Erschwinglichkeit von Wohneigentum weiter verringert.

Mittlerweile haben sich neben den Kaufpreisen die Finanzierungskosten für neues Wohneigentum verdoppelt. Insofern werden deutlich weniger Menschen von der Mieter- zur Eigentümerseite wechseln, wie sonst jährlich üblich, und damit das Segment der Mietwohnungen zusätzlich stärken. Auch angesichts des drastischen Rückgangs im Neubauvolumen, kann deshalb für die Jahre 2025 und 2026 mit dem Beginn einer Periode überdurchschnittlichen Mietwachstums gerechnet werden.

US-Mietwohnanlagen haben in den letzten Jahrzehnten weit überdurchschnittlich stabile und solide Renditen für Investoren erwirtschaftet. Nach einer Abkühlung durch die Zinserhöhungen der US-Notenbank und der folgenden Wirtschaftsabschwächung, sind die Fundamentaldaten auf der Nachfrageseite inzwischen wieder deutlich besser. Hinzu kommt der langfristige demografische Trend, der die Nachfrage nach Mietwohnraum in den USA immer weiter steigen lässt. Aus diesen Gründen bleiben die Aussichten für US-Mietwohnanlagen positiv.

Jay Remillard, Managing Director, CP Capital US