

## In den USA kommt es auf die Region an

Wie alle Märkte unterliegt auch der Immobilienmarkt gewissen Schwankungen. Nach der größten Boomphase in der US-Geschichte mit stetig steigenden Häuserpreisen findet derzeit eine Konsolidierung statt. Vor allem die leichtfertige Handhabung bei der Kreditvergabe in den letzten Jahren hat nun zur Folge, dass Hauseigentümer den Kapaldienst nicht leisten können und zum Verkauf gezwungen sind. Direkt betroffen ist fast ausschließlich der Markt für Eigentumshäuser und Eigentumswohnungen (Condominiums) und dort in erster Linie die regionalen Märkte mit hohen Neubauraten. Bedingt durch die sinkende Eigentumsquote und die noch hohen Bestände an Neubauten ist die Erwartung, dass der Preisverfall noch in den nächsten drei Jahren anhalten wird. Mittelbar zeigt sich, dass es durch die weltweite finanzielle Syndizierung der Kredite und die Verteilung des Kreditrisikos auf Banken und Investmentgesellschaften zu weitaus größeren Verwerfungen gekommen ist und eine klare Aussage über die Entwicklung der nächsten Monate kaum möglich ist. Der Bedarf an Wohnraum steigt jedoch. Denn die Bevölkerung der USA wächst jährlich um etwa drei Millionen. Insbesondere die 20- bis 34-jährigen „Echo Boomer“ - die Kinder der „Baby Boomer“ Generation - stellen mit nahezu 70 Millionen und einer hohen Mietquote eine der stärksten Nachfragegruppen in den kommenden Jahren dar. Speziell der Mietwohnungsmarkt dürfte von den Verwerfungen am US-Hypothekenmarkt sogar profitieren. Die Gründe liegen auf der Hand: Viele Kreditnehmer mit unzureichender Bonität werden ihr Eigenheim wieder verlieren und sich nach einem Mietobjekt umschauen. Zusammen mit den jetzt wieder verschärften Kreditbedingungen wird dies zu steigender Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum führen. Die besten Aussichten auf eine dauerhafte Belegung und steigende Mieten haben gut gepflegte Apartmentanlagen. Doch gerade hier gibt es ständigen Verbesserungsbedarf – und damit ein interessantes Thema für Investoren. Groß im Kommen sind zum Beispiel die sogenannten Value-Added-Investments. Hier geht es darum, Immobilien, bei denen die Substanz stimmt und lediglich der optische Eindruck und das professionelle Management zu wünschen übrig lassen, aufzuwerten und auf das bestehende Marktniveau zu bringen.

Bei Immobilien spielt bekanntlich der Standort eine überragende Rolle. Das gilt in besonderem Maße in einem Land wie den USA. Denn dort gibt es keinen nationalen Immobilienmarkt. Die regionalen Märkte verhalten sich unterschiedlich.

### **Mieten steigen im Schnitt**

So wurden etwa in Florida oder Kalifornien in der Vergangenheit mehr Eigentumswohnungen auf den Markt gebracht als benötigt. Diese Objekte drängen nun wieder zurück auf den Mietwohnungsmarkt und drücken dort auf die Mieterträge. In Florida sind die Mieten im letzten Quartal um 0,5 Prozent gesunken während sie im landesweiten Durchschnitt um 1,1 Prozent gestiegen sind. In einigen Bundesstaaten liegt der Anstieg deutlich über dem Durchschnitt.

Risiken ergeben sich an den Wohnungsmärkten in den USA hauptsächlich durch die hohe Fluktuation innerhalb der Mieterschaft. Amerikaner wechseln aus privaten oder beruflichen Gründen häufiger den Wohnort. Die Mietverträge laufen deshalb im Durchschnitt kaum länger als ein Jahr. Sinkt das Mietniveau, muss man als Eigentümer nachgeben, sonst wandern die Mieter ab. Hier ist insbesondere ein professionelles Management der Wohnanlagen durch einen lokalen Partner wesentlich. Umgekehrt bietet die kurzen Vertragslaufzeiten natürlich auch Chancen bei steigenden Mieten. Während man höhere Marktmieten in Deutschland nur in einem sehr eingeschränkten Rahmen durchsetzen kann, ist dies in den USA aufgrund des schwach ausgeprägten Mieterschutzes und der kurzen Laufzeiten der Verträge relativ schnell möglich.

Beteiligungen am US-Immobilienmarkt sind grundsätzlich sehr gut geeignet für Anleger die ihr Vermögensportfolio diversifizieren und auch zielgerichtet investieren wollen. So hat man es in einem geschlossenen US-Immobilienfonds immer mit einem konkreten Investitionsobjekt zu tun, das nicht nur wirtschaftlich sondern auch steuerlich auf verschiedene Weisen optimiert werden kann.

### **Hohe Transparenz**

Am US-Immobilienmarkt profitieren die Anleger zudem von der hohen Transparenz mit der Informationen gehandelt werden. Im Wohnungsmarkt sind die lokalen Hauspreise und Mieten allgemein zugänglich und dienen als konkrete Benchmark für den Erfolg des eigenen Investments. Die Laufzeiten einer überschaubaren Immobilienbeteiligung in einem geschlossenen Fonds variieren je nach Objekt

zwischen vier und zehn Jahren. In einem Value-Added-Fonds sind aus den laufenden Mieteinnahmen und dem anschließenden Verkauf Renditen von 10 bis 12 % realistisch. Höhere Renditen sind möglich. Das beinhaltet aber natürlich ein höheres Risiko.