

## **Kinder der Baby-Boomer wohnen gern zur Miete**

### **Die Nachfrage auf dem US-Mietwohnungsmarkt steigt**

JANINE SCHELLHORN FRANKFURT

In Zeiten steigender Immobilienpreise und niedriger Zinsen war es in den USA bekanntlich selbst Mietern mit schlechter Bonität möglich, ein Eigenheim zu erwerben. Inzwischen gilt es jedoch wieder als sinnvoll, zur Miete zu wohnen. Dies zum einen, weil im Zuge der Subprime-Krise viele Kreditnehmer mit unzureichender Bonität ihr Eigenheim wieder verlieren werden und sich deshalb nach einer Mietwohnung umschaun müssen. Zum anderen erschweren die jetzt wieder verschärften Kreditbedingungen für Hypotheken den Erwerb von Wohneigentum, außerdem dürfte die Angst vor einem weiteren Preisverfall zusätzlich zu einer geringeren Nachfrage führen.

Auch wenn sich die allgemeine wirtschaftliche Situation in den USA zuletzt leicht abgeschwächt hat, so gibt es für den Mietwohnungsmarkt doch positive Signale: Eine zentrale Rolle spielt dabei die demographische Entwicklung. So nimmt die Bevölkerung der USA jährlich um etwa drei Millionen Menschen zu. Insbesondere die so genannten „Echo Boomer“, die Kinder der „Baby Boomer“-Generation, werden als eine der stärksten Nachfragergruppen für die kommenden Jahre ausgemacht: Denn unter den nahezu 70 Millionen US-Bürgern zwischen 20 und 34 Jahren ist die Mietquote besonders hoch. Trotz freigebiger Kreditvergabe sinkt zudem seit 2005 die Wohneigentumsquote, nachdem sie in den Jahren davor stark angestiegen war. Derzeit liegt sie bei 68 Prozent. Dabei gilt: Ein Rückgang um einen Prozentpunkt führt zu einem Anstieg der Mietquote um drei Prozent. Das würde einem Nachfrageplus von rund 500000 Apartmenteinheiten entsprechen – in Zeiten rückläufiger Eigentumsquoten ein starker Hebel bei der Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen.

### **Schwacher Dollar bietet gute Einstiegsmöglichkeiten**

Attraktive Investments finden Anleger auf dem Markt für Mietwohnungen der B- bis C-Kategorie. Denn anders als im gehobenen Segment der A-Kategorie, wo viele Mieter auf Grund ihrer höheren Kaufkraft tendenziell immer auf dem Sprung zum Wohneigentum sind, wird dort eher dauerhaft zur Miete gewohnt. Entsprechend gering ist die Volatilität der Mieterträge im mittleren bis unteren Segment.

Auf der einen Seite bietet der schwache Dollar Euro-Investoren im Moment sehr gute Einstiegschancen. Auf der anderen Seite können sich Währungsschwankungen negativ auswirken, wenn die Fremdwährung konvertiert werden soll. Anleger, die Investitionen in Fremdwährungen jedoch grundsätzlich als Element der Risikostreuung bei der Vermögensanlage einsetzen und Währungspositionen dauerhaft halten, werden vom aktuellen Kursniveau nicht abgeschreckt sein.

Janine Schellhorn ist Geschäftsführerin der Deutsche Structured Finance