

"Amerika gibt es für Europäer im Sonderangebot" Warum Mietwohnungen von der Misere im amerikanischen Häusermarkt profitieren könnten

nks. NEW YORK, 4. April. Die Nachrichten vom amerikanischen Immobilienmarkt lösen bei Investoren derzeit in der Regel Depressionen aus. Die Häuserpreise fallen, und immer mehr Hausbesitzer können ihre Hypothekenraten nicht mehr bezahlen. Zwangsversteigerungen sind die Folge. In einer Kettenreaktion ist zudem aus einer Hypothekenkrise, die ihren Anfang bei sogenannten Subprime-Darlehen für nur wenig kreditwürdige Schuldner genommen hatte, eine globale Finanzkrise geworden.

Trotz dieser Misere scheint es im amerikanischen Immobilienmarkt aber Bereiche zu geben, die sich vom allgemeinen Negativtrend abkoppeln. So sind die Aktienkurse von Immobiliengesellschaften, die in Mietwohnungen investieren, in diesem Jahr gegen den allgemeinen Markttrend deutlich gestiegen. Der marktweite amerikanische Aktienindex S&P 500 hat wegen der Finanzkrise und der Angst der Börsianer vor einer Rezession in den Vereinigten Staaten hingegen nachgegeben.

Mietwohnungen werden nach Ansicht von Christopher Finlay, dem Geschäftsführer des nicht börsennotierten amerikanischen Immobilieninvestors Mission Residential, diesmal selbst einem Wirtschaftsabschwung trotzen. "Es ist der beste Zeitpunkt seit 30 Jahren, in Apartments zu investieren", sagt Finlay, dessen Gesellschaft sich auf Mehrfamilien-Projekte im mittleren Mietpreissegment konzentriert, gegenüber dieser Zeitung. Das gelte besonders für europäische Investoren. "Die Vereinigten Staaten gibt es für Europäer im Sonderangebot", sagt Finlay mit Hinweis auf den im Vergleich zum Dollar hohen Kurs des Euro.

Das Argument für Mietwohnungen ist simpel: Leute müssen irgendwo leben. So ist die Auslastung von Mietwohnungen in den Vereinigten Staaten in den vergangenen Jahren bei rund 95 Prozent stabil geblieben. Der Prozentsatz der Hausbesitzer unter den amerikanischen Haushalten ist seit 2004 allerdings vom damaligen Spitzenwert 69,2 Prozent auf 67,8 Prozent zurückgegangen. Dieser Wert wird nach Einschätzung von Richard Moody, dem Chefökonom von Mission Residential, wegen der erwarteten Zunahme von Zwangsversteigerungen weiter fallen. Normalerweise verlangsamt sich bei einem Konjunkturabschwung insgesamt die Entstehung neuer Haushalte, sagt Moody. Arbeitslosigkeit bewirke häufig, dass Familien zusammenziehen oder Kinder das elterliche Nest erst später verlassen. Moody rechnet dennoch damit, dass eine steigende Zahl von Amerikanern zukünftig in Miete wohnen werden. "Die Turbulenzen im Kaufsegment des Häusermarktes werden vertriebene Hausbesitzer weiter zurück in den Mietmarkt schleusen", sagt Moody. Gleichzeitig machten die wegen des Subprime-Debakels verschärften Standards bei der Vergabe von Hypotheken es für Mieter schwieriger, ein Haus zu kaufen. Das stärke die Nachfrage nach Mietwohnungen ebenfalls.

Gleichzeitig wurden in den vergangenen Jahren weniger Apartmentkomplexe gebaut als in vergangenen Aufschwungphasen. Auch das war zum Teil eine Folge des Booms im Kaufsegment des Häusermarktes. Die lockere Vergabepaxis bei Hypotheken machte in den vergangenen Jahren den Kauf von Einfamilienhäusern oder Apartments einfach. Immobilienentwickler hielten sich deswegen beim Bau von Mietkomplexen stärker zurück.

Angesichts des knappen Angebots und der wachsenden Nachfrage werden die Mieten daher weiter steigen, prognostiziert Mission-Residential-Chef Finlay. Auch die Preise von Mehrfamilien-Mietobjekten seien kontinuierlich gestiegen...