



»Die unaufhaltsame
Zuwanderung nach Florida
aus anderen Bundesstaaten
schafft gute Voraussetzungen
dafür, auch künftig
Wirtschaftswachstum
zu generieren.«



Im sicheren Hafen



Flüchtlingskrise, Terroranschläge, Panama-Papiere, Brexit, Grexit, Negativzinsen und der kriselnde Euro. Vor diesem Hintergrund ist es an der Zeit, sich mit den Möglichkeiten von Investitionen in Immobilien zu beschäftigen. Am besten in Florida. Findet zumindest der **Immobilien-**experte **Stephan A. Burkard** aus Fort Myers.



MEINUNG Täglich erreichen die Bürger Europas Schlagzeilen, die nachdenklich stimmen. Man fragt sich, wie das alles weitergehen soll? Es scheint keine Patentlösungen zu geben, und keiner weiß heute wirklich, welche Auswirkungen Entwicklungen wie die Flüchtlingskrise oder Verwerfungen innerhalb des Euroraums auf unsere Gesellschaft, unsere Wirtschaft und damit letztlich auf die private Lebensplanung haben werden. Doch es dämmert uns allmählich, dass sich die strukturellen Rahmenbedingungen in Deutschland und Europa in Zukunft nicht unbedingt zum Besseren wenden werden. Und dass unser Lebensstandard wohl in der bisherigen Form nicht zu halten sein wird. So drängt sich die Frage auf: Wie schütze ich meine Vermögenswerte? Wie erreiche ich eine Risikoverteilung, um auf das, was da kommen mag, wirtschaftlich optimal vorbereitet zu sein?

Eine Antwort darauf besteht darin, zumindest Teile der Vermögenswerte in Währungen zu verlagern, die nicht direkt von den erwähnten Problemen betroffen sind. Der US-Dollar stellt als Weltleit-

währung eine sinnvolle Alternative dar. Nicht dass alles in den USA zum Besten stünde, aber im Vergleich zu Deutschland und Europa kann man die sowohl in militärischer als auch wirtschaftlicher Hinsicht einzige verbliebene wirkliche Weltmacht derzeit noch als sicheren Anlegehafen betrachten.

Insbesondere Immobilien in Florida können eine sehr gute und rentable Anlageform sein. Vor allem, weil Florida großes Wachstumspotenzial besitzt, inzwischen mit über 20 Millionen Einwohnern der drittgrößte US-Bundesstaat ist, die Nettozuwanderung nach Florida aus anderen Bundesstaaten unaufhaltsam zu sein scheint und damit gute Voraussetzungen gegeben sind, auch künftig Wirtschaftswachstum zu generieren.

Die Eckdaten sprechen ganz klar für eine Diversifizierung des Vermögens Richtung Sunshine State. Einerseits sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland derzeit extrem hoch und Renditen dementsprechend niedrig. Andererseits erhalten wir auf unser Kapital keine Verzinsung mehr, da



sich die Europäische Zentralbank langfristig offenbar darauf festgelegt hat, die Zinsen mehr oder weniger abzuschaffen beziehungsweise ins Gegenteil zu verkehren. Daher ist eine Diversifikation des Anlagevermögens durch ein Investment in Gewerbeimmobilien in Florida nicht nur unter dem Aspekt der Risikoverteilung, sondern auch unter Renditegesichtspunkten eine sinnvolle Option.

Es versteht sich von allein, dass solche Investitionen sehr sorgfältig geplant werden müssen und nur in enger Zusammenarbeit mit qualifizierten Anwälten, Steuerberatern und erfahrenen Immobilienmaklern erfolgreich abgewickelt werden können. Aber die lassen sich finden. So werden Sie ein Stück unabhängiger von dem, was sich da in Europa möglicherweise zusammenbraut.

*Stephan A. Burkard ist Präsident und CEO des Commercial-Real-Estate-Dienstleistungs- und -Beratungsunternehmens Florida Investment & Management Consulting, Inc. mit Sitz in Fort Myers. Telefon (239) 281-3846
E-Mail stephanburkard@fimconsult.com*

ZURÜCK ZUR NORMALITÄT

	1. QUARTAL 2016	1. QUARTAL 2015	VERÄNDERUNG IN PROZENT
Kaufabschlüsse gesamt	57.913	57.742	0,3%
Kaufabschlüsse bar	20.133	23.724	-15,1%
Durchschnittlicher Kaufpreis	\$ 285.447	\$ 266.453	7,1%
Verkaufsvolumen gesamt	\$ 16,5 Mrd.	\$ 15,4 Mrd.	7,4%
Tatsächlicher Verkaufspreis im Vergleich zum Listpreis in Prozent	95,5%	94,5%	1,2%
Tage auf dem Markt	102 Tage	108 Tage	-5,6%
Zahl neuer Listings	94.266	90.180	4,5%
Inventar gesamt	100.794	103.706	-2,8%
Inventar in Monaten	4,5 Monate	5,0 Monate	-10,0%

Quelle: Florida Realtors

Von wegen überhitzter Markt: Ein Blick auf die Immobilienstatistik für Einfamilienhäuser in Florida zeigt im ersten Quartal 2016 im Vergleich zum Vorjahr eine solide Entwicklung bei moderat steigenden Verkaufspreisen, ein relativ stabiles Inventar und eine fast gleichbleibende Gesamtzahl an Kaufabschlüssen. Die Tatsache, dass der Anteil der Bartransaktionen deutlich abgenommen hat, bestätigt zudem, dass sich die Profi-Investoren mehr und mehr zurückziehen und »normale« Hauskäufer wieder verstärkt den Ton angeben.

Pi mal Daumen?

Wer eine Immobilie in Florida kauft, will sichergehen, dass er nicht zu viel bezahlt. Und wer eine Immobilie besitzt und verkaufen möchte, will einen möglichst guten Preis erzielen. Doch tatsächlich ist eine Preisfindung bei Häusern und Apartments oft viel komplizierter als gedacht.

VON GERHARD JAKOBEIT

Letztlich bestimmt natürlich der Markt: Angebot und Nachfrage regeln in unserer freien (Immobilien-)Wirtschaft den Preis. Doch unabhängig davon, was jemand für ein bestimmtes Objekt zu zahlen bereit ist, stellt sich im konkreten Fall natürlich die Frage, welcher Preis denn tatsächlich angemessen ist und den Wert des Hauses oder Apartments realistisch widerspiegelt.

Der erste Schritt ist oft der Blick ins Internet. Hier wimmelt es von Anbietern, aber nur eine Handvoll renommierter Unternehmen verfügt über die erforderlichen Datenbanken und Informationsquellen, um einigermaßen präzise Aussagen machen zu können. Dazu gehört etwa Zillow. Mit dem sogenannten »Zestimate« legt das Unternehmen Marktwerte für Häuser in

den gesamten USA fest. Die angegebenen Preise sind zwar in Einzelfällen oft deutlich zu niedrig oder zu hoch. Generell handelt es sich aber um durchaus brauchbare Angaben, die als Ausgangsbasis dienen können. Als nächster Schritt bietet sich für Käufer oder Verkäufer die Zusammenarbeit mit einem erfahrenen Immobilienmakler an. Er

Bitte lesen Sie weiter auf Seite 76