

»Ausgesprochen sinnvoll«



Sind gewerbliche Immobilien in Florida für europäische Anleger eine interessante Alternative? Und mit wie viel Eigenkapital muss man einsteigen? **Stephan A. Burkard**, Director European Investments bei Cushman & Wakefield / Commercial Property Southwest Florida in Fort Myers, gibt darauf Antworten.

■ Herr Burkard, für welche Anleger eignet sich ein Investment in Gewerbeimmobilien in Florida?

Vor dem Hintergrund der derzeitigen politischen und wirtschaftlichen Lage in Deutschland und Europa erscheint mir eine Risikostreuung der Vermögenswerte aus dem Euro in den US-Dollar als ausgesprochen sinnvoll. Niemand ist heute in der Lage, zuverlässige Prognosen im Hinblick auf die Überlebensfähigkeit des Euros abzugeben. Gewerbliche Immobilien in Florida bieten Investoren mittel- und langfristig da eine gute Anlagealternative außerhalb des Euroraums in einer der stabilsten Währungen der Welt mit soliden Renditeperspektiven.

■ Welche konkreten Möglichkeiten gibt es da?

Grundsätzlich unterscheiden wir im gewerblichen Immobilienbereich fünf Invest-

mentgruppen: Bürogebäude, Einzelhandelsflächen, industriell genutzte Flächen, Mehrfamiliengebäude und unbebautes Land. Und selbstverständlich existieren in den jeweiligen Bereichen viele Unterkategorien.

■ Sind Investments in solche Objekte nicht gerade für Ausländer ausgesprochen riskant?

Investitionen ohne Risiko gibt es nicht. Professionelle Beratung, gründliche Marktforschung, mittel- und langfristige Anlagestrategien sowie gutes Management vor Ort sind Voraussetzungen einer sinnvollen Risikominimierung bei jeder Form von Investition – natürlich auch bei gewerblichen Immobilien. Sehr wichtig für den Berater ist es zu verstehen, welche generelle Risikobereitschaft ein Investor hat: Es gibt solche mit sehr hoher Risikotoleranz und solche, die eher konservativere Anlagestrategien verfol-

gen. Selbstverständlich erwarten Investoren mit hoher Risikobereitschaft entsprechend höhere Renditen als Investoren mit einer niedrigeren Risikotoleranz.

■ Welche Renditen kann der Anleger erwarten?

Die Renditen sind sehr projektabhängig, werden von sehr vielen Faktoren und der allgemeinen Marktentwicklung beeinflusst. Zudem sind Renditen nicht zuletzt von der schon erwähnten Risikotoleranz der Investoren abhängig. Grundsätzlich liegen derzeit die durchschnittlichen Renditen bei Gewerbeimmobilien im Sunshine State aber höher als bei den meisten Anlageformen in Deutschland.

■ Muss man als ausländischer Anleger immer mit Eigenkapital einsteigen oder kann man so ein Investment auch finanzieren?

Natürlich können Sie das. Durch die Finanzierung eines bestimmten Prozentsatzes der Investitionssumme lassen sich Renditen erhöhen. Bei einer Einkommen produzierenden Gewerbeimmobilie etwa wird bei der Renditeberechnung auf das vom Investor tatsächlich eingesetzte Eigenkapital abgestellt, das notwendig ist, um die Eigentumskontrolle über die Immobilie auszuüben. Obwohl der Investor zum Beispiel nur 40 Prozent Eigenkapital aufbringt und 60 Prozent finanziert, stehen ihm 100 Prozent der Einnahmen aus der Gewerbeimmobilie zur Verfügung. Diesen Hebel bezeichnet man als »Leverage-Effekt«. Gerade in Zeiten billigen Geldes sollte diese Möglichkeit der Finanzierung durchaus offen diskutiert werden.

■ Herr Burkard, wir danken Ihnen für das Gespräch!

