



Investition mit Zukunft

Die Mietpreise für Einfamilienhäuser sind in Florida zuletzt auf ein vorher nicht gesehenes Niveau gestiegen. Und der Aufwärtstrend scheint ungebrochen. Für Europäer, die an einer Immobilieninvestition im Sunshine State interessiert sind, bietet diese Entwicklung ganz neue Möglichkeiten mit soliden Renditeperspektiven.

VON GERHARD JAKOBEIT

Das US-Unternehmen RentRange, das sich auf die Analyse von Mieten in den Vereinigten Staaten spezialisiert hat, stellte kürzlich fest, dass fünf der 25 Regionen mit den höchsten Mietsteigerungen in Florida liegen. An der Spitze der Statistik liegt Cape Coral, wo die durchschnittlichen Mietpreise für Einfamilienhäuser innerhalb eines Jahres (von Juni 2015 bis Juni 2016) um satte 26,1 Prozent gestiegen sind.

Die Ursache für diese bemerkenswerte Entwicklung liegt auf der Hand: In Florida stiegen die Preise für Einfamilienhäuser in den letzten Jahren und Monaten deutlich stärker als im US-Durchschnitt. Gerade für viele junge Amerikaner ist der Kauf eines Hauses zumindest in bestimmten Regionen des Sunshine States inzwischen kaum mehr erschwinglich, zumal die steigenden Preise mit einer Verknappung des Angebotes ein-

hergehen. Barzahler sind unter diesen Umständen oft diejenigen, die beim Kauf den Vorzug erhalten.

Infolgedessen blieb der »American Dream« vom eigenen Haus für viele Amerikaner in den vergangenen Jahren genau das: ein Traum. Der Prozentsatz der US-Amerikaner, die ein eigenes Haus besitzen, hatte im Juni 2004 einen Höchststand von 69,2 Prozent erreicht und ist seither Jahr für Jahr auf zuletzt 62,9 Prozent gefallen. Einzige Alternative: die Anmietung eines Domizils.

Die neue Situation hat viele institutionelle Investoren auf den Plan gerufen: Sie haben erkannt, dass der Kauf von Einfamilienhäusern inzwischen sehr lukrativ sein kann. Lag der Fokus der großen, international tätigen Immobilieninvestoren zuvor hauptsächlich auf Eigentumswohnungen, haben sich jetzt Firmen wie American Ho-

mes 4 Rent und Colony Starwood Homes auf den Kauf von »single family homes« spezialisiert, die langfristig vermietet werden. 2017 wird die Blackstone Group ihre Tochter Invitation Homes an die Börse bringen, um auch ihr Vermietungsportfolio im Bdeutlich ausbauen zu können.

Was bedeutet die Entwicklung nun aber für Kaufinteressierte aus Europa? Traditionell erwerben Käufer aus Deutschland, Österreich oder der Schweiz ein Ferienhaus in Florida, um es selbst für ein paar Wochen oder Monate im Jahr zu nutzen und in der übrigen Zeit in ein Vermietungsprogramm zu geben. Nun aber stellt es eine immer lukrativere Alternative dar, ein oder mehrere Einfamilienhäuser zu erwerben, um sie ganzjährig zu vermieten. Die Nachfrage dürfte sich in den kommenden Jahren noch verstärken. Insbesondere angesichts der heimischen Zinsen oder vielmehr Nicht-Zinsen sind die zu erzielenden Renditen überaus interessant, zudem ist mit einer weiteren Wertsteigerung der Immobilien zu rechnen. Florida befindet sich nach der schweren Immobilienkrise immer noch in einem Erholungszyklus, die Preise sind im Vergleich zu Europa weiterhin sehr erschwinglich.

Eine ganzjährige Vermietung ist außerdem mit weniger Stress verbunden als eine Ferienvermietung. Der Dauermieter ist verantwortlich für die Kosten von Wasser, Strom, Telefon und Fernsehen, als Eigentümer ist man lediglich für die jährliche Steuer und die Versicherung des Hauses zuständig. Komplizierte gesetzliche Auflagen bei Vermietungen wie in Europa kennt man in Florida nicht.

Fazit: Für private Investoren mit frei verfügbarem Kapital, die nach ordentlichen mittelfristigen Renditen suchen, ist der Kauf von Einfamilienhäusern zur ganzjährigen Vermietung eine sinnvolle Alternative. Auf diese Weise können sie an den zu erwartenden Preissteigerungen der nächsten Jahre partizipieren und sich am Ende ein oder mehrere Altersdomizile sichern.

Dieser Artikel stellt keine Rechtsberatung dar, sondern dient ausschließlich der allgemeinen Information.



Gerhard Jakobkeit ist Realtor bei der RE/MAX Realty Group in Fort Myers. Telefon (239) 677-7057 E-Mail info@jakobeit.com