



KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.

ANTIZYKLISCHE IMMOBILIEN-INVESTITIONEN



Die USA:

Amerika gilt als eigentümerfreundlich und politisch stabil. Das Wirtschaftswachstum war in den 90er Jahren höher als in der EU. Amerika ist die weltweit führende Wirtschafts- und politische Macht. Es wird nach der Wirtschaftskrise für die USA ein höheres Wachstum als in Europa erwartet. Die USA ist ein Einwanderungsland (jedes Jahr drei Mio.) mit starkem Bevölkerungswachstum.

AM WEHRGRABEN 14, D-30926 HANNOVER / GERMANY. PHONE +49(511) 400-6445 FAX +49(511) 400-6303¹

MAIN OFFICE:

14200 S PADRE ISLAND DR. CORPUS CHRISTI, TX 78418

PHONE (361) 949-7033

info@ks-immobilienservice.com www.ks-immobilienservice.com



KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.

Der US-Immobilienmarkt:

Sehr hohe Marktkapitalisierung und Umschlagshäufigkeit. Leerstandsraten sind generell hoch im Gewerbesektor. Die Mieten sinken in den USA in der Folge der Finanzkrise. Derzeit sind die Immobilienpreise historisch niedrig. Diese Situation bietet daher attraktive Objekte für antizyklisch mutige Anleger.

*"Wer jetzt **antizyklisch** in gute US-Immobilien investiert, wird attraktive Renditen erzielen. Viele Großstädte in den USA haben schon wieder das Preisniveau vom Jahr 2006 erreicht."*

Tradingorientierte internationale Investmentpolitik durch antizyklische Immobilieninvestitionen und -verkäufe.

Bevorzugt wird in hochwertige und möglichst langfristig vermietete Büro- und Einzelhandelsimmobilien investiert. Den regionalen Anlageschwerpunkt bilden selektiv nordamerikanische Metropolen, wie z. B. *Dallas, Houston, Austin* und *San Antonio* in Texas - einer der wirtschaftlich stärksten Regionen in den USA.

Antizyklisch investieren

„Kaufen, wenn die Kanonen donnern.“ Oder „Kaufen, wenn alles Verkaufen schreit“. Das sind Sprüche, die Anleger in den letzten Monaten immer wieder hören durften. Ihnen allen liegt eine Anlagestrategie zugrunde, die als *antizyklisches Investieren* bezeichnet wird. Darunter versteht man den Einstieg in Branchen, Märkte oder Einzelwerte, wenn bestimmte Indikatoren oder Wirtschaftsdaten am Tiefpunkt angekommen sind und die Mehrzahl der Marktteilnehmer pessimistisch eingestellt ist.



KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.

Antizyklisch investieren: In der Theorie ganz einfach

Antizyklisch investieren, was heißt das eigentlich?

Grundsätzlich verlaufen alle Investitionsmärkte in bestimmten Zyklen, d.h. die Preise für die unterschiedlichen Investmentobjekte steigen und fallen je nachdem wie sich die Wirtschaft entwickelt und wie groß die Nachfrage nach dem entsprechenden Objekt ist.

Nicht umsonst heißt es ja: Angebot und Nachfrage regeln den Preis. Ist die Nachfrage groß so steigt der Preis, weil viele in den entsprechenden Markt investieren wollen. Sinkt die Nachfrage so sinkt auch der Preis, weil es eben weniger potenzielle Investoren gibt. **Antizyklisch investieren** gelingt demjenigen, der kauft, wenn die Nachfrage niedrig ist, wenn also die Mehrheit eher verkaufen möchte.





KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.

Antizyklisch investieren: Auf den richtigen Zeitpunkt kommt es an

Was meinen Sie, wann der beste Zeitpunkt zum investieren ist? Wenn die Preise hoch und die Investitionsobjekte teuer sind oder wenn die Preise gefallen sind und man günstig einkaufen kann? Dumme Frage, denken Sie jetzt vielleicht. Und nicht zu Unrecht. Ist doch eigentlich jedem klar, dass man günstiger einkauft, wenn die Preise im Keller sind. Zugegeben in der Theorie hört sich das wirklich sehr einfach an. Aber die Praxis sieht anders aus. Tatsächlich kaufen die meisten Kapitalanleger nämlich genau dann, wenn die Preise schon stark gestiegen sind aus Angst einen Trend zu verpassen. Verschlechtert sich die Marktlage dann werden die Anteile teilweise panisch verkauft, um so den Verlust zu begrenzen.

Antizyklisch investieren: Wann soll man kaufen?

Das ist die Frage der Fragen. Wann ist der richtige Zeitpunkt zum Einsteigen? Wann haben die Preise ihren Tiefpunkt erreicht? Wann wechselt der Markt von einem fallenden zurück in einen steigenden Markt? Hier liegt der Hase im Pfeffer. Den perfekten Zeitpunkt kann Ihnen nämlich niemand mit Sicherheit vorhersagen und wenn es jemand könnte dann würde er es vermutlich für sich behalten.



KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.

Antizyklisch investieren: Gegen die Masse investieren

Nun, gehen wir mal davon aus, dass Sie ein günstiges Marktumfeld gefunden haben und mit dem Gedanken spielen in diesen Markt zu investieren. Dann stehen Sie vor einer ganz anderen Herausforderung: Sie müssen den Mut haben zu investieren und das obwohl die Mehrheit hierzu noch nicht bereit ist.

Möglicherweise wird Ihnen auch von einer Investition abgeraten. Wer antizyklisch investieren möchte, der muss Investitionen tätigen, die von der Masse noch gemieden werden. Das geht natürlich nicht ohne Risiko, soviel ist klar. Doch der Mut kann sich lohnen. Ein Kauf bei sinkenden Märkten wird bei wieder steigenden Märkten in der Regel mit überdurchschnittlichen Renditen belohnt.

Ein Wort zum US-Dollar:



Wann immer Sie das hier lesen: Der Dollarkurs ist mit Sicherheit anders als zum Zeitpunkt des Druckens dieser Information. Dabei ist das nur eine kleine Zeitspanne gegenüber dem Zeitraum zwischen Kauf und Wiederverkauf einer Immobilie.

Na und? Der Kauf einer Immobilie in den USA ist keine Devisenspekulation (die können Sie kurzfristiger und aufregender haben), sondern die bewusste Geldanlage in einem Sachwert jenseits des Ozeans.



KS IMMOBILIENSERVICE OF USA, INC.

Und es ist unsere Erfahrung, dass ein Investor mit seinem Anlagebetrag XY im Dollar bleibt, wenn er sich mit diesem Betrag in einer amerikanischen Immobilie engagiert hat. Mehr noch: Statt diese Summe oder deren Erträge in Euro zurückzuwechseln, vergrößert er seine Streuung im Dollarbereich. Der Tageskurs spielt dann wirklich keine Rolle mehr.

Übrigens:

Fast immer hat der deutsche Investor bei seiner amerikanischen Immobilie Vorteile vom **deutsch-amerikanischen Doppelbesteuerungs-Abkommen**. Denn die in den USA meistens sowieso schon höhere Objektrendite lässt sich durch Freibeträge, höhere Abschreibungen und niedrige Progressionssätze oft weitgehend steuerfrei einstecken. Und der deutsche Fiskus darf es ruhig wissen: Für amerikanischen Immobilien-Einkünfte ist das amerikanische Finanzamt zuständig.



Bundesministerium
der Finanzen



IRS.gov