Andere Länder, andere Möglichkeiten, andere Herausforderungen

Mit dem Begriff „Home Bias" ist die Tendenz von Investoren gemeint, Geldanlagen auf dem Heimatmarkt im Portfolio übermäßig zu gewichten. Für ein breit gestreutes Portfolio sollten im Ausland befindliche Sachwerte aber nicht ausgeschlossen werden. Hierfür müssen sowohl Produktanbieter als auch Investoren einiges beachten.

Eine wesentliche Ursache für den Amerikanischen Bürgerkrieg (1861 bis 1865) war die Frage um die Sklaverei. Die unterschiedlichen Positionen der Kriegsparteien hatten vor allem wirtschaftliche Gründe: Während sich im Norden die Industrialisierung immer stärker durchsetzte, blieb der Süden weiterhin von Landwirtschaft geprägt und war deshalb vermeintlich auf die Sklavenhaltung angewiesen. Heute, über 150 Jahre nach dem Ende des Krieges und damit der Sklaverei, hat sich die Wirtschaft des amerikanischen Südostens vollkommen gewandelt: Inzwischen sind dort zahlreiche internationale Industrieunternehmen aktiv (u. a. produzieren Mercedes-Benz und VW in Alabama bzw. Tennessee) und in Atlanta befindet sich der größte Flughafen der Welt. Dennoch liegen die Immobilienpreise im Südosten der USA noch unter denen anderer wirtschaftlich starker Regionen. Von diesen positiven Faktoren können auch deutsche Anleger profitieren. So bietet die DNL Real Invest AG gemeinsam mit dem einheimischen Partner TSO – The Simpson Organization in sechs südöstlichen Bundesstaaten (Georgia, Florida, Tennessee, North und South Carolina sowie Virginia) die Möglichkeit, in Büroimmobilien zu investieren. Der Produktanbieter muss aufgrund der Tatsache, dass sich die Investitionsobjekte im Ausland befinden, einiges beachten. „Wie bei allen Investitionen ist der wichtigste Punkt, auf den geachtet werden muss, die Sicherheit. Immobilien im Ausland unterliegen einem eigenen und anderen Rechtsgebiet", erklärt Wolfgang J. Kunz, Vertriebsdirektor von DNL Real Invest. Vor allem bezüglich der Rechtssicherheit des Immobilieneigentums bestehen wesentliche Unterschiede zwischen den USA und Deutschland. „In den USA beispielsweise gibt es bei Immobilien – nicht wie bei uns – keine Absicherung durch Grundbuchämter und Auflassungsvormerkungen. In den USA werden diese Funktionen von sogenannten Title Insurance (Versicherungen) übernommen", so Kunz weiter.

Immobilien und Energie

Anders als bei DNL machen bei der IMMAC Holding AG Auslandsaktivitäten nur einen kleinen Teil des Geschäfts aus. So ist das Hamburger Unternehmen neben dem Hauptmarkt Deutschland auch in Pflegeeinrichtungen in Österreich und in Irland investiert. Während IMMAC den Markt in der Alpenrepublik bereits sehr lange kennt und dort seit dem Jahr 2008 aktiv ist, ist der Schritt auf die „Grüne Insel" noch nicht allzu lange her: So wurde mit dem IMMAC Irland Sozialimmobilien I Renditefonds im vergangenen September erstmals ein Fonds aufgelegt, der in irische Pflegeeinrichtungen investiert. Um diese Zeit machte IMMAC noch einen Schritt weiter westlich: Die Tochtergesellschaft DFV Deutsche Fondsvermögen GmbH hat sich über eine Tochtergesellschaft in den USA an zwei Zielfonds im Energiesektor beteiligt. Die beiden Zielfonds investieren in Unternehmen, die sich mit der Exploration und der Förderung von Gas und Öl befassen bzw. in Unternehmen, die Gas und Öl transportieren und lagern sowie die infrastrukturellen Voraussetzungen dafür schaffen. Bevor die Investitionsentscheidung getroffen wurde, hat das hauseigene Research eine umfassende Studie des Öl- und Gasmarktes und dessen zu erwartender Entwicklung bis ins Jahr 2050 unter volkswirtschaftlichen Aspekten erstellt. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass die Erschließung neuer Fördergebiete und die damit einhergehende Infrastruktur einen hohen Kapitaleinsatz erfordert und insbesondere der US-amerikanische Energiemarkt daher als Wachstumsmarkt gelten kann, der viele Investitionsmöglichkeiten bietet, u. a. in den Bereichen Förderung und des Transports sowie der Verarbeitung von Rohstoffen. Laut Thomas F. Roth ist es für die Anbieter von Sachwertinvestments im Ausland aber nicht nur wichtig, auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu achten. „Bevor man im Ausland investiert, müssen selbstverständlich die rechtlichen und steuerlichen Besonderheiten des Landes und deren Auswirkungen auf den in Deutschland ansässigen Anleger geprüft und für vorteilhaft befunden werden", erläutert der Vorstand der IMMAC Holding AG.

Wolfgang J. Kunz
Vertriebsdirektor
DNL Real Invest AG

Thomas F. Roth
Vorstand
IMMAC Holding AG

Foto: © Redzen - stock.adobe.com

Chance und Risiko

Ein wesentlicher Faktor bei grenzüberschreitendenden Wirtschaftsaktivitäten sind die Wechselkurse. Waren diese bis zum Zusammenbruch des Bretton Woods-Systems im Jahr 1973 noch weitgehend stabil, verhält es sich auf dem Devisenmarkt seitdem ähnlich wie an der Börse: Aufgrund politischer und wirtschaftlicher Entwicklungen gibt es ständige Schwankungen und die einzige Konstante ist die Veränderung. Diesen Aspekt sollten Ihre Kunden auch im Blick haben, wenn sie in Sachwerte im Ausland investieren. „Dem Anleger muss das Wechselkursrisiko, das aber ebenso eine Chance sein kann, vollumfänglich bewusst sein", so Thomas F. Roth. Damit die Chancen der sich ständig ändernden Wechselkurse genutzt werden kann, sollten Anleger bereit sein können, den richtigen Zeitpunkt für den Umtausch abzuwarten. „Investitionen in den USA unterliegen selbstverständlich der Währungsschwankung zwischen Euro und dem US-Dollar. Investoren in den USA sollten nicht darauf angewiesen sein, ihre Ausschüttungen laufend in den Euro zu tauschen, sondern vielmehr im US-Dollar bleiben", rät Wolfang J. Kunz. Die Wechselkursschwankungen haben auch für den Investmentanbieter Auswirkungen. „Unser US-Fonds basiert auf reinem Eigenkapital. Sollten wir in einem Land außerhalb der EU investieren und Fremdmittel aufnehmen, käme für uns nur ein Darlehen in der Landeswährung infrage, um das Währungsrisiko nicht zu potenzieren", erläutert Thomas F. Roth. *(ahu)*