

Presstext, Wien, am 24. Juni 2013/ Immobilien/ Vorsorgewohnung/ Florida/ Stephan Gietl/ mckafka

## Vorsorge unter der Sonne Floridas

Österreicher bringt Idee der Vorsorgewohnung erfolgreich nach Miami

**Vorsorgewohnungen sind in Österreich eine beliebte Möglichkeit sein Geld zu veranlagen. Jetzt ist dies auch im Sunshine State Miami in Florida möglich. Der Österreicher Stephan Gietl erkannte trotz der Krise und der verheerenden Prognosen das Potential des amerikanischen Immobilienmarktes und machte die Österreichische Idee der Vorsorgewohnung zum Millionengeschäft in der beliebten Ferienmetropole Florida.**

Als der österreichische Immobilienprofi Stephan Gietl im Jahr 2009 in die USA expandierte, waren die Zweifel der ansässigen Immobilienprofis an seinem Geschäftsmodell groß. Experten prognostizierten weitere zehn Jahre der größten Immobilienkrise in Amerika seit 1929. Gietl gründete trotz all dieser Bedenken genau zu diesem Zeitpunkt seine mckafka Development Group in Miami, Florida und spezialisierte sich auf sogenannte Distressed Properties - Immobilien, die auf Grund der Krise den Fremdkapitaldienst nicht mehr bedienen können und somit an die finanzierende Banken zurückfallen und von diesen weit unter Marktwert verkauft werden. Er erwarb so rund 400 Wohnungen weit unter Gestehungskosten, vermietete und veräußerte diese mit seinem Partner an internationale Investoren, vornehmlich aus Südamerika, Kanada, Frankreich und auch Österreich. Sein Plan ging voll auf: stolze 35% Rendite konnte Gietl nach nur neun Monaten seinen Anlegern auszahlen.

### Sein neuestes Projekt: Die Österreichische Vorsorgewohnung in Miami

Mittlerweile zählt Stephan Gietl in Florida zu einen der anerkannten Größen im Immobiliengeschäft und bringt mit seinem neuesten Projekt, dem „The Crimson - Residences on the bay“ das Konzept der „Vorsorgewohnung“ nach Miami. Mit diesem Projekt bietet er auch den Österreichern eine attraktive und sichere Möglichkeit ihre Gelder in den USA zu veranlagen und in den US Dollar zu investieren. Mit der eigenen Vorsorgewohnung in Miami können die Anleger an der hohen Flexibilität des dortigen Marktes profitieren. Mit einer Rendite von bis zu 4 Prozent kann in den ersten drei Jahren gerechnet werden. Gietl bietet seinen Anlegern zudem eine sogenannte Vollvermietungsgarantie für diesen Zeitraum, sollte es wider erwarten zu Leerständen kommen.

#### Vorteil: Die hohe Flexibilität

Die hohe Flexibilität ist durch die Mietverträge, die in der Regel zwischen sechs und zwölf Monaten abgeschlossen werden, gegeben. Dies bietet dem Investor den entscheidenden Vorteil sein Investment in den Wintermonaten auch selbst nutzen zu können, was in Miami aufgrund der hervorragenden klimatischen Bedingungen einen weiteren Anreiz darstellt. 350 Sonnentage im Jahr lassen viele Urlauber und Investoren in den mittlerweile drittgrößten Bundesstaat reisen - rund 90 Millionen Besucher darunter 41.000 Österreicher waren es im letzten Jahr.

#### Vorteil: Das Doppelbesteuerungsabkommen

Auch der steuerliche Aspekt wurde in Gietls Projekt berücksichtigt. Zwischen den USA und Österreich besteht ein Doppelbesteuerungsabkommen, das sehr detailliert die Erträge aus Immobilien regelt. Zusammen mit anderen absetzbaren Kosten wie zum Beispiel den laufenden Abschreibungen sowie Reisekosten, tendiert das jährliche steuerliche Ergebnis gegen Null. Bei Veräußerung der Immobilie fällt in der Regel 15% Einkommensteuer in den USA an, die in Österreich angerechnet wird.

### Vorteil: Die Sicherheit des Projekts

Die Sicherheit des Geschäftsmodells "Vorsorgewohnung Miami" ist auch maßgeblich durch die Entwicklung der Mietpreise definiert und genau dabei liegt der besondere Anreiz dieses Produktes. Gemäß der jüngsten Publikation des "Joint Center of Housing Studies" der Harvard University, ist die Wohnungseigentumsrate in den USA auf unter 66 Prozent gefallen. Dies bedeutet, dass alleine im Zeitraum von 2007 bis 2011 rund vier Millionen US-Bürger ihr Eigenheim verloren haben. Aufgrund der verschärften Eigenkapitalvorschriften nach Platzen der Immobilienblase in den USA, ist es einem Großteil der Bürger nicht mehr möglich ein Eigenheim anzuschaffen. Diese Trendwende gepaart mit der nachdrängenden Echo-Boom-Generation, führt zu einem stetigen Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen. Alleine im Jahr 2012 betrug der durchschnittliche Anstieg der Mietpreise in Miami über 10 Prozent. Leerstände sind mit einer 3% Rate somit auf dem niedrigsten Niveau seit Jahrzehnten. Miami ist von allen bewerteten 50 Ballungszentren in den USA, den sogenannte „Metro Statistical Areas“, jene Großstadt mit der geringsten Leerstandsrate, die laut CBRE-Studie momentan sogar nur bei 2,3% liegt.

### Vorteil: Der richtige Zeitpunkt

Der stetige Anstieg der Mietpreise genährt durch die geringen Leerstandsdaten macht den Neubau von Mietwohnungen und damit Vorsorgewohnungen in Miami zum jetzigen Zeitpunkt besonders attraktiv. Die Einstandspreise von Neubauwohnungen sind momentan noch gering und auf dem Niveau von 2003. Dies bedeutet für Investoren eine vorhersehbare und sichere Wertsteigerung. Immobilieninvestment zählen zur Zeit zu den am best rentierenden Inflationsschutzmassnahmen und genau hier setzt Stephan Gietl mit seinem neuen Vorsorgewohnungsprojekt „The Crimson – residences on the bay“, seinem aktuellen Class-A Condominium Projekt an.

### **The Crimson – Residences on the bay**

Der Crimson ist direkt am Wasser der Biscayne Bay gelegen und nur einen Steinwurf von Miamis pulsierender Innenstadt entfernt, was einen zusätzlichen Anreiz für die Investoren ausmacht und die Vermietung der Wohnungen noch attraktiver macht. Das Projekt kann bereits in den ersten Wochen des Vorverkaufes auf zwanzig fixe Reservierungen verweisen. Die Wohnungen im The Crimson sind für den Verkauf an Investoren als Vorsorgewohnung konzipiert. Eine weitere Besonderheit des Crimson ist, dass alle Wohnungen mit einem Grünstifikat, dem sogenannten „Leed-Silver“ ausgestattet sind. Dies bedeutet, dass die laufenden Betriebskosten zwischen 15 bis 20 Prozent unter vergleichbaren Objekten liegen. *„Verbräuche werden hier direkt beim Verursacher und nicht wie in den USA üblich allgemein auf Grundlage der Fläche gemessen. Energieoptimierte Bauweise ist hier noch kein wirkliches Thema“*, erklärt Gietl und ergänzt: *„Unsere Wohnungen sind durch europäisches Know-How und Umweltbewusstsein hochgradig effizient, was man bei vergleichbaren Projekten von lokalen Bauträgern nicht behaupten kann“*.

Mit viel Stauraum, sowohl in den Garagen als auch in den Wohnungen, attraktiven Allgemeinflächen und einem Top-Gebäudemanagement bietet Gietl mit seinem Vorsorgewohnungen nun auch österreichischen und deutschen Investoren eine optimale und sichere Möglichkeit ihre Gelder anzulegen und vorzusorgen.

Wen die Distanz von rund 8.300 Kilometer abschrecken sollte, auch hierfür hat Gietl eine Lösung parat. Mit seiner vertikal integrierten Immobiliengruppe kann er genau diesen Sorgen der Investoren entgegenwirken. Vom Erwerb der Immobilie, der Rechtsberatung und Vermietung über die Hausverwaltung bis hin zur Vorbereitung der amerikanischen Steuererklärungen kommt hier alles aus einer Hand und wird von seinem aus 25 Mitarbeiter bestehenden Team direkt vor Ort abgewickelt.

Mit Baubeginn rechnet Gietl im September 2013, die Fertigstellung des Gebäudes ist für März 2015 geplant. Selbst die nach der Krise sehr zurückhaltenden Banken sind von Gietls Geschäftsmodell angetan. Gietl kann bereits heute auf drei Termsheets, für die Baufinanzierung des Projektes verweisen.

## **Das Geheimnis des Erfolges: Erforschung der Marktzyklen**

Fasziniert von den unterschiedlichen Marktzyklen legte Stephan Gietl von Beginn an sein Augenmerk auf die Erforschung dieser Zyklen. So gab es nicht nur exorbitante Unterschiede innerhalb der großen US-amerikanischen Metropolen, sondern auch innerhalb der einzelnen Bundesstaaten. Seine Forschungen ergaben rasch die Erkenntnis, dass Miami sich im Vergleich zu Tampa und anderen Metropolen, die dem durchschnittlichen Zyklus hinterher hinken, wesentlich schneller aus der Krise erholte und die Nachfrage an Mietwohnungen unvergleichlich hoch war und ist. Als einer der Gründe sieht Gietl vor allem cash-starke Käufer, insbesondere aus Lateinamerika, für welche die USA und der US-Dollar nach wie vor einen sicheren Hafen darstellen und die hier ihre Ersparnisse anlegen wollen. Miami ist für ein solches Investment der am leichtesten erreichbare und attraktivste Standort.

Gietls Marktzyklenanalysen fanden rasch immer mehr Beachtung und so wurde auch die elitäre Harvard Universität auf den Österreicher und ehemaligen Absolventen - Gietl absolvierte das Advanced Management Development Program in Real Estate und graduierte 2010 an der Harvard University – aufmerksam. Heute unterstützt die mckafka Development Group ein Forschungsprojekt der Harvard University, welches sich mit den Immobilien-Marktzyklen, deren Dauer und wesentlichen Einflussfaktoren beschäftigt und arbeitet hier eng mit dem anerkannten Wissenschaftler Glenn Mueller zusammen. Gietl selbst ist mittlerweile gefragter Vortragender im Rahmen des AMDPs.

## **Über Stephan Gietl**

Der gebürtige Wiener Stephan Gietl gründete im Jahr 2009 gemeinsam mit seinem Partner Fernando Levy Hara die mckafka Development Group mit Sitz in Florida. Die mckafka Development Group ist ein Immobilienentwickler, der sich in der Krise auf den Kauf von Distressed Properties spezialisierte und das gesamte Spektrum des Developments von der Errichtung bis hin zur Verwertung der Immobilie abdeckt. Gietl fungiert im Unternehmen als Managing Partner. Seit ihrer Gründung hat die mckafka Development Group Liegenschaften und Grundstücke im Wert von rund 50 Millionen US-Dollar erworben und davon rund 400 Wohnungen an ausländische Investoren verkauft.

Zuvor war Gietl bei der EPD, der European Property Development, einem der führenden europäischen Immobilienentwickler, tätig. Das im Jahr 1990 in Prag gegründete Immobilien Development Unternehmen wurde unter seiner Leitung zu einem der großen Player am Immobilienmarkt in Osteuropa mit einem Vermögenswert von rund 750 Millionen Dollar. Gietl zeichnete hier als Chief Executive Officer (CEO) für die zeitgerechte Fertigstellung sowie den erfolgreichen Verkauf des wohl größten mixed-use Shopping Centers in Prag, dem Palladium, verantwortlich. Vor seiner Karriere im Immobilienbereich war Gietl unter anderem im Private Equity sowie im Fast Moving Consumer Goods Bereich als Chief Finance Officer (CFO) und bis 1994 als Controller bei IBM tätig. Stephan Gietl hat Abschlüsse der Wirtschaftsuniversität Wien (Magister der Sozial und Wirtschaftswissenschaften), der California State University (Master of Business Administration) sowie der Harvard University (Advanced Management Development Program in Real Estate).

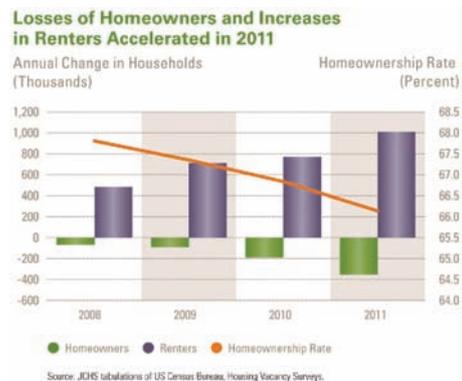
Gietl ist Mitglied der International Shopping Center Counsel (ISCC), des Urban Land Institute (ULI) und als Gouverneur Mitglied der Miami Beach Chamber of Commerce.

**Fotonachweis** © mckafka, Abdruck honorarfrei!



**Foto 1**

Stephan Gietl, Gründer und CFO mckafka Development Group, Florida



**Foto2**

Grafik: Anstieg der Mieter von 2008 bis 2011  
Quelle: Joint Center For Housing Studies Of Harvard University



**Foto 3**

The Crimson - Residences on the bay



**Foto 4**

The Crimson - Residences on the bay



**Foto 5**

The Crimson - Residences on the bay



**Foto 6**

Logo mckafka

**Für Presserückfragen:**

Harnoncourt PR

Marguerite Harnoncourt, Tel. +43 664 83 19 112, mailto: mh@harnoncourt-pr.com

Strozzigasse 15/14, 1080 Wien, www.harnoncourt-pr.com