

FloridaTraum.com Newsletter 3. Quartal 2004

SUCHEN SIE IHRE TRAUMOBJEKTE DIREKT BEI <http://www.FloridaTraum.com>

Mit unserer Suchfunktion können Sie Ihren Florida Traum direkt finden. Mit dem direkten Zugriff auf den Multiple Listing Service (MLS) finden Sie praktisch alle in Florida angebotenen Immobilien (Einfamilienhäuser, Appartements, Land, Mietobjekte und kommerzielle Immobilien) mit wenigen Klicks. Wählen Sie "Immobilien-Suche" auf unserer Webseite (<http://www.FloridaTraum.com/html/immobilien-suche.html>) um auf die Suchmaske zu gelangen.

--

MODERATE ZINSERHÖHUNG DURCH FED

Die amerikanische Zentralbank hat die Leitzinsen am 30. Juni 2004 erwartungsgemäss nur leicht um 0.25% angehoben. Dieses konservative Vorgehen unterstreicht einmal mehr, dass die US-Zentralbank umsichtig vorgeht und so unter anderem auch den Immobilienmarkt unterstützt und stabilisiert.

--

ERNEUT ZWEISTELLIGES WACHSTUM BEI DEN VERKÄUFEN VON BESTEHENDEN EINFAMILIENHÄUSERN IN FLORIDA IM APRIL

Weiterhin tiefe Hypothekarzinsen und ein knappes Angebot haben die Verkaufszahlen von bestehenden Einfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr um 29% steigen lassen. Im April 2004 haben 23'375 Häuser den Eigentümer gewechselt, verglichen mit 18'094 Einheiten im April 2003. Im gleichen Zeitraum sind die durchschnittlichen Preise (Mittelwerte) um 16%, von \$149'300 auf \$173'900 gestiegen. Die entsprechende Vergleichszahl lag 1999 bei \$102'200. Dies entspricht einer Steigerung von 70% in 5 Jahren.

Verglichen mit anderen US Staaten bewegen sich die Immobilienpreise in Florida mit \$173'900 noch immer auf einem moderaten Niveau. Vergleichszahlen von anderen Bundesstaaten (Mittelwerte der Verkaufspreise von Einfamilienhäusern im März 2004):

Kalifornien: \$428'280

Maryland: \$210'583

North Carolina: \$182'587

Illinois: \$170'000

Virginia: \$163'858

Eine Übersicht über die lokalen Märkte finden Sie bei der Florida Association of Realtors auf <http://media.living.net/releases/may2004chart.htm>. Hier ist insbesondere der Preisunterschied in den Regionen Naples und West Palm Beach-Boca Raton im Vergleich zu Tampa-St. Petersburg-Clearwater interessant. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die begrenzten Landreserven in Florida scheinen die aktuellen Werte in vielen Regionen noch immer in einem vernünftigen Bereich zu liegen.

--

JACKSONVILLE UND FT. MEYERS, FLORIDA AUF DEN PLÄTZEN 5 UND 7 BEIM US STEUERVERGLEICH

Das Kiplinger's Personal Finance Magazin hat in seiner Juli 2004 Ausgabe die Steuern von 101 Städten in den USA verglichen. Es wurde versucht, die Gesamtbelastung von direkten und indirekten Steuern (d.h. Einkommens- und Vermögenssteuern, Grundstückssteuern, Verkaufs- und Treibstoffsteuern) für einen Referenzhaushalt zu ermitteln und einen entsprechenden Vergleich anzustellen. In jedem Bundesstaat wurden eine grosse und eine kleine Stadt in den Vergleich miteinbezogen. Die vierköpfige Referenzfamilie erzielt ein jährliches Einkommen von \$90'000, macht steuerbefreite Pensionsrückstellungen von \$8'000, erhält Zinsen und Dividenden von \$10'000 und spart steuerbefreit \$2'000 für die Ausbildung der Kinder. Die Familie besitzt ein durchschnittlich teures Eigenheim (Mittelwert) in der entsprechenden Stadt, verbraucht jährlich 1'000 Gallonen Benzin und gibt \$25'000 für Nahrungsmittel, Kleider und Diverses aus.

Unter Berücksichtigung aller dieser Annahmen bezahlt die Familie in Jacksonville, Florida gesamthaft \$3'480 Steuern. Dies ist Rang 5 nach Städten in Wyoming, Texas und Nevada. Ft. Meyers, Florida folgt auf Platz 7 mit einer Gesamtbelastung von \$3'547. Auf der anderen Seite der Liste finden sich z.B. New York, NY oder Bridgeport,

Connecticut mit Steuerbeträgen von \$11'087, resp. \$12'627. Diese Zahlen belegen einmal mehr, dass das konservative Steuerregime in Florida ein weiteres attraktives Element für Investoren und Einwohner darstellt.

Weitere Informationen und eine vollständige Liste finden Sie direkt beim Kiplinger's Personal Finance Magazin auf <http://www.kiplinger.com/images/taxmap04/table.html>

--

EIGENTUMSWOHNUNGEN ALS INVESTITIONEN

Etwa die Hälfte aller neuen Eigentumswohnungen (Condominiums), die in Südflorida verkauft werden, werden von Investoren erworben. Diese Investoren haben meist nur einen kurzen Zeithorizont für ihre Geldanlage. Gekauft wird in der Regel ab Plan, d.h. bevor die Bauarbeiten überhaupt begonnen haben. In dieser frühen Phase sind die Preise entsprechend tief (pre-construction prices), da die Bauherren einen gewissen Anteil an bereits verkauften Einheiten nachweisen müssen, um eine vernünftige Baufinanzierung sicherstellen zu können. Die Investoren versuchen anschliessend ihre Eigentumswohnungen zu höheren Preisen wieder zu verkaufen, sobald sich die Gebäude oder Wohnungen auf dem Weg zur Fertigstellung befinden.

Umfragen zeigen, dass in Südflorida in den nächsten 3 Jahren über 35'000 neue Eigentumswohnungen erstellt werden und dass in den nächsten 12 Monaten über 10'000 bestehende Mietwohnungen als Eigentumswohnungen zum Kauf angeboten werden (apartment-to-condo conversions).

Einige Experten befürchten, dass der Markt für Eigentumswohnungen zusammenbrechen könnte, dies aufgrund des steigenden Angebotes und der mittelfristig steigenden Zinsen. Die steigenden Zinsen könnten die entry-level Käufer aus dem Markt drängen und gleichzeitig die Konditionen für die Investoren verschlechtern, so dass einige Investoren aus dem Markt aussteigen müssten. Die Preise für Eigentumswohnungen sollen insbesondere in Miami und Ft. Lauderdale sowie in der Region um West Palm Beach deutlich überhöht sein (um 28%, resp. 17%). Diese Beurteilung führt bei einigen Hypothekarinstituten zu einer Erhöhung der minimalen Eigenkapitalquote auf 20% bei der Finanzierung von Eigentumswohnungen. Ein Marktzusammenbruch ist jedoch unwahrscheinlich, da sich gewisse der geplanten Bauprojekte aufgrund von Schwierigkeiten bei der Finanzierung nicht realisieren lassen.

Der Nachfragedruck in Südflorida ist ungebrochen. Die sinkenden Landreserven verlangen nach einer intensiveren Landnutzung, die u.a. durch Eigentumswohnungen erreicht werden kann. Somit gehen wir auch in diesem Segment von starken, stabilisierenden Elementen aus, welche allfällige Preisausschläge in Grenzen halten.

--

ANTRAG FÜR LANDNUTZUNG ZURÜCKGEWIESEN

Das Manatee County liegt zwischen Sarasota im Süden und Tampa/St. Petersburg im Norden. Die Manatee County Commission hat vor Kurzem einen Antrag für eine Ausweitung der kommerziellen Fläche im Tara Projekt zurückgewiesen. Die Tara-Manatee, Inc. hat nur für den kleinsten der Anträge grünes Licht erhalten. Nun können lediglich 10 zusätzliche Hotelzimmer in einem bereits früher bewilligten Projekt erstellt werden.

Die Bauherrin wollte die Bewilligung für den Bau von zusätzlichen 75'000 sqft (knapp 6700 m²) Gewerbefläche, unter anderem für ein Autohaus, eine Reparaturwerkstätte und für weitere Zwecke. Die Bewohner von Tara und die County Commission haben diese Expansionspläne primär aufgrund der Verkehrssituation zurückgewiesen. Insbesondere sind bereits heute während den Spitzenzeiten die Interstate 75 und die Ausfahrt zur State Road 70 übermässig belastet.

Die County Commission will alle weiteren Expansionsprojekte zurückhalten, bis ein neues Verkehrskonzept (Master Plan) vom Florida Department of Transportation vorliegt. Dieser Master Plan wird die Kapazität des Korridors I75/SR70 u.a. im Hinblick auf die bereits bewilligten Projekte beurteilen. Der überarbeitete Master Plan wird im Q4/04 erwartet. Auch der Hinweis der Bauherrin, der Tara-Manatee, Inc., dass die geplanten Erweiterungen erst nach der Fertigstellung der Verbreiterung der I-75 auf 6 Spuren und dem Ausbau der Ausfahrt zur SR70 gebaut würden, hat die Mehrheit der Commission nicht umstimmen können.

Die lokalen Behörden in Florida (wie die Manatee County Commission), die über die Nutzung der begrenzten Landreserven befinden, haben auch im vorliegenden Fall die Interessen der Anwohner über die finanziellen Interessen des County gestellt und damit gezeigt, dass nur eine kontrollierte und allgemein abgestützte wirtschaftliche Entwicklung eine nachhaltige sein kann.

--

AVENTI - LUXURIÖSE REIHENHÄUSER IN AVENTURA

AVENTI at Aventura ist eine neue, attraktiv gelegene Siedlung mit komfortablen und grosszügigen Reihenhäusern in einer zeitgemässen Umgebung. Aventura liegt südlich von Ft. Lauderdale und AVENTI hat einen direkten Zugang zum Intracoastal Waterway. AVENTI bietet einen 60 ft (20 m) langen Pool für eine rasche Erfrischung. In wenigen Minuten sind Sie am saubereren Sandstrand am Atlantik oder in einem von drei eleganten Einkaufszentren (Aventura Mall, Bal Harbour, Waterways Shops). Als moderne und luxuriöse Siedlung wird bei AVENTI viel Wert auf eine hochwertige Ausstattung der Häuser und auch in der Umgebung gelegt.

Alle Reihenhäuser verfügen über ein grosszügiges Wohnzimmer mit kompletter Küche, 1 - 3 Schlafzimmer, 1 oder 2 vollständige Bäder und eine Garage mit 1 oder 2 Plätzen.

Ebenso wichtig für Bewohner und Investoren aus Europa ist die Nähe von AVENTI zu den beiden Flughäfen in der Region. In 30 Minuten sind Sie am Miami International Airport und in nur 15 Minuten am Ft. Lauderdale International Airport.

In der Nachbarschaft AVENTI finden Sie bekannte Restaurants, wie z.B.:

- Chef Allen and Fish 54 at Loehmann's Fashion Island
- P.F. Chang's
- Morton's Steakhouse
- Houston's

Und dazu trendige Nachtclubs:

- Q Bar at Waterways Shops
- Fish 54 at Loehmann's Fashion Island
- Nikki's Lounge at Diplomat Hotel

Zur Zeit sind noch viele Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen, Grundrissen und an verschiedenen Lagen verfügbar. Weitere Angaben zum Projekt finden Sie unter <http://www.aventiataventura.com/homepage.html>. Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf, falls Sie weitere Informationen über AVENTI wünschen.

--

Quelle der Artikel: Florida Realtor – The Business Magazine of Florida Real Estate, verschiedene Ausgaben und Florida Association of Realtors (<http://www.planetrealtor.com>) oder im Artikel erwähnt.

Bitte teilen Sie uns mit, welche Themen im Umfeld Immobilien und Florida Sie besonders interessieren oder wenn Sie den Newsletter abbestellen möchten.

Ihr FloridaTraum.com Team
Silvia Linder
The Keyes Company
Mizner Park Office
405 Plaza Real
Boca Raton, FL 33432
USA

E-Mail: info@FloridaTraum.com
Web: <http://www.FloridaTraum.com>
Telefon USA +1 (561) 391 9503, Extension 422
Telefon Schweiz +41-43-960 98 05 (kostenlose Weiterleitung)