

FloridaTraum.com Newsletter 4. 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.

--

#### SCHWERPUNKTAUSGABE: WIRBELSTÜRME IN FLORIDA

In dieser Ausgabe des FloridaTraum Newsletters versuchen wir die stürmischen Ereignisse der vergangenen Wochen aus Sicht der Immobilienbranche etwas zu beleuchten. Wir haben eigene Eindrücke, Berichte von Makler-Kollegen, Spezialisten und Analysten zusammengestellt. Die weiteren Themen finden Sie in der zweiten Hälfte des Newsletters.

--

#### BERICHTERSTATTUNG IN DEN MEDIEN

2004 wird wohl als das Jahr der Hurrikane in Florida in die Geschichte eingehen. Die Häufigkeit der Stürme übertraf alle Erwartungen und insbesondere die historischen Betrachtungen. Diese Ereignisse sind einzigartig. Andrew, der letzte grosse Sturm traf Florida vor zwölf Jahren im Jahr 1992. In Palm Beach zum Beispiel wurde 1926 der letzte grosse und 1949 ein kleinerer Sturm registriert.

Die vier Wirbelstürme, die Florida in im August und September heimsuchten, haben örtlich massive Schäden an Immobilien und Infrastruktur hinterlassen. Häuser wurden verwüstet, Strassen und Strände weggespült. Am stärksten betroffen waren die vorgelagerten Inseln und Halbinseln, von denen es in Florida an der Golf- und der Atlantikküste viele gibt. Die dramatischen Bilder im Fernsehen haben diese Schäden ausreichend dokumentiert. Bei den Immobilien waren Mobile-Homes und ältere Liegenschaften direkt am Meer am stärksten betroffen. Mobile-Homes sind in der Regel leichte Holzkonstruktionen, die insbesondere so gestaltet sind, dass sie einfach auf Lastwagen transportiert werden können. Dass diese Bauweise keinen oder nur einen sehr beschränkten Schutz vor Stürmen bietet, liegt auf der Hand. Trotzdem sind und bleiben Mobile-Homes in Florida und den anderen Staaten der USA weit verbreitet, da es sich um unschlagbar kostengünstige Wohneinheiten handelt.

Die Verwüstungen des Hurrikan Andrew im Jahr 1992 haben die Behörden veranlasst, die Bauvorschriften für Neubauten massiv zu verschärfen. Seit über 10 Jahren werden in Südflorida keine Holzhäuser mehr erstellt. Alle Neubauten haben eine massive Struktur mit gemauerten Aussenwänden. Spezielle Metallelemente verstärken die inneren Holzkonstruktionen und den Dachstock. Mit wenigen Ausnahmen müssen die Dächer mit Tonziegeln gedeckt sein. Die Ziegel sind am Dach befestigt. Für alle Fenster sind spezielle Hurricane Shutters vorhanden, die bei Bedarf installiert werden. Sind keine Shutters installierbar (zum Beispiel in oberen Stockwerken), müssen speziell widerstandsfähige Fenster installiert werden.

Alle diese Vorkehrungen haben sich in den vergangenen Wochen im Wesentlichen bewährt. Ältere Gebäude mit herkömmlicher Holzbauweise wurden beschädigt, während neuere Konstruktionen nebenan keinen Schaden nahmen. Käufer und Investoren in Florida sind gut beraten, vermehrt auf die Konstruktionsweise und das Alter der Immobilien zu achten.

Die Häufigkeit der Landgänge von Stürmen hat dieses Jahr einen unrühmlichen Rekord erreicht. Nur Texas wurde 1886 von vier Stürmen in einer Saison heimgesucht. Eine interessante Zusammenstellung über die Wirbelstürme in Florida der letzten 100 Jahre, finden Sie auf den folgenden Web Seiten der Elektrizitätsgesellschaft Florida Power & Light: [http://www.fpl.com/storm/contents/hurricane\\_history.shtml#TopOfPage](http://www.fpl.com/storm/contents/hurricane_history.shtml#TopOfPage)

--

#### IMMOBILIENMÄRKTE NACH DEN WIRBELSTÜRMEN: MANATEE COUNTY

Im Manatee County (Bradenton, Anna Maria Island), das stark vom Hurrikan Charley betroffen war, haben der tiefe Bestand an angebotenen Objekten und die starken Winde den Markt kurzfristig zusammenfallen lassen. Gegenüber

dem Vorjahreswert sind die Immobilienverkäufe im August um 21% zurückgegangen. Gegenüber dem Juli 2004 sind die Verkäufe sogar um 38% eingebrochen. Die Nachfrage nach Refinanzierungen blieb jedoch hoch. Neugeschäfte wurden jedoch deutlich weniger getätigt.

Lokale Experten gehen jedoch davon aus, dass sich die Zahlen nach dem Hurrikan wieder rasch normalisieren werden. Ein Immobilienmakler berichtet, dass vier auswärtige Käufer den Kauf wegen des Sturms verschoben haben.

Der Wirbelsturm hat auch bereits durchgeführte Inspektionen beeinflusst. Jedes angebotene Objekt muss nach dem Sturm erneut von Profis beurteilt werden um sicherstellen zu können, dass keine Schäden entstanden sind. Der ursprüngliche Bericht und der Schätzwert sind nicht mehr von Bedeutung. Diese aktuellen Bewertungen sind nicht nur für den Käufer, sondern auch für die Hypothekenbank und die Versicherung kritisch.

Der mittlere Preis der 495 Eigenheime, die im August 2004 im Manatee County verkauft wurden, ist auf einen neuen Höchstwert gestiegen: \$239'800, \$47'800 mehr als im August des Vorjahres.

--

#### IMMOBILIENMÄRKTE NACH DEN WIRBELSTÜRMEN: ST. PETERSBURG

Die Hurrikane haben das Geschäft der Immobilienmakler verändert – aber nicht immer zum Schlechten.

Käufer, welche die Strassen von Venetian Bay, eine Wohngegend südlich des Gandy Boulevard in St. Petersburg entlang fahren, haben die vielen geschlossenen Hurrikan Shutters an den neuen Häusern bemerkt.

"Auch vor den Stürmen haben die Käufer nach Hurricane Shutters gefragt. Viele wollten wissen, ob die Shutters im Preis inbegriffen sind," erzählt ein Kollege aus St. Petersburg. Gemäss den gültigen Bauvorschriften in Florida müssen Hurricane Shutters oder entsprechende Vorkehrungen für alle neuen Gebäude bereitgestellt werden, so dass keine Mehrkosten für den Käufer entstehen. Als Alternative zu den Shutters stehen spezielle Fensterscheiben zur Verfügung, die den Sturmwinden bis 135 Meilen pro Stunde standhalten.

Als besonders attraktiv werden Siedlungen, Mehr- und Einfamilienhäuser beurteilt, welche die vergangenen Stürme ohne Schaden überstanden haben.

Die Kenner der lokalen Verhältnisse gehen davon aus, dass insbesondere das kurzfristige Urlaubsgeschäft im Winterhalbjahr von der negativen Publicity rund um die Wirbelstürme beeinflusst sein wird. Der Immobilienmarkt insgesamt wird sich voraussichtlich innerhalb weniger Monate wieder stabilisieren.

--

#### IMMOBILIENMÄRKTE NACH DEN WIRBELSTÜRMEN: SANIBEL ISLAND UND CAPTIVA

In einer der am härtesten getroffenen Region in Südwest Florida, auf Sanibel Island und auf Captiva ist das Immobiliengeschäft bereits wenige Wochen nach dem Sturm Charley praktisch zur Normalität zurückgekehrt. Zur Zeit sind viele potentielle Käufer auf der Suche nach attraktiven Angeboten. Es wird jedoch bezweifelt, dass der Sturm zu vielen ausserordentlichen Verkäufen führen wird.

Da ein Grossteil der Häuser und Eigentumswohnungen Zweitobjekte sind, drängen sich für die meisten Eigentümer keine kurzfristigen Massnahmen auf. Gemäss Maklern, welche die Region betreuen, wurden praktisch keine Objekte nur aufgrund des Sturms angeboten. Die Schäden halten sich auch in Grenzen. Die Makler gehen davon aus, dass sich der Markt bald erholt, die Preise langfristig stabil bleiben und allenfalls sogar weiter steigen, da Käuferschaft noch immer einen Platz an der Sonne bevorzugt.

--

#### KÄUFER AUS LATEINAMERIKA VON HURRIKANEN NICHT BEEINDRUCKT

Vor einem Jahr hat die International Sales Group in Aventura 50% ihrer Eigentumswohnungen an Käufer aus Lateinamerika veräussert. Wohlhabende Kolumbianer und Venezueler haben teure Wohnungen von Downtown Miami bis Riviera Beach gekauft, trotz der politischen Unstabilität, Finanzkrisen und Bürgerkriegen in den Heimatländern.

Die vier Wirbelstürme, die Florida innerhalb von 6 Wochen heimsuchten, stellen diesen Trend in Frage. Da in Südfllorida weiterhin viele Neuprojekte für Eigentumswohnungen entstehen, wäre das Ausbleiben der südamerikanischen Käufer ein kritischer Faktor für den Markt.

Über 100 südamerikanische Immobilienmakler haben sich vor einigen Tagen in Miami auf einem Verkaufskongress getroffen, der von ISG und Immobiliengesellschaften aus Deerfield Beach durchgeführt wurde. Diese Makler bestätigten einstimmig, dass die Angst vor bewaffneter Revolution, Kidnappings und Währungsverlusten von der südamerikanischen Kundschaft als gefährlicher beurteilt werden als die Risiken der Natur.

Makler von Mexico City bis Montevideo gehen davon aus, dass die starke Nachfrage bestehen bleibt. Diese Kunden sind gewohnt, sich gegen stärkere Gefahren zu behaupten als Frances oder Jeanne. "In unserem Land ist ein Risiko mehr nicht relevant," erklärte eine Vertreterin aus Bogotá, welche die Konferenz besuchte. "Hier haben sie Hurrikane, dort haben sie Guerillas."

Ob die diesjährige Häufung von Hurrikanen einen dauernden Einfluss auf den Immobilienmarkt hat, bleibt eine der offenen Fragen. Die Konferenz musste wegen der Stürme zwei Mal verschoben werden.

Obwohl die Makler aus Südamerika optimistisch bleiben, sind einige der lokalen Kollegen etwas vorsichtiger. "Die Aktivitäten sind merklich zurückgegangen," bestätigt ein Vertreter der Uptown Miami Realty & Investments in Miami. Eines der grösseren Maklerunternehmen startet diese Woche eine landesweite Werbekampagne, die Käufer für Florida Immobilien beruhigen soll. Immobilien in Florida sind und bleiben eine der besten Investitionen und der Staat Florida lebt und gedeiht weiterhin.

In der Zwischenzeit haben andere, sonnige Regionen in den USA verstärkt Anfragen von vorsichtigen Bewohnern Floridas verzeichnet. Eine Maklerin aus Scottsdale, Arizona bestätigt, "Wir verzeichnen eine merkliche Zunahme der Anfragen. Viele der Anfragen sind von Leuten, die nun einfach genug haben."

Für die Südamerikaner ist keine Werbekampagne notwendig. Eines der Projekte der ISG, der Verkauf von 358 Eigentumswohnungen im Marina Grande in Riviera Beach – einer Gegend die von zwei Stürmen betroffen war - wurde nicht beeinflusst. Keiner der Käufer hat sich aus dem Vertrag zurückgezogen, obwohl dies möglich gewesen wäre.

--

#### WENIGER VERKÄUFE IM AUGUST WEGEN DER STÜRME – PREISE NICHT BEEINFLUSST

Die beiden Stürme Charley und Frances haben den Immobilienmarkt im August gestört. Eigentumsübertragungen mussten verschoben werden, da keine Versicherungen abgeschlossen werden, wenn ein Sturm naht. Trotzdem ist der mittlere Preis von Eigenheimen um 15% gegenüber dem Vorjahr gestiegen und die Anzahl der Verkäufe im August stieg um 3%.

In Florida wurden im August 2004 gesamthaft 20'942 Eigenheime verkauft (10'748 im Vorjahr). Der mittlere Preis stieg auf \$189'500 (im Vorjahr \$164'100). 1999 lag dieser Preis noch bei \$106'200, was einer mittleren Wertsteigerung von 78.4% in den vergangenen fünf Jahren entspricht.

In den verschiedenen Märkten in Florida haben die Stürme den Immobilienmarkt unterschiedlich beeinflusst. In einigen Regionen haben die Hypothekengeber die Vergabe der Kredite von einer neuerlichen Bewertung oder von Reparaturen an den Objekten abhängig gemacht. Einige Immobilienmakler waren von den Stürmen direkt betroffen, was die Datenerhebung beeinträchtigte.

Trotzdem gehen Industrieanalysten davon aus, dass sich der Immobilienmarkt rasch erholt. Gemäss Mike O'Connell, einem Wirtschaftswissenschaftler des South Florida Regional Planning Council, können Wirbelstürme die langfristige wirtschaftliche Entwicklung einer Region beschleunigen. Es ist aber unwahrscheinlich, dass sie den Markt grundlegend verändern können. O'Connell hat ein Computermodell entwickelt, das die wirtschaftlichen Einflüsse von Hurrikanen in Florida beurteilt.

Der mittlere Verkaufspreis von bestehenden Eigenheimen in Florida hat im US-weiten Vergleich noch immer günstig abgeschlossen. Der landesweite Mittelwert betrug im Juni 2004 \$191'300, eine Steigerung von 8.7% zum Juli 2003. Die Vergleichswerte (Mittlere Verkaufspreise im Juli 2004) betragen in Kalifornien \$463'540, in Maryland \$296'896, in New York \$261'000, in North Carolina \$201'209 und in Ohio \$157'658.

--

## U.S. HYPOTHEKARZINSEN SIND NOCH TIEF, STEIGEN ABER LANGSAM

Die Hypothekarzinsen in den USA haben sich in der Woche vom 8. Oktober 2004 das erste Mal leicht auf den Stand von Anfang September 2004 erhöht. Freddie Mac hat im wöchentlichen Marktbericht aufgezeigt, dass die Zinssätze für neue 30-Jahr Festhypotheken auf 5.82% gestiegen sind. Dies ist eine markante Steigerung gegenüber dem Wert der Vorwoche von 5.72%.

Mitte Mai 2004 betrug der entsprechende Wert aber noch 6.34%. Die Hypotheken haben sich dann im Verlauf des Sommers verbilligt, dies aufgrund der verhaltenen wirtschaftlichen Erholung. Dieser Trend hat erst in den vergangenen zwei Wochen umgekehrt. "Die Finanzmärkte gehen davon aus, dass wir die weiche Landung hinter uns haben. Dies bedeutet, dass das Wachstum in den kommenden Monaten zunehmen wird," meint ein Vertreter der Freddie Mac. "Grösseres wirtschaftliches Wachstum führt zu einem grösseren Inflationsrisiko und entsprechend steigenden Zinsen."

Die Zinssätze für 15-jährige Festhypotheken betragen Anfang Oktober 2004 5.24%. Variable Hypotheken (one-year adjustable rate) werden zu 4.08% angeboten. Diese Werte sind exklusive der Nebenkosten von 0.6 Points für die Beschaffung der Hypothek (siehe Points in unserem Immobilienlexikon auf [http://www.floridatraum.com/html/immobilien\\_lexikon\\_n-r.html](http://www.floridatraum.com/html/immobilien_lexikon_n-r.html)).

Auch nach diesen Erhöhungen verbleiben die Zinssätze auf historischen Tiefstwerten. Noch vor wenigen Jahren konnte sich niemand vorstellen, dass die Sätze für 30-jährige Hypotheken unter 7% sinken können. Entsprechend bleibt die Nachfrage hoch, so dass auch im laufenden Jahr neue Rekordwerte für Verkäufe und Preise zu erwarten sind.

--

## ROSIGE AUSSICHTEN FÜR KOMMERZIELLE IMMOBILIEN IN DER REGION TAMPA BAY

Ein neuer Report verspricht für die Region Tampa Bay rosige Aussichten für Investoren, Eigentümer und Makler von kommerziellen Immobilien. Diese positive Entwicklung basiert auf dem lokalen Arbeitsmarkt, der im Rahmen der wirtschaftlichen Erholung stärker wächst und breiter abgestützt ist. Der "Office Market Barometer", ein jährlicher Report der New Yorker Immobilienfirma Cushman & Wakefield zeigt, dass der Markt für Büroräumlichkeiten im Grossraum Tampa rascher wächst, als die Märkte in ähnlichen Ballungsgebieten der USA. Auch der Markt in der Stadtmitte wird positiv beurteilt. Der Markt für Büroräumlichkeiten in den umliegenden Gebieten im Pinellas County wird voraussichtlich etwas an Dynamik einbüssen, sich aber trotzdem besser entwickeln als Vergleichsmärkte in den Vereinigten Staaten. Fort Lauderdale und West Palm Beach werden ebenfalls positiv beurteilt.

Der Report, der letztes Jahr erstmals erschien, bezieht sich auf eine Reihe von Faktoren: den Anteil an Leerständen, die Preise die neue Mieter bezahlen müssen, der Anteil von neuen Bauprojekten und das Stellenwachstum in der Region.

Tampa wurde auch deshalb positiv beurteilt, weil die Kosten für Kauf oder Miete vergleichsweise tief liegen und Immobilienunternehmen in den vergangenen Jahren vorsichtig waren und wenig spekulative Projekte realisierten. Ein spekulatives Projekt in dieser Studie ist eines, das realisiert wird bevor es ausgemietet ist.

Kommerzielle Makler in Tampa melden eine grössere Nachfrage und eine raschere Abwicklung von Handänderungen. Einige bekannte Unternehmen kaufen oder mieten Räumlichkeiten in Tampa, wie zum Beispiel die Depository Trust & Clearing Corp.

--

## IST DIE ZEIT REIF FÜR CONDO-HOTELS?

Ian Schrage, der Eigentümer des berühmten und exklusiven Shore Clubs am South Beach (Miami Beach) überlegt sich, seine Hotelzimmer dem Publikum anzubieten und sich so einem Trend anzuschliessen, der die Hotelindustrie in Südflorida und anderswo seit geraumer Zeit umkrempelt. Zur Zeit sind die Kalkulationen noch nicht abgeschlossen, aber die ersten Überlegungen gehen in die Richtung, das 325-Zimmer-Hotel in ein Condo-Hotel umzuwandeln.

In den vergangenen Jahren haben einige der bekanntesten Hotels, inklusive Four Seasons und Ritz-Carlton Condo-Hotels in Südflorida in Betrieb genommen. Tiefe Zinssätze und der Reiz ein Stück Hotel an der Sonne zu besitzen haben die raschen Verkäufe von mehr als zwei Duzend Projekten zwischen Palm Beach und Islamorada vorangetrieben.

"Die Nachfrage ist grösser als das Angebot," bestätigt Scott Berman, ein Analyst für PriceWaterhouseCoopers in Miami. "Es ist mehr als nur ein Trend."

Aber mit dem stark steigenden Angebot solcher Projekte könnte sich dieses Verhältnis bald ändern. Dies ist auch die grösste Unbekannte für den Besitzer des Shore Clubs. Er kann nur schwer abschätzen, wo der Condo-Hotel Markt in zwei Jahren sein wird, insbesondere im Hinblick auf die steigenden Zinssätze.

Hotels haben das Condominium Konzept als Finanzierungsinstrument entdeckt und so Millionen von Dollar Kapital generieren können. Hotelzimmer werden an einzelne Investoren verkauft, welche die Zimmer wiederum ans Hotel zurückleihen. Die Investoren erhalten als Entschädigung einen Anteil am Zimmerumsatz.

Trotz der wachsenden Popularität mit Immobiliengesellschaften ist das Condo-Hotel ein neues Konzept in Südflorida, so dass es zu früh ist, die Rentabilität einer solchen Immobilieninvestition beurteilen zu können. Einige der Projekte mit einem längeren Erfahrungszeitraum weisen gemischte Resultate in Bezug auf Rendite und Wertsteigerung auf. Mit diesem Konzept entledigen sich die Hotelbesitzer von den teuren Immobilieninvestitionen und behalten gleichzeitig das Management des Hotels, der Restaurants und der angegliederten Betriebe. Das Risiko des Eigentums der bekanntermassen risikobehafteten Hotelindustrie kann so auf die Investoren ausgelagert werden.

"Ich finde die Idee toll, dass die Grenzen zwischen einer Wohnung und einem Hotel verwischen" meint Schragger. "Es ist fast wie ein zweites Heim am Strand und somit ein Teil des Lifestyles, welcher der Shore Club bietet. Schragger will zur Zeit noch keine Preise für die Hotelzimmer nennen.

Quelle: Miami Herald

--

#### ABSTIMMUNG ÜBER ANTRAG FÜR ERHÖHUNG DES FREIBETRAGES FÜR DIE BEMESSUNG DER EIGENTUMSSTEUER ERST NÄCHSTES JAHR

Ein Antrag für die Erhöhung des Freibetrages (Homestead Exemption) für die Bemessung der Eigentumssteuer auf Immobilien (Property Tax) von \$25'000 auf \$50'000 kann erst im Herbst 2005 zur Abstimmung vorgelegt werden. Offenbar wurden formale Anforderungen nicht ausreichend berücksichtigt. Ursprünglich war die Abstimmung für November 2004 geplant.

---

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](mailto: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)