

INHALTSVERZEICHNIS

- Suchen sie Ihre Traumobjekte direkt bei <http://www.floridatraum.com>
- Aktuell: Neue luxuriöse Wohnanlage auf Costa Rica
- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen steigt in Südflorida, da die Preise für Einfamilienhäuser weiter gestiegen sind
- Hypothekenzinsen weiter auf tiefem Niveau
- Neigt sich der Immobilienboom in den USA zu Ende?
- Grosse Nachfrage für Eigentumswohnungen in Hollywood
- Einwanderer siedeln vermehrt in neu entstehende Vorstädte
- Minderheiten und demographische Entwicklungen verändern den Immobilienmarkt
- Sonnenkollektoren liefern Strom auch während und nach Hurrikanen
- Maximalbeträge für Reverse Mortgages steigen in 2005
- Gehen sie nicht davon aus, dass die Landpreise in Cape Coral stark sinken werden
- Gesetzesvorlage zur Förderung von günstigem Wohnraum in Tallahassee

--

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.

Aufgrund von bestimmten Anpassungen auf der Seite des MLS Diensts ist der Zugang zur Suche zeitweise nicht von allen internationalen Standorten aus möglich. Falls bei Ihnen keine Suchmaske erscheint, folgen Sie dem entsprechenden Link und benachrichtigen Sie uns. Wir gehen davon aus, dass wir bis spätestens März 2005 eine einfache und zuverlässige Alternative anbieten können.

--

AKTUELL: NEUE LUXURIÖSE WOHNANLAGE AUF COSTA RICA

Tierra Pacifica ist eine neue Wohnanlage, die demnächst in Cost Rica erstellt wird. Erste Angaben finden Sie in der Kurzbroschüre auf http://www.floridatraum.com/newsletter/TierraPacifica_Jan05.pdf. Einige Highlights der Anlage:

- Grosse Grundstücke von 1.25 bis 3 acres (5000 bis 12'000 qm) über dem Pazifischen Ozean in der Guancaste Region von Costa Rica
- Die Siedlung wird so gebaut, dass die bestehende natürliche Umgebung möglichst wenig beeinflusst wird
- Unverbaubare Aussicht
- Häuser im spanischen Stil
- Grosses Gemeinschaftszentrum

Bitte nehmen Sie mit uns Kontakt auf (info@FloridaTraum.com), wenn Sie Interesse haben und weitere Informationen wünschen.

--

DIE NACHFRAGE NACH EIGENTUMSWOHNUNGEN STEIGT IN SÜDFLORIDA, DA DIE PREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER WEITER GESTIEGEN SIND

Die Zukunft des Immobilienmarktes in Südflorida besteht wohl aus mehr geteilten Wänden und weniger Gartensitzplätzen, erklären lokale Immobilienspezialisten.

Die Popularität von Eigentumswohnungen und Reihenhäuser steigt, da immer mehr potentielle Käufer die Kosten für ein Einfamilienhaus nicht mehr tragen können. "In den vergangenen sechs Monaten haben wir ein unglaubliches Wachstum von Verkäufen von bestehenden Eigentumswohnungen gesehen und ein erstaunliches Preiswachstum erlebt", erklärt ein Beobachter der National Association of Realtors, NAR.

In Südflorida sind die Preise für Eigentumswohnungen von Januar 2003 bis Januar 2004 um 24% gestiegen. Im Vergleich haben die Preise für Einfamilienhäuser "nur" um 18% zugelegt. Man geht davon aus, dass sich dieser

Unterschied weiter verstärkt, sobald die Zahlen für das Jahr 2004 verfügbar sind, da die Preissteigerungen im Segment der Eigentumswohnungen auch in den vergangenen Monaten aussergewöhnlich hoch waren.

"Mehrfamilienhäuser werden in Südflorida immer wichtiger werden, da die Landreserven aufgebraucht sind", sagt ein Immobilien-Consultant aus Deerfield Beach und ergänzt "dass die grösste Herausforderung wohl der wachsende Mangel an erschwinglichen Wohnobjekten und dessen Einfluss auf die Region sein wird".

Dieser Markt war nicht immer so heiss. In den 80er und frühen 90er Jahre hatten Bauunternehmer zu viele Mehrfamilienhäuser in Südflorida erstellt, so dass die Wohnungen praktisch nicht verkaufbar waren. Die meisten Verkäufer verloren Geld, da die Nachfrage zusammenfiel. Ein Immobilienbroker in Lauderdale Lakes erinnert sich, dass ein Freund 1991 erfolglos versuchte seine Eigentumswohnung zu verkaufen. Heute ist eine zum Verkauf ausgeschriebene Wohnung oft innert wenigen Stunden verkauft.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen übersteigt das Angebot bei weitem. Heute starten die Preise in den oberen \$100'000 und gehen bis weit über \$1'000'000 für luxuriöse Einheiten. Günstigere Objekte erhalten oft mehrere Angebote, sobald sie ausgeschrieben sind. Die einzige Ausnahme hier ist der Adults-only Markt, der nur für über 55-jährige Käuferinnen und Käufer zugänglich ist.

Die treibenden Kräfte dieses Booms sind Erstkäufer, berufstätige Singles, Familien, Pensionäre, Baby Boomers sowie ein aktiver Markt für Zweitimmobilien. Das Bevölkerungswachstum sowie die Aussicht, dass auch die Landreserven in Broward County zur Neige gehen, bestärken diesen Trend. Die langfristigen Prognosen gehen von 25 Millionen Einwohnern in Florida im Jahr 2030 aus, davon werden 7.4 Millionen allein in Südflorida wohnen.

Obwohl im Westen in Miami-Dade und Palm Beach County noch Landreserven vorhanden sind, werden zur Zeit viele Mehrfamilienhäuser in östlichen Regionen erstellt, die lange Zeit vernachlässigt wurden.

Jodie Allen und ihr Freund waren 2003 auf Wohnungssuche und haben über 30 Einfamilienhäuser angeschaut. Sie haben schliesslich eine neue Vierzimmerwohnung in Hypoluxo für \$280'000 erworben, mit der sie sehr zufrieden sind. Jodie geht davon aus, dass die Wohnung mindestens \$100'000 günstiger war als ein entsprechendes Haus. In der Zwischenzeit wurde eine kleinere Wohnung in ihrem Haus bereits für \$320'000 verkauft.

Diese zweistelligen Zuwachsraten werden teilweise durch Investoren verursacht, die Objekte kaufen, bevor sie fertiggestellt sind. Sobald die Immobilien fertiggestellt sind werden sie sofort und häufig mit grossem Gewinn wieder verkauft. Gemäss Jack Winston, einem Senior Consultant der Goodkon Consulting in Miami sind bis 70% der Käufer von neuen Eigentumswohnungen in Miami Investoren. In Broward und Palm Beach County liegt der Anteil der Investoren zwischen 20 und 40 Prozent.

Einige der Marktbeobachter gehen davon aus, dass sich die Lage in etwa zwei Jahren entspannt, da dann viele der geplanten Eigentumswohnungen fertiggestellt sind und diese dann von den Investoren auf den Markt gebracht werden. Zu viele Angebote werden das Preisniveau senken.

Obwohl sich die meisten aktuellen Mehrfamilienhaus-Projekte in den Stadtzentren befinden, werden die Aussenbezirke nicht vernachlässigt. Die Ceebraid-Signal Corp. in West Palm Beach ist daran, die Mietwohnungssiedlung St. James in West Boca Raton in eine Eigentumswohnungs-Siedlung namens Bacara zu konvertieren. Die Preise für eine Wohnung starten hier bei \$270'000. Etwas weiter nördlich planen die Compson Associates eine Siedlung mit 1'550 Eigentumswohnungen auf dem ehemaligen Gelände der Motorola in Boynton Beach. Für solche Objekte besteht zur Zeit eine grosse Nachfrage, bestätigt auch ein Kollege der Lang Realty in Boca Raton.

In Sunrise, nördlich der Sawgrass Mills, wird eine gemischte Siedlung mit 1'470 Einheiten durch die Minto Communities erstellt. Der Preisbereich befindet sich zwischen \$290'000 und \$560'000. Neben dem Baptist Hospital in Kendall erstellt die Armado Codia den Mission Bell Park mit 318 Eigentumswohnungen die zwischen \$200'000 und über \$400'000 angeboten werden.

--

HYPOTHEKENZINSEN WEITER AUF TIEFEM NIVEAU

Im vergangenen Dezember sind die Zinssätze für 15- und 30-jährige Hypotheken überraschenderweise nochmals auf 5.11%, resp. 5.71% gesunken. Dies war der tiefste Wert seit Oktober 2004. Der im vergangenen Jahr erreichte Höchstwert für 30-jährige Hypotheken lag Mitte Mai 2004 bei 6.34%. Diese Zinssätze verstehen sich wie in den

USA üblich ohne Beschaffungskosten und Gebühren (siehe auch Points auf http://www.floridatraum.com/html/immobilien_lexikon_n-r.html).

Die Wirtschaftswissenschaftler warten auch im Januar 2005 noch immer auf die steigenden Hypothekenzinsen. Die regelmässige Umfrage von Bankrate.com bei den Hypothekarinstituten hat Mitte Januar 2004 ergeben, dass 75% der Befragten eine Erhöhung der Hypothekensätze innerhalb von 30 bis 45 Tagen erwarten. 25% der Institute gehen von stabilen Zinssätzen aus. Kein Hypothekarinstitut geht von einer weiteren Senkung aus.

Weitere Angaben und Trendauswertungen finden Sie auf <http://www.bankrate.com>.

--

NEIGT SICH DER IMMOBILIENBOOM IN DEN USA ZU ENDE?

Ein Report des US Handelsministeriums hat Mitte Dezember 2004 eine deutliche Abkühlung der Neubauaktivität gezeigt. Im November 2004 wurden landesweit 13.1% weniger Neubauprojekte begonnen als im Vergleichsmonat 2003. Dies ist der stärkste Rückgang seit 11 Jahren.

Dieser starke Rückgang scheint zu zeigen, dass die Nachfrage nachlässt und der Immobilienmarkt zum ersten Mal seit Langem gewisse Ermüdungserscheinungen aufweist. Auf der anderen Seite stabilisieren die weiterhin tiefen Zinssätze für Hypotheken die Nachfrage.

In den USA wurden im Vorjahr (2004) gegen 1.77 Millionen neue Immobilienprojekte begonnen (housing projects started).

--

GROSSE NACHFRAGE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN HOLLYWOOD

Im Juli 2004 haben einige hundert Personen vor dem Verkaufsbüro des Radius Towers in Hollywood kampiert, bevor es eröffnet wurde. Der Radius Tower wird 285 Einheiten beinhalten, die zwischen \$170'000 und \$600'000 angeboten werden. Trotz der aktiven Bautätigkeit bei Eigentumswohnungen in Südfllorida ist die Nachfrage ungebrochen hoch. Die Related Group of Florida erstellt zur Zeit über 12'000 Einheiten in Mehrfamilienhaus- oder Reihenhaussiedlungen, die sich in verschiedenen Stadien der Fertigstellung befinden. Die Preise bewegen sich zwischen den oberen \$100'000 und mehreren Millionen.

Eines der Projekte, das im Zentrum vom West Palm Beach realisiert wird, wurde lediglich in einem kleinen Zeitungsinserat angekündigt. Related erhielt über 1000 Anrufe von Interessenten. Die Nachfrage ist wohl auch darauf zurückzuführen, dass lange Zeit keine solchen Objekte in dieser Region realisiert wurden.

Angie Garton hatte sich etwas Neues als ihr erstes Eigenheim gewünscht. Im Oktober 2003 erwarb sie jedoch eine Dreizimmerwohnung im einem 25-jährigen Eigentumswohnungskomplex in Deerfield Beach. Eine ähnliche Wohnung in der Siedlung wurde kürzlich für \$140'000 verkauft. "Dies ist sicherlich nicht die Wohnung, in der ich mich selbst sah", erläutert Garton. "Ich habe mich in einem grosszügigen Vierzimmerhaus mit zwei Stockwerken vorgestellt, das wirklich sauber ist und mit neuen Haushaltgeräten ausgestattet ist. Sobald ich herausfand, was das alles hier kostet, wurde mir klar, dass ich dieses neue Haus nicht haben werde".

Quelle: South Florida Sun-Sentinel

--

EINWANDERER SIEDELN VERMEHRT IN NEU ENTSTEHENDE VORSTÄDTE

West Palm Beach, Orlando und Tampa sind drei der am schnellsten wachsenden "Gateway Cities", die von Einwanderern als Ausgangspunkt in den Vereinigten Staaten gewählt werden. Dieser Trend wird in einer Studie des University of Southern California's Lusk Center for Real Estate aufgezeigt, welche aktuelle Trends von ausländischem Wohneigentum in den USA aufzeigt.

Die Studie dokumentiert, dass die Gateway Cities ein grosses Bevölkerungswachstum erfahren haben, und zwar von Einwanderern, die sich direkt dort niederlassen oder aus grösseren amerikanischen Städten zuziehen. Die gleichen Städte sind ebenfalls attraktiv für amerikanische Haushalte, die innerhalb des Landes umziehen.

Die Studie nahm zuerst an, dass die tieferen Immobilienpreise in diesen Städten zu einer höheren Eigentumsrate führen würden. Gemäss Gary Painter, einem Associate Professor an der USC School of Policy, Planning and Development konnte dies jedoch nicht bestätigt werden. "Die Neuzuzüger brauchen Zeit, um sich an ihrem neuen Wohnort sozial und wirtschaftlich zu etablieren, ein vernünftiges Einkommen zu erzielen, das Wohneigentum ermöglicht und eine erschwingliche Behausung zu finden.

Als traditionelle Einwanderungsstädte sind Miami, New York, Chicago, San Francisco, Los Angeles und San Diego bekannt. Neben West Palm Beach, Orlando und Tampa haben sich Atlanta, Boston, Dallas, Denver, Houston, Las Vegas, Philadelphia, Phoenix, Sacramento, Seattle und der Washington, D.C./Baltimore Korridor als neue Einwanderungsstädte etabliert.

Die Studie von Gary Painter und Diplomand Zhou Yu hat ebenfalls gezeigt, dass sich die Einwanderungsmuster in den vergangenen zehn Jahren geändert haben. Der Vergleich der Daten der Volkszählungen 1990 und 2000 dokumentiert, dass Migranten, die in eine der 14 Gateway Cities ziehen, eine tiefere Wohneigentumsrate aufweisen als diejenigen, die innerhalb einer Grossstadt oder eines Ballungsraumes umziehen. Die Forscher haben überdies festgestellt, dass Einwanderer aus Zweit- und Drittweltländern in der Regel weniger gut ausgebildet sind und über weniger finanzielle Mittel verfügen, um Wohneigentum zu erwerben. Die erhöhte Mobilität dieser Einwanderer vermag diesen Sachverhalt aber nicht zu kompensieren.

Quelle: South Florida Business Journal

--

MINDERHEITEN UND DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNGEN VERÄNDERN DEN IMMOBILIENMARKT

"Einwanderer, Baby Boomers und Personen der Generation Y werden den Markt für Wohneigentum in den kommenden Jahren anheizen", erklärt James Johnson der University of North Carolina at Chapel Hill's Kenan-Flagler Business School.

In einem Trend, der als "Browning of America" bezeichnet wird, sagt Johnson, dass nicht-weiße Einwohner bis 2050 knapp die Mehrheit der Bevölkerung darstellen werden. Als Antwort auf diese Entwicklung werden Bauunternehmer Designs wählen müssen, welche die ethnischen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner erfüllen. Johnson zeigt auf, dass Hispanics die sogenannten Accordion Häuser bevorzugen, die Erweiterungen nach Bedarf zulassen. Darüber hinaus werden sich Bauunternehmer auf Projekte konzentrieren, die in der Nähe von Kirchen, Fussballfeldern oder anderen Freizeitangeboten gelegen sind.

Der Anteil der Generation Y an der Gesamtbevölkerung von 2015 beträgt gegen 34 Prozent. 4 Millionen Personen dieser Generation werden jedes Jahr volljährig (21 Jahre alt). Experten weisen darauf hin, dass diese Technologieorientierten Personen grundsätzlich das Internet für die Haussuche einsetzen werden. Die Wohnobjekte für diese Zielgruppe müssen erschwinglich sein, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Klubs liegen sowie breitbandige Internet Zugänge und erhöhte Sicherheit bieten.

Für die 78 Millionen amerikanische Baby Boomers, die wohl weit über das Pensionsalter hinaus arbeiten werden, müssen ebenfalls entsprechende Wohnsiedlungen bereitstehen. Diese Gruppe wird sich eher nicht mit Siedlungen mit Altersbeschränkungen anfreunden.

Quelle: Chicago Tribune

--

SONNENKOLLEKTOREN LIEFERN STROM AUCH WÄHREND UND NACH HURRIKANEN

In Florida werden die Vorteile von Sonnenkollektoren - insbesondere nach den Wirbelstürmen des vergangenen Herbsts - immer mehr akzeptiert. Gegen 8.8 Millionen Einwohner waren von Stromausfällen nach den Hurrikanen betroffen, die zwischen vier Stunden und zwei Wochen oder länger dauerten.

Photovoltaic (PV) Systems liefern still und zuverlässig elektrische Energie. Diese Systeme können ebenfalls Stromausfälle überbrücken. Ein System, das etwa 2kW Energie liefert, kostet zwischen \$16'000 und \$20'000. Diese Energie reicht, um ein Energiesparhaus komplett zu versorgen. Gegen 4kW sind erforderlich, um ein konventionelles Gebäude mit Energie zu versorgen.

Rabatte und Anreizmodelle für solche Systeme bestehen in vielen Staaten. Weitere Informationen sind über die Webseite <http://www.dsireusa.org> verfügbar. Stromlieferanten in einigen Staaten bieten auch sogenannte "net metering plans", die es ermöglichen, dass die überschüssige Energie an das Elektrizitätswerk zurück verkauft wird (wie in Europa seit einiger Zeit üblich).

Eine kürzliche Umfrage bei Immobilienbewertern hat gezeigt, dass der Verkaufspreis eines Hauses mit Solaranlage etwa um den 20-fachen Betrag des jährlichen Energieertrages steigt. Eine photovoltaische Energieanlage mit einem Einsparpotential von \$1000 pro Jahr würde somit den Wert des Gebäudes um \$20'000 erhöhen.

Quelle: Bradenton Herald

--

MAXIMALBETRÄGE FÜR REVERSE MORTGAGES STEIGEN IN 2005

Bei einer Reverse Mortgage gilt - wie bei einer normalen Hypothek - die Immobilie als Sicherheit. Im Gegensatz zu einer normalen Hypothek, die über kurz oder lang amortisiert (zurückbezahlt) wird, wird eine Reverse Mortgage erst fällig, wenn der letzte der Schuldner stirbt oder die Immobilie aufgibt. Dann versucht der Gläubiger die aufgelaufene Schuld (allenfalls von den Erben) einzutreiben oder er wird die Immobilie veräußern. Der Verkauf kann nicht erzwungen werden auch wenn die aufgelaufene Schuld den Wert der Immobilie übertrifft. Somit sind die Darlehensgeber entsprechend vorsichtig, insbesondere in Bezug auf den Darlehensbetrag und das Alter der Besitzer. Der maximale Darlehensbetrag muss somit unter dem Wert des Eigenheimes liegen und das Modell wird in der Regel nur für Besitzer über 62 Jahren angeboten.

Da keine periodischen Zahlungen erforderlich sind, muss der Hypothekarneher kein Einkommen haben. Der Eigentümer hat wie üblich die Immobiliensteuern und Versicherungsprämien zu bezahlen sowie das Objekt zu unterhalten.

Da die Immobilie als Sicherheit dient, kann in die Immobilie maximal bis zu ihrem Marktwert - oder tieferen Limiten - belehnt werden. Die Schuld setzt sich in der Regel wie folgt zusammen:

- bestehende Hypotheken werden übernommen
- einmalige oder periodische Bezüge (Renten) der Eigentümer
- die Finanzierungskosten und -gebühren können auf die Schuld umgelegt werden.

Mit diesem Modell kann ein in einer Immobilien aufgebautes Vermögen (Equity, Marktwert minus Hypothek) zum Beispiel im Rahmen von Rentenzahlungen vorbezogen werden. Somit können Reverse Mortgages ein interessantes Instrument für die Altersvorsorge sein.

Allerdings waren Reverse Mortgages in der Vergangenheit nie richtige Renner, wahrscheinlich wegen der hohen Gebühren und der manchmal verwirrenden Bedingungen. Die Anbieter von Reverse Mortgages erklären nun, dass im vergangenen Jahr über 38'000 solche Verträge abgeschlossen werden konnten. Dieses Modell kann zum Beispiel die perfekte Finanzierungsmöglichkeit für ein älteres Ehepaar darstellen, welches ihr Haus nicht verkaufen will und trotzdem das investierte Geld zum Leben brauchen möchte.

Seit dem 1. Januar 2005 ist der Maximalbetrag der Kreditsumme für eine Home Equity Conversion Mortgage, welche 90% aller Reverse Mortgages in den USA umfasst, von \$290,319 auf \$312,896 erhöht worden. Dieser Wert gilt für die meisten Grossstädte und Ballungsregionen, kann aber in anderen Regionen anders liegen. Die Obergrenze beim anderen häufig verbreiteten Modell, dem "Fannie Mae Home Keeper Loan" stieg auf \$359,650 (von \$333,700).

Die hohen Gebühren sind als Nachteil einer Reverse Mortgage zu erwähnen. Dieses Modell solle in der Regel nur als letzte Möglichkeit bei fehlendem Einkommen in Betracht gezogen werden.

Quelle: The Philadelphia Inquirer

--

GEHEN SIE NICHT DAVON AUS, DASS DIE LANDPREISE IN CAPE CORAL STARK SINKEN WERDEN

Die Bewertung von Grundstücken für Einfamilienhäuser in Cape Coral ist übermässig gestiegen, auch wenn diese Grundstücke nicht erschlossen sind (Wasser, Abwasser).

Der durchschnittliche Preis eines Grundstücks mit eigener Quelle und Abwassertank liegt bereits bei \$40'000 und \$50'000, abhängig von Lokation und Qualität des Grundstücks. In Lehigh Acres liegt dieses Preisband zwischen \$18'000 und \$25'000. Diese Zahlen sind für Kenner des Marktes erstaunlich, da solche Grundstücke noch vor wenigen Jahren zwischen \$3000 und \$5000 kosteten.

Um diese Kostenexplosion zu verstehen, müssen wir die Bewertung von ähnlich gelegenen Regionen in Florida berücksichtigen. Wenn wir überlegen, welche Counties in Südflorida an der Küste eingezonte Baugrundstücke mit gepflasterten Strassen für \$20'000 bieten, ist die Antwort einfach: keines.

Die Baugrundstücke in Cape Coral oder Lehigh Acres wurden in den 50er und 60er Jahren entwickelt. Diese grossen Bauzonen bescherten ein Überangebot und damit auch einen laufenden Verkaufsdruck, der sich in den Preisen niederschlug. Für vier Jahrzehnte hatten wir mehr Verkäufer als Käufer.

In den vergangenen Jahren haben sich diese Grundlagen jedoch verändert. Die Einwanderung der Baby Boomer und der Echo Boomer sowie die Grösse des Lee Counties, das nun über 500'000 Bewohner (Vollzeit-Einwohner) zählt, hat das erste Mal seit vierzig Jahren einen Nachfrageüberhang verursacht. Die Nachfrage hat nun das Angebot überholt.

Nun stellt sich die Frage, welche Preissteigerungen können wir in den kommenden Jahren erwarten? Wir gehen nicht davon aus, dass die Steigerungen weiterhin so dramatisch ausfallen werden wie in den vergangenen Jahren. Da aber die grundlegenden Trends weiter anhalten werden, wird insbesondere die Nachfrage konstant bleiben. Selbstverständlich reduziert das höhere Preisniveau die Nachfrage automatisch, so dass sich die Preise stabilisieren.

Wir gehen jedoch nicht davon aus, dass wir es hier mit einer Investitionsblase (Bubble) zu tun haben und dass diese Preise bald massiv zurückgehen werden. Die Nachfrage durch Baby und Eco Boomers sowie durch Ausländer ist intakt und wird sicherstellen, dass die Preise zumindest auf dem aktuellen Niveau verharren werden.

--

GESETZESVORLAGE ZUR FÖRDERUNG VON GÜNSTIGEM WOHNRAUM IN TALLAHASSEE

Die Stadtvertreter (City Commissioners) von Tallahassee erklärten Mitte Dezember, dass sie ein neues Gesetz zur Förderung von erschwinglichem Wohnraum unterstützen, auch wenn lokale Bauunternehmer dies ablehnen.

Die Stadtvertreter haben sich somit von den lokalen Bauherren, Immobilienspezialisten und Geschäftsleuten distanziert, welche die Vorlage ablehnen, sondern sie unterstützen die neue Gesetzesvorlage. Die City Commissioners stimmen darin überein, dass das neue Gesetz der erste Schritt ist, um das Problem von erschwinglichem Wohnraum zu lösen. "Wir sind uns einig, dass erschwinglicher Wohnraum ein akutes Problem der Stadt ist und wir haben Bürger in dieser Stadt, die dieses Problem angehen wollen", bestätigt auch Bürgermeister John Marks. "Ich will nicht weitere sechs oder sieben Jahre länger einfach zuschauen".

Wenn das Gesetz in Kraft tritt, müssen bei Projekten mit mehr als 50 Wohneinheiten jeweils 10% für das Tiefpreis-Segment beiseite gestellt werden. Dies bedeutet im Moment eine obere Preisgrenze von \$159'387. Projekte mit Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen fallen ebenfalls unter diese Vorschrift.

Im Hearing, das Mitte Dezember stattfand, wurden praktisch nur negative Stimmen laut. Die grosse Mehrheit der Redner waren gegen den Vorschlag oder wollte verhindern, dass die Vorschrift auch für Bauprojekte mit gehobenem Ausbaustandard gelten soll.

"Ich kann die Bedenken der Industrievertreter vollständig verstehen", erklärte Jamie Ross, Director for Affordable Housing für die "1000 Friends of Florida", einer staatsweiten Interessenvertretung. "Es gibt keine Arbeitsgruppe in der sie sagen werden, wir sind glücklich mit einem solchen Vorschlag. Die Industrie mag es nicht, es sei denn, es ist eine freiwillige Vorgabe."

Der Beschluss der Kommission beinhaltet jedoch einige Vorbehalte. Jeder der City Commissioner hatte Fragen über einige Schlüsselaspekte der Vorlage, einschliesslich einer Buy-out Klausel für die Bauunternehmer. Damit die Bauherren die Vorgaben umsetzen, werden sie mit einer dichteren Bauweise (25% mehr Einheiten auf dem Grundstück), einem rascheren Bewilligungsverfahren, weniger Einschränkungen bei der Gestaltung und einer Reduktion bei den Gebühren belohnt. Als Alternative besteht eine Buy-out Klausel, die erlaubt, dass mit einem Beitrag von \$10'000 pro Wohneinheit an die Stadt oder an ein anderes Projekt die geforderten günstigen Wohneinheiten anderswo erstellt werden. Diese Buy-out Klausel war im Gremium nicht unumstritten.

Ebenso in Frage gestellt wurde die Preisgrenze von \$159'387, die als erschwinglich definiert wurde. Gemäss Tony Biblo, der den Gesetzesentwurf formulierte, ist dieser Betrag an die lokalen Marktverhältnisse angepasst und basiert u.a. auf dem maximalen Hypothekenbetrag, den eine durchschnittliche Familie unter den Richtlinien der Federal Housing Administration im Leon County erhalten kann. Die Bauherren befürchten, dass diese Grenze bei ändernden Marktbedingungen zu wirtschaftlichen Nachteilen führen kann und somit die Entwicklung der Stadt einschränkt.

Andere City Commissioners schlagen vor, die Vorlage so anzupassen, dass die Bauherren weitere Vorteile erreichen können. In welchem Rahmen die Vorlage umgesetzt wird, hängt von den weiteren Schritten der lokalen Behörden ab.

Eine ähnliche Gesetzesvorlage wird zur Zeit in Tampa diskutiert.

Quelle: Tallahassee Democrat

--

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)