

FloridaTraum.com Newsletter 2. Quartal 2005

INHALTSVERZEICHNIS

- Suchen sie Ihre Traumobjekte direkt bei <http://www.floridatraum.com>
- Zinssätze für 30-Jährige Hypotheken auf 8-Monats Hoch
- Umsatzrekord bei bestehenden Eigenheimen in Broward County
- New York/Manhattan: Durchschnittlicher Preis eines Appartments bei \$1.21 Millionen
- NAR Index für pendente Immobilientransaktionen steigt
- Teure US Immobilien beleben das Interesse für Investitionen im Ausland
- Lee County (Cape Coral): Was kann man heute mit \$100'000 kaufen?
- Der neue Trend: Komfortable Eigentumswohnungen an attraktiven Lagen
- Finanzierungsbeispiele: Vier Varianten, um ein \$500'000 Haus zu finanzieren

--

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 Juni 2005 eine einfache und zuverlässige Alternative anbieten können.

--

ZINSSÄTZE FÜR 30-JÄHRIGE HYPOTHEKEN AUF 8-MONATS HOCH

Der aktuelle Trend Index (anfangs April) basiert auf Aussagen von Industrieexperten, die von Bankrate.com befragt werden. 72% der Befragten gehen von steigenden Zinssätzen in den nächsten 30 bis 45 Tagen aus. Je 14% gehen von gleichbleibenden oder fallenden Sätzen aus.

In der Woche vom 1. April sind die Sätze auf einen 8-Monats Höchstwert gestiegen. Die Sätze für 30-jährige Festhypotheken bewegen sich nun knapp über 6%. Der kürzliche Höchstwert betrug jedoch 6.21% im vergangenen Juli, der Tiefstwert im Februar 2005 lag bei 5.57%. Diese jüngste Steigerung basiert auf aktuellen Befürchtungen der Finanzmärkte in Bezug auf den Inflationsdruck.

15-jährige Festhypotheken werden aktuell zu 5.58%, variable Hypotheken zu 4.33% angeboten. Die entsprechenden Werte vor einem Jahr betragen 5.52% (30-Jahr fest), 4.84% (15-Jahr fest) und 3.46% (variabel).

--

UMSATZREKORD BEI BESTEHENDEN EIGENHEIMEN IN BROWARD COUNTY

Im Februar 2005 wurden im Broward County (Hollywood - Ft. Lauderdale - Deerfield) bestehende Eigenheime für gesamthaft \$599.5 Millionen verkauft. Dies entspricht einer 8% Steigerung gegenüber dem Vormonat und einer Zunahme von über 30% gegenüber Februar 2004. Diese Zahlen wurden von der REALTOR® Association of Greater Fort Lauderdale publiziert.

Die durchschnittlichen Preise eines Einfamilienhauses im Broward County stieg in 12 Monaten um 16% auf \$390'498, wobei der Mittelwert um über 30% auf \$306'000 anstieg. Der durchschnittliche Preis einer Eigentumswohnung erhöhte sich um einen Drittel gegenüber dem Februar 2004.

Im Februar 2005 wurden im County 1'014 Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser und 1'017 Einfamilienhäuser verkauft.

--

NEW YORK/MANHATTAN: DURCHSCHNITTLICHER PREIS EINES APPARTEMENTS BEI \$1.21 MILLIONEN

Der durchschnittliche Preis einer Wohnung in Manhattan ist im ersten Quartal 2005 auf \$1.21 Millionen angestiegen. Dieser neue Rekordwert entspricht einer Steigerung von 23% gegenüber dem vierten Quartal 2004 und einer Zunahme von 26% gegenüber dem Vergleichsquartal des Vorjahres.

Der Mittelwert der Preise lag bei \$705'000 (plus 16.5% gegenüber Q4/04) wobei die Verkäufe um 6.2% auf etwas über 2'000 Einheiten zurückgingen. Die Preise für selbstbewohnte Eigentumswohnungen lagen im ersten Quartal bei \$1.55 Millionen, ebenfalls nach einem zweistelligen Wachstum.

Die Preissteigerungen werden auf die sich verbessernden wirtschaftlichen Bedingungen, steigende Einkommen und auf die Befürchtungen vor steigenden Zinssätzen zurückgeführt.

--

NAR INDEX FÜR PENDENTE IMMOBILIENTRANSAKTIONEN STEIGT

Die National Association of Realtors (NAR) publiziert den "Pending Home Sales Index", der die Anzahl von pendenten Verkäufen für Eigenheime (Häuser und Wohnungen) aufzeigt. Bei einem pendenten Verkauf ist der Vertrag (Contract) unterzeichnet, die Transaktion ist aber noch nicht abgeschlossen (Closing). Diese Zeitspanne beträgt in der Regel 1-2 Monate.

Der Index Wert stand im Februar 2005 bei 123.3, was einer Steigerung gegenüber dem Vormonat von 2.2% entspricht. Der Referenzwert 100 entspricht der Zahl von pendenten Transaktionen im Jahr 2001, in dem der Index zum ersten Mal publiziert wurde.

Der Index hat sich regional leicht unterschiedlich entwickelt. Im Mittleren Westen betrug der Wert 121.1 (+6.7% gegenüber Vormonat, +9.4% gegenüber Vorjahresperiode), im Süden betrug der Wert 127.6 (+3.5%, +10.5%) und im Nordosten 108.4 (+2.4%, +3.0%). Im Westen der USA liegt der Wert etwas höher bei 129.9 (-4%, +16.8%).

Grundsätzlich belegt der "Pending Home Sales Index", dass die Aktivität im amerikanischen Immobilienmarkt ungebrochen stark ist. Eine Abflachung des Wachstums hat (noch) nicht stattgefunden.

--

TEURE US IMMOBILIEN BELEBEN DAS INTERESSE FÜR INVESTITIONEN IM AUSLAND

Eine kürzliche Umfrage bei 200 Brokern und Finanzinstituten, die auf kommerzielle Immobilien spezialisiert sind, hat ergeben, dass 54% der Befragten den amerikanischen Immobilienmarkt als überbewertet beurteilen.

62% der Teilnehmer überlegen sich Investitionen in ausländische (nicht-amerikanische) Immobilien im laufenden Jahr. Die bevorzugten Regionen der Investoren im Ausland sind Mexiko (16% der an Auslandsinvestitionen interessierten Teilnehmer), England (14%), Deutschland (12%) und Kanada (9%). In der Zwischenzeit bleiben der Nordosten und der Südwesten attraktive Regionen für 33%, resp. 19% der Umfrageteilnehmer. Mehrfamilien- und Hochhäuser in amerikanischen Grossstädten werden noch immer stark nachgefragt.

Quelle: Baltimore Sun

--

LEE COUNTY (CAPE CORAL): WAS KANN MAN HEUTE MIT \$100'000 KAUFEN?

Sogar in einem Immobilienmarkt, der so heiss ist wie in Lee County, kann man mit etwas Glück ein Einfamilienhaus für unter \$100'000 finden. Das ist die gute Nachricht. Die schlechte Nachricht ist, dass Sie in diesem Haus nicht wohnen können oder wollen, bevor grössere Reparaturen oder Renovationen durchgeführt wurden. Bis vor zwei Jahren war es sogar möglich ein neueres, grösseres Haus für diesen Betrag zu erwerben. Das hat sich aber deutlich geändert.

Was kann man für \$100'000 in Lee County heute erwerben? Einer der Kollegen vor Ort beschreibt die Möglichkeiten wie folgt: "Sie können etwas kaufen, aber es wird ein Haus sein, das ausgiebig renoviert und modernisiert werden muss. Es wird ein kleineres Haus sein mit einem kleineren Grundstück, das nicht für eine grosse Familie geeignet ist. Der Standort ist nicht 1A, allenfalls ist die Umgebung etwas mehr heruntergekommen als andere. Und auf Pine Island ist es kein richtiges Haus, sondern höchstens ein Mobile Home.

Andere Kollegen bestätigen, dass man in Lee County für \$100'000 praktisch keine Auswahl mehr hat. Die älteren Villas südlich von Page Field, die in den sechziger oder siebziger Jahren gebaut wurden, waren lange Zeit recht

günstig. Aber heute werden auch diese Objekte für \$160'000 oder mehr verkauft. Das günstigste Angebot liegt bei \$139'000 für ein 3 Zimmerhaus mit einem Bad.

Eine Kollegin, die sich auf Buckingham und Alva spezialisiert hat, erklärt: "Hier gibt es keine Angebote um \$100'000. Früher lagen die günstigeren Immobilien im Osten, und je weiter ostwärts man ging, je tiefer lagen die Preise. Dies ist heute nicht mehr der Fall. Sogar in Lehigh Acres wird über \$120'000 für ein kleineres Haus bezahlt". Vernünftige Baugrundstücke kosten mindestens \$35'000 in Lehigh und bereits über \$65'000 in Cape Coral. In Cape Coral findet man heute für \$150'000 höchstens eine Eigentumswohnung, die nicht am Wasser liegt, bestätigt ein anderer Kollege.

First Home Builders of Florida hat sich ursprünglich mit attraktiven Angeboten auf den Erstkäufermarkt spezialisiert. Aber auch hier kostet das günstigste Modell mit 4 Zimmern, 2 Bädern und 1'200 sqft Fläche inzwischen \$129'900, ohne Grundstück.

Trotz diesen jüngsten Preissteigerungen bleibt das Preisniveau in Lee County vergleichsweise moderat. An der Ostküste von Florida zum Beispiel werden teilweise bereits die doppelten Preise bezahlt.

--

DER NEUE TREND: KOMFORTABLE EIGENTUMSWOHNUNGEN AN ATTRAKTIVEN LAGEN

Seit kurzem wachsen in Florida nicht nur die Bäume in den Himmel, sondern auch die neuen Wohntürme mit Eigentumswohnungen an attraktiven Zentrumsanlagen oder direkt am Meer zwischen Miami und Palm Beach. Hier haben wir einige Beispiele zusammengestellt. Weitere Informationen finden Sie auf www.floridatraum.com.

The Marquis, Miami: Ein 65-stöckiger Turm mit Blick auf den Biscayne Bay. Die Zentrumsanlage bietet Ausblicke auf die Stadt und das Wasser. The Marquis beinhaltet 306 Eigentumswohnungen und ein Boutique-Hotel mit 56 Zimmern. Die Infrastruktur des Hotels steht auch den anderen Bewohnern zur Verfügung. Die Grundrisse der Wohnungen sind vielseitig und gehen von der 1'200 sqft grossen Zweizimmerwohnung bis zum Penthouse mit 7'500 sqft. Preisbandbreite: \$500k bis über \$7 Mio.

Four Season Residences, Miami: Mit 70 Stöcken bietet das Four Seasons 186 Luxuswohnungen, 84 Hotel Suiten sowie 221 Hotelzimmer. Neben der 2 acre (8'000 m²) grossen Poolterrasse mit einem 80 ft (24 m) hohen Wasserfall bietet das Four Seasons alles was man sich an Annehmlichkeiten vorstellen kann. Die Grösse der Wohnungen beträgt zwischen 1'114 und 6'499 sqft. Die Hotel Suiten sind zwischen 611 und 2'062 sqft gross. Die Suiten sind möbliert und werden vom Hotel professionell verwaltet. Wenn der Eigentümer nicht anwesend ist, können die Suiten vom Hotel ausgemietet werden. So wird die Investition optimal genutzt und verwaltet. Preisbandbreite: \$700k bis \$6.2 Mio.

The Lexi, North Bay Village: Zwischen Miami und Miami Beach liegt North Bay Village, eine Enklave mit 3 Inseln. Das Lexi ist ein 18-stöckiges Gebäude mit grosszügigen 164 Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die zwischen 1'658 und 2'421 sqft gross sind. Neben der exklusiven Lage weist das Lexi auch einen gehobenen Ausbaustandard aus. Der Tropical Bayfront Pool, das komplett ausgestattete Fitnesscenter und der grosse Partyraum stehen allen Bewohnern und Gästen zur Verfügung. Preisbandbreite: \$300k bis \$600k.

Opera Place, West Palm Beach: Wie der Name sagt, liegt der Opera Place direkt beim weltbekannten West Palm Beach Opernhaus. In den beiden 28-stöckigen Doppelhochhäusern befinden sich gesamthaft 556 Zwei- bis Vierzimmer Appartements, Lofts und Reihenhäuser. Das Recreation Deck mit geheizten Pools, Barbecue, Fitnesscenter und Sunset Garden befindet sich auf der achten Etage. Die Grösse der Wohnungen beträgt zwischen 490 und 2'177 sqft. Preisbandbreite: \$300k bis \$2 Mio.

Ocean's Edge, Singer Island: Auf der vorgelagerten Insel Singer Island befindet sich das 19-stöckige Bauwerk mit 40 exklusiven Eigentumswohnungen. Die einzigartige Lage und die grosszügigen Grundrisse der Wohnungen (2'880 bis 7'500 sqft) ermöglichen den optimalen Wohnenuss. Trotz der beschränkten Anzahl der Wohnungen wird ein grosszügiges Recreation Desk erstellt (20'000 sqft), das ein einladenden Treffpunkt mit Bar, einen modernen Media Room und ein vollständig ausgestattetes Fitnesscenter umfasst. Preisbandbreite: \$1.6 Mio. bis \$6 Mio.

Dieser kleine Auszug aus dem grossen Angebot kann nur einen ersten, beschränkten Eindruck über die über 50 aktuellen Projekte vermitteln. Bitte teilen Sie uns mit, falls Sie etwas Konkretes in einer bestimmten Region suchen. Gerne beraten wir Sie.

--

FINANZIERUNGSBEISPIELE: VIER VARIANTEN, UM EIN \$500'000 HAUS ZU FINANZIEREN

Kreative Finanzierungsmöglichkeiten erlauben verschiedene Alternativen um ein Haus zu erwerben. Im Folgenden sind einige Beispiele der gängigsten Methoden mit Zahlen zusammengestellt. Alle Beispiele gehen davon aus, dass ein Haus für \$500'000 mit einem Eigenkapital von 20% (\$100'000) erworben wird. Somit ist der Betrag der Hypothek jeweils \$400'000. Bitte beachten Sie, dass nichtansässige Ausländer in der Regel bis maximal 70% des Schätzwertes in den USA finanzieren können.

Die monatlichen Zahlungen beinhalten die Property Taxes (Eigentumssteuern) und die Versicherung, sowie Zinsen und Amortisation. Die Property Taxes sind als 2% angenommen. Dieser Steuersatz bewegt sich in der Regel zwischen 2 und 3%, je nach Standort (County/City/School District) der Immobilie. Für die Beispiele gehen wir von monatlichen Property Taxes von \$833 für das \$500'000 Haus aus.

Modell 1: Konventionelle Festhypothek (Conventional fixed-rate mortgage)

Dies ist die üblichste und konservativste Form einer Hypothekenfinanzierung. Die monatliche Zahlung bleibt über die gesamte Laufzeit der Hypothek gleich und beinhaltet anteilmässig Zinsen und Amortisation.

Vorteile: Seelenfrieden und Planbarkeit. Festhypotheken sind in Zeiten mit steigenden Zinssätzen eine gute Wahl, da der vereinbarte Zinssatz über die gesamte Laufzeit der Hypothek gleich bleibt. In den USA sind Laufzeiten von 15 und 30 Jahren üblich. Die Kalkulation basiert darauf, dass nach Ablauf der Laufzeit die Hypothek vollständig zurückbezahlt ist.

Nachteile: Dieses Modell bringt eine vergleichsweise hohe Belastung am Anfang. Aufgrund der Langfristigkeit sind die Zinssätze etwas höher als bei anderen Modellen.

Die Zahlen:

30 Jahre Festhypothek mit 6%

- Monatliche Belastung (Zinsen und Amortisation): \$2'398

- Monatliche Belastung (Zinsen, Amortisation und Eigentumssteuern): \$3'231

15 Jahre Festhypothek mit 5.75%

- Monatliche Belastung (Zinsen und Amortisation): \$3'322

- Monatliche Belastung (Zinsen, Amortisation und Eigentumssteuern): \$4'155

Modell 2: Konventionelle variable Hypothek (Conventional adjustable-rate mortgage (ARM))

Der Zinssatz einer variablen Hypothek ist an einen oder mehrere Referenzwerte gekoppelt, wie zum Beispiel die aktuellen Zinssätze von amerikanischen Staatsanleihen oder der durchschnittliche Hypothekensatz. Somit können die monatlichen Zahlungen ändern.

Variable Hypotheken beginnen in der Regel mit einem festen Zinssatz für eine gewisse Zeit. Anschliessend ändert der Zinssatz periodisch, meist einmal pro Jahr oder alle 2 Jahre. Maximalzinssätze limitieren die maximal mögliche Steigerung pro Periode oder auch den maximalen Zinssatz. Alle diese Faktoren sind vom einzelnen Hypothekenprodukt abhängig.

Vorteile: Tiefere Initialkosten als Festhypotheken sind interessant für Investoren oder Käufer, welche die Immobilie rasch verkaufen möchten, bevor die erste Anpassung erfolgt. Variable Hypotheken sind ebenfalls interessant in Zeiten mit hohen Zinsen, da die Belastung mit fallenden Zinssätzen sinkt.

Nachteile: Unsicherheit. Sobald die erste Periode mit den festen Werten vorüber ist, kann die Belastung steigen, falls die Zinssätze im Allgemeinen steigen.

Die Zahlen:

Das Beispiel basiert auf einer 30-jährigen 5/1 ARM, mit einem Initialsatz von 4.5% und Beschränkungen (Interest Caps) von 2 und 6 Punkten. 5/1 bedeutet, dass der Zinssatz für die ersten fünf Jahre fest ist und anschliessend jedes Jahr ändern kann. Die Beschränkungen (2 und 6 Punkte) bedeuten, dass sich der Zinssatz pro Jahr um maximal 2% und während der Laufzeit um maximal 6% (auf 10.5%) erhöhen kann. Auch hier ist am Ende der Laufzeit die Hypothek getilgt, d.h. vollständig zurückbezahlt.

- Monatliche Belastung (Zinsen und Amortisation): \$2'027

- Monatliche Belastung (Zinsen, Amortisation und Eigentumssteuern): \$2'860

- Maximale monatliche Belastung (während Laufzeit, Zinsen und Amortisation): \$3'659

- Maximale monatliche Belastung (während Laufzeit, Zinsen, Amortisation und Steuern): \$4'492

Modell 3: Konventionelle variable Hypothek mit aufgeschobener Amortisation (ARM with interest only option)

Diese Hypothek funktioniert wie eine übliche variable Hypothek. Es werden in einer ersten Phase aber nur die Zinskosten belastet. Da der Schuldbetrag in der ersten Phase nicht amortisiert wird, ist nach Ablauf der ersten Phase noch der volle Betrag geschuldet. Die dann fälligen Zahlungen basieren auf einer üblichen ARM Kalkulation. Die monatliche Belastung steigt dann an, um den Verlust der initialen Rückzahlung zu kompensieren.

Vorteile: Die ersten Zahlungen sind tiefer als bei konventionellen variablen Hypotheken.

Nachteile: Höhere Zahlungen später. Auch wenn die Zinssätze sinken, werden die Zahlungen nach der Initialperiode steigen. Bei steigenden Zinssätzen kann dieser Effekt doppelt einschlagen.

Die Zahlen:

- Monatliche Belastung (in den ersten 5 Jahren): \$1'500 (\$2'333 inklusive Steuern)
- Monatliche Belastung (nach den ersten 5 Jahren): \$2'701 (\$3'543 inklusive Steuern)
- Maximale Zunahme der monatlichen Zahlungen pro Jahr: \$556
- Maximale monatliche Belastung während Laufzeit: \$3'777 (\$4'610 inkl. Steuern)

Modell 4: Variable Hypothek mit verzögerter Zinszahlung

Das Modell 3 kann so erweitert werden, dass anfänglich nur ein Teil der Zinszahlung geleistet wird. Der Rest des Zinses wird auf den Schuldbetrag geschlagen. Dieses Modell spekuliert insbesondere auf steigende Immobilienpreise und ist somit entsprechend risikobehaftet.

Für eine passende Immobilienfinanzierung in den USA oder Europa können wir Sie an entsprechende Spezialisten verweisen. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, falls Sie Fragen in diesem Zusammenhang haben.

--

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)

--

Under Bill s.1-6-1-8 Title I-I-I passed by the 105th U.S. Congress this mail cannot be considered spam as long as we include contact information and a process for removal from our mailing list.