

FloridaTraum.com Newsletter 3. Quartal 2005

#### INHALTSVERZEICHNIS

- Suchen sie Ihre Traumobjekte direkt bei <http://www.floridatraum.com>
- Mietwohnungen werden in Florida knapp
- Verkäufer können heute wählerisch sein
- Hybride Hypothekarprodukte können ab 2007 zu vermehrten Pfändungen führen
- Verkäufe von bestehenden Eigenheimen mit neuem Rekord im April 2005
- Alan Greenspan, der Chairman der Federal Reserve, kann den Unterschied der kurz- und langfristigen Zinssätze nicht erklären
- Neue Eigenheime - zuviel des Guten?
- Bauunternehmer bleiben auch im Mai zuversichtlich
- Aktuelle Einreisebestimmungen für Staatsangehörige von Deutschland, Österreich und der Schweiz
- Wie halten sie die Abschlusskosten im Griff?
- Immobilienpreise in Lehigh Acres steigen um 99%
- Suchen Sie noch immer Ihren Onkel oder Ihre Tante in den USA?

--

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.

Falls bei Ihnen vor einiger Zeit keine Suchmaske angezeigt wurde, haben wir nun eine zuverlässige Umgehungslösung realisiert. Folgen Sie einfach dem entsprechenden Link auf der Seite [http://www.floridatraum.com/html/keine\\_suchmaske.html](http://www.floridatraum.com/html/keine_suchmaske.html).

--

#### MIETWOHNUNGEN WERDEN IN FLORIDA KNAPP

In Florida sind immer weniger Mietwohnungen frei. Die Ursache für diesen Trend liegt bei den vielen Condo Conversions und der kleinen Anzahl von entsprechenden Neubauprojekten. Bei Condo Conversions werden Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Diese Entwicklung wurde von Spezialisten der National Association of Realtors vor wenigen Tagen präsentiert.

"Wir sehen eine Verknappung überall in Florida", erklärt Dave Watkins, der Kassier der Association und regionaler Vice President für die Greystar Management Services, Inc., einer Immobilienverwaltungsgesellschaft, die auf Mietwohnungen spezialisiert ist. "Überall in Florida sehen wir, dass Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden". Gemäss Watkins wurden in Südwest Florida bereits ein Viertel aller Mietwohnungen umgewandelt, während Tausende Wohnungen in Orlando und Umgebung zur Zeit umgewandelt werden.

Gleichzeitig verursachen die Landverknappung und die grosse Nachfrage von Bauunternehmern für erschwingliche Grundstücke, dass nur wenige Projekte für Mietwohnungen geplant werden. Diese Engpässe treiben die Mieten von bestehenden Mietwohnungen nach oben. Gemäss Watkins beträgt die Steigerung der Mietpreise bis zu 10 oder 12% pro Jahr.

Während der vergangenen Jahre war es üblich, neue Mieter mit Spezialangeboten wie Gratismiete für die ersten Wochen zum Zuziehen zu motivieren. Solche Spezialangebote sind nur noch selten anzutreffen. Der Markt für Mietwohnungen ist in Florida erstaunlich stark, bestätigt auch Tom Day, der Präsident der National Apartment Association. In anderen Regionen sind die Leerstände bei Mietwohnungen gross und die Mieten rückläufig. Day geht aber davon aus, dass die wachsende Wirtschaft dafür sorgt, dass sich der Markt für Mietwohnungen auch in anderen Regionen in den kommenden Jahren erholt.

Quelle: Orlando Sentinel

--

#### VERKÄUFER KÖNNEN HEUTE WÄHLERISCH SEIN

Der heisse amerikanische Immobilienmarkt -- mit tiefen Zinssätzen, hohen Preisen und dem relativ knappen Angebot -- führt dazu, dass die Verkäufer Oberhand behalten. In der Regel können die Verkäufer zwischen mehreren Angeboten auswählen und in vielen Fällen werden von den Interessenten Preise geboten, die deutlich über dem ursprünglichen Preis liegen.

In einigen Fällen werden von den Verkäufern neben einem hohen Preis weitere Forderungen gestellt. Gewisse Verkäufer verlangen zum Beispiel, dass sich die Käufer in der Nachbarschaft aktiv engagieren oder dass am Objekt bis auf weiteres keine grösseren Anpassungen vorgenommen werden.

In anderen Situationen werden die potentiellen Käufer aufgrund von anderen Kriterien ausgesucht, unter anderem auch ob sie als gute Nachbarn in die Umgebung passen. Immobilienbroker empfehlen jedoch, das Auswahlverfahren nicht auf solche Themen auszuweiten, da die Trennlinie zwischen akzeptierbarem und diskriminierendem Vorgehen rasch unscharf wird.

Verkäufer in den USA können Käufer nicht aufgrund der Rasse, Religion, Nationalität, Gesundheitszustand, und in einigen Staaten aufgrund der sexuellen Orientierung ablehnen. Die Verkäufer können jedoch spezielle Forderungen stellen, wie zum Beispiel, dass vorhandene Kleintiere in der Nachbarschaft regelmässig gefüttert werden. Solche Vorgaben werden jedoch nicht in den Deed (Dokument für die Eigentumsübertragung) aufgenommen und sind entsprechend schwierig durchzusetzen, nachdem das Eigentum gewechselt hat.

Quelle: The Wall Street Journal

--

#### HYBRIDE HYPOTHEKARPRODUKTE KÖNNEN AB 2007 ZU VERMEHRTEN PFÄNDUNGEN FÜHREN

Die Deutsche Bank meldet, dass die erste Zinssatzanpassung bei variablen Hypotheken (ARM - Adjustable-Rate Mortgage) im Betrag von \$80 Milliarden im laufenden Jahr erfolgen wird. Bei weiteren \$300 Milliarden wird die erste Zinsanpassung im Verlauf von 2006 erfolgen.

Spezialisten sind jedoch insbesondere für das Jahr 2007 sensibilisiert. Dann werden Hypotheken mit einer Gesamtsumme über \$1'000 Milliarden mit höheren Zinssätzen belastet. Dies ist seit jeher die grösste Summe von variablen Hypotheken, die in einem Jahr eine Zinsanpassung erfahren.

Viele Schuldner von ARMs sind Haushalte mit einem relativ kleinen Einkommen, die Immobilien in teuren Märkten erworben haben. Haushalte, die keine Reserven für die höheren Zahlungen geüffnet haben und deren Einkommen in den vergangenen Jahren nicht signifikant gestiegen sind, sind am Stärksten gefährdet. Dies insbesondere dann, wenn die Zinssätze inzwischen gestiegen sind und keine sinnvollen Optionen für eine Refinanzierung verfügbar sind.

"Ich bin nicht sicher, ob sich die Leute bewusst sind, welche Risiken sie eingegangen sind", bestätigt Amy Crews Cutts, die stellvertretende leitende Wirtschaftswissenschaftlerin von Freddie Mac.

Quelle: The New York Times

--

#### VERKÄUFE VON BESTEHENDEN EIGENHEIMEN MIT NEUEM REKORD IM APRIL 2005

Die National Association of Realtors (NAR) bestätigt, dass im April 2005 ein neuer Rekord bei Verkäufen von bestehenden Einfamilienhäusern erreicht wurde. In Florida wurden 3% mehr Häuser verkauft als im April 2004. Die Befürchtungen einer sinkenden Nachfrage wurden erneut entkräftet. Verkäufe von Einfamilienhäusern stiegen um 4.5% auf 6.28 Millionen Einheiten (saisonal angepasster Jahreswert) ausgehend vom Vergleichswert von 6.01 Millionen Einheiten im Vorjahr. Der durchschnittliche Preis (Median) betrug im April 2005 \$203'800 was einer Steigerung von 15.1% gegenüber April des Vorjahres entspricht.

Gesamthaft wurden im April 2005 7.18 Millionen (saisonal angepasster Jahreswert) Eigenheime (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Co-ops) verkauft. Dieser Wert liegt 4.5% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der letzte entsprechende Rekord lag bei 7.02 Millionen Einheiten im Juni 2004.

David Lereah, der leitende Wirtschaftswissenschaftler der NAR erklärt, dass man davon ausging, dass sich die Verkaufszahlen auf einem hohen Niveau stabilisieren werden. "Der neue Rekord ist etwas unerwartet, aber so ist das Verhalten der Hypothekarzinsen, die noch immer tiefer liegen als vorhergesagt. Wenn wir die jüngste Zunahme bei

den Beschäftigungszahlen betrachten, sehen wir alle positiven Faktoren zusammen mit der geographischen Entwicklung, die zur hohen Nachfrage beitragen".

Gemäss Freddie Mac liegen die durchschnittlichen Zinssätze für eine konventionelle, 30-jährige Hypothek im April bei 5.86%, etwas tiefer als im März (5.93%). Im April 2004 lag der entsprechende Wert bei 5.83%.

Der Präsident der NAR, Al Mansell bestätigt, dass die Preise für Häuser gestiegen sind. "Wir sehen einen deutlichen Engpass beim Angebot. Obwohl die Anzahl der zum Verkauf angebotenen Häuser im letzten Monat gestiegen ist, reichte es nicht, den Druck auf die Preise zu reduzieren. Die Preissteigerungen sind die stärksten, die wir in den letzten 25 Jahren gesehen haben. Die Dynamik des Marktes bestätigt, dass Immobilien solide, zuverlässige und langfristige Investitionen sind".

Landesweit lag der durchschnittliche Preis (Median) für alle Arten von Wohneinheiten im April 2005 bei \$206'000, was einer Steigerung von 15.1% gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres entspricht. Der Median beschreibt den Punkt, bei dem die Hälfte der Objekte teurer und die Hälfte günstiger verkauft wurden. Eine höhere prozentuale Preissteigerung wurde zuletzt im November 1980 registriert, als der Durchschnittspreis um 15.6% gegenüber dem Vorjahr zunahm.

Das gesamte Inventar an angebotenen Häusern (Wiederverkäufe) stieg Ende April um 5.0% auf 2.48 Millionen Einheiten. Dies entspricht einem Vorrat von 4.2 Monaten bei gleichbleibendem Verkaufsvolumen.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen und Cooperativen Wohneinheiten erreichte im April 2005 ebenfalls einen Rekordwert. Die Steigerung gegenüber dem Vormonat betrug 4.8% auf gesamthaft 899'000 Einheiten (hochgerechneter, saisonal angepasster Jahreswert). Die Verkaufsaktivität lag 10.7% über dem Wert des Vorjahres von 812'000 Einheiten. Der durchschnittliche Preis einer Eigentumswohnung lag bei \$223'600 was einer Steigerung von 18.4% gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Eigentumswohnungen hatten einen Anteil von 12.5% am Gesamtmarkt.

--

#### ALAN GREENSPAN, DER CHAIRMAN DER FEDERAL RESERVE, KANN DEN UNTERSCHIED DER KURZ- UND LANGFRISTIGEN ZINSSÄTZE NICHT ERKLÄREN

Anfangs Juni sprach Alan Greenspan, der Leiter der amerikanischen Zentralbank (Federal Reserve, Fed), anlässlich einer Konferenz in China. Er führte aus, dass er nicht erklären kann, weshalb die langfristigen US Zinsen tief geblieben sind, obwohl er und seine Kollegen des Fed die kurzfristigen Zinsen seit über 24 Monaten erhöhten.

Der ausgeprägte Rückgang der langfristigen Zinsen, während dem die kurzfristigen Zinsen in den vergangenen beiden Jahren laufend erhöht wurden, sei "klar ohne jüngeres Beispiel", erklärte Greenspan. Er wies Vermutungen zurück, dass die amerikanischen Zinssätze durch den massiven Zustrom von ausländischen Investitionen - unter anderem aus China - tief gehalten wurden. Greenspan zitierte eine jüngere Studie des Fed, die aufzeigt dass Käufe von Treasury Notes durch ausländischen Investoren nur einen moderaten Einfluss auf amerikanische Zinssätze haben.

Greenspan wiederholte, dass es für China vorteilhaft wäre, seine Währung nicht länger eng an den US Dollar zu knüpfen. Diese Massnahme hält die chinesische Währung seit Jahren künstlich tief und erlaubt, dass chinesische Exporte in die USA entsprechend günstig bleiben und somit gegenüber der US Konkurrenz im Vorteil bleiben. Greenspan geht nicht davon aus, dass eine Flexibilisierung des Wechselkurses einen grossen Einfluss auf das rekordhohe amerikanische Handelsdefizit (\$162 Milliarden) mit China haben wird. Er geht aber davon aus, dass die Loslösung der Währung die chinesische Wirtschaft beleben könnte, da so deren Flexibilität gesteigert würde. "Es ist wichtig, dass die Struktur der chinesischen Wirtschaft so flexibel und so stark wie möglich in die Weltwirtschaft integriert ist, damit das Wachstum der Weltwirtschaft bestmöglichst unterstützt wird".

Zhou Xiachuan, der Leiter der chinesischen Zentralbank, erklärte an der Konferenz, dass China die Auswirkungen der Wirtschaft auf Loslösung der Wechselkursfixierung vorsichtig analysieren und vorgängig sicherstellen muss, dass das Finanzsystem gut vorbereitet ist. Die Administration Bush hat in den vergangenen Monaten den Druck auf China erhöht, die Wechselkursbindung aufzuheben. Die Amerikaner gehen davon aus, dass die Chinesen bereits alle notwendigen Vorkehrungen getroffen haben.

Im Februar 2005 hatte Greenspan die gegenläufige Entwicklung der Zinssätze und die hartnäckig tiefen langfristigen Sätze als Rätsel (conundrum) bezeichnet. Seine Ausführungen an der Konferenz waren die umfassendsten seit Februar. Das Fed hat die Federal Funds Rate seit vergangenem Juni achtmal um je 0.25% erhöht. Somit ist dieser

Wert vom 46-Jahre Tiefstand von 1% nun wieder auf 3% angestiegen. In der gleichen Periode sind aber die Zinssätze für 10-jährige Bundesobligationen von 4.8% auf etwa 4% gesunken. Greenspan beobachtete, dass diese Entwicklung der langfristigen Zinssätze nicht auf die USA beschränkt ist, sondern dass ähnliche Tendenzen auch in anderen Ländern festgestellt werden.

--

## NEUE EIGENHEIME - ZUVIEL DES GUTEN?

Der leitende Ökonom von Economy.com, Mark Zandi geht davon aus, dass nur 1.9 Millionen neue Wohneinheiten pro Jahr benötigt werden, um die Nachfrage der wachsenden US Bevölkerung zufriedenzustellen, Zweit- oder Ferienheime für Investoren anbieten zu können sowie alternde Bauten zu ersetzen. Dieses Jahr werden in den USA jedoch 2.2 Millionen neue Wohneinheiten erstellt. Diese Diskrepanz führte Zandi zur These, dass das Überangebot an Wohneinheiten in den nächsten Jahren ein Problem darstellen könnte.

Florida ist nur eine der Regionen, in der dieser Trend in eine ernsthafte Krise ausarten könnte. Alleine in Florida wurden von Januar bis April 2005 Projekte mit gesamthaft 92'000 Wohneinheiten begonnen. Der wachsende Unterschied zwischen Preisen von Eigenheimen und entsprechenden Mietpreisen führt zu weiteren Bedenken. Investoren erwerben eine grosse Zahl von Immobilien, die dann zur Miete angeboten werden. Dies in einer Zeit wo dank rekordtiefen Zinsen viele Mieter zu Eigentümern geworden sind.

Als Resultat würden die Leerstände zunehmen und viele Vermieter müssten tiefere Mieten anbieten, um Mieter zu finden. Experten gehen davon aus, dass Investoren diese wirtschaftlich unattraktiven Immobilien bald wieder auf den Markt bringen werden, da es schwierig geworden sei, die Hypothekenzinsen zu bezahlen. Bemerkung von FloridaTraum.com: In Florida ist zur Zeit eher ein gegenteiliger Trend zu beobachten. Viele Mietwohnungen werden zu Eigentumswohnungen umgewandelt. Dies erhöht die Nachfrage nach den verbleibenden Mietobjekten.

Bauunternehmer gehen jedoch nicht davon aus, dass die Preise zusammenfallen. Dies aufgrund der hohen Zahl der Vorverkäufe und Vorschriften, die das Wiederverkaufen von Neubauten einschränken. Einige der Bauunternehmer verlangen von den Käufern zudem, dass sie die Häuser, resp. Wohnungen selbst nutzen müssen. So können unerwünschte Preisschwankungen durch Investoren reduziert werden.

Quelle: U.S. News World Report

--

## BAUUNTERNEHMER BLEIBEN AUCH IM MAI ZUVERSICHTLICH

Die Bauunternehmer in den USA bleiben weiterhin zuversichtlich. Diese optimistische Einschätzung hat sich gemäss dem neuesten National Association of Home Builders (NAHB)/Wells Fargo Housing Market Index (HMI) in den vergangenen 16 Monaten nicht geändert.

Eine starke Nachfrage von Käufern von Einfamilienhäusern -- gefördert durch weiterhin tiefe Zinssätze und einen starken Arbeitsmarkt -- hat den Indexwert um drei Punkte auf 70 erhöht (saisonal angepasster Jahresmittelwert). Dies liegt am oberen Ende der starken Werte von 67 - 71, die im Verlauf der vergangenen 12 Monate von den Bauunternehmern gemeldet wurden.

"Die Bauunternehmer haben eine Steigerung der Nachfrage und der Verkäufe gesehen -- gefördert durch die bessere Wirtschaftslage und die tiefen Zinsen. Sie haben Vertrauen in den Immobilienmarkt und gehen von weiterhin starken Verkäufen in den nächsten 6 Monaten aus", erklärt der Präsident der NAHB Dave Wilson.

"Die Bauunternehmer erwarten offensichtlich eine weiterhin starke Nachfrage für neue Einfamilienhäuser", ergänzt auch der Wirtschaftsexperte der NAHB, David Seiders. "Mit dem unverkauften Inventar in guter Verfassung, sollten sich auch die Neuverkäufe in den kommenden Monaten positiv entwickeln".

Der NAHB/Wells Fargo Housing Market Index (HMI) wird seit bald 20 Jahren monatlich ermittelt. Die Bauunternehmer melden die aktuellen Verkaufszahlen und die Prognosen für die kommenden sechs Monate entweder als "gut", "mittel" oder "schlecht". Zudem wird die Nachfrage von potentiellen Käufern in den Kategorien "hoch bis sehr hoch", "durchschnittlich", oder "schlecht bis sehr schlecht" ausgewertet. Die Bewertungen der einzelnen Themen wird dann für die Berechnung des saisonal angepassten Indexwerts genutzt. Ein Wert von über 50 gibt an, dass eine grössere Anzahl von Bauunternehmern eine positive als eine negative Beurteilung vornehmen.

Der Teilindex für Einfamilienhäuser stieg um 3 Punkte auf 76, während die Indexwerte für Verkaufserwartungen und Verkaufsgespräche auf 77, resp. 53 Punkten lagen.

--

#### AKTUELLE EINREISEBESTIMMUNGEN FÜR STAATSANGEHÖRIGE VON DEUTSCHLAND, ÖSTERREICH UND DER SCHWEIZ

Für die Einreise in die USA benötigen Sie einen Reisepass, der mindestens für die Dauer des geplanten Aufenthaltes gültig sein muss. Seit dem 26. Oktober 2004 ist die visafreie Einreise in die USA nur noch mit einem maschinenlesbaren Reisepass möglich. Alle Reisenden, auch Kinder jeglichen Alters benötigen einen eigenen maschinenlesbaren Pass.

Bitte beachten Sie auf jeden Fall die Informationen der amerikanischen Botschaften in

Deutschland: <http://www.usembassy.de>

Österreich: <http://www.usembassy.at>

Schweiz: <http://bern.usembassy.gov>

Reisepässe, die nach dem 25. Oktober 2005 ausgestellt werden, müssen über ein digitales Lichtbild verfügen. Die bordeauxfarbenen maschinenlesbaren deutschen Reisepässe (Europapässe) erfüllen dieses Kriterium bereits und berechtigen weiterhin bis zum Ablauf ihrer Gültigkeit zur visafreien Einreise in die USA im Rahmen des US-Visa Waiver Programmes.

Reisepässe, die nach dem 25. Oktober 2006 ausgestellt werden, müssen zusätzlich über biometrische Daten in Chipform verfügen (sog. E-Passport).

Seit dem 30. September 2004 wird von allen Reisenden (auch den nicht-visapflichtigen) bei der Einreise ein digitaler Abdruck der Zeigefinger und ein digitales Porträtphoto gefertigt. Weitere Informationen können auf der Website <http://www.dhs.gov/us-visit> eingesehen werden.

(Stand: 1. Juli 2005)

--

#### WIE HALTEN SIE DIE ABSCHLUSSKOSTEN IM GRIFF?

Macht es Sinn, die Eigentumsübertragung (Closing) auf das Ende eines Monats zu legen, um Geld zu sparen?

Bei der Eigentumsübertragung muss der Käufer die Zinskosten zwischen dem Abschlusstag und dem Ende des Monats übernehmen. Das ist der sogenannte "per diem" oder aufgelaufene Zins. Wenn Sie gegen Ende des Monats abschliessen, können Sie allenfalls diesen Zinsbetrag reduzieren.

Das Hypothekarinstitut erwartet Zinsen vom Beginn des Kredites an. Liegt dieser zu Beginn oder in der Mitte des Monats, wird der aufgelaufene Zinsbetrag bei der ersten Ratenzahlung dazugerechnet. Somit kann mit einer Verzögerung der Eigentumsübertragung innerhalb eines Monats nur dann gespart werden, wenn die Immobilie in dieser Zeit nicht genutzt, resp. benötigt wird.

--

#### IMMOBILIENPREISE IN LEHIGH ACRES STEIGEN UM 99%

Die Immobilienpreise in Lehigh Acres sind um 99% gestiegen, weit über der Steigerung in anderen Regionen des Lee County. Dies sind die offiziellen Zahlen der Bewertungsstelle des County. Diese Werte, die für die Bemessung der Grundsteuern (Property Tax) genutzt werden, zeigen eine Steigerung um 99% in Lehigh. Die durchschnittliche Wertsteigerung im Lee County beträgt dagegen beachtliche 28%.

"Ich denke, es ist ungesund", sagte Property Appraiser Ken Wilkinson, "aber es ist interessant zuzuschauen". Die Schätzungen von Ende Mai gingen noch von Steigerungen von 95%, resp. 26% aus.

Lehigh war lange Zeit als günstige Alternative im Lee County bekannt. Mit den jüngsten Preissteigerungen können sich viele Käufer die gefragten Preise nicht mehr leisten. Somit hat Nachfrage in Lehigh entsprechend zugenommen. Immer mehr Leute kaufen dort Land und einige Spekulanten treiben die Preise ebenfalls hoch.

Für einen Bewohner von Lehigh sind diese Neuigkeiten keine Überraschung. "Ich habe 2001 einige unbebaute Grundstücke an der McKinley Avenue für \$4'000 gekauft. Nun sind sie \$40'000 wert". "Ich bedauere nur, dass ich nicht mehr davon gekauft habe", erklärt er.

Ein lokaler Makler ergänzt, dass die offiziellen Zahlen für einige Eigentümer unverständlich sind. Baugrundstücke in Lehigh haben sich zwar verdoppelt, aber die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen sind um "lediglich" 30 - 50% gestiegen. Die offiziellen Zahlen repräsentieren offenbar einen Durchschnittswert von verschiedenen Immobilienarten. Der Makler weist darauf hin, dass Häuser und Wohnungen nicht um 100% gestiegen sind.

Die jüngsten Schätzungen gehen von etwa 50'000 Einwohnern in Lehigh aus. Lokale Immobilienspezialisten sehen aber noch immer zwischen 85'000 und 90'000 unbebaute Grundstücke innerhalb der 102 Quadratmeilen von Lehigh.

Eine Bewohnerin von Lehigh, die ein neues Haus sucht, geht davon aus, dass es günstiger ist, ein neues Haus bauen zu lassen, als ein bestehendes zu den aktuellen Marktpreisen zu kaufen.

Andere Regionen des Lee County haben ebenfalls bemerkenswerte Preissteigerungen zu vermelden. In Alva sind die Preise dieses Jahr um 48% hochgeschnellt. Im Vorjahr war die Preissteigerung "nur" bei 9%. Einige Bewohner machen sich Sorgen um die Steigerung der Grundsteuern (Property Taxes). "Die Preise sind so stark gestiegen, wir wissen nicht, welchen Einfluss das auf die Steuern hat". Das Lee County hat zur Zeit einen Steuersatz von \$5.27 pro \$1'000 Steuerwert (5.27 Mills). Dieser Steuersatz wird im Verlauf des Jahres wohl neu beurteilt.

Ein anderer Einwohner von Alva sieht jedoch die Vorteile, welche die Steigerungen mit sich bringen. Er geht davon aus, dass die lokale Wirtschaft belebt wird. Fortschritt ist Fortschritt, und diese Preissteigerungen sind gut für alle. "Das Wachstum in Cape Coral und in anderen westlichen Regionen macht sich nun auch im Landesinneren bemerkbar", kommentiert er. Er geht weiterhin davon aus, dass viele sich die hohen Preise in den küstennahen westlichen Regionen einfach nicht mehr leisten können. Die Preise in Cape Coral sind alleine dieses Jahr um 50% gestiegen.

In dieser Region von Südwest Florida sind dieses Jahr lediglich in Sanibel und in Captiva Islands tiefere Preise beobachtet worden. Dies aufgrund der Hurrikanschäden vom vergangenen Herbst.

--

SUCHEN SIE NOCH IMMER IHREN ONKEL ODER IHRE TANTE IN DEN USA?

Ist vor langer Zeit jemand aus Ihrer Familie nach Amerika ausgewandert? Oder hat sich das Tante Elsa nur eingebildet? Auf <http://www.passagierlisten.de> können Sie die Passagierlisten von 1920 - 1939 von Schiffen einsehen, die von Bremen aus in See gestochen sind. Oder Sie können die Ankunftslisten in New York auf <http://www.ellisland.org> durchsuchen. Viel Glück.

--

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

Fax USA +1 (561) 948 4789

Telefon Schweiz +41-43-960 98 05 (kostenlose Weiterleitung)