

INHALTSVERZEICHNIS

- Studie: 15% der Immobilienverkäufe in Florida sind international
- Alan Greenspan: Die meisten amerikanischen Eigenheimbesitzer sind in guter finanzieller Verfassung
- Suchen Sie eine Ranch in Miami?
- Immobilieninvestor erwirbt Suntrust Tower in Jacksonville
- Zinssatz von 30-jährigen Hypotheken steigt auf den höchsten Wert in fünf Monaten
- Bei Naples entsteht eine neue Ortschaft

--

STUDIE: 15% DER IMMOBILIENVERKÄUFE IN FLORIDA SIND INTERNATIONAL

Internationale Kunden sind wichtige Teilnehmer am Immobilienmarkt in Florida. 15% der Nachfrage für Wohnimmobilien in Florida stammt von internationalen Kunden. Diese Grössenordnung wurde in einer gemeinsamen Untersuchung der Florida Association of Realtors (FAR) und der nationalen Vereinigung der Immobilienmakler (NAR) ermittelt.

Von den 986 Realtors, die an der Studie teilnahmen, berichteten 87%, dass sie in den vergangenen 12 Monaten mindestens eine Verhandlung mit einem internationalen Kunden führten. Zwei Drittel der Makler haben zwei bis vier Verhandlungen mit internationaler Kundschaft gemeldet. Gesamthaft haben diese Makler 1'844 Transaktionen mit nicht-US-Kunden besprochen.

Bei den Maklern, die mit internationalen Transaktionen beschäftigt waren, waren maximal 25% aller Transaktionen von internationaler Kundschaft. Der Mittelwert beträgt hier 17%, was bedeutet, dass einige wenige spezialisierte Makler einen Grossteil ihrer Transaktionen international abwickeln. 11% der Kollegen wickeln 25 - 50% ihrer Transaktionen international ab. 7% der Makler arbeiten praktisch nur mit internationalen Kunden.

Internationale Käufer erwerben Immobilien in den USA aus unterschiedlichsten Gründen. Zum einen sind die Zinssätze in den USA seit langem tief. Somit kann man hier einfach gesagt "mehr Haus für sein Geld" erhalten. Zudem werden die USA als politisch stabiles Land gesehen. Darüber hinaus sind die Kosten für internationale Flüge verhältnismässig tief und der Auftrieb des Euro gegenüber dem amerikanischen Dollar hat ein Weiteres dazu beigetragen. Zusätzlich suchen ausländische Baby-Boomers - wie die amerikanischen - nach interessanten Investitionsmöglichkeiten mit entsprechend hoher Rendite.

Internationale Immobilienkäufer sind in dieser Studie Personen, deren primärer Wohnsitz ausserhalb der USA liegt, die nicht in den USA geboren wurden und die keine dauerhafte Aufenthaltsbewilligung für die USA besitzen.

Schlüsselerkenntnisse der Studie

>> Die meisten Kunden wählten Südflorida, Zentralflorida oder die Golfküste für ihr neues Eigenheim. Knapp ein Drittel (30.4%) kaufte eine Immobilie in der Region Miami/Fort Lauderdale, gefolgt von Orlando (22.7 %), Naples/Fort Myers (13.7%), Tampa/St. Petersburg (9.9%), Sarasota (9.9%) und West Palm Beach (5.8%). Nur 7.6% der internationalen Kunden erwarben Häuser in anderen Regionen von Florida.

>> Floridas internationale Eigenheimkäufer kamen aus über 100 Ländern aus allen Kontinenten. Europäer kauften die Mehrheit von Immobilien in Florida (58 Prozent). Über die Hälfte dieser europäischen Kunden stammen aus England.

>> Kunden aus dem Vereinigten Königreich (England) alleine nehmen einen Drittel aller internationalen Immobilientransaktionen in Florida wahr. Ein weiteres Drittel erfolgt durch Kunden aus Süd- und Mittelamerika sowie der Karibik.

>> Die internationalen Kunden bezahlten mittlere Preise von \$299'000 für ein Eigenheim. Dies ist ein wesentlich höherer Durchschnittspreis als die \$196'200, die in der gleichen Periode für alle Handänderungen ermittelt wurde. Über ein Drittel (36%) der internationalen Kunden haben die Immobilie ohne Hypothekendarlehen erworben, dies im Gegensatz zu 10% für alle Transaktionen in Florida.

>> Ausländische Käufer erwarben ein Ferienhaus (38%), eine Investition (37%) oder eine Immobilie um bei geschäftlichen Besuchen in den USA zu dort wohnen (17%).

--

ALAN GREENSPAN: DIE MEISTEN AMERIKANISCHEN EIGENHEIMBESITZER SIND IN GUTER FINANZIELLER VERFASSUNG

Während die Hausse im Immobilienmarkt in den USA weiterhin anhält, befinden sich die meisten Immobilienbesitzer in einer guten Lage, einen allfälligen Preisrückgang zu verkraften. Nur diejenigen Immobilieninvestoren, welche mit einer sehr dünnen Eigenkapitaldecke ausgestattet sind, könnten bei einem Preisrückgang in Schwierigkeiten kommen. "Die grosse Mehrheit der Eigenheimbesitzer hat ein beträchtliches Eigenkapital-Kissen, mit dem ein möglicher, allgemeiner Preisrückgang aufgefangen werden kann", erklärte Alan Greenspan an einer Konferenz in Palm Desert, Kalifornien.

Greenspan wiederholte auch seine Bedenken. Er wies darauf hin, dass bei stagnierenden Immobilienpreisen einige der offensiveren Investoren in Gefahr geraten könnten. Dies betrifft tendenziell Investoren mit unzureichender Eigenkapitaldeckung und solche, die von risikoreichen Hypothekenmodellen Gebrauch gemacht haben. Wir haben in unserem Newsletter vom Q2/2005 über die verschiedenen aktuellen Hypothekenmodelle in den USA berichtet.

Greenspan erwähnte auch, dass die raschen Wiederverkäufe von Zweitimmobilien eine der Ursachen für die jüngsten Preissteigerungen darstellen. "Spekulative Käufe haben in jüngerer Zeit einen grösseren Anteil der Preissteigerungen verursacht als in der Vergangenheit üblich", ergänzte er.

Greenspans Überlegungen zum Immobilienmarkt erfolgten, nachdem die National Association of Realtors (NAR) die neuesten Zahlen der Industrie publizierte. Die Anzahl der Verkäufe von bestehenden Eigenheimen stand im August 2005 auf dem historisch zweithöchsten Wert (+2% auf 7.29 Mio. Objekte). Die durchschnittlichen, landesweiten Preise stiegen gegenüber dem Vorjahresmonat um einen Rekordwert von 15.8% (auf \$220'000), die höchste Steigerungsrate in 26 Jahren.

Einmal mehr haben die tiefen Hypothekenzinsen die Verkäufe zu Rekordwerten angeheizt. Die Verkaufszahlen stiegen in allen Regionen, mit Ausnahme des Südens, wo sinkende Werte registriert wurden. Hier machte sich der Hurrikan Katrina bemerkbar.

Greenspan wiederholte seine Bedenken über steigende Hauspreise und risikoreiche Hypothekenmodelle im Zusammenhang mit hochpreisigen Immobilien. Er wiederholte ebenfalls, dass sich in einigen lokalen Märkten "Schaum" bilden könnte, der die Preise zu "unhaltbaren Höhen" hochtreiben könnte. Es ist im Moment jedoch nicht absehbar, ob sich diese Entwicklung (Überschwenglichkeit) auf weitere lokale Märkte ausdehnen wird.

"Ein Ende der Hausse im Immobilienmarkt könnte einen Silberstreifen am Horizont mit sich bringen", ergänzte der FED-Chariman, da es das Wachstum der Konsumausgaben einschränken könnte. Dies könnte die tiefe Sparquote der Amerikaner erhöhen, den Appetit auf ausländische Konsumgüter reduzieren und so mithelfen, das aufgeblasene Handelsdefizit der USA zu reduzieren.

Der Immobilienmarkt ist eine kritische Grösse der Volkswirtschaft, über die sich Greenspan Sorgen macht. Aber er geht nicht davon aus, dass eine Abschwächung in diesem Bereich das Gesamtwachstum der Wirtschaft untergraben wird.

--

SUCHEN SIE EINE RANCH - IN MIAMI?

An der 17650 SW 182nd Avenue in Südwest-Miami (Subdivision Redland Avocado Groves) gelegen finden Sie alles, was Sie sich von Amerika und Florida vorgestellt haben. Die Ranch beinhaltet eine grosszügige Villa mit Wohnzimmer/Küche, 3 Schlafzimmern, 2 Bädern und einer Wohnfläche von gesamthaft 3'673 sqft (über 340 m2). Die runde Einfahrt und die beiden Garagen runden das Bild der Villa ab.

Das Anwesen umfasst ein Grundstück mit beachtlichen 18.44 acres (7.4 ha). Dieses Land ist als landwirtschaftliches Land gezont (Zoning AU, Miami Dade County). Die Ranch in Miami bietet von allem etwas. Die Nähe zur pulsierenden Grossstadt Miami und zum atlantischen Ozean sind alleine schon attraktiv. Darüber hinaus bietet die Ranch ausreichend Privatsphäre an einer äusserst ruhigen Lage und viel Platz, um die Freiheit geniessen zu können. Die Ranch inklusive Umschwung wird für \$2'766'000 angeboten. Dies entspricht einem Preis von \$150'000 pro acre.

Weitere Informationen über die Ranch finden Sie auf www.floridatraum.com/html/top-angebote.html.

--

IMMOBILIENINVESTOR ERWIRBT SUNTRUST TOWER IN JACKSONVILLE

Ein Immobilieninvestor aus Orlando erwarb kürzlich den SunTrust Tower im Zentrum von Jacksonville - zusammen mit der Option für ein angrenzendes Parkfeld - für \$42.5 Millionen. Dies entspricht einem Preis von knapp \$111 pro Quadratfuß. Der Investor plant, das 384'000 sqft grosse Gebäude in Eigentums-Büroeinheiten umzuwandeln.

Der SunTrust Tower ist zu über 50% ausgemietet. SunTrust belegt viereinhalb Etagen und Humana, eine Krankenkasse, nutzt 2 Etagen des 23-stöckigen Gebäudes.

Der Investor, Cameron Kuhn hat sich bereits bei der Sanierung von über 20 Liegenschaften im Zentrum von Orlando einen Namen gemacht. Kuhn baut zur Zeit auch das PremiereTrade Plaza in Zentrum vom Orlando, ein Komplex mit einem Kino mit 12 Sälen, 306 Eigentumswohnungen und 53'000 sqft Detailhandelsfläche. Hier beträgt das Investitionsvolumen \$140 Mio.

--

ZINSSATZ VON 30-JÄHRIGEN HYPOTHEKEN STEIGT AUF DEN HÖCHSTEN WERT IN FÜNF MONATEN

Einmal mehr haben die Hypothekenexperten bei der Umfrage von Bankrate.com wenig Schlüssiges zu berichten: 50% der Antwortenden gehen davon aus, dass sich die Lage nicht ändert, 25% gehen von sinkenden und 25% von steigenden Sätzen in den nächsten 35 bis 45 Tagen aus.

In der Zwischenzeit hat sich der Zinssatz für die klassische 30-jährige Festhypothek in den vergangenen vier Wochen auf einen Höchstwert seit März 2005 bewegt. Der aktuelle Wert beträgt nun knapp 6% (5.98%) gegenüber 5.91% in der Vorwoche. Im März 2005 betrug dieser Zinssatz vorübergehend 6.04%. Offensichtlich gehen die Finanzmärkte von einer steigenden Inflation aus, die insbesondere durch die gestiegenen Energiepreise gefördert wird.

Die Zinssätze für 15-jährige Festhypotheken betragen nun 5.54% (Vorwoche 5.48%) und die Sätze für variable, einjährige Hypotheken betragen 4.77% (Vorwoche 4.68%).

--

BEI NAPLES ENTSTEHT EINE NEUE ORTSCHAFT

Die Universität Ave Maria in Naples treibt die Entwicklung einer neuen, gegen 5'000 Acres grossen Ortschaft gleichen Namens im östlichen Collier County voran. Die vorbereitenden Bauarbeiten für die Universitätsgebäude haben begonnen. Bauarbeiter graben Seen und installierten die Werksleitungen. Die Bauarbeiten für das neue Universitätsstädtchen werden demnächst beginnen. Ave Maria wird \$500'000-Eigenheime, günstige Mietwohnungen und Ladengeschäfte im stark wachsenden Osten des Collier Counties anbieten.

In Ave Maria wird auch etwas selten gewordenes entstehen: Günstiger Wohnraum in Südwest Florida. "In etwa zwei Monaten wird sich hier einiges bewegen", erklärt Blake Gable, der Sprecher des Ave Maria Development. "Alle wollen nach Ave Maria kommen: Lebensmittelgeschäfte, Coffee Shops und Buchhandlungen. Wir verzeichnen eine grosse Nachfrage".

Kommerzielle Immobilien werden zuerst gebaut, damit sichergestellt ist, dass die künftigen Einwohner von Anfang an die notwendigen Produkte und Dienstleistungen zur Verfügung haben. "Wenn wir öffnen muss eine kritische Masse vorhanden sein", ergänzt Dolly Roberts, eine Sprecherin von Barron Collier, dem Developer von Ave Maria. Zur Zeit laufen Verhandlungen mit Lebensmittelketten. Ziel ist, ein Einkaufszentrum mit einem grossen Lebensmittelgeschäft erstellen zu können, ähnlich wie die Fifth Avenue in Downtown Naples.

Im Herbst 2007 sollen die ersten Bewohner einziehen. Wenn Ave Maria fertiggestellt ist, werden 11'000 Wohneinheiten vorhanden sein. Mitten in den Feldern, 5 Meilen südlich von Immokalee ist Ave Maria wohl die erste, vollständig auf dem Reissbrett geplante Ortschaft in Südwest Florida. Ave Maria wird zusammen mit dem gleichnamigen Universität erstellt, welche hier einen neuen College Campus baut.

Die Ortschaft wird Schulen, Parks, Wasseraufbereitungs- und Abwasseranlagen sowie alle Annehmlichkeiten einer unabhängigen Ortschaft haben. Das ist ein spannender Kontrast zu den üblichen Entwicklungen in der Region. "Alle unsere neueren Wohnzonen sind rund um Einkaufszentren entstanden. Es sind Ausläufer von bestehenden Ortschaften", erklärt Dan Trescott, Senior Planner beim Southwest Florida Regional Planning Council. "Das sind heutzutage die neue Ortschaften. Keine kleinen Läden, nur grosse Detailhändler in grossen Boxen".

Das soll in Ave Maria anders werden. "Viele der Interessenten für kommerzielle Immobilien sind klein und unternehmerisch. Sie haben ein paar Ladengeschäfte oder ein oder zwei Restaurants. Diese Leute nehmen ein grosses Risiko auf sich", ergänzt Gable.

Pulte Homes wird mit dem Bau der ersten drei Siedlungen beginnen. Eine ist für über den Luxusmarkt, eine für über 55-jährige Bewohner und eine für junge Familien ausgelegt. Barron Collier wird die weiteren Siedlungen für Bewohner mit kleinen Einkommen realisieren. Die Vorbereitungsarbeiten für die Ortschaft und den Universitäts-Campus haben im April 2005 begonnen. Der Baubeginn ist noch für dieses Jahr geplant.

Gegen 60'000 sqft kommerzielle Fläche wurde bereits vermietet. Für weitere 40'000 sqft werden die Mietverträge voraussichtlich innerhalb der nächsten zwei Monaten abgeschlossen. Der grosse Teil der kommerziellen Fläche wurden von Pulte, der Universität und einer Bank übernommen.

"Wir haben Bewilligungen für bis zu 1.2 Millionen Quadratfuss kommerzieller Fläche bei Fertigstellung von Ave Maria", erklärt Gable. Detailhändler werden die Erdgeschosse nutzen und Büros sind in den oberen Geschossen angesiedelt. Gable führt das Interesse an Ave Maria auch darauf zurück, dass das grösste Wachstum im Osten des Collier County stattfinden wird.

Grundstücke für Eigenheime werden erst in etwa 12 Monaten in den Verkauf gehen. Die Vorbereitungsarbeiten an Werksleitungen und Strassen werden jedoch früher beginnen. Gable ist ebenfalls erstaunt über das grosse Interesse an den Häusern und Wohnungen in Ave Maria. Über 6'500 Anfragen wurden bereits registriert.

Wohneinheiten in Ave Maria werden für unter \$491'000 angeboten werden, dem mittleren Preis für Eigenheime im Collier County. Käufer können zwischen drei Bauunternehmungen auswählen, die ihre Projekte im Rahmen der Gesamtplanung von Pulte Homes realisieren.

Eine Del Webb Active Adult Community ist für den Seniorenmarkt (55+) ausgerichtet. Sie umfasst Fitness Centers und einen Golfplatz, sowie ein Community Center, das ein umfassendes Programm an gemeinsamen Aktivitäten anbieten wird. Die Preise werden zwischen \$165'000 und über \$300'000 liegen. Divosta realisiert die Siedlung für Erstkäufer und Familien mit Preisen ab \$260'000. Die Luxussiedlung ist ähnlich gestaltet wie das Village Walk in Bonita Springs mit Preisen ab \$600'000. Darüber hinaus werden Siedlungen für Personen mit kleineren Einkommen erstellt. Ave Maria soll für jeden etwas bieten können.

Weitere Angaben über das Projekt finden Sie unter <http://www.avemaria.com>.

--

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

Fax USA +1 (561) 948 4789

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