

FloridaTraum.com Newsletter 1. Quartal 2006

INHALTSVERZEICHNIS

- Kennzahlen auf einen Blick
- Florida hat die grösste Anzahl an neuen Wohnimmobilien
- Preisentwicklung zum Zweiten
- Eigentumswohnungen sind noch immer heiss begehrt
- Zinsentwicklung nicht wie erwartet
- Vorschlag für Änderungen bei Steuerabzügen
- Prämienerrhöhungen von Versicherungen nach Wirbelstürmen
- Enteignungen für kommerzielle Zwecke

--

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

Verkäufe von bestehenden Eigenheimen (Einheiten, Vergleich Okt. 2005 zum Vorjahr)

- Florida: +28%

- USA: -2.7%

Mittlere Preise von bestehenden Eigenheimen (Okt. 2005)

- Florida: \$241'000

- USA: \$218'000

Durchschnittliche Hypothekenzinsen (30-jährige Festhypotheken): 6.3%

--

FLORIDA HAT DIE GRÖSSTE ANZAHL AN NEUEN WOHNIMMOBILIEN

Florida führt die Liste der US-Staaten an, in welchen von Juli 2003 bis Juli 2004 die meisten Wohneinheiten erstellt wurden. Gemäss aktuellen Schätzungen des US Census Bureau wurden in dieser Periode in Florida knapp 200'000 Wohneinheiten erstellt. Nach Florida folgen Texas (mit 173'000 Einheiten), Kalifornien (169'000), Georgia (89'000) und Arizona (70'000).

In den USA bestanden im Juli 2004 gegen 122.7 Millionen Wohneinheiten. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr betrug 1.7 Millionen (1.4%). Im Vergleich mit der letzten Volkszählung im April 2000 ist die Zahl der Wohneinheiten in den USA um 6.8 Millionen (5.8%) angestiegen.

Obwohl Florida die Liste in absoluten Zahlen anführt, betrug die Wachstumsrate von Juli 2003 bis Juli 2004 "nur" 2.5%. Nevada hat mit 4.5% die höchste Wachstumsrate, Arizona folgt mit 3%, Utah mit 2.6% und Idaho mit ebenfalls 2.5%. Im Vergleich der amerikanischen Counties (Bezirke) führt das Flagler County in Florida mit einer Wachstumsrate von 13.9%. In diesem gesamtamerikanischen Vergleich nahmen die Florida Counties St. Lucie Position 7 und Sumter Position 8 ein.

PREISENTWICKLUNG ZUM ZWEITEN

Die Preise für bestehende Einfamilienhäuser in Florida sind im 2005 in neue Höhen gestiegen. Im Oktober betrug der mittlere Preis \$241'000, was einer Zunahme von 28% innerhalb eines Jahres entspricht. Im Oktober 2000 betrug der Vergleichswert lediglich \$116'000 (+107% in 5 Jahren).

Im Oktober 2005 waren Einfamilienhäuser in Naples mit \$495'500 (Mittelwert) am teuersten und in Tallahassee mit \$172'700 am günstigsten. Das Angebot an Häusern unter \$200'000 war während dem Jahr äusserst knapp. Erst gegen Ende 2005 wurde hier eine leichte Entspannung gemeldet.

Im 2005 sind die mittleren Verkaufspreise für Eigenheime jeden Monat zweistellig gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres gewachsen. Dies ist nach 2004 das zweite Jahr in Folge mit einer solchen Preisentwicklung. Viele Analysten sehen verschiedene Faktoren hinter dieser Preisentwicklung:

- Konstant hohe Nachfrage von Käufern
- Marktkorrekturen in unterbewerteten Regionen
- Steigende Nachfrage von Investoren
- Historisch tiefe Hypothekenzinsen

Die Hypothekenzinsen lagen bis September 2005 unter 6%. Erst danach wurde eine leichte Steigerung beobachtet. Ende November betrug der Referenzwert für eine 30-jährige Festhypothek 6.37%.

Die NAR (National Association of Realtors) prognostizierte für Ende 2005 einen mittleren Verkaufspreis (alle Arten von bestehenden Wohnimmobilien, Gesamtmarkt USA) von \$208'800, das ist eine Steigerung von 12.7%. Die mittleren Preise für Neubauten sollen 2005 um 5.5% auf \$233'100 steigen. Für 2006 erwartet die NAR einen abgeschwächten Preisanstieg von 6.1% auf \$221'400 für bestehende Immobilien und von 7.3% auf \$250'000 für Erstverkäufe.

--

EIGENTUMSWOHNUNGEN SIND NOCH IMMER HEISS BEGEHRT

Gemäss dem Wall Street Journal hat Miami die führende Position bei aktuellen Bauprojekten von Eigentumswohnungen, obwohl dieser Trend in Zentren in ganz Florida beobachtet werden kann. Städte -- von Jacksonville bis Ft. Meyers -- bewilligen immer mehr Projekte mit Eigentumswohnungen, und zwar für Neubauten sowie für die Umnutzung von bestehenden Mietwohnungen.

In Südflorida alleine wurden 2005 gegen 30'000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt (im Vorjahr nur 17'000 Wohnungen). Im gleichen Zeitraum stiegen die Preise für Eigentumswohnungen stärker als für Einfamilienhäuser. Das Angebot von Mietwohnungen ging aufgrund der Umwandlungen merklich zurück. Einige Investoren betrachten den Kauf von Eigentumswohnungen inzwischen nur noch als kurzfristige Anlage und gehen davon aus, dass eine Investition von z.B. \$20'000 als Anzahlung in einem Pre-Construction Projekt mit einem Verkaufspreis von \$200'000 nach wenigen Monaten \$50'000 Rendite abwirft, wenn die noch lange nicht gebaute Wohnung zu \$250'000 weiterverkauft werden kann. Solche ungesunden Spekulationen trocknen den Markt insbesondere für diejenigen Personen aus, die tatsächlich in den Eigentumswohnungen wohnen möchten.

Eigentumswohnungen haben ebenfalls viele ausländische Investoren angezogen. Gemäss dem "2005 Profile of International Home Buyers in Florida", haben sich 24% der ausländischen Käufer für eine Eigentumswohnung entschieden.

--

ZINSENTWICKLUNG NICHT WIE ERWARTET

Die Entwicklung der Hypothekenzinsen in 2005 enttäuschte Volkswirtschaftler und Währungshüter. Der Markt nahm die laufenden Zinserhöhungen der Federal Reserve nur beschränkt wahr, da sich die Hypothekenzinsen das ganze Jahr innerhalb eines Prozentpunkts vom jüngsten Tiefstwert bewegten. Nicht einmal Alan Greenspan (Chairman des Federal Reserve Board) konnte die Marktkräfte verstehen, welche die Hypothekenzinsen tief hielten, während dem die kurzfristigen Zinssätze, die er steuert, 13-Mal nacheinander erhöht wurden. Diese langsame Steigerung der Hypothekenzinsen wird voraussichtlich zu einer weichen Landung der Immobilienpreise beitragen. Da Alan Greenspan im Februar 2006 in den Ruhestand geht, wird insbesondere sein Nachfolger, Ben Bernake eine massgebliche Rolle bei der Entwicklung der Hypothekenzinsen in 2006 spielen.

--

VORSCHLAG FÜR ÄNDERUNGEN BEI STEUERABZÜGEN

Vor einigen Wochen hat das Beratergremium der US-Regierung für die Vereinfachung des Steuersystems seine Empfehlungen veröffentlicht. Einer der ausgearbeiteten Vorschläge würde die gegenwärtigen Abzüge der Hypothekenzinsen durch eine allgemeine Steuergutschrift ersetzen. Dieser Vorschlag ist nach Einschätzung der NAR (National Association of Realtors) der falsche zur falschen Zeit, da aufgrund dieser Anpassung die Marktwerte von Immobilien bis zu 15% sinken könnten. Weitere der vorgeschlagenen Anpassungen würden eine Reduktion der Abzüge von Hypothekenzinsen für Zweitheime und für allgemeine Kredite mit Grundpfand (Home Equity Loans) bedeuten. Eine von der NAR gestartete Werbekampagne gegen die Vorschläge hat ihre Wirkung nicht verfehlt. Nach heutiger Sicht besteht nur eine kleine Chance, dass dieser Vorschlag in die Gesetzesanpassungen einfließen wird. Die NAR bleibt aber wachsam.

--

PRÄMIENERHÖHUNGEN VON VERSICHERUNGEN NACH WIRBELSTÜRMEN

Eigenheimbesitzer sichern sich mit einer Gebäudeversicherung ab, so dass sie finanziell nur beschränkt belastet werden, falls ihr teuerster Besitz von einem Unglück betroffen ist. Die Prämien für die Gebäudeversicherung sind jedoch in den vergangenen Jahren massiv angestiegen, so dass sich viele Bewohner von Florida diese nicht mehr leisten können. Einfache Lösungen zu diesem Problem sind schwer zu finden. Besitzer müssen mit den Risiken (Flut, Wind, Feuer, Sturm, etc.) rechnen und eine Versicherungsgesellschaft finden, welche diese Risiken zu vernünftigen Konditionen abdeckt. In vielen Regionen ist die praktisch staatliche Citizen Property Insurance Co. die einzige, die eine Deckung anbietet. Die Prämien von vielen privaten Versicherungen und der Citizen haben so stark zugenommen, dass der Gesetzgeber wohl bald eingreifen wird. Man geht davon aus, dass im Verlauf von 2006 Korrekturen vorgenommen werden, die unter anderem regeln, wie man in Florida mit den finanziellen Folgen von Naturkatastrophen umgeht.

ENTEIGNUNGEN FÜR KOMMERZIELLE ZWECKE

Beobachter der Immobilienindustrie und viele andere haben den Entscheid des Obersten Gerichtshofes der USA im Fall Kelo vs. City of New London mit grossem Interesse verfolgt. Es ging um die Enteignung von privatem Grundeigentum um die wirtschaftliche Entwicklung einer Gemeinde zu fördern. In der Regel werden in den USA Enteignungen (Eminent Domain) nur dann vorgenommen, wenn die neue Nutzung im öffentlichen Interesse liegt. Dies beinhaltet den Bau von Strassen, Schulen oder Spitälern. Im Fall Kelo vs. City of New London ging es jedoch darum, dass die enteigneten Grundstücke einem privaten Investor verkauft werden, um dort einen Bürokomplex mit Einkaufszentrum zu realisieren. Der Oberste Gerichtshof entschied zu Gunsten der Gemeinde und ermöglichte so die Enteignung. Dieser Entscheid führte zu einem massiven Aufschrei der Öffentlichkeit, da die Unantastbarkeit von persönlichem Eigentum durch den Staat in Frage gestellt wurde.

Die einzelnen US-Bundesstaaten regeln unter welchen Bedingungen Enteignungen möglich sind. Gemäss der geltenden Gesetzgebung in Florida kann eine Enteignung aus wirtschaftlichen Gründen nur dann vorgenommen werden, wenn die betroffene Gegend zur Zeit verschandelt (blighted) ist. Nun ist eine solche Beurteilung in grossem Masse subjektiv. Man geht davon aus, dass dieses Thema im laufenden Jahr vom Gesetzgeber in Tallahassee aufgenommen wird. Ob die Kriterien für eine Enteignung präzisiert werden oder ob Enteignungen an private Investoren grundsätzlich verunmöglicht werden, ist offen.

--

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)