

Newsletter 3. Quartal 2006

Willkommen beim Florida-Traum.com Newsletter

Vielen Dank für Ihr Interesse an unserem Newsletter. Auf den folgenden Seiten finden Sie auch dieses Quartal aktuelle Informationen über den Immobilienmarkt in Florida und den USA.

Aktuelle Marktzahlen

Der amerikanische Immobilienmarkt hat sich im zweiten Quartal leicht abgekühlt. Die Anzahl der Verkäufe ist etwas zurückgegangen. Die Preise haben trotzdem leicht zugenommen oder blieben unverändert. Die Trendwerte beziehen sich jeweils auf den Vergleichsmonat des Vorjahres.

Florida (Zahlen vom Mai 2006)

- Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: -24% (18'680)
- Verkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen: -31% (5'725)
- Mittlerer Preis für bestehendes Einfamilienhaus: \$256,400 (+11%)
- Mittlerer Preis für bestehende Eigentumswohnung: \$222,000 (+/-0)
- Konsumentenstimmung in Florida (UF Index): 89
- Zins für Festhypothek 30-Jahre: 6.71%

USA (Zahlen vom April 2006)

- Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: -6.6%
- Mittlerer Preis für bestehendes Einfamilienhaus: \$222'700 (+4.3%)
- Verkäufe von neuen Einfamilienhäusern: +4.9%
- Mittlerer Preis für ein neues Einfamilienhaus: \$238'500
- Konsumentenstimmung (USA): 105.7

Die Hauspreise in Florida steigen, die Verkäufe gehen zurück

Das steigende Zinsniveau und ein grösseres Angebot in vielen Regionen von Florida machen sich im Immobilienmarkt langsam bemerkbar.

Der mittlere Preis von bestehenden Einfamilienhäusern in Florida betrug im Mai \$256'400. Dies entspricht einen Anstieg um 11% gegenüber dem Vorjahr. Im Mai wurden 18'680 bestehende Häuser verkauft. Dies entspricht einem Rückgang von 24% gegenüber Mai 2005. Diese Angaben stammen von der Florida Association of Realtors® (FAR).

Im Jahr 2001 lagen die mittleren Preise in Florida bei \$125'200.



In den vergangenen fünf Jahren haben sich die Preise somit praktisch verdoppelt, resp. sind um 104.7% gestiegen.

In den USA lag der mittlere Preis für ein bestehendes Einfamilienhaus im April bei \$222'700. Dies ist ein Anstieg von 4.3% in 12 Monaten, gemäss der National Association of Realtors® (NAR). In Kalifornien lag der mittlere Verkaufspreis im März bei \$562'380, in Massachusetts bei \$354'000, in Maryland bei \$305'720 und in New York bei \$263'000.

Bei Eigentumswohnungen in Florida präsentieren sich die Zahlen wie folgt. Im Mai wurden 5'725 Eigentumswohnungen verkauft. Das sind 31% weniger als im Vorjahr (8'337).

Der mittlere Preis für Eigentumswohnungen blieb im Wesentlichen unverändert: \$222'000 im Mai 2006 gegenüber \$222'100 im Vorjahr. Der mittlere Preis für Eigentumswohnungen in den USA lag im April ebenfalls bei \$222'000.

Newsletter 3. Quartal 2006

Büro- und Industriecondos in Orlando immer beliebter

Ein aktueller Bericht zeigt, dass der Markt für Büros und Gewerbeimmobilien in Orlando rasch wächst. Ende Q1/06 bestanden in Orlando 108'700m² Büro- und Industriecondos.

Was ist ein Büro- oder Industriecondo? Ähnlich wie eine Eigentumswohnung besitzt ein Investor eine Einheit in einem Gebäude oder einer Siedlung, die kommerziell (Büro, Industrie- oder Gewerbe) genutzt wird.

73'700m² Bürocondos befanden sich in Orlando im Bau und weitere 41'700m² waren in Planung. Die meisten dieser Einheiten liegen im Stadtzentrum. Die Leerstandsrate bei Bürocondos lag mit 21% etwas höher im Vergleich mit 11.3% bei üblichem Büromietraum.

Bei Industriecondos be-



trug der Bestand in Orlando 110'500m². Dies entspricht lediglich 1.5% des gesamten Marktes. Im Bau befanden sich 50'000m² und in Planung standen weitere 26'100m². Die grösste Konzentration dieser Condos liegt beim Flughafen und im Südosten von Orlando.

Dania erhält seinen ersten Condo Tower

Dania Beach ist die südliche Nachbarstadt von Ft. Lauderdale. Hier im Zentrum soll bald ein 13-stöckiges Gebäude mit 305 Eigentumswohnungen entstehen, wenn das kürzlich von den City Commissioners bewilligte Projekt realisiert wird. Das Projekt sieht auch 1'850m² Fläche für Restaurants und Detailhandel sowie eine fünfstöckige Parkgarage mit 650 Parkplätzen vor.

Die Stadtverantwortlichen von Dania Beach gehen davon aus, dass das Projekt die Attraktivität des Zentrums erhöht und so neue Besucher anzieht. Im Unterschied zu Ft. Lauderdale im Norden, und Hollywood im Süden, hat

Dania bis heute keine grösseren Neubauprojekte bewilligt. Diese Zurückhaltung nimmt jedoch langsam ab.

Die Eigentumswohnungen werden an zentraler Lage erstellt, an der Kreuzung von US1 und dem Dania Beach Boulevard. Hier steht seit 65 Jahren das Pirate's Inn Hotel mit 53 Zimmern. Im August sollte der Verkauf des Hotels abgeschlossen sein, so dass das Condo Tower Projekt in Angriff genommen werden kann.

"Das ist einer der besten Standorte im Broward County," erklärt Dominick Casale, der Präsident der DVNY Development, der Firma die das Projekt vorantreibt. "Das Beste hier ist, dass man in eines der Restaurants zum Essen gehen kann, etwas einkaufen und nachher einen Spaziergang machen kann. Diese Gegend wurde in den vergangenen 25 Jahre nicht entwickelt. Sobald dieses Projekt gestartet ist, werden hier rasch viele ähnliche Projekte folgen".

Das \$75 Mio. Projekt wird in 18 bis 24 Monaten fertiggestellt sein. Die Studios, Zwei- und Dreizimmerwohnungen werden bereits ab Plan im Preisbereich von \$189'000 bis \$550'000 verkauft.

Newsletter 3. Quartal 2006

Weitere Projekte, die jedoch noch nicht bewilligt wurden, sind ein 12-stöckiges Gebäude mit 110 Eigentumswohnungen an der Park Street und zwei 14-stöckige Condo Towers am Dania Beach Boulevard.

Das Vertrauen der Verbraucher in Florida steigt trotz hohen Benzinpreisen

Das Vertrauen der Verbraucher in Florida stieg im März um vier Punkte und ging im April um nur zwei Punkte auf einen Wert von 89 zurück. Diese Entwicklung ist wohl auf den Optimismus über die langfristige Zukunft der US Wirtschaft zurückzuführen.

Die Wirtschaftswissenschaftler der Universität von Florida (UF) in Gainesville sind überrascht und erklären, dass die Gründe für die Aufwärtsbewegung nicht klar nachzuvollziehen sind. Offenbar haben die anhaltend hohen Benzinpreise, die steigenden Zinsen sowie die Schwankungen an den Börsen zur Zeit nur einen beschränkten Einfluss auf die Konsumenten.

Man geht davon aus, dass die gute lokale Wirtschaftslage wesentlich zur optimistischen Beurteilung beiträgt.

Top-Angebot für Boots-Freunde auf den Florida Keys

Diese grosszügige Villa auf Cudjoe Key hat einen grossen Pool, drei Schlafzimmer, 2.5 Bäder und eine klimatisierte Garage für drei Wagen. **Auf drei Seiten vom Wasser umgeben bietet die Villa ein eigenes Dock mit Boot-Lift.**



Der Cudjoe Key ist ein Paradies für Wassersportler, Bootsfreunde und Angler. Ein nahes Korallenriff lädt zum Schnorcheln und Tauchen ein. In nur 20 Autominuten sind Sie zudem im weltbekannten und vibrierenden Key West, der südlichsten Stadt der USA.

Weitere Eindrücke der Villa und eine virtuelle Besichtigung finden Sie hier: ["http://media.homestore.com/mls/H5LCQ949-4-VIRTUAL_TOUR.htm?"](http://media.homestore.com/mls/H5LCQ949-4-VIRTUAL_TOUR.htm?).

Die Villa wird für US\$ 2'299'000 angeboten.

Florida bleibt trotz den Wirbelstürmen ein attraktiver Wohnort

Die Hurrikane der letzten beiden Jahre haben die Zuwanderung nach Florida nicht beeinträchtigt. Gemäss einer neuen Studie der University of Florida (UF) wird die Wohnbevölkerung des Staates, die gegenwärtig auf 18 Millionen geschätzt wird,

bis im Jahr 2010 auf 20 Millionen ansteigen. Für 2025 sind 25 Millionen Einwohner prognostiziert und für 2030 werden 26.4 Millionen Einwohner vorausgesagt.

Gegenüber der Prognose der UF im vergangenen Jahr sind diese Zahlen um etwa eine halbe Millionen höher ausgefallen. Während die Wachstumsraten in Florida seit den siebziger Jahren eher gesunken sind, geht die Prognose von der grössten absoluten Zunahme in der Geschichte des Staates zwischen 2000 und 2010 aus.

Die Counties mit der grössten Wachstumsrate sind Flagler, Sumter, Osceola, Walton, Collier und St. Johns.

In absoluten Zahlen werden die grössten Counties die meisten neuen Einwoh-

Newsletter 3. Quartal 2006

ner erhalten. Während dem viele Counties prozentual rascher wachsen als Miami-Dade, wird das grösste County am meisten neue Einwohner erhalten. Bis zum Jahr 2030 geht man von 775'000 zusätzlichen Einwohnern aus.

Monroe und Pinellas werden hingegen eher weniger wachsen. Diese beiden Counties haben sich in den vergangenen Jahren bereits langsam entwickelt, weil einfach zu wenig Land verfügbar ist. Die kleinen Counties Liberty, Lafayette, Hamilton, Glades und Jefferson, jedes mit weniger als 15'000 Einwohnern, werden bis 2030 voraussichtlich weniger als je 3'000 Einwohner zulegen.



Weitere Informationen und Angaben finden Sie

unter "<http://news.ufl.edu/2006/02/20/population-3>".

Wo sind die meisten Jobs in Florida zu finden?

Die grossen Städte in Florida führen das zweite Mal in Folge den "Best Performing Cities Index" des Milken Institutes an. Dieser Index ermittelt die amerikanischen Städte und Regionen mit dem grössten Wachstum an Arbeitsplätzen.

Die Region nördlich von Palm Beach an der Florida Ostküste, von Palm Bay über Melbourne bis Titusville hat den ersten Platz erreicht. Nummer 2 wurde Cape Coral - Fort Meyers und Nummer 3 die Region Naples - Marco Island.

Von den 179 kleinen Städten im Index hat die Fort Walton Beach - Crestview - Destin am Panhandle an der Florida Golfküste den ersten Platz erreicht. Florida hat praktisch alles, was für einen dynamischen Arbeitsmarkt notwendig ist: Gutes Wetter, tiefe Kosten, eine wachsende Bevölkerung, einen starken Tourismusmarkt und wenig Schwerindustrie. Den vollständigen Report finden Sie unter "http://www.milkeninstitute.org/pdf/best_perf_cities2005.pdf".

Grundsteuerreform nicht wesentlich vorangetrieben

Die Legislative in Florida (Florida Senate und House of Representatives) hat eingestanden, dass sie im laufenden Jahr wenig erreicht hat, um die Grundsteuern zu reformieren und den Einwohnern von Florida die Steuerlast zu reduzieren.

Nun macht sich auch der Gouverneur Jeb Bush für eine Reform stark. Er hofft, das Problem in der Legislaturperiode 2007 lösen zu können. Bush wird ein 15-köpfiges Komitee einberufen, das entsprechende Vorschläge für Gesetzesanpassungen ausarbeiten soll. Im gleichen Jahr wird eine "Taxation and Budget Reform Commission" die Steuersituation im Bundesstaat gesamtheitlich beurteilen.

Aufgrund der stark gestiegenen Immobilienpreise in den vergangenen Jahren haben die Einnahmen der Counties aus den Grundsteuern deutlich zugenommen. Die Verantwortlichen der Counties und des Bundesstaates haben sich aber noch nicht über eine angepasste Verteilung der zusätzlichen Steuereinnahmen einigen können.

Im Rahmen des seit 1991 gültigen Verfassungsartikels "Save our Homes" sind

Newsletter 3. Quartal 2006

Steuererhöhungen für den primären Wohnsitz auf das tiefere von 3% oder die Inflationsrate pro Jahr beschränkt, solange die Immobilie nicht verkauft wird. Wenn nun der primäre Wohnsitz innerhalb von Florida gewechselt wird, entfällt heute dieser Schutz. Eines der Themen der Reform wird sein, dass diese "Save our Homes" Besteuerungsgrenze auch für ein neues Eigenheim, das als primärer Wohnsitz genutzt wird, übernommen werden kann.

Ein weiteres Thema wird voraussichtlich die Erhöhung des Steuerfreibetrages für den primären Wohnsitz (Homestead Exemption) sein. Dieser beträgt zur Zeit \$25'000, was für beim aktuellen Preisniveau nur noch eine verhältnismässig kleine Steuervergünstigung ergibt.

Angebot: Attraktive Eigentumswohnungen in Boca Raton

Boca Raton ist eine der attraktivsten Städte in Südost Florida für Business und Freizeit. Wir haben verschiedene Eigentumswohnungen mit 2- bis 4-Zimmern im Angebot. Die Preise sind moderat. Die Zweizimmer-

wohnungen werden bereits ab \$190'000 angeboten.



Die Wohnungen befinden sich einer einladenden Siedlung mit vier Seen, grosszügigem Club House, gut ausgerüstetem Business Center und modernem Fitness Center. Ein grosser Kinderspielplatz, drei Tennisplätze, ein Übungsbereich für Golf und drei geheizte Swimmingpools runden das Angebot ab.

The Keyes Company

Silvia Linder
405 Plaza Real
Boca Raton, FL 33432
USA

Telefon: (Weiterleitung aus der Schweiz)
+41-43-960 9805

Fax:
+1-561-948 4789

E-Mail:
info@floridatraum.com

Quellen der Beiträge: 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 abonnieren möchten.