

Newsletter 4. 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 Informationen über den Immobilienmarkt in Florida und den USA.

Zudem haben wir zwei attraktive Angebote auf den Florida Keys näher beschrieben. Sie finden weitere aktuelle Angebote online auf www.floridatraum.com.

Erstes Top-Angebot auf den Florida Keys

Auf **Marathon** bieten wir ein neu erbautes Einfamilienhaus mit grosszügigem Wohnzimmer, drei Schlafzimmern und zwei Bädern an. Grundstück 60 x 90 ft (ca. 500 m²). Die Wohnflä-



che beträgt 1'144 sqft (ca. 105 m²). Das Haus liegt direkt am Wasser und bietet alles für den Bootsfreund:



- 60 ft (20 m) Dock
- Direkter Zugang zum Atlantik
- Bewilligung für Boot-Lift vorhanden

Zudem stehen zwei gedeckte Parkplätze und eine separate Werkstatt, resp. Bastelraum zur Verfügung. Für einen eigenen Pool ist ausreichend Raum vorhanden.

Die Veranda vorne bietet einen direkten Blick auf den Ozean. Die geschützte Terrasse (10 x 20 ft, 3 x 6 m) bietet den Blick auf den Kanal. Das Haus liegt zudem in einer ruhigen Gegend.

Marathon liegt 110 Meilen südlich von Miami und 50 Meilen von Key West. Key West mit allen seinen Attraktionen und dem aktiven Nachtleben liegt nur etwas über eine Autostunde entfernt. Preis \$749'000.

Leicht tiefere Preise für Wohnimmobilien in den USA erwartet

Die National Association of Realtors (NAR) erwartet in den weiteren Monaten des Jahres leicht sinkende Preise für Wohnimmobilien in den USA. Zudem erwartet die NAR, dass sich in vielen regionalen Märkten ein Überangebot bemerkbar machen wird.

"In den vergangenen fünf Jahren war die Immobilienbranche ein robuster Treiber der amerikanischen Wirtschaft," bestätigte Thomas M. Stevens, Präsident der NAR, dem Senate Subcommittee on Housing and Transportation und dem Senate Subcommittee on Economic Policy. "Nach diesen fünf Jahren ausserordentlichen Wachstums gehen wir davon aus, dass sich der Markt stabilisiert und sich das Verhältnis von Verkäufern und Käufern ausgleicht".

Stevens ergänzte, dass sich die Häuserpreise in den USA wohl noch immer leicht erhöhen werden -- zwar nur um etwa 1% -- nachdem in den vergangenen Jahren Steigerungen im zweistelligen Prozentbereich üblich waren.

"Während die jüngsten Entwicklungen zu Sorgen

Newsletter 4. Quartal 2006

Anlass geben können, muss man bedenken, dass sich die regionalen Märkte in den USA deutlich unterscheiden," erklärt Stevens. Ein Drittel des Landes (nach Einwohnern) hat weiterhin steigende Preise (inklusive Alaska, New Mexico, Vermont und viele Staaten im Süden, ohne Florida). Staaten, die in den vergangenen Jahren die höchsten Zunahmen verzeichneten, weisen nun deutlich tiefere Verkaufszahlen auf. Dies sind u.a. die Märkte in Arizona, Kalifornien, Florida, Nevada und Virginia.

Im Gegensatz zu vielen Analysten sieht Stevens keinen USA-weiten Housing-Bubble. "Wir haben in einigen regionalen Märkten ungesunde Entwicklungen in Bezug auf Preise und Kosten der Finanzierung beobachtet und gehen dort von Anpassungen aus." Zum abkühlenden Markt tragen auch die um einen Punkt höheren Hypothekenzinsen, ein tieferes Engagement von Investoren sowie weniger Erstkäufer aufgrund des hohen Preisniveaus bei.

Die NAR sagt um etwa 8% sinkende Verkäufe von Wohnimmobilien für 2006 und eine weitere Reduktion

um 2% in 2007 voraus. Diese Zahlen basieren auf den Annahmen, dass sich die Hypothekensätze stabilisieren und die Gesamtwirtschaft moderat wächst. Ebenso wird angenommen, dass sich die Konsumentenpreise in 2006 und 2007 um weniger als 3% erhöhen. Wenn sich diese Annahmen einer sanften Landung nicht bewahrheiten, sind andere Entwicklungen wahrscheinlich.

Zweites Top-Angebot auf den Florida Keys

Etwas weiter südlich, auf dem **Cudjoe Key** bieten wir eine exklusive Villa an. Hier fehlt nur noch das Boot oder



die Jacht. Dieses luxuriöse Anwesen (4 Zimmer, 2.5 Bäder) auf einem Grundstück von 14'000 sqft (1'300 m²) ist auf drei Seiten vom Wasser umgeben. Ein eigener Pool, das 150 ft

Boat-Dock im 5 ft tiefen Kanal (direkter Zugang zum Meer) mit eigenem Lift run-



den das Angebot ab. Einmalig in dieser Region ist auch der ausgebauter Keller, der wertvollen Stauraum bietet.

Die Villa lässt praktisch keine Wünsche offen. Die Küche zum Beispiel hat Geräte in Chromstahl, inklusive Weinkühler, einen Bosch Geschirrspüler, und selbstverständlich ist die Arbeitsfläche in Marmor.

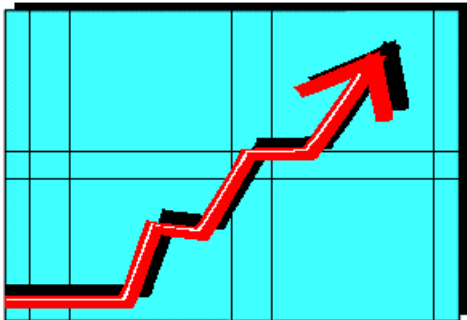
Der rechteckige Pool misst 14 x 32 ft (4.2 x 9.7 m) und ist 3 ft (0.9 m) bis 5 ft (1.5 m) tief. Ein automatischer Poolreiniger gehört ebenso dazu wie eine vollautomatische Wasseraufbereitungsanlage.

Die Villa wird möbliert angeboten und steht somit sofort für Sie und Ihre Gäste bereit. Key West ist in nur einer halben Stunde mit dem Wagen erreichbar. Preis \$2.3 Mio.

Newsletter 4. Quartal 2006

Konsumentenstimmung besser als erwartet

Dank der sinkenden Benzinpreise hat sich die Konsumentenstimmung in den USA merklich verbessert. Somit entwickelte sich diese Messgrösse des Konsumentenvertrauens besser als erwartet.



Das Conference Board in New York hat vor wenigen Tagen mitgeteilt, dass der amerikanische Index des Konsumentenvertrauens im September 2006 auf einen Wert von 104.5 angestiegen ist. Dies entspricht einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Wert vom August von 100.2. Nach einem Rekordwert von 107 im Juli hatten Sorgen in Bezug auf die Vollbeschäftigung den Indexwert nach unten gezogen.

Der Index "aktuelle Stimmung", der misst, wie Konsumenten die aktuelle Situation einschätzen, stieg von 123.9 auf 127.7 Punkte. Der Index "zukünftige Stimmung", welcher die Konsu-

umentenstimmung der nächsten 6 Monate ermittelt, stieg von 84.4 auf 89 Punkte.

"Eine positivere Einschätzung der aktuellen Situation mit einer weniger pessimistischen Beurteilung der Zukunft haben die Index-Werte diesen Monat ansteigen lassen", erklärt Lynn Franco, Direktor des Conference Board Research Centers.

Einer der positiven Punkte ist, dass der Preis einer Gallone Benzin im vergangenen Monat um über 50 Cents gesunken ist. Der durchschnittliche Preis beträgt nun \$2.38 pro Gallone (\$0.63 pro Liter), gemäss der Statistik des Energy Departments. Dies ist 42.5 Cents tiefer als noch vor Jahresfrist, als die Hurrikane ihr Unwesen trieben.

Trotz der tieferen Preise an den Zapfsäulen geht man davon aus, dass der abkühlende Immobilienmarkt und andere Faktoren das Konsumentenvertrauen längerfristig wieder schwächen könnten.

Franco weist darauf hin, dass "... wohl keine merklichen Änderungen im Wirtschaftswachstum zu erwarten sind, obwohl die Sorgen der Konsumenten etwas nachgelassen haben."

Invasion der Flachdächer

Flachdächer werden in den USA immer beliebter, da so grössere Häuser möglich sind, ohne die Vorschriften in Bezug auf die Gebäudehöhe zu verletzen. Mit dem Verzicht auf ein konventionelles Satteldach kann ohne weiteres ein zusätzliches Stockwerk realisiert werden.

Obwohl Flachdachbauten teurer bei der Konstruktion und aufwendiger beim Unterhalt sind, sind die hohen Räume und die Dächer bei den Käufern beliebt.

Einige Gemeinde- und Stadtverwaltungen haben inzwischen Vorschriften erlassen, welche Flachdächer ganz verbieten (wie zum Beispiel St. Augustine, Florida) oder eine minimale Dachschräge vorschreiben (wie z.B. Bethany Beach, Delaware). So soll das Erscheinungsbild der Ortschaften einheitlicher gehalten werden.

Andere Lösungsansätze von Bauherren bestehen darin, die Erdgeschosse teilweise unterirdisch zu bauen oder Häuser auf hydraulische Stützen zu setzen. Solche Konstruktionen sind in vielen Regionen von Florida aufgrund des Untergrundes (trockengelegtes Moor) jedoch nur beschränkt realisierbar.

Newsletter 4. Quartal 2006

Kleinunternehmer und Gewerbetreibende von hohen Grundsteuern überumpelt

"Wenn die Eigentümer von Boot- und Jachthafen in Palm Beach County ihr am Meer gelegenes Gewerbe von den gestiegenen Immobilienpreisen schützen wollen, müssten die Bewertungsmethoden für alle Grundstücke in Florida geändert werden". Dies erklärte der Palm Beach County Property Appraiser Gary Nikolits, der von Jachthafen-Besitzern und Vertretern von Bezirksregierungen wegen der starken Erhöhung der Steuerbewertung im Jahr 2006 kritisiert wurde.

Viele Besitzer von Jacht- oder Bootshäfen wurden mit einer Erhöhung des Steuerwertes im zwei- oder sogar dreistelligen Prozentbereich überrascht. Gemäss Nikolits entspricht dieses Vorgehen jedoch den gesetzlichen Vorgaben, die verlangen, dass die Bewertungen dem Marktwert angepasst sein müssen. "Es ist gemäss den gesetzlichen Vorgaben", erwiderte Nikolits wiederholt an einer Aussprache mit Vertretern der Bezirksregierung.

Vertreter der Hafenindustrie schlugen vor, die Betriebe gemäss der aktuellen

Nutzung zu besteuern und nicht aufgrund einer möglichen Neuüberbauung. Gemäss Nikolits könnte eine solche Änderung nur durch einen Zusatz zur Staatsverfassung von Florida eingeführt werden. Mehrere Regierungsvertreter unterstützten einen solchen Zusatz und schlugen vor, ein entsprechendes Gesetzesreferendum einzubringen.

"Wir sollten die Häfen gemäss der heutigen Nutzung besteuern. Wenn die Häfen später für \$25 Millionen verkauft werden, bezahlt der neue Besitzer diese Steuern", ergänzte Commissioner Mary McCarty, die sich für die Lancierung eines Referendums für das Abstimmungsjahr 2008 einsetzte. Nikolits ergänzte, dass eine solche Änderung alle kommerziellen Immobilien betreffen würde.

Die massiv gestiegenen Immobilienpreise haben die Steuern für alle Immobilien, die nicht unter dem Save Our Homes Amendment geschützt sind, deutlich steigen lassen. Das Save Our Homes Amendment beschränkt die maximale Wertsteigerung für die Steuerbemessung auf 3% pro Jahr. Dies gilt aber nur für die vom Eigentümer primär genutzte Wohnimmobilie.

Lokale Regierungsvertreter haben Nikolits zur Stellungnahme eingeladen, nachdem Hafenbesitzer einen Hilfeschrei aufgrund der eskalierenden Steuerrechnungen ausgestossen haben. Industrievertreter befürchten, dass die steigenden Kosten weitere Häfen dazu zwingen werden, ihre Grundstücke für Neubauten von Wohnungen zu verkaufen. So würde der Zugang zum Wasser für die breite Öffentlichkeit weiter eingeschränkt.

Im September hat eine Gruppe von Hafenbesitzern ein Komitee zum Schutz der Betriebe an der Wasserfront im Palm Beach County gegründet, um die Grundstücksbewertung anzufechten. Das Komitee beschafft sich Mittel und Experten um das Thema bei lokalen und staatlichen Regierungsstellen einzubringen.

Gute Aussichten für kommerzielle Immobilien

In den meisten kommerziellen Immobilienmärkten werden die Leerstandsraten zurückgehen und die Mietpreise steigen. Zudem kaufen Grossinvestoren kommerzielle Immobilien im grossen Stil. Diese beiden Aussagen sind dem jüngsten Commercial Real Estate

Newsletter 4. Quartal 2006

Outlook der National Association of Realtors (NAR) zu entnehmen.

David Lereah, der Wirtschaftswissenschaftler der NAR erklärt, dass die meisten Basisgrößen von kommerziellen Märkten auf einem guten Fundament stehen. "Die Märkte von kommerziellen Immobilien bewegen sich mit der Nachfrage, welche aufgrund des anhaltenden Beschäftigungswachstums und des



Wirtschaftswachstums hoch bleibt", sagte er. "Mit der Ausnahme von einigen Schwachstellen im Segment Detailhandel sehen die meisten Segmente von kommerziellen Immobilien kleinere Leerstände und höhere Mieten".

Institutionelle Investoren waren dieses Jahr aktiv bei kommerziellen Immobilien.

"Grosse Institutionelle, wie Pensionskassen oder Lebensversicherungsgesellschaften sind äusserst vorsichtige Investoren, die wenig Risiken eingehen. Somit ist der aktuelle Fokus auf kommerzielle Immobilien eine Bestätigung, dass in einem risikoarm diversifizierten Portfolio auch die kommerziellen Immobilien nicht fehlen dürfen.

Institutionelle Investoren und Private Equity Funds haben in den ersten sieben Monaten dieses Jahres etwa die Hälfte aller Bürogebäude in gekauft, die verkauft wurden. Ebenfalls haben diese Investoren einen Drittel aller Immobilien im industriellen Sektor erworben. Insgesamt wurden im laufenden Jahr über \$31 Milliarden investiert. Dies ist wohl ein Rekordwert für Investitionen von Institutionellen und Private Equity Funds in kommerzielle Immobilien.

Die Prognose der NAR beinhaltet fünf Sektoren und eine quartalsweise Analyse der Daten aus verschiedenen Agglomerationsgebieten. Die Sektoren umfassen Immobilien für Büros, Industrie, Einzelhandel, Mehrfamilienhäuser und Hospitality.

Falls Sie weitere Angaben über diese Studie wünschen, nehmen Sie mit uns Kontakt auf.

Globale Immobilienmärkte geben den Trend für die USA vor

Die englische Wirtschaftszeitung Economist zeigte in einem kürzlich erschienenen Beitrag auf, dass sich die meisten internationalen Immobilienmärkte in einer besseren Verfassung befinden als vor einem Jahr. In 10 von 20 Ländern, die beobachtet wurden, stiegen die Preise im zweistelligen Prozentbereich. Vor einem Jahr war dies nur in sieben Ländern der Fall. Nur in Spanien, Hong Kong und Südafrika wurde eine Abkühlung beobachtet.

Die europäischen Märkte, inklusive Dänemark, Belgien, Irland, Frankreich und Schweden haben am meisten zugelegt. Auch in Deutschland stiegen die Preise, nach einem Jahrzehnt von stabilen oder stagnierenden Preisen.

Grossbritannien und Australien könnten die Vorbilder für die Entwicklung des amerikanischen Marktes sein. Nach einer Preissteigerung von 20% im Jahr 2003 blieben die Preise praktisch unverändert. Aber bereits im laufenden Jahr stiegen die Preise in beiden Ländern wieder - um etwa 6.5%.

Newsletter 4. Quartal 2006

US Bevölkerungswachstum beschleunigt die Urbanisierung

Mit dem Anstieg der amerikanischen Wohnbevölkerung auf 300 Millionen werden 6'000 acres (2'430 ha) pro Tag verbaut. Dies entspricht etwa vier acres (1.6 ha) pro Minute.

"Die Zersiedelung der Landschaft findet statt", erklärt ein Trendbeobachter. "Wir haben 100 Millionen neue Einwohner seit 1967, als die 200 Millionen Grenze überschritten wurde. Diese Personen müssen irgendwo wohnen und die meisten wollen nicht in die Grossstädte. Somit ist der Trend klar".

Meinungsumfragen unterstützen diese Aussage. Nur 13% der Befragten möchten in einer Grossstadt wohnen. 51% bevorzugen die Vorstädte und 35% eine ländliche Umgebung, gemäss einer Umfrage der National Association of Realtors (NAR) in 2004.

Auch attraktive Städte verlieren Einwohner. Dies betrifft unter anderen San Francisco, Boston und Minneapolis, nicht nur Cleveland und Philadelphia. Das Bevölkerungswachstum der stabilsten Städte ist tiefer als das ihrer Vorortsgemeinden.

Ob dieses Wachstum auch für die Umwelt vernünftig gesteuert werden kann, ist offen. Ein Szenario ist, dass neue Ortschaften so gebaut werden, dass die Bewohner am gleichen Ort wohnen und arbeiten können, ohne dass lange Arbeitswege erforderlich sind. Einige Visionen bestehen für solche Ortschaften, die als Edge Cities, Micropolitan Areas, Galactic Cities oder Technoburbs bezeichnet werden.

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 abbestellen möchten.