

Newsletter 1. Quartal 2007

Willkommen beim Florida-Traum.com Newsletter

Vielen Dank für Ihr Interesse am FloridaTraum.com Newsletter. Auf den folgenden Seiten finden Sie auch dieses Quartal Informationen über die Immobilienmärkte in Florida und den USA sowie andere aktuelle Themen aus dem Sunshine State.

Immobilienmärkte in Florida und den USA

Die Immobilienmärkte in den USA stabilisieren sich langsam, nachdem in den vergangenen Monaten ein Rückgang der Aktivität und des Preisniveaus zu verzeichnen war.

Florida (November 2006 gegenüber Vorjahr)

- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: -30%
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen: -36%
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern: \$242,500
- Mittlerer Preis von Eigentumswohnungen: \$206,000
- Konsumentenvertrauen: 89
- Zinssatz von neuen 30-Jahre Hypotheken: 6.21% (Mitte Januar 2007)

USA (Oktober 2006 gegenüber Vorjahr)

- Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: +0.5%
- Mittlerer Preis von bestehenden Einfamilienhäusern: \$221,000
- Index des Konsumentenvertrauens: 102.9
- Verkäufe von neuen Einfamilienhäusern: -3.2%
- Mittlerer Preis von neuen Einfamilienhäusern: \$248,500

Nachdem sich die Zinssätze in den USA in absehbarer Zeit wohl nicht weiter erhöhen werden, gehen wir davon aus, dass sich die Immobilienpreise in den kommenden Monaten beleben werden. Ein weiterer Rückgang in Florida ist nicht mehr zu erwarten. Mit dem aktuell günstigen Euro-US Dollar Wechselkurs bestehen für europäische Investoren zur Zeit optimale Bedingungen.

Wohnimmobilien Florida

Die Anzahl verkaufter Wohnimmobilien ging im November 2006 weiter zurück. In einigen regionalen Märkten in Florida wurde jedoch bereits eine Abnahme des Angebots (Inventar) festgestellt.

Gesamthaft wurden im November 2006 11'912 bestehende Einfamilienhäuser verkauft. Dies entspricht einem Rückgang von 30% gegenüber November 2005. Der mittlere Preis für bestehende Einfamilienhäuser lag bei \$242'500, 3% tiefer als im Vergleichsmonat im Vorjahr (\$250'400). Diese Angaben wurden von der Florida Association of Realtors® (FAR) erhoben.

Im Oktober 2001 lag der mittlere Preis für ein Einfamilienhaus in Florida bei \$124'700. Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist dieser Wert somit um etwa 94.5% gestiegen.

Im Oktober wurden ebenfalls 3'440 Eigentumswohnungen verkauft (5'001 im Oktober 2005). Hier lag der mittlere Preis bei \$209'200 (Vorjahr \$213'600).

Wohnimmobilien USA

In den USA wurden im Oktober 2006 leicht mehr Wohnimmobilien verkauft als im Oktober 2005. Diese Beobachtung bestätigt die Beruhigung im Markt und den Übergang zu einer normaleren Marktentwicklung, erklärt die National Association of Realtors® (NAR) in Washington, DC.

Newsletter 1. Quartal 2007

Die Anzahl verkaufter Wohneinheiten, inklusive Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Co-Ops stieg um 0.5% auf einen Wert von 520'000 Einheiten im Oktober gegenüber 517'500 Einheiten im September 2006. Im Oktober 2005 lag dieser Wert um 12% höher bei 587'500 Einheiten.

David Lereah, der Marktanalyst der NAR erklärt, dass sich die fundamentalen Werte verbessern. "Das aktuelle Volumen an Transaktionen zeigt einiges Vertrauen in den Markt". "Die demographischen Faktoren unserer wachsenden Bevölkerung, die historisch tiefen und wohl noch sinkenden Hypothekenzinsen und die gesunde Wirtschaftsentwicklung zeigen, dass die Geldmittel für einen Immobilienerwerb in praktisch allen Regionen des Landes vorhanden wären. Trotzdem warten viele Käufer ab. Nach den Preisanpassungen der vergangenen Monate sollte das gestiegene Vertrauen zu einer weiteren Festigung des Marktes im ersten Quartal 2007 führen".

Der landesweite mittlere Preis für alle Wohnimmobilien lag bei \$221'000 im Oktober was 3.5% unter dem Wert vom Oktober 2005 liegt.

Das Inventar von unverkauften Wohnimmobilien stieg im Oktober 2006 um 1.9% auf 3.85 Mio. Einheiten. Dies entspricht einem Vorrat von 7.4 Monaten unter den aktuellen Verkaufszahlen.

Im Oktober 2006 wurden gesamthaft gegen 458'300 Einfamilienhäuser verkauft. Dieser Wert liegt 11% unter dem Wert des Oktobers 2005. Der mittlere Preis lag bei \$221'300, was einer Abnahme um 3.4% gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres entspricht.

Hausbauer in Orlando in der Offensive

Die Home Builders Association of Metro Orlando lancierte diese Woche eine Werbekampagne um den lokalen Markt zu beleben. Die Message lautet: Nun ist eine gute Gelegenheit, eine Immobilie in Orlando und Umgebung zu erwerben.

Mit einem Budget von gegen \$1 Million wird die sechswöchige Kampagne unter anderem im lokalen Fernsehen, in Zeitungen und Zeitschriften sowie auf Plakaten und im Internet sichtbar sein.

Das Ziel der Werbemaßnahmen ist klar. Potentiellen Käufern soll vermittelt wer-

den, dass die Bedingungen für den Kauf eines Eigenheims zur Zeit gut sind und auf absehbare Zeit wohl nicht mehr besser werden, erklärte Carmen Dominguez, die Präsidentin der Vereinigung. Die Zinsen sind noch immer tief und die finanziellen Anreize der Anbieter sind hoch. Das Angebot ist ebenfalls noch hoch, wird aber aller Voraussicht nach zurückgehen.

"Unsere Mitglieder sind über die Werbekampagne begeistert," erklärt Beth McGee, Direktorin der Home Builders Association, die 1953 gegründet wurde und gegen 1'500 Mitglieder aufweist.

Florida: Kein Rückgang der Immobilienkäufe bei den Wohlhabenden

2006 war nicht ein besonders gutes Jahr für Immobilien in Florida. Die Verkäufe lagen im November 30% unter dem Wert des Vorjahres und die Preise sanken um 3%.

Ein Marktsegment blieb von diesen Entwicklungen unberührt: Die reichen und wohlhabenden Kunden kaufen weiter und leisten sich mehr. "2006 war wirklich ein gutes Jahr, besser als üblich in unserem Markt," bestätigt Joseph Liguori, Be-

Newsletter 1. Quartal 2007

sitzer der Premier Estates und selbst Makler.

Seine besten Kunden in der Kategorie von \$13 Mio. und mehr haben Ende 2006 nochmals zugelegt. Hier sind insbesondere russische und englische Käufer aufgefallen, die vom tiefen Dollarkurs profitiert haben. Weitere high-end Eigenheime, inklusive eines für \$5.5 Mio., konnten an Wall-Street Investmentbanker verkauft werden, die ihre Boni im Sunshine State investierten.

Reduktion der Property Tax könnte dieses Jahr entschieden werden

Der Florida Senat (Legislative) könnte den Stimmberechtigten noch diesen Herbst einen Vorschlag für die Reduktion der Property Tax unterbreiten, erklärte Senate Finance and Taxation Committee Chairman Mike Haridopolos.

Viele Senatoren wurden mit Klagen von Wählern überflutet, die sich über die stark gestiegene und ungleiche Steuerbelastung beschwerten. Die hohe Steuerbelastung entstand aufgrund der in den letzten Jahren stark gestiegenen Immobilienpreise.

"Es besteht ein wirklicher Hunger nach einer vernünftigen Lösung", sagte Haridopolos, ein Republikaner aus Indialantic (Brevard County), nachdem das Komitee über die Reformanstrengungen informiert wurden. "Ich denke, dass das Thema wichtig genug ist, um eine separate Volksabstimmung durchzuführen".

Eine solche ausserordentliche Abstimmung könnte nur mit einer Dreiviertelsmehrheit im Florida House und Senat durchgeführt werden. Für Volksabstimmungen, die an regulären Wahldaten durchgeführt werden, ist nur eine Dreifünftel-Mehrheit in der Legislative erforderlich.

Die Beschwerden über die ungleiche Behandlung beziehen sich meist auf das Save Our Homes Amendment, das von den Wählern 1992 angenommen wurde. Dieser Verfassungszusatz beschränkt die Zunahme der Steuerabgaben für selbstgenutzte Wohnimmobilien auf maximal 3% pro Jahr. Wenn die Besitzer heute in ein anderes Haus oder eine andere Wohnung umziehen, entfällt diese Beschränkung und die Steuer wird aufgrund des neuen Kaufpreises erhoben. Viele Immobilienbesitzer überlegen es sich nun zweimal, ob es sich lohnt, in ein anderes Haus umzuziehen, das besser zu den Le-

bensumständen passen würde.

Eine der diskutierten Lösungen, die Portability würde es erlauben, dass die Save our Homes Vorteile auf ein neues Haus oder eine neue Wohnung übertragen werden können.

Die lokalen Behörden (Counties) haben sich gegen eine solche Vorlage gestellt, da sie tiefere Einnahmen befürchten. Eine Studie des Department of Revenue zeigt aber auf, dass die Einnahmen in 2008 nur um 0.7% und in 2012 um 2.4% zurückgehen würden, falls die vorgeschlagene Portability eingeführt würde.

Senator Jeff Atwater, Republikaner aus North Palm Beach argumentierte, dass der Rückgang noch tiefer ausfallen werde. Er geht davon aus, dass Floridianer rascher in das passende Haus umziehen, wenn die Steuervorteile transferierbar sind. Dadurch belebt sich der Markt und das wiederum erhöht die lokalen Steuereinnahmen.

Klein kaufen, gross verdienen

Auch im aktuell unsicheren Immobilienmarkt kann ein Investor Geld verdienen. Ein Vorschlag: Kleinere Im-

Newsletter 1. Quartal 2007

mobilien, die einfacher zu kaufen und einfacher zu verwalten sind. Hier einige Ideen:

- Vermieten Sie einen Teil Ihres Hauses für \$500 pro Monat und nutzen Sie dieses Geld um Ihre Hypothek vorzeitig zu amortisieren. Wenn Sie eine 30-jährige Hypothek über \$350'000 zehn Jahre früher abbezahlt haben, sparen Sie gesamt um \$165'000. Zudem sind Sie in der Lage, alle diesbezüglichen Kosten an der Einkommenssteuer abzuziehen, inklusive Abschreibung des Hausteils bis zum Betrag der tatsächlichen Mieteinnahmen.
- Wenn Sie ein Einfamilienhaus kaufen, stellen Sie sicher, dass Sie nur 10% oder 15% anzahlen und das Haus anschliessend vermieten. Die Mieteinnahmen sollten höher sein als die Hypothekenkosten, Immobiliensteuern und Versicherungsprämien plus einem monatlichen Beitrag von \$250 an Reparaturen und die Instandhaltung. Finden Sie eine Immobilie in Zwangsvollstreckung und versuchen Sie, mit dem Verkäufer einen Deal auszuhandeln.
- Mit einem Zweifamilienhaus haben Sie die dop-

pelten Einnahmen bei den nahezu gleichen Kosten für Unterhalt und Verwaltung.

Verstärkte internationale Investitionen

Koreaner könnten in 2007 mehr als \$4 Milliarden in ausländische Immobilien investieren. Dies ist ein Resultat einer Gesetzesänderung, die erlaubt, dass Koreaner nun Auslandsimmobilien im Wert von bis \$1 Mio. erwerben können.

Marktbeobachter gehen davon aus, dass Korea im laufenden Jahr gegen \$2 Milliarden in US Wohnimmobilien investiert. Im vergangenen Jahr betrug dieser Wert \$1.27 Mia.

Ein grosser Teil dieser Investitionen wird voraussichtlich in Städten mit einer grossen koreanischen Population (u.a. San Francisco, New York und Atlanta) getätigt werden, um von den dort stagnierenden Preisen zu profitieren. Man geht aber davon aus, dass der Löwenanteil der koreanischen Investitionen in Los Angeles erfolgen wird, der Stadt mit der grössten koreanischen Bevölkerungsgruppe ausserhalb Koreas.

Gouverneur Charlie Crist übernimmt das Zepher

Nach acht Jahren mit Jeb Bush wurde das Amt des Gouverneurs des Staates Florida anfangs Jahr vom Republikaner Charlie Crist übernommen. Bei seiner Antrittsrede am Dienstag, 2. Januar 2007 versprach er eine Regierung, die offener ist, weniger auf Parteipolitik fixiert ist und vermehrt Rechenschaft ablegt. Charlie Crist sieht sich als der Gouverneur des Volkes.



Der Gouverneur liess sich von den zwei grossen, anstehenden Aufgaben nicht beeindrucken und versprach, alle Ressourcen seines Amtes einzusetzen. Es geht um die Lösung der Krise der Immobilienversicherungen und um die Anpassungen bei der Immobiliensteuer.

Crist, 50 von St. Petersburg wurde am Dienstag

Newsletter 1. Quartal 2007

Mittag vor dem State Capitol vereidigt.

Er wird der 44. Gouverneur von Florida. Die Popularität seines Vorgängers Jeb Bush ist nach wie vor ungebrochen, was insbesondere von den republikanischen Zuschauern der Vereidigungszeremonie bestätigt wurde.

Crist anerkannte die Leistungen von Bush in seiner Ansprache und nannte ihn den grössten Gouverneur von Amerika. Aber Crist umriss auch erste Änderungen beim Regierungsstil. Der Regierungsstil von Jeb Bush wurde von Kritikern als streng und mit wenig Feingefühl beschrieben.

Vor seiner Wahl zum Gouverneur im letzten Herbst war Crist seit 2002 Generalstaatsanwalt von Florida.

Bewegung in der amerikanischen Immobilienbranche: Realogy Corp. für \$9 Milliarden übernommen

Die Private Equity Gesellschaft Apollo Management L.P. hat die Realogy Corp. für \$9 Milliarden übernommen.

Apollo übernimmt zudem alle Verpflichtungen der Realogy in der Grössenord-

nung von \$2.4 Mia. Die Aktionäre werden mit \$30 pro Aktie entschädigt, gemäss einem Statement der beiden Gesellschaften.

Realogy ist der grösste Lizenzgeber für Franchise-gesellschaften im Immobiliengewerbe in den USA. Realogy besitzt praktisch alle grossen Namen der Industrie wie

- Century 21,
- Coldwell Banker,
- ERA und
- Sotheby's Franchise Betriebe sowie die
- NRT Inc.

Apollo ist eine führende private Investmentgesellschaft für Eigen- und Fremdkapitalinvestitionen.

Unter der neuen Eigentümerschaft der Apollo werden die konkurrenzfähigen Franchising Gesellschaften in den vielfältigen Bereichen von Immobilien-transaktionen (Makler, Umzüge, Eigentumsbestätigungen) ihre Business Pläne bestens ausführen können. Zudem bestehen für das weitere Wachstum gute Voraussetzungen, erklärt Richard A. Smith, der Vice Chairman und President der Realogy, in einer Ankündigung der Transaktion.

Die Vereinbarung muss noch von der Mehrheit der Aktionäre der Realogy Corp. genehmigt werden. Man geht davon aus, dass die Eigentumsübertragung im Frühjahr 2007 abgeschlossen werden kann. Danach werden die Aktien der Realogy nicht mehr an der Börse in New York gehandelt.

Las Vegas in Florida: Einarmige Banditen breiten sich in Südflorida aus

Ab sofort können Sie sich in Florida noch besser von Ihrem Geld trennen. Vor etwa einem Jahr wurde im



Rahmen einer Gesetzesänderung im Broward County eine beschränkte Anzahl von Vegas-Style Slot Machines zugelassen. Diese Einarmigen Banditen können in bestehenden Glücksspiel-Parks betrieben werden. Einer davon ist das Gulfstream Park Racing & Racino in Pompano Beach.

Newsletter 1. Quartal 2007

Nachdem Mitte November über 500 Slot Machines installiert wurden, sollen in den kommenden Wochen weitere 700 Maschinen dazukommen.

Gemäss der gesetzlichen Regelung erhält der Staat Florida 50% der Erträge der Slot Machines. Diese Gelder sind zweckgebunden und müssen für Ausbildung in Florida investiert werden. Weitere 3.2% der Einnahmen des Gulfstream Parks werden zwischen dem Broward County und der Stadt Pompano Beach aufgeteilt.

Die gemeinnützige Organisation "Florida Horsemen's Benevolent & Protective Association" erhält darüber hinaus bis zu 7.5% des Ertrages der Spielautomaten. Die FHBPA wird diese Erträge ab 3. Januar 2007 erhalten, wenn auch die neue Saison der Pferderennen beginnt.

Bis zum 10. Dezember 2006 hat der Staat Florida etwa \$2.65 Mio. Erträge der Slot Machines im Gulfstream Park erhalten. Gesamthaft haben die Spieler dort \$55.6 Mio. gesetzt. Das bedeutet, dass der Gulfstream Park 90.5% der Einnahmen an den Automaten wieder den Spielern ausbezahlt. Das gesetzliche Minimum beträgt hier 85%.

Das Mardi Gras Race-track & Gaming Center in Hallandale Beach wird als zweiter Vergnügungspark Las Vegas-Style Slot Machines in Florida installieren. Mardi Gras, früher Hollywood Greyhound, erhielt die Lizenz für solche Slot Machines im Dezember 2006. Hier werden bis Ende Januar 2007 über 1'100 Spielautomaten installiert sein.

Vor dieser Gesetzesänderung waren Geldspielautomaten in Florida nur in Kasinos erlaubt, die von Indianerstämmen betrieben werden, wie zum Beispiel in den Resorts der Miccosukee oder Seminole Indianern.

Im Gegensatz zu den neuen Vegas-Style Automaten sind in den Kasinos der Ureinwohner bis heute aber nur Automaten der Klasse II zugelassen, bei denen die Spieler in einem Bingo-ähnlichen System gegeneinander spielen.

Key Lime Pie - die offizielle Torte Floridas

Die offizielle Torte Florida's ist der Key Lime Pie. Das bedeutet, dass der Key Lime Pie gemäss einem Gesetz seit dem 1. Juli 2006 als offizieller Pie des Bundesstaates anerkannt ist (siehe

<http://www.myfloridahouse.gov/Sections/Bills/billsdetail.aspx?BillId=32043>)

Key Limes sind spezielle Limetten, die früher häufig auf den Florida Keys angebaut wurden.

Hier ist ein Rezept für die offizielle Crèmetorte (Quelle: whatscookingamerica.net):

- 1 (9-inch, 23 cm) vorbereiteter/fertiger Kuchenboden (aus Graham Crakern)
- 1 (14 ounce, 420 ml) Dose gesüsste Kondensmilch
- ¼ Cup (60 ml) Key Lime Saft
- 2 Teelöffel fein geraffelte Schale von Key Limes
- 2 Eier, getrennt
- 1 Ei, Raumtemperatur
- 4 Esslöffel Zucker



Florida Key Limes und der Saft können durch andere Limetten, resp. Limettensaft ersetzt werden, da diese einen ähnlichen Geschmack aufweisen.

Newsletter 1. Quartal 2007

Zubereitung:

- Kühlen Sie den Kuchenboden gut
- Ofen auf 175°C vorheizen
- In einer mittleren Schüssel die Kondensmilch, die geraffelte Key Lime Schale und den Key Lime Saft mischen
- Beide Eigelbe und das ganze gekühlte Ei zugeben und die Masse gut vermischen
- Die Masse in den gekühlten Kuchenboden geben
- In einer weiteren mittलगrossen Schüssel die beiden Eiweisse schlagen und den Zucker langsam dazufügen
- Diese Masse (Meringue) gleichmässig über den Kuchen verteilen
- Etwa 20 Minuten backen bis die Meringue Goldbraun geworden ist
- Auf einem Gitter abkühlen lassen

Quelle von Rezept und Bild:
whatscookingamerica.net

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.*