

## Newsletter 3. 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.

Auch in dieser Ausgabe sind die Trendmeldungen wenig konklusiv. Positive und negative Nachrichten halten sich in etwa die Waage. Einmal mehr bestätigen können wir den länger anhaltenden Trend, dass sich geographische Märkte in Florida und den USA sowie einzelne Marktsegmente recht unterschiedlich entwickeln.

### **Immobilienmarkt Florida**

Die aktuellen Marktzahlen präsentieren sich wie folgt:

- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: -34%
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen: -28%
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern: \$237'000
- Mittlerer Preis von Eigentumswohnungen: \$202'000

- Index des Konsumentenvertrauens: 83
- Zinssatz von neuen 30-Jahre Hypotheken: 6.63%

### **US Markttrends, Zahlen für Mai 2007**

Das US Commerce Department hat vor wenigen Tagen gemeldet, dass die Anzahl Verkäufe von neuen Eigenheimen auf einen saisonal angepassten Wert von 915'000 Einheiten (-1.6%) gesunken ist. In den vergangenen fünf Monaten war hier nur im April eine Zunahme (+12.5%) zu beobachten. Die anderen Monate wiesen einen rückläufigen Trend auf.

### **Britische Investoren weiterhin stark auf Florida ausgerichtet**

Obwohl britische Investoren in den USA immer mehr Lokationen untersuchen, bleibt Florida das beliebteste Ziel für Immobilieninvestitionen.

Kalifornien und Las Vegas haben in den vergangenen Jahren ebenfalls Interessenten gefunden, aber die

grosse Mehrheit der britischen Investoren bleibt in der Gegend von Orlando. Hier ist es einfach, eine Immobilie auszumieten und so rentabel zu nutzen.

Etwa die Hälfte der Käufer suchen ein Ferienhaus, das sie auch ausmieten, um die laufenden Kosten zu reduzieren. Die andere Hälfte der Käufer sind reine Investoren. Als Urlaubsdestination bleibt Florida auch für Engländer attraktiv.

### **Das Schnäppchen im Palm Beach County direkt am Intracoastal**

Wenige Meilen südlich von Palm Beach, in Lantana, direkt am Intracoastal Waterway bieten wir ein Zweizimmer Penthouse in einer neuen Siedlung an. Die Wohnung liegt im fünften Stock und hat einen grosszügigen Grundriss.



## Newsletter 3. Quartal 2007

Nicht nur die Aussicht (Bild oben) ist spannend, sondern auch die nähere Umgebung. Direkt in der Siedlung finden Sie ein Restaurant mit Bar. Direkt am Meer befindet sich eine Marina mit Bootsclub, der seinen Mitgliedern eine grosse Auswahl an Booten zur Verfügung stellt. Ein 24-Stunden Concierge Service lässt keine Wünsche offen.

In wenigen Minuten sind Sie in Palm Beach, wo Shopping und Entertainment auf höchstem Niveau angeboten werden. Wenn Sie die Brücke zur vorgelagerten Insel überqueren, sind Sie direkt beim Hotel Ritz Carlton of the Palm Beaches, einer der besten Adressen in der Region.

Das Penthouse hat etwa 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird für nur \$275'000 angeboten.

---

### **Die Reichsten investieren mehr Geld in Wohnimmobilien**

Der World Wealth Report von Merrill Lynch und CapGemini zeigt auf, dass weltweit 9.5 Millionen Personen ein investierbares Vermögen von \$1 Million und mehr besitzen. Dies entspricht einer Zunahme von 8.3% gegenüber dem Vorjahr.

Der Report zeigt auf, dass 24% der investierten Vermögenswerte in Immobilien liegen. Dieser Wert liegt um 50% höher als im Vorjahr. 49% der Immobilien-Investitionen wurden in Zweit- oder Ferienimmobilien getätigt. In Nordamerika beträgt dieser Anteil 41% der Immobilien-Investitionen der 3.2 Millionäre.

Nordamerikanische Zweit- und Urlaubsimmobilien im Luxussegment scheinen schneller zu wachsen als der Markt. Zudem nimmt die Zahl der angebotenen Trophy Properties, mit Preisen im zwei- und dreistelligen Millionenbereich, weltweit laufend zu.

---

### **Noch kein Ende bei Hotelübernahmen zu erwarten**

Obwohl die Verkäufe von Hochhäusern, Wohnanlagen und kommerziellen Immobilien in den USA zurückgehen, bleibt der Markt für Hotels unvermindert heiss.

Fünf an Börsen gehandelte Hotelunternehmen wurden dieses Jahr bereits von privaten Investoren übernommen. Die Gesamtsumme dieser Going Private Transaktionen betrug \$8.77 Milliarden (inklusive Verpflichtungen). Bei vier der Firmen handelt es sich um Immobilien Investitionsfonds

(REITs - Real Estate Investment Trusts). Werden private Übernahmen ebenfalls berücksichtigt, stieg die Gesamtsumme der Akquisitionen auf \$24.26 Milliarden.

Beim Grossteil der Übernahmen handelt es sich um private Beteiligungsgesellschaften, die mehrere Hotels in einer Transaktion erwerben wollten. Im vergangenen Monat, zum Beispiel, hat ein Joint Venture, dem auch die Apollo Real Estate Advisors angehören, die Eagle Hospitality Properties Trust Inc. für \$318.7 Millionen übernommen. Dies entspricht einer Übernahmeprämie von 42% auf den Aktienkurs vom Januar, als die Gesellschaft ankündigte, dass sie einen Käufer sucht. Eagle besitzt 13 Hotels, die unter den Namen Embassy Suites und Marriot betrieben werden.

Analysten gehen davon aus, dass weitere Übernahmen anstehen. Einer der Marktbeobachter geht sogar soweit, dass er sagt, dass praktisch jeder REIT zum Verkauf steht. Er geht ebenfalls davon aus, dass sich die Anzahl der börsenkotierten Hotelgesellschaften bis Ende Jahr auf weniger als zehn halbieren wird.

Die Renditen für die Hotel-Immobilien sind höher als bei anderen kommerziellen Immobilien und die Nachfra-

## Newsletter 3. Quartal 2007

ge nach Hotelübernachtungen bleibt stark. Mit den steigenden Kapitalkosten suchen die Investoren Immobilien, die eine vernünftig hohe Rendite generieren.

Es ist kein Geheimnis, dass die privaten Beteiligungsgesellschaften ausreichend Mittel zur Verfügung haben, und dass Hotels, im Vergleich zu anderen Immobilienklassen, eine überdurchschnittliche Rendite aufweisen.

Eine der genau beobachteten Messgrößen für Immobilieninvestitionen ist die Rendite im ersten Jahr nach der Übernahme. Mit den gestiegenen Kapitalkosten ist die initiale Rendite manchmal ins Minus gesunken. Dies bedeutet, dass die Kapitalkosten im ersten Jahr höher sind als die Erträge.

Bei der kürzlichen Übernahme (für \$15.2 Milliarden) des Archstone-Smith Trusts, einem Wohnimmobilien REIT in Englewood, Colorado, haben die Käufer Tishman Speyer Properties und Lehman Brothers Holdings Inc. eine Nettorendite von etwas über 4% erzielt. Dies liegt deutlich unter den Kapitalkosten, die sich im Bereich von 6% bewegen dürften. Diese Zahlen basieren auf Schätzungen von Marktbeobachtern und sind nicht bestätigt.

Weshalb soll man sich auf ein solches "Geschäft" einlassen? Tishman und Lehman gehen wohl davon aus, dass der Wert der Immobilien rasch genug zunimmt und dass auch die Erträge in absehbarer Zeit wachsen.

Im Gegensatz hat der Joint Venture, der die Eagle Hospitality übernahm, eine Rendite von etwa 7%, was über den Kapitalkosten liegen dürfte.

Hotels haben schon immer eine höhere Rendite abgeworfen, da hier das Risiko ebenfalls höher ist. Die Beherbergungsindustrie ist das einzige Segment im Immobiliensektor, das ohne langfristige Mietverträge auskommen muss. Und langfristige Verträge sind bekanntlich die beste Versicherung für laufende Einnahmen.

---

### **Fort Lauderdale überlegt sich einen Bann von 'McMansions'**

Kann die Stadt tatsächlich die Erstellung von grossen Gebäuden verbieten, die in älteren Gegenden kleinere Einfamilienhäuser ersetzen?

Die Stadtplaner arbeiten an einem Vorschlag, der in Wohngegenden die maximale Grösse von Häusern

beschränkt. In Poinsetta Heights, zum Beispiel, würde die maximale Gebäudegrösse knapp 10 Meter (28 feet) betragen. Häuser mit Abmessungen von 12 Metern (35 feet) könnten nicht mehr gebaut werden. Zudem beinhaltet der Vorschlag eine Reduktion der Ausnutzung (Floor Area Ratio - FAR), d.h. dem maximalen Verhältnis von Wohn- und Grundstücksfläche.

City Commissioner Charlotte Rodstrom hat sich für diese Reform eingesetzt und schlägt eine neue Zonenplan-Kategorie vor. Einwohner haben sich seit Jahren über das sich wandelnde Gesicht von Siedlungen beschwert, in denen Grundstück um Grundstück neu überbaut wird.

Die Stadt will keinesfalls die Verjüngung der Bausubstanz behindern, erklärt Marc LaFerrier, City Planning Director.

Viele der Siedlungen sind bald 40 oder 50 Jahre alt und eine Verjüngung ist notwendig. Die Frage ist nur, wie dies erreicht werden kann, ohne dass die Nachbarn gestört werden.

Die neue Zonenplan-Kategorie würde nur für Gegenden mit Einfamilienhäusern gelten und würde die Erstellung von neuen Rei-

## Newsletter 3. Quartal 2007

henhäusern in solchen Gegenden nicht behindern.

Die Anpassungen würden sicherstellen, dass Bewohner aus dem Fenster schauen und noch immer den Himmel sehen können - und nicht die Wand des Nachbarhauses. Die Vorschrift würde insbesondere für ältere Gegenden mit kleineren Häusern passen.

Die nachträgliche Einführung von neuen Beschränkungen kann für eine Gemeinde in Florida aber auch teuer zu stehen kommen. Ein Gesetz von 1995, der Bert J. Harris, Jr., Private Property Rights Protection Act sieht vor, dass Behörden finanziell haften, wenn sie die Rechte von Grundeigentümern "unfair" einschränken.

Zuerst müssen aber die City Commissioners von Ft. Lauderdale der neuen Zonenplan-Kategorie zustimmen. Dann könnten sich Wohngegenden für die neue Zoneneinteilung bewerben. Die neue Regelung kann somit nur dann eingeführt werden, wenn sich ein klarer Konsens in der betroffenen Wohngegend finden lässt.

---

### **Eine grosszügige Residenz in Südost Florida**

In Lake Worth bieten wir Ihnen eine Residenz mit 5 Schlafzimmern, 4 Bädern und komfortablen 4'070 sqft (375 m<sup>2</sup>) Wohnfläche. Zudem bietet dieses Haus eine lange, kreisrunde Einfahrt.

Ein eigener Pool, direkter Seeanstoss, ein offener Grundriss mit hohen Räu-



men, luxuriöse Ausstattung in Küche und den Bädern, eine Wet-Bar im Wohnzimmer und ein grosses Sprudelbad runden das Angebot ab. Das Haus wurde 1993 erbaut.

Die Siedlung bietet den direkten Zugang zu Reitwegen, ein eigenes Clubhaus, sowie eigene Golf- und Tennisanlagen.

Interessiert? Rufen Sie uns an. Preisvorstellung: \$1.45 Mio.

---

### **Hypotheken-Krise zum Ersten: Die amerikanische Hypotheken-Krise bleibt ein Risiko für die Märkte**

Die Krise am amerikanischen Markt für minderklassige Hypotheken (Subprime Mortgages) ist offenbar nicht so rasch überstanden. Mitte Juli hat die Investmentbank Bear Stearns ihren Investoren mitgeteilt, dass ihre beiden entsprechenden Hedge-Funds mittlerweile "fast wertlos" seien.

Fast zeitgleich meldete ein weiterer Fonds, der australische Basis Capital, immense Verluste von bis zu 50%. Ob die Krise eine Verkaufswelle über mehrere Vermögensklassen hinweg auslösen könnte, ist aber schwer einzuschätzen. Dies liegt unter anderem an der geringen Transparenz von Hedge-Funds und der "Collateral Debt Obligations" (CDO), mit denen sich die genannten Fonds verspekuliert haben.

Das Volumen von CDO ist beträchtlich. Nach Angaben von Morgan Stanley wurden 2006 solche Verbriefungen in der Grössenordnung von \$503 Mrd. verkauft. Dies entspricht einer Verfünffachung innerhalb

## Newsletter 3. Quartal 2007

von drei Jahren. US-Subprime Kredite machen einen gewichtigen, aber auch nicht überragenden Anteil der weltweit aufgelegten CDO aus. Laut der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) lag dieser bei 2006 aufgelegten, amerikanischen CDO bei 25%.

Trotzdem dürften die zuletzt erfolgten Herabstufungen durch die internationalen Rating-Agenturen den Verkaufsdruck der Investoren bei CDO deutlich gesteigert haben, da nun Mindestrating-Grenzen unterschritten werden. Zudem fürchten viele Marktteilnehmer, dass andere Hedge-Funds ähnlich positioniert sein könnten wie jene von Bear Stearns - und verkaufen.

*Quelle: NZZ vom 21.7.07*

### **Hypotheken-Krise zum Zweiten: Immobilienkäufer sollen in Zukunft besser geschützt werden**

Federal Reserve Chairman Ben Bernanke hat zugesichert, dass die Aufsichtsbehörden Massnahmen planen, um zukünftige Immobilienkäufer besser vor Missbräuchen zu schützen.

Bernake erklärte dies dem Senate Banking Committee, anlässlich des Halb-

jahresreports über den Stand der amerikanischen Wirtschaft.

Er wiederholte die Einschätzung des Fed (Federal Reserve), dass die Wirtschaft dieses Jahr zurückhaltend wachsen wird. Als Risikofaktoren erwähnte er die steigende Inflation und den Rückgang der Immobilienpreise.

Im Immobilienbereich haben die Probleme für Darlehensnehmer mit beschränkter Kreditwürdigkeit zugenommen, welche die teuren Subprime Kredite halten. Hier sind die Investoren unerwartet hohen Risiken ausgesetzt und die Gesetzgeber fragen sich, ob die Behörden den Markt zu wenig kontrollierten.

Verspätete Zahlungen und Konkurse häufen sich bei Hausbesitzern, insbesondere bei denen, die eine variable Hypothek abgeschlossen haben. Bernake erklärte dem Senatsausschuss, dass er davon ausgeht, dass sich diese Situation zuerst verschlechtert, bevor sie sich verbessert.

Die Subprime Krise hat über 30 Kreditgeber in den Konkurs getrieben, so auch die New Century Financial Corp.

"Viele der Subprime Hypotheken sind bekanntlich nicht so gut, wie ursprünglich angenommen," erklärte Bernake. Er erwartet "erhebliche finanzielle Verluste", im Zusammenhang mit den überfälligen Forderungen dieser Darlehen. Die Verluste der Subprime Krise könnten sich im Bereich von \$50 bis \$100 Milliarden bewegen.



*Bildquelle: Pixelio.de*

Das Fed untersucht, mit welchen Massnahmen ähnliche Probleme in Zukunft verhindert werden können. Das FED setzt sich insbesondere dafür ein, dass die Kreditbedingungen besser und klarer offengelegt wer-

## Newsletter 3. Quartal 2007

den. Zudem wären Einschränkungen in einigen Bereichen denkbar, wie zum Beispiel bei Hypotheken, die ohne Überprüfung des Einkommens ausgeben werden und die Höhe von Strafsummen bei vorzeitiger Rückzahlung eines Kredites.

Der Chairman des Senatskommittees, Sen. Chris Dodd, D-Conn, begrüßte diese Massnahmen.

"Ich glaube und erwarte, dass aus den Abklärungen deutliche Massnahmen entstehen, so dass jeder Amerikaner, der ein Haus kaufen will, von seinem Darlehensgeber vernünftig und fair behandelt wird," erklärte Dodd.

Einige Senatoren glauben jedoch, dass diese Massnahmen nicht weit genug gehen und dass Gesetzesänderungen notwendig sind.

"Ich gehe nicht davon aus, dass die Konsumenten vor einer ähnlichen Situation besser geschützt sind, solange wir keine griffigeren Gesetze erlassen haben," sagte Charles Schumer, D-N.Y.

### The Keyes Company

Silvia Linder  
405 Plaza Real  
Boca Raton, FL 33432  
USA

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

Fax:  
+1-561-208-6222

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.floridarealtors.org/>) 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.*