

### **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.

### **In eigener Sache**

Vielleicht haben Sie die farblichen Anpassungen in unserer Webseite und beim Newsletter bemerkt. Der Hintergrund ist schnell erklärt: Seit Mitte September 2007 arbeiten wir mit der United Realty Group (URG) zusammen. Und die Corporate Color der URG ist grün.

Die United Realty Group ist ein Immobilienunternehmen, das vor über fünf Jahren in Cooper City, Florida gegründet wurde. Die United Realty Group ist inzwischen in eine Unternehmung mit über 500 Immobilienspezialisten und 45 Büros in Südfloida gewachsen.

Im Rahmen der United Realty Group können wir di-



rekt von zwei Schwesterunternehmen profitieren. Für Finanzierungen und Hypothekarkredite steht uns die United Home Mortgage Center, Inc. zur Verfügung. Für die Abwicklung von Immobilientransaktionen können wir nun auf die Dienste der Unity Title & Escrow, Inc. zugreifen.

Unser Büro befindet sich weiterhin in Boca Raton. Sie finden uns



aber noch einfacher, da das Büro der United Realty Group direkt am Federal Highway (US 1) liegt. In der Umgebung finden Sie genügend Parkplätze.



**Bitte beachten Sie:** Damit wir Sie optimal beraten können, bitten wir Sie, frühzeitig einen Termin zu vereinbaren.

Das Büro der United Realty Group liegt im "alten" Zentrum (Old Town) von Boca Raton. In unmittelbarer Nähe befinden sich die ursprüngliche und kürzlich renovierte Town Hall, das Einkaufszentrum Royal Palm Plaza und der Mizner Park, eine der schönsten Einkaufsstrassen in Südfloida.

Mit der United Realty Group können wir insbesondere auch die Westküste von Florida besser abdecken.

### **Immobilienmarkt Florida**

Die aktuellen Zahlen präsentieren sich wie folgt:

- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: -26%
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen: -25%
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern: \$231'900
- Mittlerer Preis von Eigentumswohnungen: \$196'800
- Index des Konsumentenvertrauens: 79

**Newsletter 4. Quartal 2007**

- Zinssatz von neuen 30-Jahre Hypotheken: 6.15%

**Der Euro Ende September auf Höchststand**

Der Wechselkurs USD/EUR erreichte am 26. September 2007 einen neuen Höchststand von 1.4162. Investitionen in amerikanische Immobilien sind somit günstiger denn je.

Eine Reihe von negativen Nachrichten aus den USA hat den Dollar weiter unter Druck gesetzt. Neben der Krise im amerikanischen Hypothekenmarkt sind auch Befürchtungen vor weiteren Zinssenkungen für den Kurszerfall verantwortlich.

Der starke Euro und der schwache Dollar führen aber auch dazu, dass Exporte aus Europa teurer und Exporte aus den USA günstiger und somit konkurrenzfähiger werden. Diese Verschiebung kann zu einer raschen Erholung der amerikanischen Wirtschaft beitragen, so dass die Dollarschwäche nicht von Dauer sein sollte. Somit ist zur Zeit einer der besten Zeitpunkte für europäische Immobilien-Investoren:

- Die Immobilienpreise sind auf einem mehrjährigen Tiefststand

- Der aktuell starke Euro reduziert die Investitionskosten und erhöht die mittelfristigen Renditechancen

**Attraktives Einfamilienhaus in Cocoa Beach**

Wir bieten ein grosszügiges Einfamilienhaus mit 4 Schlafzimmern und 2 Bädern an. Die Wohnfläche



beträgt komfortable 2100 sqft (195 m<sup>2</sup>). Eine Garage für 2 Wagen gehört selbstverständlich dazu. Der Preis wurde vor kurzem von \$297'000 auf \$275'000 reduziert.

Cocoa Beach liegt an der Ostküste von Florida auf der Höhe von Orlando. Das gut unterhaltene Haus liegt in einer schönen, ruhigen Nachbarschaft - nur fünf Minuten von der Autostrasse nach Orlando (knapp 45 Minuten entfernt).

Das attraktive Haus in Cocoa Beach ist zudem ideal für Bootsliebhaber. Ein Boot kann ohne weiteres im Vorhof abgestellt werden. Das Boot-Dock liegt am Ende der Strasse. So fallen keine teuren Hafengebühren an. Die Kosten für die Nutzung des Boot-Docks und der Bootsrampe betragen nur \$50 pro Jahr.

Dieses attraktive Haus in Cocoa Beach bietet "Nahezu-Waterfront", aber ohne die hohen Gebühren.

**Eigentumswohnungen in Miami unter dem Hammer**

Im September fand eine grössere Versteigerung von Eigentumswohnungen in Miami statt. 20 neue Wohnungen im Platinum Condominium Tower (199 Wohnungen) wurden dem Höchstbietenden verkauft. Der Bauherr wollte mit dieser Versteigerung einige der verbleibenden Wohnungen losschlagen. Die erzielten Preise lagen im Bereich von \$181'500 bis \$357'500 für Zwei-, resp. Vierzimmerwohnungen.

Die an der Auktion erzielten Preise lagen deutlich unter den Preisen, die noch vor Baubeginn (Pre-

Construction) verlangt wurden. Die Pre-Construction Preise lagen im Bereich von \$284 bis über \$450 pro Quadratfuß. An der Auktion konnten lediglich \$195 bis \$269 pro sqft erzielt werden

Weitere solche Versteigerungen sind in den nächsten Monaten zu erwarten. Nehmen Sie mit uns Kontakt auf, falls Sie genauere Informationen über Immobilienversteigerungen wünschen.

---

### **Wohnbautätigkeit in den USA auf 12-Jahres Tiefstand**

Der Bau von neuen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist im August 2007 auf einen neuen 12-Jahres Tiefstand gesunken. Das Commerce Department hat mitgeteilt, dass die Bautätigkeit um 2.6% gesunken ist. Dies entspricht einer saisonal angepassten Jahresproduktion von 1.331 Millionen Einheiten.

Die Wohnbau-Industrie ist mit dem stärksten Rückgang seit 16 Jahren konfrontiert. Verkäufe und Preise sind weiterhin rückläufig. Offen bleibt, wie rasch sich dieser Markt stabilisiert.

Wir halten Sie über die aktuellen Entwicklungen auf dem Laufenden.

---

### **Kommerzielle Immobilien auf stabilem Fundament**

Im Gegensatz zum Bereich der Wohnimmobilien sind die kommerziellen Immobilien in den USA weiterhin stabil.

Die meisten Märkte weisen eine relativ tiefe Leerstandsrate und ein gesundes Einnahmenwachstum auf, da die meisten Bereiche der US-Wirtschaft ein stabiles Wachstum aufweisen.

Der Senior Economist der National Association of Realtors (NAR), Lawrence Yun erklärt, dass "Kommerzielle Immobilien im Wesentlichen auf das Wirtschaftswachstum und auf neu geschaffene Arbeitsplätze reagieren".

Diese Bereiche waren in den beiden vergangenen Jahren recht stark und haben die Nachfrage nach Räumlichkeiten unterstützt. Yun geht davon aus, dass diese Trends im Jahr 2008 anhalten und die kommerziellen Märkte entsprechend unterstützen.

Yun erklärt, dass die Preise für gewisse kommerzielle Immobilien auf einem historischen Höchststand liegen und somit die Rendite langsam unter Druck kommt. Ob dies in absehbarer Zukunft einen Einfluss auf das

Preiseniveau hat, bleibt abzuwarten.

---

### **Entlastung für Eigenheimbesitzer im Konkurs**

Der amerikanische Kongress hat vor wenigen Tagen eine neue Gesetzesvorlage gutgeheissen, welche Hausbesitzer entlastet, die ihre Immobilien im Rahmen eines Pfändungs- oder Konkursverfahrens verlieren.

Die Vorlage wurde mit 386 zu 27-Stimmen angenommen. Die neuen Bestimmungen reduzieren die Steuerbelastung bei einem Konkursverfahren oder bei der Neufinanzierung eines Kredits.

Wird die Schuld des Hausbesitzers in einem Konkurs- oder Refinanzierungsverfahren reduziert, wurde bisher der Differenzbetrag als Kapitalgewinn steuerpflichtig. Eine kleinere Schuld bedeutet ein grösseres Vermögen und somit einen Kapitalgewinn.

Dass eine solche Steuer für den bereits finanziell überstrapazierten Hauseigentümer zum absolut falschen Zeitpunkt erhoben wird, liegt auf der Hand.

Die neue Vorlage würde die Steuereinnahmen um \$650 Mio. reduzieren.

**Newsletter 4. Quartal 2007**

Nun liegt die nächste Hürde beim Senat, der die Vorlage ebenfalls genehmigen muss. Präsident Bush forderte den Senat auf, die Gesetzesvorlage auf temporärer Basis rasch einzuführen.

Die Abstimmung im Kongress war die jüngste Massnahme der Parlamente, um die Auswirkungen der Krise bei den minderklassigen Hypotheken zu dämpfen.

Der Zusammenbruch des Marktes für minderklassige Hypotheken wird in den nächsten Monaten noch weitere Opfer fordern. Bei etwa zwei bis zweieinhalb Millionen variablen Hypotheken - im Wert von \$600 Milliarden - werden die (Lockvogel-tiefen) Zinssätze in den nächsten 18 Monaten auf Marktkonditionen erhöht. Viele dieser Hypotheken können zudem nicht einfach frühzeitig zurückbezahlt werden. Entsprechend schwierig - oder teuer - wird das Aushandeln einer Neufinanzierung.

Um den Einnahmeausfall zu kompensieren, sollen gewisse Steuerabzüge beim Verkauf von Zweitimmobilien reduziert werden. Das Weisse Haus unterstützt die Vorschläge, will sie aber auf drei Jahre beschränken. Die Änderungen der Bestimmungen beim Verkauf von Zwei-

timobilien werden von Präsident Bush abgelehnt.

**Wachstum, Stabilität und Chancen im Sunshine State**

Das Milken Institute und die Greenstreet Partners haben den 2007 Best Performing Cities Index herausgegeben. Die Studie bewertet die besten 200 Städte/Regionen in Bezug auf Arbeitsplatzwachstum- und Stabilität. Ein aktiver Arbeitsplatzmarkt ist der beste Garant für ein hohes Mass an Beschäftigung und interessante Saläre.

Das dritte Mal hintereinander nehmen drei Städte in Florida einen der sechs Spitzenplätze ein. Die Spitzenposition geht dieses Jahr an Ocala und Umgebung. Der Grossraum Orlando hat Platz 5 erreicht und die Region Naples/Marco Island Platz 6.

16 Regionen aus Florida sind in den ersten 100 Rängen zu finden. Zwei Regionen aus dem Florida Panhandle (Panama City-Lynn Haven and Fort Walton Beach-Crestview-Destin) sind unter den 20 besten Städten.

Der Index misst die lang- (5 Jahre) und kurzfristigen (1 Jahr) Prognosen für Be-

schäftigung und Salärwachstum. Die gute Bewertung von Ocala basiert auf einem gesunden Arbeitsplatzwachstum von 5.8% in den vergangenen beiden Jahren und einem robusten Immobilienmarkt.

Die drei Florida-Regionen in den Spitzenrängen haben die guten Resultate aufgrund der beiden Segmente Fremdenverkehr und Herstellung von High-tech Produkten erreicht.

Im Folgenden finden Sie die 10 besten Regionen gemäss der Studie (in Klammern die Bewertung vom Vorjahr):

1. Ocala, FL (13)
2. Wilmington, NC (59)
3. Riverside-San Bernardino-Ontario, CA (10)
4. Phoenix-Mesa-Scottsdale, AZ (15)
5. Orlando-Kissimmee, FL (6)
6. Naples-Marco Island, FL (3)
7. McAllen-Edinburg-Mission, TX (7)
8. Provo-Orem, UT (23)
9. Las Vegas-Paradise, NV (11)
10. Raleigh-Cary, NC (45)

Die vollständige Auswertung finden Sie unter:

<http://bestcities.milkeninstitute.org/>

---

**Neues Projekt in Cape Coral bewilligt**

Cape Villagio, ein neues Projekt mit Eigentumswohnungen, Shopping und Restaurants kann gebaut werden. Cape Villagio bringt Italien an die Westküste von Florida.

Nach zweieinhalb Jahren kann mit dem Bau des neuen Projektes in Cape Coral begonnen werden.

Das City Council genehmigte die beiden neuen 12-stöckigen Hochhäuser vor wenigen Tagen. Cape Villagio wird in zwei Phasen an der Ecke Southeast 47th Street and Southeast 17th Place errichtet. Der Abschluss der ersten Phase ist für 2009 vorgesehen. Die zweite Phase dauert bis 2011.

Die Bewilligung wurde erteilt, obwohl kleinere Ausnahmen notwendig waren. Es werden nicht alle Vorschriften der Stadt in Bezug auf Abfallcontainer, Schattenbäume und Bauabstände eingehalten. Diese Ausnahmen wurden notwendig, weil die Stadt während der Projektphase neue Vorschriften einführt.

Die Bewilligung ist ein Erfolg für die Downtown Community Redevelopment Agency (CRA). Cape Villagio

ist das erste grössere Re-Development Projekt, das auf Initiative und mit Unterstützung der CRA durchgeführt wird.

Eine Übersicht der laufenden Projekte der Cape Coral CRA finden Sie hier: <http://www.downtowncapecoral.net/Default.aspx?tabid=98>

---

**Cape Coral will weiterhin erfolgreich Unternehmen anlocken**

Cape Coral soll ein attraktiver Standort für qualifizierte Arbeitsplätze mit einem hohen Lohnniveau werden.

Mike Jackson, der Leiter der Wirtschaftsförderung erklärt, dass pro Monat durchschnittlich 30 neue Unternehmen nach Cape Coral ziehen.

Zur Zeit sind über 65% der 8'584 Unternehmen in der Stadt Home-based. Nächstes Jahr sollen verstärkt Unternehmen nach Cape Coral kommen, die qualifizierte Arbeitsplätze mit einem hohen Lohnniveau anbieten. So kann ein langfristiges Wirtschaftswachstum sichergestellt werden.

Die Stadt versucht mit Printwerbung und Direktansprache potentielle Unter-

nehmen auf ihre Vorzüge aufmerksam zu machen. Diese Massnahmen sollen das Image von Cape Coral aufpolieren und zeigen, dass die Lebensbedingungen in Südwest Florida nicht nur für Pensionäre attraktiv sind.

Etwa 48% der Einwohner arbeiten Vollzeit und das mittlere Alter ist seit der letzten Volkszählung von 45.2 auf 43 Jahre gesunken. Zwischen 2004 und 2006 ist das mittlere Haushaltseinkommen von \$46'933 auf \$54'026 gestiegen.



---

**Daytona überlegt sich neue Höhenbeschränkungen**

Die Redevelopment- und die Planungskommission überlegen sich neue Beschränkungen von Gebäudehöhen westlich der Atlantic Avenue. Die neuen Vorschriften betreffen aber nicht die Ozeanfront, für die neue Vorschriften in 2005 erlassen wurden.

## Newsletter 4. Quartal 2007

Die Region zwischen A1A und dem Fluss ist die nächste bei der eine Verjüngung ansteht.

Der Vorschlag will Gebäudehöhen auf maximal drei bis sechs Etagen beschränken, je nach Umgebung. So kann auf den Charakter der bestehenden Gebäude Rücksicht genommen werden.

Die bestehenden Vorschriften beschränken in der Regel nur die Baudichte (Verhältnis zwischen Wohn- und Grundstücksfläche), ohne die Gebäudehöhen einzuschränken. Ein Bericht der Stadt zeigt, dass diese Vorschriften bestehende Siedlungen nur beschränkt schützen.

Höhenbeschränkungen sind seit längerem ein Thema in der Planungskommission. Die kürzliche Antrag für einen 10-stöckigen Wohnturm (Bellaria) am North Peninsula Drive hat dieses Thema wieder ins Zentrum gerückt.

Die City Commission entscheidet Anfang Oktober, ob die neuen Vorschriften dem Staat Florida für abschließende Genehmigung unterbreitet werden sollen.

---

### United Realty Group

Silvia Linder  
100 South Federal Highway  
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.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.*