

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.

Inhalt dieser Ausgabe

Aktuelle Marktdaten Florida 1	
Florida wächst weiter - aber etwas langsamer	1
Sinkender Dollar gibt Ausländern einen klaren Vorteil.....	2
Wie finden Sie Ihre Traumimmobilie in unserer Immobiliensuche	4

Aktuelle Marktdaten Florida

Die aktuellen Zahlen präsentieren sich wie folgt ¹:

- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: -28% (-29%)
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen: -30% (-20%)

¹ Zahlen in Klammern vom Vorquartal

- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern: \$208'600 (\$222'100)
- Mittlerer Preis von Eigentumswohnungen: \$190'200 (\$192'400)
- Index des Konsumentenvertrauens: 74 (77)
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern (gesamt USA): -0.4% (-6.3%)
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern (gesamt USA): \$198'700 (\$205'700)
- Zinssatz von neuen 30-Jahre Hypotheken: 6.13% (6.14%)

Florida wächst weiter - aber etwas langsamer

Florida und seine Bezirke (Counties) wachsen weiter, aber etwas langsamer als andere amerikanische Bundesstaaten.

Einmal mehr ist das Flagler County das am schnellsten wachsende in Florida. Die Wohnbevölkerung hat von Mitte 2006 bis Mitte 2007 um 7.2% zugelegt. Mit diesem Wert erreicht das County aber nur den sechsten Platz in den USA.

Staaten im amerikanischen Sunbelt bleiben wei-

terhin attraktiv. Die am schnellsten wachsenden Counties liegen aber in Arizona, Kalifornien, Nevada, North Carolina und Florida.

Die Bevölkerung im Broward County in Südost Florida fiel in dieser Periode um 13'000 Personen. Dieses County hatte von 2000 bis 2005 um gesamthaft 28'000 Einwohner zugelegt. Laut dem Demographen William Frey von der Brookings Institution, "hatten wir ein Jahr der Korrektur bei der Migration, sowie ein Jahr der Korrektur im Immobilienmarkt".

Die zwei Bezirke in Louisiana, St. Bernard und Orleans, die durch den Hurrikan Katrina im Jahr 2005 hart



getroffen wurden, waren die am schnellsten wachsenden in 2007. St. Bernard erlebte ein 42.9 Prozent Bevölkerungswachstum zwischen Juli 2006 und Juli 2007. Die Bevölkerung nahm um fast

Newsletter 2. Quartal 2008

6'000 Personen zu. Orleans' Bevölkerung stieg um 13.8% oder nahezu 29'000.

Von den am zehn schnellsten wachsenden Counties liegen im Süden oder Westen der USA. Die einzige Ausnahme ist das County Kendall, Illinois im Grossraum Chicago.

Sinkender Dollar gibt Ausländern einen klaren Vorteil

Der Immobilienmarkt in Florida sieht zur Zeit bedeckt aus, insbesondere wenn man vom Dach eines halb verkauften Eigentumswohnungsprojekts hinab schaut.

Betrachtet man die gleiche Situation vom Ausland aus, sieht es aber bereits deutlich besser aus.

Als der Abschwung begann, kehrten die Ausländer - wie alle anderen - dem Immobilienmarkt zuerst den Rücken. Nun sind die internationalen Käufer aus Kanada, Europa, Südamerika und Südafrika aber wieder im Markt und suchen nach den interessantesten Angeboten.

Bisher sind die meisten Ausländer aber erst am Suchen. Die im internationalen Vergleich relativ hohen Immobiliensteuern und die Ver-

knappung am Hypothekenmarkt haben ihre abschreckende Wirkung nicht verfehlt. Die Aussenseiter sehen aber auch eine einmalige Chance. Der tiefe Dollarkurs und der attraktive Käufermarkt mit tiefen Preisen und einem grossen Angebot bieten neue Gelegenheiten. Zudem ist die Region nach wie vor ein sicherer Zufluchtsort für Kapital.

"Das meiste verfügbare und investierbare Kapital kommt von Übersee," erklärt Philip Spiegelman, Direktor der International Sales Group, einer Vertriebs- und Marketing-Firma für Eigentumswohnungen in Aventura.



Die anhaltende Erholung des Immobilienmarktes in Florida setzt eine Stabilisierung des Gesamtmarktes in den USA voraus. Trotzdem spielen Ausländer insbesondere in Florida eine wichtige Rolle. Gemäss einer Statistik

der National Association of Realtors wurden etwa ein Viertel aller Immobilieninvestitionen zwischen Mai 2006 und April 2007 von Ausländern getätigt. In Florida sind die Ausländer in den Märkten Fort Lauderdale und Miami besonders aktiv.

"Der Markt ist sehr schwach im Moment, und ich bin guter Dinge bald zu kaufen", erklärt Ryan Ramkisoensing aus Holland, der im Web nach Florida Immobilien-Schnäppchen sucht, nachdem er sechs Monate lang hier in der Finanzindustrie arbeitete. Er plant eine Shopping-Expedition nach Miami, wahrscheinlich innerhalb von sechs Monaten.

Internationale Käufer suchen Investitionsmöglichkeiten in den international bekannten Regionen wie entlang der Brickell Avenue und in Key Biscayne sowie in Enklaven wie Doral und Weston.

Trainingsklassen, die Immobilienmakler im Umgang mit ausländischen Kunden vorbereiten, sind voll, so Richard Barkett, CEO der Association of Realtors Greater Fort Lauderdale.

Newsletter 2. Quartal 2008

Die politischen Verschiebungen in Lateinamerika nach links - insbesondere Venezuela - hat die Nachfrage nach sicheren Investitionsmöglichkeiten verstärkt.

"Wir sagen, dass Hugo Chavez unser bester Verkäufer ist", erklärt Rose Marie van Blommestein, ISG Sales Director. Rund ein Drittel der bisher verkauften Wohnungen im 28-stöckigen Marine Yacht Club Ocean in Hallandale Beach (mit gesamthaft 267 Einheiten) gingen an internationale Käufer, sagt van Blommestein.

Selbstverständlich haben internationale Käufer die gleichen Vorbehalte wie die lokalen. Niemand will in einem fallenden Markt zu viel bezahlen. Ausländer sind entsprechend vorsichtig und kaufen erst nach umfassenden Abklärungen.

Aber mit dem Euro in einem All-time-high gegenüber dem US-Dollar (Anstieg von über 28 Prozent in zwei Jahren) die Europäer erkennen es könnte an der Zeit sein, einzusteigen. "Sie spielen den Vorteil des Wechselkurses aus und verhandeln hart für Preisnachlässe", sagt Zalewski, der Condo Vultures. "Sie haben wirklich die klare Oberhand."

Einige sind auf der Suche nach einem Ferienhaus, an-

dere sehen eine Investitionsmöglichkeit.

Trotz des starken Appetits von Ausländern auf einen Platz an der Sonne gibt es einige Hürden, bevor eine Transaktion tatsächlich stattfindet.



Sophie Mavroleon, eine Maklerin bei der Dynamic Realty Group in Bal Harbour verkauft Immobilien im Preissegment von \$500k bis \$1.5 Mio. an Europäer, vor allem an Franzosen. Sie sagt, dass viele Transaktionen nicht abgeschlossen wurden, da die Unterhaltskosten wie Versicherung und Steuern in den letzten Jahren stark angestiegen sind.

"Ausländische Käufer kaufen eine herrliche Aussicht auf das Meer, es ist ein einfacher Verkauf - bis die Menschen erkennen, wie hoch die Steuern und die

Wartungskosten sind", sagt Mavroleon.

Die stark gestiegenen Kosten der Immobilienversicherung nach den Hurricane-Jahren 2004 und 2005 hatten zu einem vorübergehenden Rückgang der ausländischen Investitionen geführt. In 2006, lediglich 7.3% der Immobilienumsätze wurden von Ausländern durchgeführt. In den Vorjahren lag dieser Anteil bei 15%.

Eine weitere Hürde ist das Zwei-Klassen Modell bei den Immobiliensteuern (Property Taxes). Nur US-Bürger und Personen mit Green Cards können sich für den Florida Homestead Status und die Save Our Homes Obergrenze qualifizieren, welche die jährliche Steigerung des Steuerwertes auf 3% begrenzt. Je nach Doppelbesteuerungsabkommen können viele ausländische Käufer die Immobiliensteuern in Florida nicht von den Einkommenssteuern im Heimatland abziehen.

"Die steuerliche Situation ist ein grosses Problem bei unseren Mitgliedern", sagt Michael Mackenzie, ein Sprecher der kanadischen

Snowbird Association. Kanadier, sagt er, sind nun auf der Suche nach anderen sonnigen Flecken. "Arizona verstärkt sein Marketing."

Eine weitere Hürde für nicht-europäische Ausländer ist die restriktive Gewährung von US-Visas für. "Wir würden eine Menge mehr verkaufen, wäre es einfacher für Ausländer ein Visum zu bekommen", sagt Alicia Cervera Lamadrid, CEO der Miami's Cervera Realty, die sich auf die Vermarktung von Eigentumswohnungsjekten spezialisiert. "Für die Nachfrage aus Russland ist das eine grosse Hürde".

"Wir unterstützen unsere Kunden mit einem Visa-Informationssystem und helfen ihnen bei der Suche eines Anwalts".

"Banken machen es mittlerweile noch aufwendiger und schwieriger für Ausländer Darlehen zu erhalten", erklärt Tony Acquaviva. Er besitzt die Firma US Mortgage of Florida in Boca Raton. Er hat viele Anfragen von Südamerikanern, Briten und anderen Europäern, die

an der Region interessiert sind.

Ausländer finanzieren die Immobilieninvestitionen eher mit Bargeld als Amerikaner. Die NAR schätzt, dass 69% trotzdem auf Hypotheken zurückgreifen.

Die Banken sind bei der Kreditvergabe vorsichtiger geworden. Für einige Nationalitäten ist es schwieriger, ein Hypothekendarlehen zu erhalten. Hier sind insbe-

"Die Banken können sich nicht mehr auf die Bewertungen verlassen und verlangen mehr Eigenkapital. Früher wurden für Ausländer in der Regel 80% finanziert. Dieser Wert ist nun auf 60 oder 65% gesunken, sagt ISG's Geschäftsführer Spiegelman. "Offshore Käufer gehen davon aus, dass eine 20% Anzahlung ausreichend ist. Das ist eine der aktuellen Herausforderungen".

sondere Venezolaner betroffen, da die politische Instabilität im Heimatland als kritisch empfunden wird, sagt Acquaviva. Die Banken verlangen umfassende Unterlagen und einen höheren Eigenkapitalanteil, ergänzt Acquaviva.

Wie finden Sie Ihre Traumimmobilie in unserer Immobiliensuche

Auf unserer Webseite bieten wir einen kostenlosen Zugriff auf den Multiple Listing Service (MLS). Sie gelangen auf die Suchmaske über den Menüpunkt "Immobilien-Suche" oder direkt über

<http://www.floridatraum.com/html/immobilien-suche.html>.

Der Multiple Listing Service ist eine Datenbank, die als zentrale Drehscheibe für Immobilien-Angebote in Florida von den regionalen Makler-Vereinigungen betrieben wird. Praktisch alle Makler, die einer regionalen Makler-Vereinigung angehören, erfassen ihre Angebote im MLS, da so sichergestellt ist, dass möglichst viele Interessenten ihre Angebote finden.

Newsletter 2. Quartal 2008

Wie starten Sie eine effiziente Suche? Hier einige Hinweise:

- **Feld Schnellsuche mit MLS-ID/Quick Search By MLS ID:** Geben Sie hier eine MLS Nummer ein, falls Sie Informationen über ein bestimmtes Objekt suchen.
- **Wählen Sie Ihre bevorzugte Ortschaft/Region** (Auswahlliste Städte/Cities): Suchen Sie in bis zu 20 Ortschaften gleichzeitig: Halten Sie die STRG oder CTRL Taste gedrückt und klicken Sie mit der Maus auf die gewünschten Städte. Um die entsprechenden Städte zu finden, nutzen Sie z.B. die Karte von Google oder die Karte von Mapquest.
- **Wählen Sie die Art der Immobilie** (Auswahlliste Art der Immobilie/Property Type)
- Geben Sie allenfalls weitere Kriterien ein und klicken Sie auf **Suche/Search**.

Weitere Hinweise:

- **Mit Google Maps (maps.google.com) können Sie einfach einen ersten Blick auf Ihre Traumimmobilie werfen.** Geben Sie einfach die Adresse der Immobilie in die Eingabezeile ein (z.B. 100

South Federal Highway, Boca Raton, FL) und Sie erhalten in den meisten Fällen einen guten Eindruck über die Umgebung. Mit Google Earth sehen Sie meist noch etwas mehr...

- **Im Multiple Listing Service (MLS) wird leider nicht immer klar zwischen Kauf, Miete oder Time Share unterschieden.** Wenn ein Angebot zu attraktiv scheint ist häufig nicht der Kaufpreis, sondern der Time Share- oder der Mietpreis angegeben.
- **Eingeschränkter Zugriff aus dem Ausland:** Wenn bei Ihnen keine Suchmaske erscheint (siehe Screen-Shot auf voriger Seite), ist eventuell der Zugriff aus dem Ausland (zeitweise) blockiert. Klicken Sie auf den entsprechenden Link und probieren Sie die erste Option auf der Seite "Keine Suchmaske bei der FloridaTraum Immobilien-Suche". Falls dies nicht hilft, senden Sie uns eine kurze Nachricht (Formular ausfüllen). Wir stellen Ihnen dann Informationen zu, wie Sie über unseren Proxy-Server den USA die Einschränkung umgehen können.

United Realty Group

Silvia Linder
100 South Federal Highway
Boca Raton, FL 33432
USA

Telefon: +1-561-922-0001

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 abonnieren möchten.