

Willkommen beim FloridaTraum.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
Enteignungs-Recht (Eminent Domain): Druck von Gerichten	1
Vom Rückgang im Immobilienmarkt sind nicht alle Gegenden gleich betroffen.....	3
Fed plant neue Regeln zum Schutz von künftigen Immobilienkäufern.....	4
Trotz Zwangsvollstreckung bleibt die Church Street Station in Orlando offen.....	5
Donald Trump verkauft Anwesen für 100 Millionen Dollar.....	5
Neues Gesetz gewährt Erstkäufern einen Steuerkredit von \$7'500.....	6

Aktuelle Marktdaten Florida

Die aktuellen Zahlen präsentieren sich wie folgt ¹:

- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: -5% (-28%)
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen: -6% (-30%)
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern: \$205'500 (\$208'600)
- Mittlerer Preis von Eigentumswohnungen: \$183'700 (\$190'200)
- Index des Konsumentenvertrauens: 60 (74)
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern (gesamt USA): -2.6% (-0.4%)
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern (gesamt USA): \$208,600 (\$215'100)
- Zinssatz von neuen 30-Jahre Hypotheken: 6.52% (6.13%)

Diese aktuellen Zahlen sind ein spannender Indikator im Zusammenhang mit der Erholung des US-Immobilienmarktes. Es scheint, dass der Boden erreicht ist - oder bald erreicht wird. Die negativen Trends sind klar schwächer und im Gesamtmarkt ist die Trend-

wende beim Volumen und dem mittleren Preis bereits sichtbar.

Dies ist wohl einer der besten Zeitpunkte, eine Immobilieninvestition im Land der unbegrenzten Möglichkeiten zu wagen. Der Wechselkurs des Euros bleibt zudem attraktiv.

Mit dem durchschnittlichen Benzinpreis über \$4 pro Gallone (3.78l) - was einem Anstieg von über 30% seit Anfang Jahr entspricht - ist das deutliche gesunkene Konsumentenvertrauen zu erklären.

Wir gehen jedoch davon aus, dass die Öl- und Benzinpreise in absehbarer Zeit wieder auf ein vernünftiges Niveau sinken werden. Hier passt eine Aussage von Marc Faber: "Immer dann, wenn viele gescheite Leute erklären und Bücher darüber schreiben, weshalb eine Blase (Bubble) diesmal keine Blase ist, muss man verkaufen. Das ist das beste Signal, dass die Blase bald platzen wird". Somit sollte das Konsumentenvertrauen bald wieder gestärkt werden.

Enteignungs-Recht (Eminent Domain): Druck von Gerichten

Das amerikanische Enteignungs-Recht (Eminent

¹ Zahlen in Klammern vom Vorquartal

Newsletter 3. Quartal 2008

Domain), das traditionell etwas im Hintergrund stand, erzeugte 2005 ein Erdbeben. Der oberste Gerichtshof (US Supreme Court) entschied im Fall Kelo v. City of New London, dass eine Gemeinde eine Enteignung durchführen kann, auch wenn das enteignete Land an private Investoren abgegeben wird. Wir haben im [Newsletter Q1/06](#) darüber berichtet.



Das oberste Gericht entschied damals, dass die Stadt New London privaten Grund enteignen kann, auch wenn "öffentliche Nutzung" bedeutet, dass das Land an Investoren für neue Häuser, Hotel, Geschäfte und Büroräume verkauft wird.

Im Zuge dieses Urteils haben mehrere Bundesstaaten ihre Gesetze angepasst, so dass Ähnliches nicht mehr vorkommen kann. Ein

neues Gesetz in Florida verbietet Gemeinden, privates Eigentum zu enteignen und dieses dann an andere natürliche oder juristische Personen zu leasen oder zu verkaufen.

Das neue Gesetz kam gerade rechtzeitig für eine Familie - und bedroht nun ein grosses Entwicklungsprojekt in der Innenstadt von Orlando. Auf der Suche nach einem Standort für eine \$480 Millionen-Arena für die [Orlando Magic](#) (Basketball Team), die Stadt Orlando erwarb 10 Acres in Parramore für \$35.5 Millionen.

In der Mitte des Geländes befinden sich jedoch zwei angrenzende Parzellen die seit 60 Jahren im Besitz der Familie Salter sind. Die beiden Grundstücke umfassen etwa ein Viertel der geplanten Basketball Arena. Die Familie will nicht verkaufen.

Die Familie lehnte das erste Angebot der Stadt von \$1.5 Millionen ab. Das Angebot von kostenlos Magic Karten hatte ebenfalls kei-

nen Erfolg. Auch dem Angebot, eine Strasse nach dem Namen der Familie Salter zu benennen, war kein Erfolg beschieden.

"Die Auseinandersetzung wurde zur ersten Test der neuen Eminent Domain Gesetzgebung", erklärt Richard Milian, Partner bei Orlando's Broad and Cassel, welcher die Familie vertritt. Im Dezember 2007 hatte der Richter eine Anhörung angeordnet, um festzustellen, ob die Stadt die Enteignung weiter verfolgen kann.

Milian geht davon aus, dass die Familie gewinnt, da die aktualisierten Gesetze verbieten, Land an private Nutzer abzugeben. In diesem Fall wären dies die Orlando Magic.

Die Familie Salter fand sich bald im Zentrum einer intensiven lokalen Debatte. "Auf der einen Seite leben die Salters in der Gemeinde, unterstützen die Orlando Magic und wollen nicht stören", sagt Milian. "Sie mögen Buddy Dyer, den Bürgermeister, und sie möchten auch ihm nicht im Weg stehen." Auf der anderen Seite stehen die Gegner des Projektes. Diese Gruppe fand es falsch, dass die Stadt Druck auf die Salters ausübt.

Kurz vor der gerichtliche Anhörung im Dezember ha-

ben die Salters beschlossen, die beiden Grundstücke zu verkaufen. Das Hinhalten hat sich für die Salters gelohnt. Für das ein Drittel Acre grosse Grundstück (ca. 1'300 m²) bezahlt die Stadt nun \$8.4 Millionen. "Sie wollten immer nur gerecht behandelt werden", erklärt Milian. "Dies ist ein fairer Preis, den die Salters auch hätten erzielen können, wenn Sie die Grundstücke selbst bebaut hätten."

Vom Rückgang im Immobilienmarkt sind nicht alle Gegenden gleich betroffen

Obwohl es der erste Tag der Veranstaltung "offene Tür" im Haus in West Kendall war, hatte die Maklerin wenig Hoffnung, dass sich viele Interessenten einfinden werden.

Nur drei Interessenten haben sich das Haus mit drei Schlafzimmern angeschaut. Der Preis war aber immer noch zu hoch, insbesondere weil das Quartier einiges an Attraktivität eingebüsst hat.

In dieser Region wird weniger gesucht. Die Leute wollen in Zentrumsnähe oder in der Nähe einer Haltestelle der Vorortsbahn Metro-Rail wohnen. Der Verkehr und die hohen Benzin-

preise machen einen Unterschied.

Die aktuellen Auswertungen Association der Immobilienmakler in Florida zeigt, dass die Käufer wieder aktiver sind, aber nicht überall. Nur drei Häuser wurden im Mai zum Beispiel in West-Kendall (Vorort von Miami, etwa 20 km von der Stadtmitte entfernt) verkauft. Nicht in diesen Zahlen enthalten sind Verkäufe von Neubauten.

Der Immobilienmarkt in Südflorida ist vielschichtig. Er reicht von kleinen, reichen Kommunen direkt am Ozean bis zu neu gebauten Vororten bei den Everglades. Die Preisentwicklungen sind so unterschiedlich wie die lokalen Märkte.

Die Zahlen vom Mai zeigen zum Beispiel, dass der mittlere Preis für ein bestehendes Einfamilienhaus in den Counties Miami-Dade und Broward um etwa 20% im Vergleich zum Vorjahr zurückging. In Weston betrug der Rückgang 30%, in Miami Springs lediglich 8%.

Nur wenige Gemeinden konnten den Crash mehr oder weniger unbeschadet überleben. Zwangs-

vollstreckungen, aufgegebene Immobilien, unbezahlte Gebühren von Eigentümergemeinschaften: Jede Nachbarschaft hat ihre eigenen Herausforderungen, um Käufer zurück zu gewinnen. Der aktuelle Benzinpreis über \$4 pro Gallone macht sich ebenfalls bemerkbar.

Über alles, die Verkäufe von bestehenden Wohnimmobilien sind zum Dritten mal in Folge im Mai gestiegen. Aber in Homestead, Nord Miami und in Pembroke Pines (östlich der I-75) waren die Verkäufe rückläufig.

Einzelne Vororte von Miami unterscheiden sich deutlich, erklären lokale Makler. Investoren aus Europa und anderen US-Staaten werden als Treiber für den ersten Anstieg vermutet. Diese Gruppe macht sich insbesondere in zeitlos attraktiven Märkten wie Miami Beach bemerkbar. Hier wurden im Mai gegen



© Miami-Dade Transit

136 Wohnungen bei einem mittleren Preis von \$376'000

verkauft. Diese Zahl blieb zum Vorjahr unverändert.

Ein lokaler Immobilien Analytiker ist hingegen überzeugt, dass Investoren weniger mithelfen werden, den Markt zu stabilisieren, als dass sie den Boom der vergangenen Jahre mit verursacht haben. Investoren suchen sehr selektiv Schnäppchen. Das reicht nicht aus, den Markt nachhaltig zu beleben.

Der primäre Treiber im Markt sind Personen die etwas zum Wohnen suchen, die einen Job haben und sich für eine Hypothek qualifizieren. Diese Gruppe entscheidet, welche Stadt, Gemeinde oder Gegend sich rascher positiv entwickelt. Auch hier wird der zur Zeit hohe Benzinpreis eine Rolle bei den Entscheidungen spielen.

Am Ende des Tages bleibt die alte Weisheit im Immobiliengeschäft auch in bewegten Zeiten gültig: Location, location, location.

Fed plant neue Regeln zum Schutz von künftigen Immobilienkäufern

Die Federal Reserve (Fed) wird neuen Regeln zum Schutz von künftigen Immobilienkäufern vor dubiosen Praktiken bei der

Kreditvergabe erlassen. Dies ist eine Reaktion auf die aktuelle Kreditkrise.

Fed-Chairman Ben Bernanke sprach in einem Vortrag über die Herausforderungen, mit denen die Politiker konfrontiert sind, die versuchen, das amerikanische Finanzsystem zu stabilisieren. Bernanke erklärte, dass die krisengeschüttelten Finanzinstitute mehr Zeit erhalten werden, um die bereitgestellten Überbrückungskredite in Anspruch zu nehmen.

Um zu verhindern, dass sich die aktuelle Hypotheken-Krise wiederholt, wird das Fed Vorschriften erlassen, die u.a. fragwürdige Praktiken bei der Kreditvergabe unterbinden sollen. Dies würde für neue Kredite gelten, die von allen Anbietern von Hypothekenkrediten (inkl. Banken und Vermittlern) eingehalten werden müssen.

Die neuen Vorschriften würden u.a. sicherstellen, dass eine vorzeitige Rückzahlung von Darlehen jeder-

zeit ohne Nachteil möglich ist, dass die Kreditnehmer ausreichend Mittel bereitstellen, um die Steuern und die Versicherungsprämien zu bezahlen. Kreditgeber müssen zudem sicherstellen, dass die Kreditnehmer das Darlehen mit eigenen Mitteln bedienen können.

"Diese neuen Regeln sollen einige der Probleme lösen, die in den vergangenen Jahren im Hypothekenbusiness bekannt wurden", sagte Bernanke.



Konsumentenvertreter befürchten, dass die vorgeschlagenen Bestimmungen nicht ausreichen, während die Hypothekenbanken befürchten, dass sie zu streng sind und das Geschäft behindern.

Trotz Zwangsvollstreckung bleibt die Church Street Station in Orlando offen

Der Unterhaltungskomplex im Zentrum von Orlando ist über ein weiteres Hindernis gestolpert. Der neue Investor, der die Anlage kürzlich erwarb, hat Zwangsvollstreckung beantragt.

Die einzelnen Betriebe, unter anderem der Cheyenne Saloon and Opera House, bleiben jedoch offen. "Es ist Business as usual. Alle Geschäfte bleiben offen," erklärte der Betreiber. "Die Bank hat uns zugesichert, dass alles weiterläuft, inklusive dem Unterhalt, und dass sich für das Publikum nichts ändert."

Der Kreditgeber, die Tremont Net Funding aus Boston hat Zwangsvollstreckung beantragt, da der Betreiber zwar die Mieten eingekassiert hat, aber die Hypothekenzinsen nicht bezahlt hat.

Der [Cheyenne Saloon](#) ist das bestbekannte Geschäft im renovierten Church Street Historic District, der von der CSX Eisenbahnlinie bis zur Interstate 4 im Herz der Innenstadt reicht. Der Cheyenne Saloon wurde im Februar neu eröffnet, nachdem

er sieben Jahre lange geschlossen war.

Der Mieter des Saloons erklärte, dass das Geschäft an manchen Tagen gut und anderen langsam läuft. Er weist darauf hin, dass die Bauarbeiten am Wohnturm "55 West" in unmittelbarer Nähe und Strassenbauarbeiten den Betrieb beeinflussen.

Die Strassenarbeiten sind inzwischen im Wesentlichen abgeschlossen und der Wohnturm zeigt erste Lebenszeichen, so dass neu Zuversicht bei den Geschäften der Church Street Station eingekehrt ist. Zudem wird demnächst eine neue Ausfahrt der I-4 den Weg zur Garland Avenue vereinfachen.

Donald Trump verkauft Anwesen für 100 Millionen Dollar

Landesweit sind die Preise im Keller, doch davon hat er sich nicht beeindrucken lassen. Baulöwe Donald Trump hat sein Haus in Palm Beach verkauft - für den höchsten Preis, der in den USA jemals für eine Immobilie gezahlt worden ist.

Donald Trump trotz der Immobilienkrise: Der Baulöwe hat sein Anwesen in

Palm Beach für 100 Millionen Dollar an einen russischen Milliardär verkauft, wie am Mittwoch bekannt wurde. Das Geschäft zeige, dass man auf dem Immobilienmarkt noch Erfolge erzielen könne, sagte Trump. Es ist nach Angaben seiner Sprecherin der höchste Preis, der jemals für eine Immobilie in den Vereinigten Staaten bezahlt wurde.

Bei dem Käufer handelt es sich um Dmitrij Rjbolowlew, der damit nun über eine Wohnfläche von 5'575 Quadratmetern direkt am Meer verfügt. Das "Maison de l'Amitie" ist mit reichlich Marmor und Gold ausgestattet, für Damen und Herren gibt es getrennte Bade- und Ankleidezimmer.

"Ich finde, das ist ein grossartiges Zeichen für die Region, ein grossartiges Zeichen für Palm Beach", sagte Trump. Er hatte das Anwesen 2004 für 41 Millionen Dollar gekauft und aufwendig instand gesetzt. Allerdings hatte er 2006 schon einmal versucht, es zu verkaufen - für 125 Millionen Dollar.

(Quelle: Spiegel Online vom 17.07.2008)

**Neues Gesetz gewährt
Erstkäufern einen Steuer-
kredit von \$7'500**

Im Rahmen aktuellen Gesetzgebung, um die Auswirkungen der Immobilienkrise abzufedern, hat die Bundesregierung beschlossen, dass Erstkäufer ein zinsloses Darlehen von \$7'500 erhalten. Dieses Darlehen wird im Rahmen eines Steuerrabattes gewährt.

Der Steuerrabatt entspricht 10% der Kosten eines Eigenheimes bis maximal \$7'500 und ist für alle Arten von Eigenheimen anwendbar, die von Käufer als primärer Wohnsitz genutzt werden.

Erstkäufer sind definiert als solche, die während der vergangenen drei Jahre kein Eigenheim besaßen. Die Steuergutschrift kann im ersten Jahr nach Erwerb beantragt werden und wird als Reduktion bei der Einkommenssteuer vergütet. Der Kredit muss jedoch während der nächsten 15 Jahre zurückbezahlt werden. Dies bedeutet, dass jährlich $6\frac{2}{3}\%$ des Kredites wieder über die Steuern zurückbelastet werden. Somit wird im Wesentlichen ein zinsloses Darlehen gewährt.

Mit diesem Modell soll es Erstkäufern erleichtern, sich für ein Eigenheim zu ent-

scheiden. So soll auch die Nachfrage angeheizt werden.

Andere Eckwerte:

- Einkommensgrenzen: Der volle Steuerkredit wird nur für Einkommen von unter \$75'000 (\$150'000 Ehepaare) gewährt. Mit höherem Einkommen sinkt der Maximalbetrag.
- Gültigkeit: Das neue Gesetz gilt rückwirkend ab 2. April 2008 und bis 30. Juni 2009.
- Alternative Minimum Tax (AMT): Der Steuerrabatt kann gegen die AMT eingesetzt werden und aufgrund des Rabatts soll niemand nach dem AMT Regime besteuert werden.

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 abbestellen möchten.