

### **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 weitere aktuelle Themen aus dem Sunshine State.

Besuchen Sie gelegentlich [www.floridatraum.com](http://www.floridatraum.com) und schauen Sie sich auf der Immobilien-Suche Seite um. Sie werden staunen.

### **Inhalt dieser Ausgabe**

Aktuelle Marktdaten Florida 1	Die Amerikaner wollen nach wie vor Immobilien kaufen .. 1
Ein wahres Schnäppchen in Delray Beach - zu Fuss an den Strand und an die Atlantic Avenue .....2	Die Bevölkerung in Florida nimmt weiter zu. Die Zuzüge sind jedoch deutlich zurückgegangen.....2
Top 10 Business-Risiken für Immobilien.....4	Die US Verkäufe von neuen Häusern haben im Februar unerwartet zugenommen....5
Tiefe Hypozinsen steigern die Nachfrage nach Immobilien und Refinanzierungen .....6	

### **Aktuelle Marktdaten Florida**

Die aktuellen Zahlen (Mitte März 2009) präsentieren sich wie folgt<sup>1</sup>:

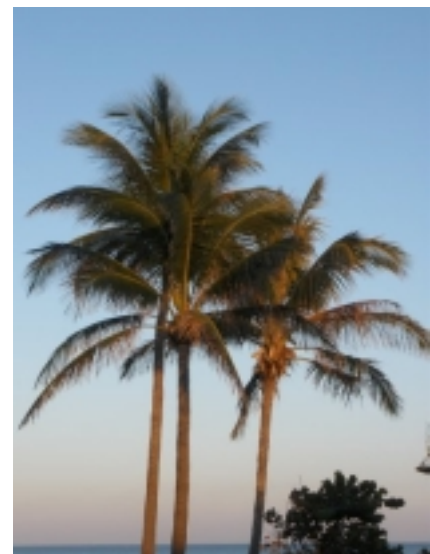
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern: +20% (+15%)
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Eigentumswohnungen: +15% (+5%)
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern: \$141'900 (\$169'700)
- Mittlerer Preis von Eigentumswohnungen: \$109'300 (\$147'600)
- Index des Konsumentenvertrauens: 63 (62)
- Anzahl Verkäufe von bestehenden Einfamilienhäusern (gesamt USA, Vergleich zum Vormonat): +5.1% (-3.1%)
- Mittlerer Preis von Einfamilienhäusern (gesamt USA): \$165'400 (\$183'300)
- Zinssatz von neuen 30-Jahre Hypotheken: 4.89% (5.01%)

Wie bereits im Vorquartal festgestellt, sind die Transaktionen in Florida und in den USA am Steigen (+20%, resp. +15%).

<sup>1</sup> Zahlen in Klammern sind vom Vorquartal

### **Die Amerikaner wollen nach wie vor Immobilien kaufen**

Nahezu ein Viertel der Amerikaner planen in den nächsten fünf Jahren ein Haus zu kaufen. Mehr als die Hälfte dieser Personen (53.5%) wird erstmals ein Haus erwerben. Dies hat eine aktuelle Umfrage im Auftrag der Move, Inc. ergeben.



Über 18% führen an, dass die neue Steuergutschrift (für Erstkäufer) von \$8000 zur Investition motiviert. Potentielle Käufer mit höherem Einkommen interessieren sich eher für die Steuergutschrift als diejenigen in den unteren Einkommensschichten. 43.4% der Erstkäufer, die über \$50'000 pro Jahr verdienen, gaben an, die Steuergutschrift ausnutzen zu wollen.

**Newsletter 2. Quartal 2009**

Laut der Umfrage beachten die Hälfte aller Amerikaner (49.6 Prozent) die Immobilienpreise intensiver als vor einem Jahr, insbesondere diejenigen in der Altersgruppe 25-34 Jahre (61.9%). Das mittlere Alter der Erstkäufer liegt bei 30 Jahren.

Die Umfrage zeigt ebenfalls geänderte Einstellungen in Bezug auf Immobilieneigentum auf. Etwa zwei Drittel (62.5%) wollen ihr Haus selbst nutzen und betrachten es nicht als Investition.

Die Wunschimmobilie ist ausreichend gross (gemäss über 10% der potentiellen Käufer), ist energiesparend (6.8%), hat einen grossen/ansprechenden Garten (6.1%), ist besser gelegen (4.2%) und hat eine Top-Ausstattung (3.4%).

18% der Befragten, die bereits Eigentümer sind, gaben an, dass sie das aktuelle Programm zur Vermeidung von Zwangsvollstreckungen nutzen möchten.

Von den Eigentümern, die nicht in finanziellen Schwierigkeiten stecken, haben in den vergangenen 12 Monaten 21% versucht, ihre Hypothek neu auszuhandeln. 10.6% waren erfolgreich, 5% warten noch immer auf einen Vorschlag der Bank.

***Ein wahres Schnäppchen in Delray Beach - zu Fuss an den Sandstrand und an die Atlantic Avenue***

Delray Beach ist eine der schönsten Küstenstädte in Südost-Florida. Nicht nur der Strand ist Spitze, sondern



auch das Unterhaltungsangebot. An der Atlantic Avenue gibt es unzählige Restaurants, Bars und Unterhaltungsbetriebe.

Ein aktuelles Angebot in Delray ist uns besonders aufgefallen: Eine grosszügige Eigentumswohnung mit separater Einzimmerwohnung für Gäste und Besucher. Die Eigentumswohnung umfasst 2'866 sqft (266m2) klimatisierten



Wohnraum, hat 2 Schlafzimmer und 2.5 Bäder. Das Gästeappartement (1 Zimmer/1 Bad) mit separatem Zugang gehört dazu.

Der grosse Sandstrand von Delray Beach und die vielen Restaurants an der Atlantic Avenue sind in wenigen Minuten zu Fuss erreichbar. Die ruhige Wohnung liegt im obersten Stockwerk. Eine separate Doppelgarage und ein grosser Abstellraum runden das Angebot ab. Für die gemeinsame Nutzung steht ein eleganter Pool zur Verfügung. Preis \$1.1 Mio.

***Die Bevölkerung in Florida nimmt weiter zu. Die Zuzüge sind jedoch deutlich zurückgegangen***

Forbes.com hat die zehn US-Städte mit dem grössten Bevölkerungsrückgang erhoben. Vier dieser Städte sind in Ohio. Aus diesem Staat kommt bereits das grösste Kontingent an Zuzüglern nach Florida.

Die 10 Städte mit der grössten Abwanderung sind Youngstown, OH; Flint, MI; Cleveland, OH; Detroit, MI; Dayton, OH; Buffalo, NY; Toledo, OH; Pittsburgh, PA; Lansing, MI und Providence, RI.

**Newsletter 2. Quartal 2009**

Die aktuelle Rezession wirft jedoch einen Schatten über das Wachstum im Sunshine State. Die University of Florida (UF) geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum an einem 60-Jahre Tiefpunkt angeht. Einige Counties könnten sogar einen Rückgang der Wohnbevölkerung verzeichnen.

Südflorida ist vom Wachstumsrückgang besonders betroffen. Die Voraussage geht davon aus, dass der Zuwachs zwischen 2008 und 2010 lediglich 37'000 Personen pro Jahr beträgt. So sind aktuell 90% weniger Personen - im Vergleich der Jahre 2002-2006 - zugewandert. Der neue Report der UF betrachtet das Wachstum von 2008-2035.

"Der Zusammenbruch des Immobilienmarktes und die anhaltenden Auswirkungen der wohl grössten Wirtschaftskrise seit der Grossen Depression haben die Zuwanderung für die nächsten Jahre deutlich gebremst", erklärt Stan Smith, Direktor des UF Bureau of Economic and Business Research.

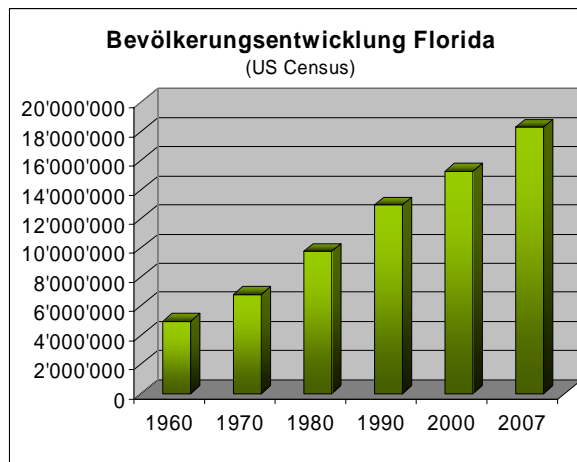
Seit Mitte der 1940er Jahre, als eine grosse Zahl von Militärangehörigen, die während des Zweiten Weltkriegs vorübergehend in Florida stationiert waren, wieder in

ihre Heimatstaaten zurückgekehrt waren, hat Florida kein so tiefes Bevölkerungswachstum mehr erlebt.

Nach einem Zuwachs von jährlich 60'000 bis 80'000 Personen in den späten 1930er Jahren, stieg die Bevölkerung um 100'000 bis 300'000 Personen pro Jahr in den frühen 1940er Jahren. Nach einem kurzen Unterbruch von zwei Jahren unmittelbar nach dem Krieg, hat das hohe Wachstum über Jahrzehnte angehalten, ergänzt Smith.

Umzug zur Verfügung zu haben. Darüber hinaus hat die Rezession zum Verlust von Arbeitsplätzen in Florida geführt. Interessante Arbeitsplätze waren oftmals einer der Hauptgründe, um in den Sunshine State umzuziehen.

Eine Übersichtsbetrachtung der Wohnbevölkerung von 1960 bis 2007 zeigt jedoch, dass - auch bei einem temporären Rückgang des Wachstums - der positive Gesamttrend anhält (siehe Grafik).



Die Vorausagen zeigen ein verlangsamtes Wachstum für die meisten Counties. Für 14 Counties wird jedoch eine Abnahme der Wohnbevölkerung prognostiziert: Broward, Calhoun, Collier, Gulf, Lee, Martin, Monroe, Okaloosa, Palm Beach, Pasco, Pinellas, Putnam, Seminole and Volusia.

Die Immobilienkrise und der daraus resultierende Rückgang der Hauspreise - zusammen mit dem Rückgang der Börse - hat die Spar- und Altersvorsorgekonten 2008 dramatisch belastet. Entsprechend schwieriger wird es für potentielle Zuzüger, ihr aktuelles Haus vernünftig zu verkaufen und ausreichend Mittel für den

Umzug zur Verfügung zu haben. Darüber hinaus hat die Rezession zum Verlust von Arbeitsplätzen in Florida geführt. Interessante Arbeitsplätze waren oftmals einer der Hauptgründe, um in den Sunshine State umzuziehen.

Seit dem Jahr 2000 hat nur das Monroe County einen Rückgang der Einwohner verzeichnet. Dies ist aufgrund der speziellen Lage zu erklären. Das meiste Land des Counties liegt in den geschützten Everglades. Die meisten Einwohner leben je-

## Newsletter 2. Quartal 2009

doch auf den Keys, wo das Land begrenzt und die Lebenshaltungskosten hoch sind.

Counties in Südflorida sind vom Rückgang am härtesten betroffen. Hier wurden während dem Boom viele Arbeitsplätze im Immobilien- und Baubereich geschaffen. Diese Arbeitsplätze - und mit ihnen die Einwohner - wandern nun ab.

Da das Wachstum in den nördlichen Counties nicht so ausgeprägt war, ist auch der Rückgang weniger akzentuiert.

Mit dem verlangsamten Wirtschaftswachstum und dem zurückhaltenden Immobilienmarkt ist das Bevölkerungswachstum zurückgegangen: Vom jährlichen Durchschnitt von 395'000 Personen zwischen 2000 und 2006 auf 331'000 zwischen 2006 und 2007 und auf 127'000 in den Jahren 2007 und 2008.

Die Auswirkungen sind überall zu spüren. Von sinkenden Einnahmen aus Steuern und Immobilientransaktionen für die staatlichen und lokalen Budgets zu Unternehmen mit einem Rückgang der Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen.

"Sobald sich die nationale Wirtschaft erholt und das überschüssige Immobilienangebot in Florida absorbiert wird, erwarten wir, dass das Wachstum wieder anziehen wird. Dies sollte voraussichtlich im nächsten Jahr eintreffen und dann wird das Wachstum in den nächsten Jahren wieder auf ein normales Niveau steigen," erklärt Smith.



### **Top 10 Business-Risiken für Immobilien**

Der von Ernst & Young gemeinsam mit der Strategieberatung Oxford Analytica zusammengestellte Bericht zeigt die grössten Risikofaktoren für Immobilieninvestitionen im laufenden Jahr auf:

- *Die anhaltende Unsicherheit und die Auswirkungen der Kreditkrise.* Die beschränkte Kapitalverfügbarkeit belastet

Unternehmen, kommerzielle Immobilien sowie Immobilienbewertungen.

- *Auswirkungen der Globalisierung.* Die Immobilienbranche hat sich zu einem globalen Wirtschaftszweig entwickelt und ist so anfällig für weltweite Schwankungen.
- *Auswirkungen der alternden Bevölkerung und einer unzureichenden Infrastruktur.* Der Mangel an Transport- und Basisinfrastruktur bedroht das Wirtschafts- und Immobilienwachstum, insbesondere in den Vereinigten Staaten.
- *Ein globaler Krieg um Talente.* Die Globalisierung der Wirtschaft führt zu einem weltweiten Talent-Pool. Die einzelnen Länder sind gezwungen, attraktive Rahmenbedingungen für das Humankapital anzubieten.
- *Demografischer Wandel.* Alterung und Verstädterung der Bevölkerung verändern die Wettbewerbsdynamik und die Schaffung neuer Immobilienmärkte.
- *Grosse Gewinne sind schwerer zu finden.* Mit

zunehmendem Wettbewerb weltweit von Staatsfonds und anderen, für viele globale Investoren ist es schwierig, neue Angebote zu finden, die ihren Erwartungen für hohe Renditen gerecht werden.

- **Unsicherheit der Preise.**

Mit den wenigen durchgeführten Immobilientransaktionen sind zuverlässige Bewertungen ein Problem für die bestehenden Eigentümer und auch für Käufer und Verkäufer.

- **"Grüne Revolution",** Themen Nachhaltigkeit und der sogenannte durch den Menschen verursachte Klimawandel. Hier nimmt der Druck auf Immobilien in Bezug auf optimierter Betrieb und Bewirtschaftung zu. Der Energieverbrauch von Immobilien für Heizung und Kühlung ist relativ hoch. Entsprechend hoch ist das Optimierungspotential.

- **Wirtschaftliche und rechtliche Risiken in Schwellenländern.** Schwellenländer sind aktuell ein Schwerpunkt für globale Immobilienunternehmen. Hier sind jedoch die Risiken entsprechend grösser.

- **Erhöhung der Energiekosten.** Einige Analysten gehen davon aus, dass wir nur eine vorübergehende Entspannung der Ölpreise erleben und dass die Preise längerfristig wieder steigen werden.



Diese Zusammenstellung von Ernst & Young beinhaltet sicherlich den einen oder anderen gültigen Punkt. Werten Sie diese jedoch aufgrund Ihrer eigenen Beurteilung.

---

**Die US Verkäufe von neuen Häusern haben im Februar unerwartet zugenommen**

Das amerikanische Commerce Department hat Ende März gemeldet, dass im Februar die Verkäufe von neuen Wohnhäusern und Eigentumswohnungen unerwartet zugenommen haben. Die Zahlen liegen je-

doch noch deutlich unter denjenigen im Vorjahr.

Gemäss der Auswertung sind die Verkäufe im Februar um 4.7% gestiegen auf einen saisonal angepassten Wert von 337'000 Einheiten. Dies ist der zweitschlechteste Wert seit 1963 (Beginn der Auswertung). Einige Marktbeobachter gingen sogar von einer Zahl unter 300'000 aus, so dass die positive Überraschung entsprechend hoch ist.

Im Vorjahresvergleich sind die Verkäufe dennoch über 40% gefallen. Der mittlere Preis fiel auf \$209'000, was einem Nachlass von über 18% entspricht.

Wenn die aktuellen Verkaufszahlen anhalten, dauert es über ein Jahr, bis alle angebotenen neuen Häuser verkauft sind. Die Flut von unverkauften Häusern und die tiefen Preise von zwangsvollstreckten Immobilien drücken das Preisniveau und so die Gewinne der Bauunternehmer.

Die Nachwirkungen der Immobilienkrise sind eines der grössten Probleme der amerikanischen Wirtschaft. Sie spielen eine zentrale Rolle in der Rezession in den USA, die sich jetzt bereits in ihrem zweiten Jahr befindet.

## Newsletter 2. Quartal 2009

Ein neues Programm der Administration Obama, welches für Erstkäufer eine Steuergutschrift von bis zu \$8000 vorsieht, sollte die Nachfrage weiter stärken. Zudem werden von der Regierung bis zu \$75 Milliarden bereitgestellt, um die Anzahl der Zwangsvollstreckungen einzudämmen.

Mit solchen den Regierungsinterventionen werden einmal mehr diejenigen belohnt, die ein Haus kauften, dass sie sich nicht leisten konnten.

---

### **Tiefe Hypozinsen steigern die Nachfrage nach Immobilien und Refinanzierungen**

Von den fallenden Zinssätze wollen alle profitieren. Die Anzahl von Refinanzierungen (Ablösung von teuren durch günstigere Hypotheken) ist in die Höhe geschwollen. Käufer, die vor ein paar Wochen noch zögerten, entscheiden sich nun zum Kauf.

Der Zinssatz für 30-jährige, festverzinsliche Hypotheken fiel um 4.63% auf 4.89% in der dritten Woche im März, gemäss der Mortgage Bankers Association (MBA).

78.5% aller Hypotheken-Anträge bezogen sich auf

Refinanzierungen. Refinanzierungen durch die inzwischen vollständig verstaatlichten Hypoinstitute Freddie Mac und Fannie Mae sind am Steigen, da dies durch ein aktuelles Regierungsprogramm gefördert wird.

Die Zinssätze sind unter Druck geraten, da die Federal Reserve angekündigt hat, bis zu \$300 Milliarden langfristige Staatsanleihen und bis zu \$750 Milliarden hypothekarisch gesicherte Wertpapiere - die von Fannie und Freddie gehalten werden - zu erwerben.

Die sinkenden Zinssätze bewegen Besitzer und Käufer:

- Hausbesitzer, die für eine Refinanzierung zugewartet haben, erhalten nun die besten Angebote.
- Niedrige Preise für zwangsvollstreckte Immobilien locken Käufer in den Markt. Bei 45% der Verkäufe handelte es sich um distressed Properties, d.h. Immobilien, deren Vorbesitzer in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.
- Immobilienmakler wie Leslie McDonnell bei Re/Max in Libertyville, Ill., sehen plötzlich eine erhöhte Nachfrage. Dank der tiefen Preise hat sie dieses Jahr selbst einige

Immobilien erworben. "Wir haben definitiv einen Anstieg bemerkt", ergänzt sie. "Die tiefen Zinssätze motivieren die Leute zum Handeln".

Gemäss der MBA liegen die Anträge für Hypotheken 20% über dem Vorjahreswert.

---

### **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.*