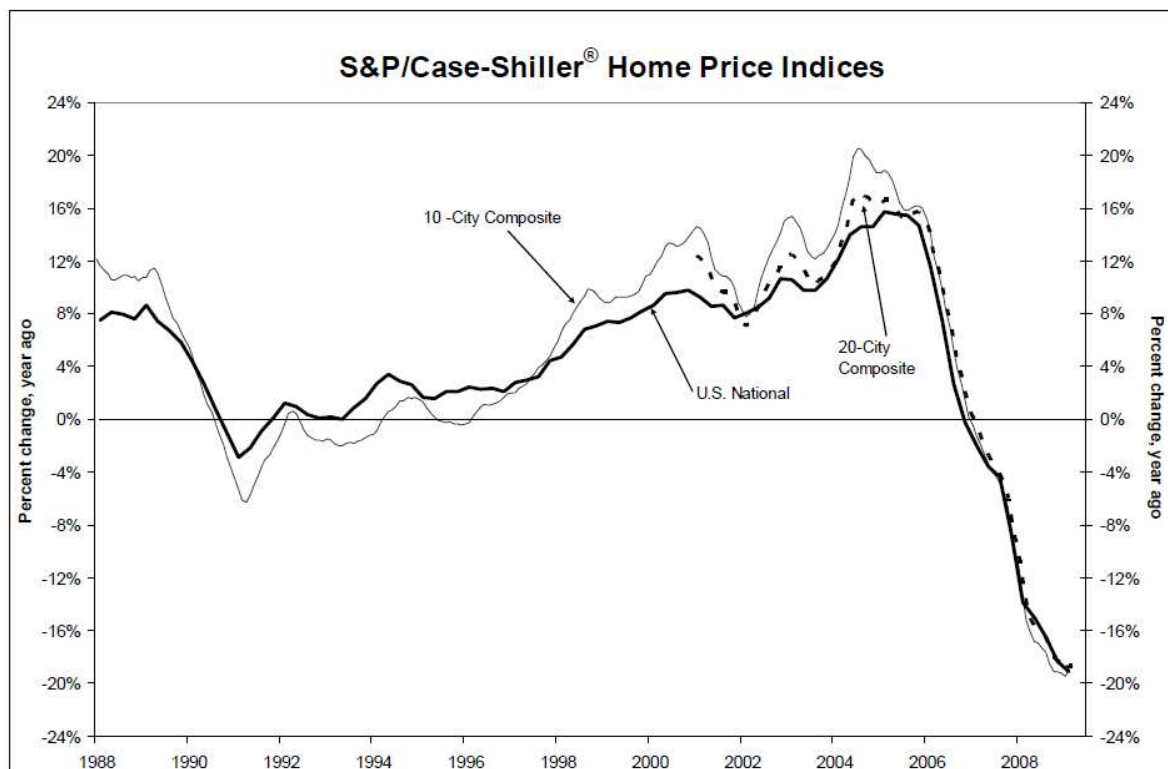


Florida Immobilien – kaufen oder warten?

Die US-amerikanischen Immobilienmärkte befinden sich nach dem Platzen der Immobilienblase nach wie vor in einer Schockstarre. Verursacht wurde der Jahrhundertboom im Immobiliensektor durch fiskalpolitische Maßnahmen der amerikanischen Notenbank (Federal Reserve -FED) zur Bewältigung der Folgen der geplatzten Technologieblase zu Beginn des neuen Jahrhunderts. Die Leitzinsen wurden auf ein historisches Tief gesenkt, die Banken waren extrem freizügig in der Vergabe von Hypothekenkrediten an eigentlich nicht kreditwürdige Immobilienkäufer. Ende der 90er Jahre bis 2006 verdreifachten sich in bestimmten Regionen der USA die Preise in einem beispiellosen Boom. Im Großraum Miami wurde gar eine Vervierfachung registriert. Als die Zinsen stiegen und die Sub-Prime-Blase schließlich platzte, gab es kein Halten mehr – die Immobilienpreise stürzten in einer atemberaubenden Geschwindigkeit ab und mit ihnen die Kapitaldecken der finanzierenden Banken. Die Verunsicherung der Investoren ist nun extrem hoch in Anbetracht der weltwirtschaftlichen Situation. Daher lohnt es sich zunächst, die Fakten wertneutral zu analysieren.

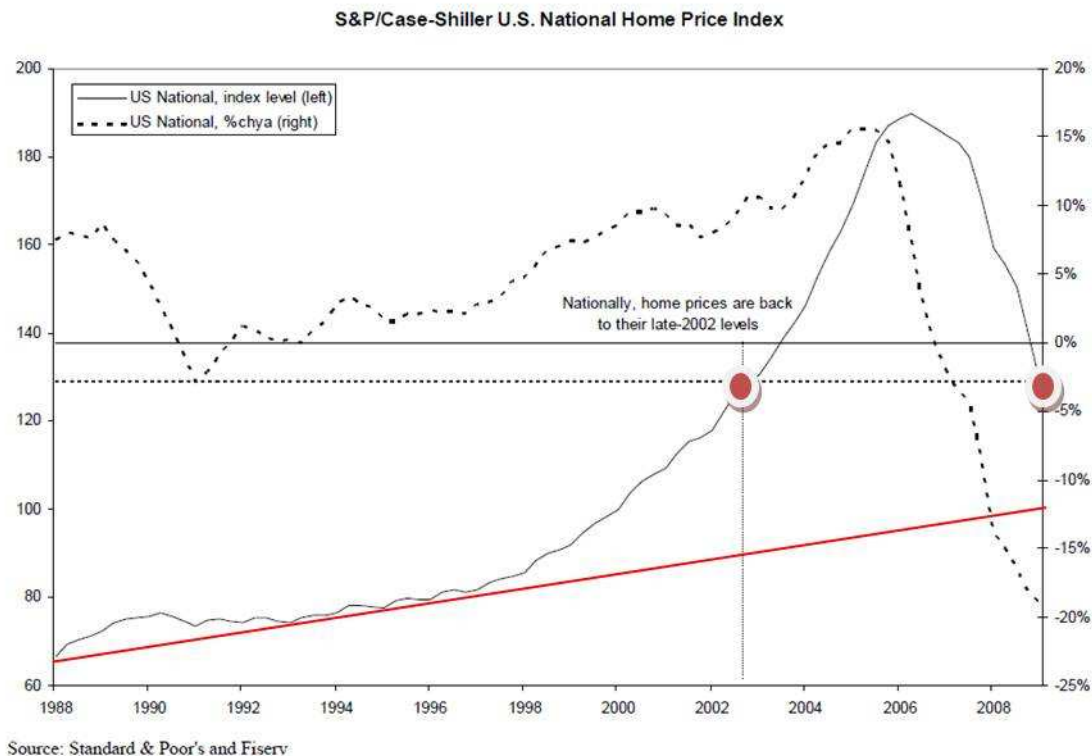
Zusammen mit dem Immobilienforscher Karl Case erstellte der international renommierte Spitzenökonom Robert J. Shiller den so genannten Case-Shiller-Index. Er erfasst die Immobilienpreisentwicklung der 20 größten US-Städte und ist heute der wichtigste Index zur Beurteilung des US-Immobilienmarktes. Im Vergleich zu dem im II. Quartal 2006 erreichten Spitzenwert sind die Häuserpreise in den USA inzwischen um durchschnittlich **32,2%** zurückgegangen, in einzelnen Regionen ist der Rückgang noch wesentlich deutlicher.



Source: Standard & Poor's and Fiserv

Laut Robert J. Shiller war ein derart massiver Preissturz nur in den Zeiten der „Großen Depression“ von 1925 bis 1933 zu verzeichnen. Damals fielen die Immobilienpreise um ca. 30% bei einer Arbeitslosenrate von 25%. Die Arbeitslosenrate in den USA hat heute erstmalig seit 25 Jahren die 9% Marke überschritten, die Tendenz ist weiter steigend. Eine Arbeitslosenquote von 12% wird nicht mehr ausgeschlossen. Momentan scheint sich zumindest eine gewisse Verlangsamung des Preisverfalls anzudeuten. Die Durchschnittspreise der Immobilien befinden sich heute auf dem

Niveau des IV. Quartals 2002. Dies entspricht dem Preislevel der Ausgangssituation vor Beginn des Booms. Der langjährige Chartverlauf lässt jedoch durchaus noch Spielraum nach unten.



Angesichts steigender Arbeitslosigkeit, rückläufiger Industrieproduktion und eines sich abschwächenden Privatkonsums sieht der S&P Index-Ausschuss momentan keine Anzeichen einer schnellen Erholung der Immobilienpreise – entsprechend zurückhaltend sind die Investoren. Ein Verfall der Preise auf ein Niveau des Jahres 2000 kann nicht mehr ausgeschlossen werden. Dies würde einen nochmaligen Rückgang zwischen 10 und 15% bedeuten. Viele Investoren stehen mit hohen Cash-Positionen an der Seitenlinie und beobachten die Entwicklungen sehr aufmerksam. Vor allem für europäische Investoren ergeben sich in Anbetracht eines wieder abwertenden US-Dollars (10% seit Anfang 2009) künftig gute Einstiegsmöglichkeiten in den US-Immobilienmarkt.

Nach Berechnungen der Ratingagentur Standard & Poor's (S&P) investierten im Mai 2009 Hedge-Fonds die höchsten Investmentsummen in Rohstoffe seit September 1990. Die Folge ist ein steigender Ölpreis. Steigende Rohstoffpreise gingen bisher immer mit einer Schwächung des Dollars einher. So auch jetzt - der Euro stieg letzte Woche auf über 1,43 \$. Die Überschwemmung des Marktes mit Liquidität zur Stabilisierung der Märkte durch die Zentralbanken lockt verstärkt spekulative Anleger an, das so genannte „hot money“. Fundamentale Gründe für steigende Rohstoffpreise sucht man allerdings vergeblich. Steigende Rohstoffpreise sind im Augenblick zwar Gift für die Erholung der Weltkonjunktur, sie sind allerdings in Verbindung mit einer Dollarabwertung eine Vitaminspritze für Immobilieninvestoren in US-Immobilien aus dem Euro-Raum.

Die ausschließliche Betrachtung des Case-Shiller-Index stellt für die Geschäftsführung von NMB Florida Realty daher nur ein Beurteilungskriterium dar, da sich das Unternehmen im gehobenen Preissegment und in einer international sehr gefragten Region bewegt. Neben dem Durchschnittsindex der Immobilienpreise sind zusätzliche Daten maßgebend. Die Zahl der Verkäufe (closed sales) im Preissegment über \$350,000 stagniert bzw. ist seit 12 Monaten leicht rückläufig, während sich die Verkaufszahlen der \$100,000 Objekte seit März 2008 in verschiedenen Regionen Floridas vervierfachen haben. Im Bereich unter \$100,000 sieht es noch wesentlich dramatischer aus, hier ist eine Versiebenfachung der Verkäufe z.B. in Cape Coral im Vergleichszeitraum festzustellen.

Gute Objekte im oberen Preissegment in hervorragenden Lagen mit Bootszugang zum Golf von Mexiko und entsprechendem künftigen Preissteigerungspotential sind nach wie vor in Florida gefragt. In Verbindung mit einem weiter abwertenden US-Dollar und niedrigen Hypothekenzinsen im Euro-Raum ergeben sich gerade für den europäischen Investor in 2009 hervorragende Investmentmöglichkeiten. Die Spekulation auf weiter fallende Preise im gehobenen Segment kann sich allerdings mittelfristig als Bumerang erweisen, da zwar das allgemeine Umfeld vor allem für europäische Käufer optimal ist, aber die passenden Objekte vergriffen sind.

Zusammenfassung – Stand Juni 2009:

Verkäufer-situation:

- ✓ Nach wie vor ein Objektüberhang von 10,2 Monaten einer Jahresproduktion
- ✓ Steigende Arbeitslosenzahlen führen zu einem erneuten Anstieg der Zwangsversteigerungen
- ✓ Steigende Renditen bei den US-Anleihen führen zu einem Anstieg der US-Hypothekenzinsen
- ✓ Steigende US-Staatsverschuldung führt zu einer weiteren Schwächung des US-Dollars
- ✓ Investoren halten sich zurück und warten auf einen weiteren Preisverfall in 2009
- ✓ Weitere Preisrückgänge zwischen 10 und 15% in 2009 (lageabhängig!) sind nicht auszuschließen
- ✓ „Ramschobjekte“ werden sich auf viele Jahre nicht mehr vom Preissturz erholen und die Vermietbarkeit zur Kostendeckung als Ferienhaus ist mehr als fraglich

Käufer-situation (Euroraum):

- ✓ Weitere Preisrückgänge im Segment bis \$150,000 (offwater) sind nicht vermeidbar
- ✓ Preislagen ab \$350,000 werden relativ stabil bleiben (waterfront, canal, gulf access)
- ✓ Gut ausgestattete Objekte in guten bis sehr guten Lagen werden kaum günstiger
- ✓ Grundstückspreise in guten Lagen bleiben relativ hoch (da meist bar bezahlt)
- ✓ Schwacher US-Dollar (ähnlich Sommer 2008) begünstigt den Anleger des Euro-Raums
- ✓ Qualitativ hochwertige Objekte in guter Lage und Wasserzugang gewährleisten eine sehr gute Vermietbarkeit als Ferienobjekt und bieten sich als langfristiges Investment an

Fazit:

- ✓ Es bleibt ein reiner Käufermarkt
- ✓ Gewinner sind mittel- und langfristig Käufer aus dem Euro-Raum
- ✓ Verlierer sind kurzfristig Verkäufer aus dem Euro-Raum aufgrund des \$/€ Wechselkurses

Die Ausführungen entsprechen der Einschätzung der momentanen Marktlage durch NMB Florida Realty.

Quellen:

Standard & Poor's
Florida Association of Realtors (FAR)
National Association of Realtors (NAR)
FEDERAL HOUSING FINANCE AGENCY

Kontakt:

NMB Florida Realty
Email: info@nmb-florida-realty.com
Website: www.nmb-florida-realty.com



Diese Seite im PDF-Format