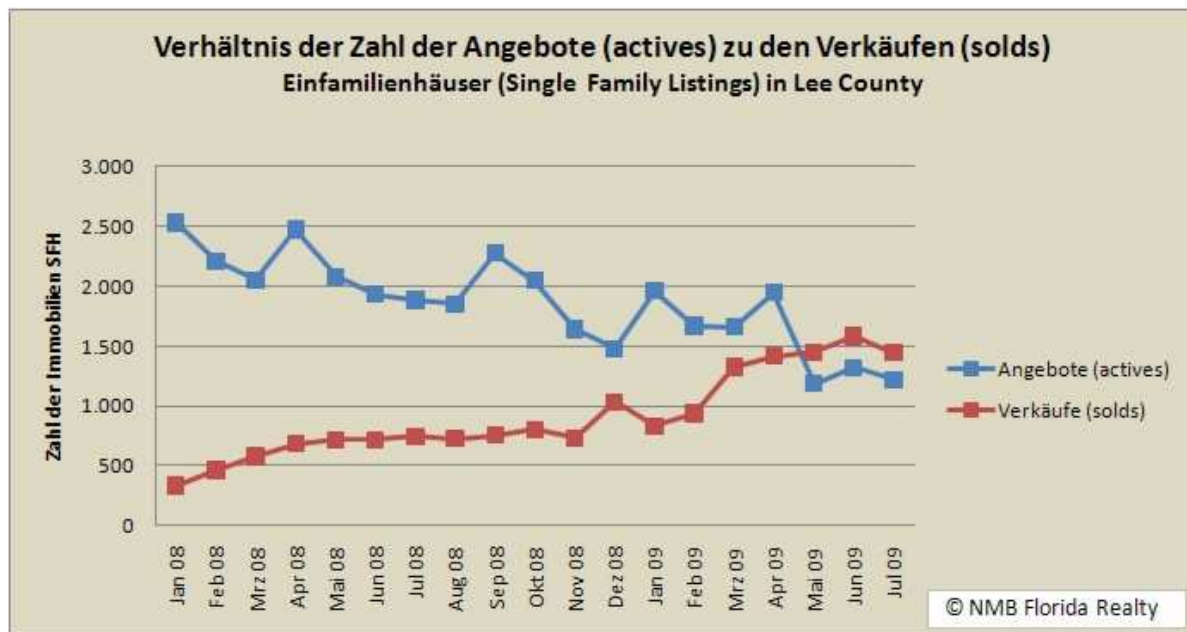
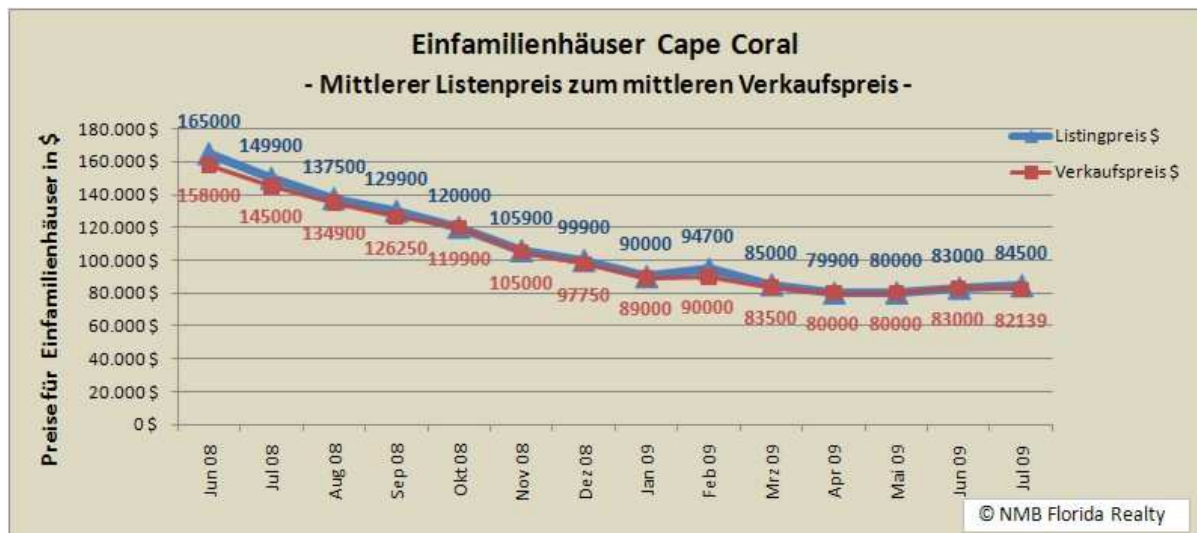


Immobilienkauf in Florida – Update August 2009

Am US-Immobilienmarkt zeigen sich erste Anzeichen einer Stabilisierung. Die Zahl der Immobilienverkäufe (Häuser und Eigentumswohnungen) zogen nach Erhebungen der Florida Association of Realtors® (FAR) in den letzten Monaten deutlich an. Die Zunahme der Hausverkäufe in Florida stieg im Juni gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Juni 2008) um 28 Prozent. Im Juni 2009 betrug die Steigerung 13,8 Prozent im Vergleich zu den Vormonatszahlen vom Mai 2009. Hintergrund der steigenden Verkaufszahlen ist das massive Anwachsen der Zwangsversteigerungen (Foreclosures) im ersten Halbjahr 2009 um mehr als 9 Prozent in den USA im Vergleich zum zweiten Halbjahr 2008. Interessant in diesem Zusammenhang ist jedoch, dass sich die durchschnittlichen Verkaufspreise seit Mai 2009 auf niedrigem Niveau stabilisieren bzw. leicht anziehen. Die weit auseinanderklaffende Schere zwischen Angebotsüberhang und Verkaufszahlen hat sich beispielsweise in Cape Coral, Florida, seit Mitte Mai 2009 eindeutig geschlossen.



Die Preise zeigen sich seit Monaten stabil. Während der Immobilienüberhang in den USA inzwischen immer noch über 9 Monate einer Jahresproduktion beträgt, hat sich das Überangebot an Einfamilienhäusern in Cape Coral im Juli auf 2,5 Monate reduziert. Dies entspricht dem durchschnittlichen Überhang von 2 bis 3 Monaten in einer normalen Wirtschaftslage. In Cape Coral lag im Juli zum fünften Mal in Folge der durchschnittliche Verkaufspreis für Einfamilienhäuser stabil bei ca. \$82,000.



Der durchschnittliche Hausverkaufspreis betrug in Gesamt-Florida im Juni \$148,000. Ein Jahr zuvor lag er bei \$205,300 – ein Preissturz von 28 Prozent. Verglichen mit dem Monat Mai 2009 stiegen die Verkaufspreise in Gesamt-Florida um durchschnittlich 2,49%. Der durchschnittliche Verkaufspreis in Miami betrug von Mai bis Juli 2009 ca. \$185,200 – ein leichter Anstieg im Vergleich zum ersten Quartal 2009. Verglichen mit dem ersten Quartal 2008 fielen die Preise jedoch um ca. 38,3%.

Auch der Standard & Poor's CS-Home-Price-Index (Composite 20 Index) scheint die Erholungstendenzen zu bestätigen. In 14 von 20 untersuchten US-Metropolen (MSA = metropolitan statistical areas) sind die durchschnittlichen Häuserpreise gestiegen. Insgesamt betrug der Anstieg im Mai 0,5% - der erste Anstieg seit Sommer 2006. Nach Ansicht des FED-Chefs, Ben Bernanke, wird sich die US-Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte stabilisieren. Sind nun tatsächlich die ersten grünen Sprösslinge, die „green shoots“, in Sicht? Tatsache ist, dass sich der gesamtwirtschaftliche Abschwung deutlich verlangsamt hat. Eine gewisse Bremse für die Geschwindigkeit eines neuen Aufschwungs sind allerdings die steigenden Arbeitslosenzahlen in den USA. Schließlich werden 70% des BIP in den USA durch den Konsum der Verbraucher erwirtschaftet. Außerdem werden viele Verbraucher über kurz oder lang grundsätzlich ihren Gürtel enger schnallen, um ihre hohe Schuldenlast abzubauen. Eine steigende Zahl von Arbeitslosen bewirkt einen deutlich negativen Einfluss auf die Kreditqualitäten der Verbraucher und wird zu einem neuen Rekordstand der Zwangsversteigerungen bis Ende 2009 führen.

Während sich die Unternehmen durch Entlassungen gesund sparen, steigt das Kreditausfallrisiko der Banken erneut an. Dies gilt sowohl für die Konsumentendarlehen und Hypotheken für Eigenheimkredite als auch für die Kreditkartenbranche. Nach Angaben des US-Bankenverbandes ABA steigt die Ausfallquote nach wie vor an, wenn auch verlangsamt. Die Ratingagentur Moody's verkündete einen neuen Höchststand der Ausfallraten bei US-Kreditkartenfirmen im Juni 2009. Sie stiegen auf 10,76 Prozent nach 10,62 Prozent im Mai. Der Höhepunkt soll Mitte 2010 mit 12 bis 13 Prozent erreicht werden. Dies ist auch deckungsgleich mit dem prognostizierten Erreichen des Höchststandes der Arbeitslosenzahlen in den USA. Er soll bis Mitte 2010 deutlich über 10 Prozent liegen. Dass die Situation nach wie vor äußerst angespannt ist, zeigt auch der erneute Hilferuf eines der größten Hypothekenfinanziers der USA, Fannie Mae. Das inzwischen verstaatlichte Institut benötigt eine erneute Kapitalspritze des Staates in Höhe von 10,7 Mrd. Dollar, nachdem auch im zweiten Quartal zum achten Mal in Folge Verluste erwirtschaftet wurden - diesmal in Höhe von 14,8 Mrd. Dollar. Fannie Mae steht neben Freddie Mac hinter jedem zweiten Immobilienkredit in den USA. Die Eindämmung der Arbeitslosigkeit stellt demnach den bedeutendsten Faktor für die vorläufige Stabilisierung des Gesamtsystems dar. Aufgrund deutlich anziehender Frühindikatoren wie Einkaufsmanagerindex, Auftragseingänge der deutschen Automobilindustrie, Konjunkturindikator Chinas, Anstieg der Importe Chinas, Geschäftserwartungen der deutschen Industrie, Anstieg der

weltweiten Stahlproduktion wird bereits eine fulminante V-förmige Konjunkturerholung kolportiert. Was dabei allerdings völlig außer Acht gelassen wird, ist die Frage nach dem Warum. Ursache für das Anziehen der Indikatoren sind die gigantischen internationalen Konjunkturprogramme, die langsam aber sicher zu greifen beginnen. Diese auf Schuldenbasis finanzierten Konjunkturprogramme werden irgendwann auslaufen und die Steuerzahler werden die Zeche bezahlen müssen in Form von steigenden Kreditzinsen und höheren Steuerbelastungen – schlechte Voraussetzungen für eine anschließende und sich selbst tragende Fortführung des Aufschwunges. China hat nun bereits seine Banken aufgefordert, die Kreditvergabe um 77% zu drosseln, um eine erneute Blase im Immobilien- und Aktienmarkt zu verhindern. Andererseits wird im Zuge steigender Inflationsraten die Flucht in reale Werte (Immobilien) zunehmen. Insofern stellt ein Immobilieninvestment in 2009, vor allem im US-amerikanischen Raum, ein relativ sicheres und aussichtsreiches Investment dar. Auch für den Immobiliensektor gilt die alte Börsenweisheit: Wer die Aktie (Immobilie) nicht hat, wenn sie fällt, hat sie auch nicht, wenn sie steigt.

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)
American Bankers Association (ABA)
Federal Housing Finance Agency (FHFA)

Kontakt:

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

