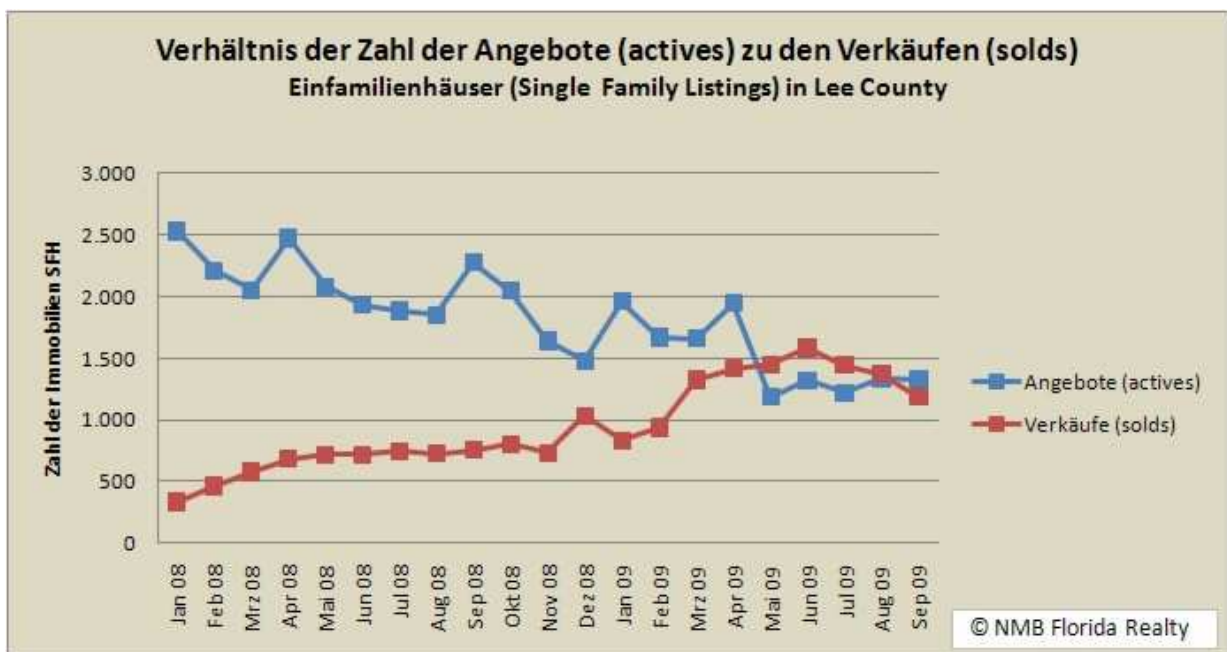
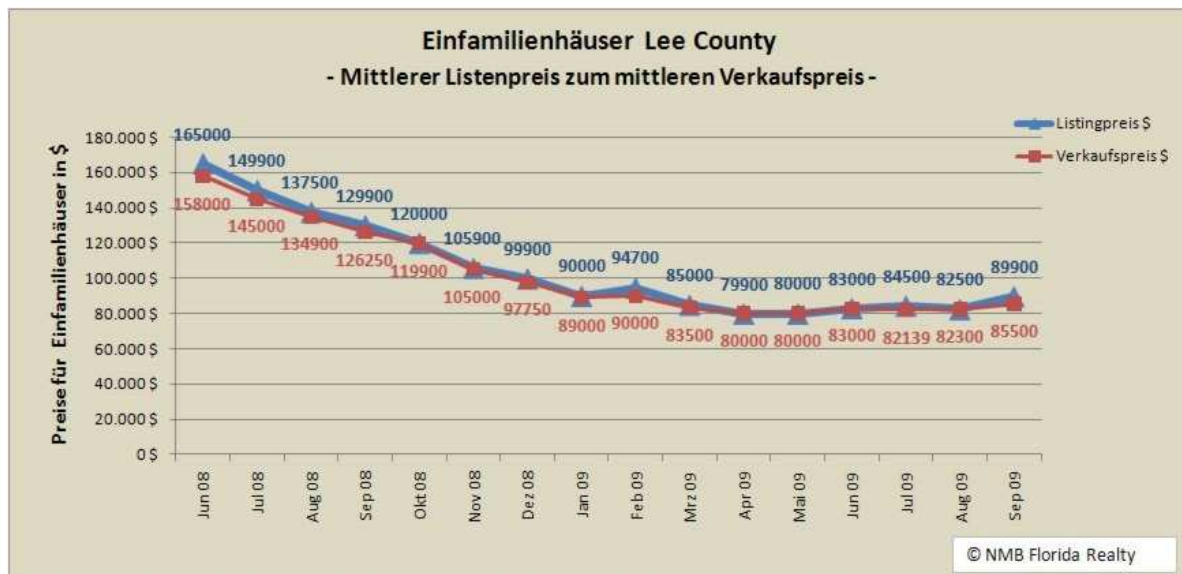


## Immobilienkauf in Florida – Update September 2009

Die Verkaufszahlen waren im Vergleich zum August 2009 leicht rückläufig. Der Bestand an Immobilien in Lee County entspricht in etwa dem Stand vom August 2009. Seit Jahresbeginn 2009 schrumpfte der Bestand an Häusern von ca. 2000 auf etwas über 1300 im September 2009. Die Zahl der Bankverkäufe (REO) reduzierte sich im Vergleich zum Juni 2009 (Jahresspitze) in Gesamt-Lee-County um ca. 40%, in Cape Coral sogar um 50% - die Talsohle ist definitiv durchschritten. Nach Aussage der Broker lässt sich feststellen: „The things are really heating up in the Cape!“. Die Zahl der regulären Verkäufe und Short Sales blieb im Vergleich zum Juni 2009 in Lee County nahezu unverändert, in Cape Coral nahm die Zahl der regulären Verkäufe im Vergleich zur Spitze im Juli 2009 um ca. 20 % ab. Dies zeigt sich vor allem im zurückgehenden Häuserangebot in der Preistränge von \$200,000 bis \$300,000. Einzige Ausnahme: In Fort Myers und Fort Myers Beach stellt sich die Situation deutlich anders dar. Hier nahmen die regulären Verkäufe deutlich zu.



Der durchschnittliche Verkaufspreis in Lee County stieg auf \$85.500 an (August 2009 \$82.300). Interessant in diesem Zusammenhang ist die Tatsache, dass die Verkäufer bezüglich des geforderten Verkaufspreises ein neues Selbstbewusstsein an den Tag legen und Morgenluft wittern (geforderter durchschnittlicher Verkaufspreis \$89.900).



NMB Florida Realty hat in Zusammenarbeit mit seinen US-Partnern an der Ost- und Westküste Floridas 2008 allen seinen Kunden empfohlen, sich noch 12 Monate zu gedulden. Die meisten haben sich dadurch 6-stellige Beträge eingespart. Auch Investorenlegenden wie Warren Buffet und der chinesische Staatsfonds CIC sind vor einigen Wochen massiv in den US-Immobilienmarkt eingestiegen (vor allem in den angeschlagenen Gewerbeimmobilienmarkt). Der nachrückende Bestand an Immobilien in Florida ist durchaus gewährleistet falls die Arbeitslosenzahlen in den USA weiter steigen. Zur Zeit beträgt die Arbeitslosenrate ca. 9,8%, ein Überschreiten der 10% in 2010 gilt als sehr wahrscheinlich. Der daraus eventuell resultierende Häusernachschub betrifft aber überwiegend die untere Preiskategorie der in Not geratenen Immobilienbesitzer (unter \$200,000). Hochwertige Objekte in Wasserlagen mit Bootszugang zum Golf von Mexiko sind auf natürliche Weise limitiert, weil nicht beliebig vermehrbar. Viele Investoren sichern sich aktuell zusätzlich Wassergrundstücke an TOP-Locations.

Der Dollarkurs befindet sich aktuell auf Talfahrt, da die Ölpreise steigen (wenn auch nicht fundamental begründet, sondern nur von der Hoffnung eines Wirtschaftsaufschwunges genährt) und viele amerikanische Anleger investieren außerhalb der USA, um an Zinsarbitragegeschäften (carry trades) zu partizipieren - ein nicht ganz risikoloses Unterfangen, für das Viele teuer bezahlen mussten als diese Investmentform mit dem japanischen Yen praktiziert wurde. Je mehr Dollars die USA verlassen, umso schwächer wird der Greenback. Die überbordende Liquidität am Markt (ausgelöst durch die expansive Geldpolitik der Zentralbanken) sucht Anlagemöglichkeiten, die sie im Anleihebereich und in Fest- oder Tagesgeldanlagen nicht mehr findet. Die Rahmenbedingungen sind für den mittel-/ langfristig und antizyklisch orientierten Investor auf dem US-Immobilienmarkt aktuell einmalig, vor allem für europäische Anleger:

- Immobilienpreise (auch für TOP-Immobilien) sind am Boden,
- der Dollar schwächelt mehr denn je,
- die Staatsverschuldungen werden zwangsläufig zu einer steigenden globalen Inflation führen
- der Aufschwung wird kommen - über kurz oder lang. Der Leitsatz: "Nur Bares ist Wahres" war vielleicht 2008 die Devise, heute ganz sicher nicht mehr. Worauf warten Sie also?

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](mailto:info@nmb-florida-realty.com)

Website: [www.nmb-florida-realty.com](http://www.nmb-florida-realty.com)

