

Ausgabe
16.09.2011

Medienart Printmedien
Medientyp Tageszeitungen
Erscheinungsweise täglich
Branche Wirtschaft Allgemein
Bundesland Überregional
Nielsengebiet nicht zugeordnet

Kunde Engel & Völkers AG

Auftrags-Nr. 61920
Kunden-Nr. 44891
Thema-Nr. 252.054

Suchbegriff(e) 1. Engel & Völkers

Verlag Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH, 40237 Düsseldorf, Grafenberger Allee 293, Tel.: 0800 0001637, Fax: 0800 0002959
E-Mail: kundenservice@fachverlag.de, URL: www.fachverlag.de

Redaktion Handelsblatt Redaktion, 40213 Düsseldorf, Kasernenstraße 67, Tel.: 0211 8870, Fax: 0211 8872980
E-Mail: handelsblatt.com@vhb.de, URL: www.handelsblatt.com

Publikation	AÄW***	Auflage *		Reichweite** (in Mio.)	Medien-Nr.	
		verkauft	verbreitet gedruckt			
Handelsblatt	49.000,00	135.895	140.765	160.419 ¹	0,51 ^a	1020

Quelle(n): * 1. IVW ** a. MA ***Anzeigenäquivalenzwert auf Basis des ges. Artikels in €

Sommer, Sonne, Florida



Auch drei Jahre nach der Immobilienkrise fallen die Häuserpreise in den USA. In gesuchten Strandgegenden wie in Südfloida und den Hamptons lockt immer noch der Einstieg.

Thomas Jahn, Karin Schütrumpf
New York/Konstanz

Als der Hurrikan Irene kürzlich auf New York zuraste, da flüchteten viele aus ihren Strandhäusern in den naheliegenden Hamptons. Doch Außenministerin Hillary Clinton und der frühere Präsident Bill Clinton blieben. Das Haus direkt am Strand war einfach zu schön: Eine Strandvilla von 1920, die ihnen ein reicher Freund für das Wochenende zur Verfügung gestellt hatte. Badegäste staunten nicht schlecht, als das berühmte Pärchen Händchen haltend am Strand spazieren ging - es folgten zwei Leibwächter im respektvollen Abstand. Der Sturm würde sich schon abschwächen, erklärten sie einem Nachbarn ihren Entschluss.

Die Deutschen sind bei Maklern beliebt

Einmal in den Hamptons, immer in den Hamptons. Dort verbringen Berühmtheiten wie Schauspieler Alex Baldwin, Regisseur Steven Spielberg oder Hedgefondsmanager John Paulson ihren Sommer. Die Dünenlandschaft erinnert ein wenig an Sylt, nur das Wetter ist deutlich besser. Das Paradies in Zahlen: Im Schnitt kostet ein Häuschen dort 937 000 Dollar. Vor drei Jahren waren es noch 975 000 Dollar.

Die Immobilienkrise drückte auch im Edelviertel auf Long Island den Durchschnittspreis 2009 auf 825 000 Dollar. Doch erholte sich der seitdem um rund zwölf Prozent. Schließlich geht es den Bankern an der Wall Street wieder etwas besser und auch Europäer, Asiaten und Südamerikaner kaufen. „Der Markt boomt nicht, schlägt sich aber gut“, sagt Dottie Herman, Chefin des Maklerbüros Prudential Douglas Elliman.

Wer weniger Geld anlegen möchte, aber trotzdem Sonne haben will, für den bietet Süd-

florida das Richtige. In dem Bundesstaat fielen die Preise mit der Immobilienkrise am stärksten. So sank nach jüngster Statistik der Durchschnittspreis für ein Haus im Umkreis von Miami und Fort Lauderdale im vergangenen Jahr um 12,3 Prozent auf 182 000 Dollar. Wann der Markt dort endgültig den Boden erreicht ist unklar. Aber es mehren sich die Zeichen, dass der Abschwung bald beendet sein könnte. Die Preise entsprechen denen von vor zehn Jahren. Sie gehen im Stadtgebiet von Miami - vor allem im trendigen Miami Beach - bereits leicht nach oben.

In anderen gesuchten Lagen könnte die Abwärtsbewegung aber noch weitergehen. Doch Käufer sollten sich über das Währungsrisiko im Klaren sein: Stürzt der Dollar gegenüber dem Euro ab, geht das zulasten des deutschen Käufers. Hinzu kommt: Derzeit vergeben die Banken vor Ort nur widerwillig Hypothe-



ken - Ferienhäuser gelten als riskant und können im Notfall nur unter Wert verkauft werden. Daher werden fast alle Transaktionen in Florida in bar abgewickelt.

Die Deutschen sind bei Maklern im US-Sonnenstaat gern gesehen: „Sie denken langfristig und erwarten keine unrealistischen Renditen wie Amerikaner“, sagt Jack McCabe, Immobilienberater aus Deer Beach, Florida.

Doch wer sich zum Kauf entschließt, muss einige Formalitäten beachten. Der Makler wird in den USA entweder vom Käufer (buyer's broker) oder vom Verkäufer (seller's broker) beauftragt. Ist das passende Objekt gefunden, braucht der Käufer einen Rechtsanwalt. Der überprüft den Kaufvertrag und

die Lasten und Einschränkungen, die auf der Immobilie liegen. In Deutschland dagegen können Käufer fast alle rechtlichen Fakten durch einen Grundbuchauszug erfahren. Dagegen gibt es in den USA die sogenannte „title insurance“. Die Versicherung prüft die Grundbücher und stellt sicher, dass es über die vom

Versicherer aufgelisteten Eintragungen hinaus keine weiteren Einschränkungen und Ausnahmen gibt. Über Nutzungsmöglichkeiten klärt die title insurance nicht auf. Wer anbauen oder umbauen will, muss diese Rechte getrennt abfragen.

Das eigentliche Rechtsgeschäft (closing) wickelt der Anwalt ab. Davor sollten die Käufer das Objekt kritisch unter die Lupe nehmen und alle

Mängel auflisten, denn der Käufer haftet mit dem Datum im Vertrag auch für Umweltlasten und Baumängel, die vor dem Kauf entstanden sind. Wer das Haftungsrisiko in den Griff bekommen will, schließt noch vor der Unterschrift eine entsprechende Versicherung ab. Und Vorsicht beim Vertrag: Oft enthält er sogenannte „time of essence“-Klauseln. Sie räumen dem Käufer Rechte nur bis zu einem bestimmten Stichtag ein. Diese Fristen sollten dann nicht versäumt werden.

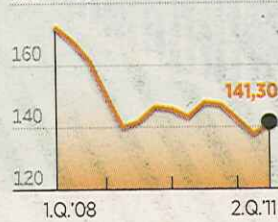
Für die Eigentumsübertragung, die bei uns durch die Eintragung ins Grundbuch erfolgt, genügt in Amerika eine vom Verkäufer unterschriebene Übertragungsurkunde (deed). Ein Notar beglaubigt dabei nur, dass der Verkäufer die Übertragungsurkunde bei ihm unterschrieben hat und sich ausweisen konnte. Ob der Verkäufer die Immobilie auch veräußern durfte, prüft der Notar nicht. Mit der Übergabe des deeds gilt der Käufer als neuer Eigentümer der Immobilie.

Bleibt zum Schluss die Frage offen: Und was ist mit den Clintons? Ihr Mut wurde belohnt: Irene fegte nicht so schlimm wie befürchtet über das Strandparadies hinweg. Nur der Strom fiel aus. So gab es Kerzenschein. Schlimm war das nicht, sagte Hillary Clinton zum Nachbarn, denn das Telefon habe funktioniert. Klar, das braucht die Außenministerin. Andere Besucher hätten alsbald festgestellt: Es fehlt nicht wirklich.

USA

Entwicklung der Häuserpreise

Case-Shiller-Index in Punkten



Handelsblatt

Quelle: Bloomberg

Stuart, Florida: Das exponierte Strandhaus auf dem MacArthur Boulevard in der US-Kleinstadt nördlich von West Palm Beach soll umgerechnet knapp eine Million Euro kosten. Trotz Wirbelsturm- und Überschwemmungsgefahr.

Wohnung am Jachtclub: Wer sein Boot gleich mitbringen will, findet womöglich in Jupiter, an Floridas Westküste, sein Traumdomizil. Kostenpunkt: Umgerechnet knapp 600 000 Euro.



Engel & Völkers (3)

Florida: Pool im Garten, Strand vor dem Haus – die Villa auf Jupiter Island steht für umgerechnet 1,8 Millionen Euro zum Verkauf.