



Michael Kolb
829 97th Avenue N
Naples, Florida 34108-2284

Tel.: 001 239 592 5041
Fax: 001 239 687 4075
Email: Mich-Kolb@web.de
Webseite: www.naples-traumhaus.com
www.FL-Miete.com



Rufen Sie mich bitte an oder senden Sie mir eine Email, wenn Sie Fragen zu Immobilien in Südwestflorida haben.

Naples News Dezember 2008

Liebe Leser/innen der Naples-News

Dies ist die letzte Ausgabe im Jahr 2008. Ich möchte mich bei Ihnen für die vielen Anregungen und Beiträge herzlich bedanken. Die Anzahl der Leser ist in den letzten Monaten wieder deutlich gestiegen. In diesem Jahr konnte ich zudem eine sehr positive Tendenz beim Interesse und auch Kauf von Immobilien ins Besondere von Europäern verzeichnen. Ich wünsche Ihnen und Ihrer Familie ein friedliches und frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das Jahr 2009.

Maxwells in Venetian Village als M Waterfront Grill wiedereröffnet

Es dauerte fast 5 Monate und kostete ca. 1,5 Millionen Dollar, um diesem bekannten Restaurant ein ganz neues Gesicht zu geben. Man hat nun von fast allen der 225 Sitzplätze einen Blick auf das Wasser. An drei Abenden in der Woche gibt es Livemusik. Bis Ende des Jahres soll auch noch ein Außenbereich mit 50 Sitzplätzen eröffnet werden. Der neue Küchenchef hat bisher alle Erwartungen übertroffen. Sonntags wird ein Brunch angeboten. Überhaupt hat sich Venetian Village nach der Renovierung sehr positiv verändert. Es lohnt sich auf alle Fälle, einen Abstecher hierher zu machen.

Energiekosten am Fallen

Die Preise für Benzin haben sich seit Juli wieder halbiert. Vor einem halben Jahr lagen die Preise für eine Gallon (ca. 3,8 l) Benzin (regular) bei über 4 Dollar. Nun findet man vereinzelt Tankstellen, die dafür bereits wieder unter 2 Dollar verlangen.

Auch FPL hat für die Stromkosten Erleichterung versprochen. Statt der bereits genehmigten Erhöhung der Strompreise um 8% im Januar wird es nun eine Reduzierung um 2% geben, so dass die Kw/h dann bei knapp 11 Cent liegen würde. Die Aufsichtsbehörde muss diese Preisänderung noch genehmigen.

Hausversicherung und Vermietung

Die meisten Versicherungsfirmer verlangen, dass die Vermietungsabsicht in der Versicherungspolice festgehalten ist. Sollte dies nicht der Fall sein, kann dies im Schadensfall negativ ausgelegt werden und eine Auszahlung verhindern. Der Aufschlag für die Vermietung ist oft nur gering, es sind aber Ausschlüsse von bestimmten Schäden möglich (Diebstahl). In diesem Zusammenhang können übrigens zwei unterschiedliche Sachverhalte versichert werden:



Haus im Zentrum vom Bonita Springs



- Sehr große Terrasse mit übergroßem Pool
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Doppelgarage
- Neue Bodenbeläge (Fliesen und Parkett)
- Haus wird komplett eingerichtet angeboten
- Ruhige Lage nahe am Zentrum
- Ca. 10 Minuten zum Strand
- Auf Wunsch kann ich Ihnen gerne ein Exposé zusenden.

Preis: \$ 359.000

die Erweiterung der normalen Hausversicherung auf Vermietung und der Verdienstausschlag durch entgangene Miete im Schadensfall. Diese Ausfallversicherung ist nur sinnvoll, wenn die Mieteinkünfte für Sie sehr wichtig sind.

Parkgebühren sollen steigen

An den Parkuren sollen die Gebühren um 50% steigen. Statt 15 Minuten soll man für einen Quarter künftig nur noch 10 Minuten parken können. Das soll über das Jahr 100.000 Dollar mehr für das Budget der Strandverwaltung bringen. Die endgültige Entscheidung soll noch in diesem Jahr fallen.



Sehr erfolgreiche Spendenaktion für das zukünftige Naples Kindermuseum

Mehr als 1,5 Millionen Dollar war das Spendenergebnis, das das Museum von Firmen während einer zweimonatigen Aktion erzielen konnte. Dies ist ein guter Anfang für die 20 Millionen, die bis zur Fertigstellung des Museums im Frühjahr 2010 an Spenden zusammenkommen müssen.

Das 3000 qm große Museum wird innerhalb des North Collier Regional Park an der Livingston Road nahe des Wasserparks liegen. Er soll 10 Ausstellungen über das Leben

in Collier County und Südwestflorida geben, wie z.B. „Am Strand“, „Der Banyan Baum“, „Die Everglades“ oder „Auf der Farm“. Die Zielgruppe sind hauptsächlich Kinder bis 12 Jahre.

Amerikanische Handynummern wurden veröffentlicht

Im Oktober wurden die Nummern der Handys für die Telefonwerbung freigegeben. Dies ist besonders ärgerlich, weil in den USA auch der auf einem Handy angerufene Teilnehmer Gebühren zahlen muss. Man kann aber sowohl sein Handy als auch seinen Festanschluss in ein zentrales Register eintragen lassen, um Werbeanrufe zu verhindern. Dazu müssen Sie die Nummer 888-382-1222 von dem Apparat anrufen, den Sie sperren lassen wollen. Sie müssen dann Ihre Telefonnummer noch einmal eingeben und sperren damit diese Nummer für 5 Jahre.

Einheimische Bevölkerung von Zwangsenteignungen am stärksten betroffen

Gegen die Besitzer von 1500 Einfamilienhäusern wurde in den ersten 9 Monaten des Jahres 2008 im Collier County eine Zwangsenteignung wegen Nicht-Bezahlen der Bankraten verhängt. Mehr als 60% davon lagen in den typischerweise von Einheimischen bewohnten Gebieten Golden Gate City und Golden Gate Estates. Auch andere von Einheimischen bewohnte Gebiete in Südneples (Naples Manors) oder günstigere Anlagen östlich der Autobahn waren überproportional stark betroffen. Nur ein geringer Anteil dieser zwangsenteigneten Objekte lag in den Gegenden, die von den Käufern als Ferienwohnsitz bevorzugt werden, so dass hier in einigen Marktsegmenten bereits wieder steigende Preise zu beobachten sind.

In Lee-County (ins Besondere Cape Coral und Lehigh Acres) hat sich die Lage immer noch nicht entspannt. 2600 Zwangsenteignungen im Monat Oktober und fast 29.000 auf Halde liegende Fälle dürften den Markt hier noch für einige Zeit belasten.

Freedom Park soll im nächsten April eröffnet werden

Der Naples Freedom Park wird etwas östlich der Goodlette Frank und nördlich des Golden Gate Parkways liegen und soll bereits zwei Monate früher als bisher geplant eröffnet werden. Letztendlich soll der Park den Opfern des Anschlags vom 11. September 2001 in New York gewidmet sein, aber die eigentliche Gedenkstätte wird bei der Eröffnung noch nicht fertig gestellt sein.

Daneben soll der Park noch als Erholungsgebiet mit 1 km an Spazierwegen und 3 km an Fahrradwegen dienen. Dazu kommen Aussichtsplattformen und ein Lernzentrum. Außerdem sollen die 4 Seen dazu dienen, Wasser vor der Einleitung in den Gordon River zu reinigen. Das 10 Millionen Projekt wurde unter anderem durch zahlreiche Spenden und Wohltätigkeitsveranstaltungen finanziert.

Wohnung direkt am Strand



- Herrlicher Blick vom 7. Stock am Vanderbilt Beach
- Sehr helle Wohnung
- 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, möbliert
- Balkone auf 3 Seiten der Wohnung
- Kleine Anlage mit 26 Wohnungen, Poolarea
- Auf Wunsch kann ich Ihnen gerne ein Exposé zusenden.

Preis: \$ 1.650.000



Mit der Anlage des Parks wurde im Dezember 2007 begonnen und es scheint bereits von der einheimischen Tierwelt angenommen zu werden. Zahlreiche Vögel, unter anderem Falken und Eulen, wurden bereits gesichtet.

Big Cypress Flohmarkt im Oktober eröffnet

Der überdachte, klimatisierte Flohmarkt mit ca. 150 Ständen liegt ca. 6 km südlich der Kreuzung US 41 und Collier Boulevard. Unter anderem wird auch frisches Gemüse und Obst von lokalen Farmern angeboten. Es wird auch ein breites Spektrum an Speisen angeboten. Eine großer Veranstaltungsbereich sowie Ausstellungen mit Photos von Alt-Florida ergänzen das Angebot. Die Stände sind von Freitag bis Montag in der Zeit von 9.00 – 16.00 Uhr geöffnet.

Weiterer Markt in Bayfront

Einmal pro Monat während der Saison wird es zukünftig auch auf dem Plaza in Bayfront (4 stöckiger mediterraner Gebäudekomplex gegenüber des Hafens) einen Markt mit Produkten aus der Gegend wie Obst, Gemüse, Blumen und Dekorationsartikel geben. Beginnend mit dem 19. November wird diese Veranstaltung immer am 3. Mittwoch im Monat zwischen 16.00 und 20.00 Uhr stattfinden. Bei jeder Veranstaltung wird ein Koch aus einem lokalen Restaurant eine Vorführung machen.

Mehr Live-Unterhaltung in Restaurants

Die Stadt hat zwei weiteren Restaurants die Genehmigung für Live-Unterhaltung gegeben. Shula's Steakhouse im Hilton an der US 41 darf zukünftig am Dienstag zwischen 6 und 9 Jazzgruppen auftreten lassen. Bayside Seafood Grill & Bar in Venetian Village darf zukünftig einen Klavierspieler im Erdgeschoss bis 22.00 Uhr spielen lassen und von Dienstag bis Samstag darf auf der Terrasse ein Gitarrenspieler bis 21.00 Uhr auftreten.

Autobahnausbau immer noch weit vor Zeitplan

Bereits 150 Tage Vorsprung gegenüber dem Zeitplan lässt die regelmäßigen Benutzer der I-75 auf ein früheres Ende der Behinderungen auf der Autobahn hoffen. Der Ausbau auf 6 Spuren wird nach dem heutigen Stand bereits im Sommer 2010 abgeschlossen sein. Sollte das Baukonsortium diesen Vorsprung halten können, würde dies den Auftraggeber 15 Millionen an Bonuszahlungen kosten.

Übersetzungen Deutsch-Englisch und umgekehrt

In Naples bietet German Language School und Services unter anderem einen Übersetzungsservice Deutsch-Englisch und umgekehrt an. Frau Helga Rehm-Honigfort bietet diesen Service z.B. für Urkunden, Verträge, medizinische und technische Texte an. Mehr Informationen finden Sie unter www.glasonline.com. Telefonischer Kontakt über 001-239-530-2600 (Mo-Sa, ab 15.00 Uhr MEZ oder 9.00 Uhr Ortszeit).

Großes Naturschutzprojekt im Collier County

Für 32,5 Millionen hat die aus Steuergeldern finanzierte Gesellschaft „Conservation Collier“ die Pepper Ranch bei Immokalee gekauft. Über die Verwendung des 10 qkm großen Geländes wird es noch Diskussionen geben. Es soll auf der einen Seite der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, auf der anderen Seite aber auch dem Naturschutz dienen.

Teile des Zoos wurden zum historischen Denkmal erklärt

50 der ältesten Bäume, die auf die Zeit des Gründers und Botanikers Henry Nehrling zurückgehen, sowie ein altes Eintrittshaus, sind nun besonders geschützt. Für den Erhalt des Zoos hatte sich die Bevölkerung des Countys bei einer Abstimmung 2004 bereits ausgesprochen. Dazu müssen 40 Millionen Dollar für den Kauf des Landes durch zusätzliche Steuern aufgebracht werden. Der Besuch des Zoos mit seinen reichhaltigen botanischen Attraktionen und den Tiergehegen mit einheimischen aber auch weltweit vorkommenden Tieren ist empfehlenswert.



Hammock Bay - Wohnungen am Golfplatz



- Neue Condos vom Bauträger in Highrise mit 21 Etagen
- Wohnfläche zwischen 170 und 220 qm
- Mehrere Balkons
- Luxuriös ausgestattet
- Golfmitgliedschaft ab 20.000 Dollar Aufnahmegebühr
- Gesicherte Anlage mit Zufahrtstor und Rezeption
- Ca. 10 Minuten zum Strand von Marco Island
- Preise zwischen 550.000 und 825.000 Dollar
- Auf Wunsch kann ich Ihnen gerne ein Exposé zusenden.

Der Immobilienmarkt im Collier County

Der Oktober war der 7. Monat in Folge, in denen die Anzahl der verkauften Objekte höher lag als im Vorjahr. 309 verkaufte Objekte bedeuteten eine Steigerung von fast 20% gegenüber dem Vorjahreswert von 259 Objekten. Wesentlich eindrucksvoller war die Steigerung der Vertragsabschlüsse (Objekte, bei denen die formelle Eigentumsübertragung noch erfolgen muss), die mit 464 sehr deutlich über den 254 Abschlüssen des Vorjahres lag. Auch der durchschnittliche Verkaufspreis hat sich seit August stabilisiert und ist nicht mehr weiter gefallen.

Insbesondere in Gegenden westlich der US 41 ist inzwischen eine Veränderung des Marktes festzustellen. Die Verkaufspreise sind bereits leicht gestiegen. Noch interessanter ist aber in diesem Bereich, dass die Angebotspreise für neuere Objekte inzwischen sogar deutlich steigen. In den letzten Monaten fand man regelmäßig Angebote, die deutlich günstiger als ein vergleichbarer Neubau waren. Diese Objekte sind nun weitgehend vom Markt verschwunden. Dies sollte in den folgenden Monaten folgende Konsequenzen haben:

- Deutlichere Steigerung der Verkaufspreise für neuere Objekte in diesen Gegenden
- Besserer Absatz von Grundstücken und Abrissobjekten in dieser Gegend mit ebenfalls mittelfristig steigenden Preisen

Die Besserung des Marktes in diesen Lagen könnte dann als nächstes in die 1B-Lagen (d.h. zwischen US 41 und Autobahn) ausstrahlen. Viele Käufer können und wollen keine höheren Preise bezahlen oder selbst bauen. Diese werden dann verstärkt die Schnäppchen in diesen Lagen aufkaufen und damit auch dort das Angebot reduzieren.

Erstaunlicherweise wirkt sich die Krise am Aktienmarkt auch positiv auf die Nachfrage nach Immobilien aus. Ich hatte in diesem Monat bereits mehrere Kontakte mit Interessenten, die ihr Geld aus dem Aktienmarkt herausgezogen haben und sich nun für den Erwerb von Vermietungsobjekten interessieren. Das Ziel dabei ist, mit der Miete einen geringen Überschuss zu erzielen, aber hauptsächlich wieder von steigenden Preisen zu profitieren. Trotz des schlechteren Wechselkurses Euro gegen Dollar ist das Interesse aus Europa weiterhin ungebrochen.

Flughafen in Fort Myers soll ausgebaut werden

Nächstes Jahr soll mit den Planungen für den Bau einer zweiten Landebahn und eines neuen Kontrollturms begonnen werden. Die Kapazitäten des vor 3 Jahren komplett umgebauten Flughafens sind inzwischen zu mehr als 60% ausgelastet, was nach den Vorschriften der Flugaufsicht eine Erweiterungsplanung erforderlich macht. Das Projekt, das frühestens 2015 abgeschlossen werden könnte, wird ca. 500 Millionen Dollar kosten.

Stan's Idle Hour Restaurant in Goodland

Im Süden des Collier County, in der kleinen Gemeinde Goodland an der SR-92 (südlichere Zufahrt nach Marco Island) findet sich das Restaurant der Florida-Legende Stan Gober. Geöffnet nur in der Saison (ab 4. November täglich außer Montag) wird regelmäßig Livemusik auf der Open-Air-Bühne geboten. Auf der Speisekarte stehen hauptsächlich Fisch- und Seafood-Gerichte. Höhepunkt ist dann das Mullet-Festival vom 23. – 25 Januar 2009, das der Eigentümer bereits seit 20 Jahren ausrichtet.



Ein Neubau in Naples

Ich habe die Dokumentation über den Neubau eines Hauses inzwischen fortgeführt und sie finden nun die Beschreibung der Bauschritte bis zur Verkleidung der Innenwände. Das Haus sollte bis Jahresende fertig sein.

Zur Zeit sind z.B. im Naples Park (ca. 1 km zum Strand) ca. 700 qm große Grundstücke für unter 150.000 Dollar zu bekommen. Der Bau eines Hauses mit ca. 140 qm Wohnfläche, gut ausgestattet, eingerichtete Küche und Hauswirtschaftsraum, Garage, Pool, angelegter Garten kostet ca. 280.000 Dollar

(einschließlich Planungs- und Genehmigungskosten). Weitere Informationen wie Planbeispiele oder Ausstattung können Sie bei mir anfordern.

Vasari—neue Golfcommunity in Bonita Springs

- Mitgliedschaft im Golfclub beim Kauf einer Immobilie eingeschlossen
- Jahresmitgliedschaft: 3700 Dollar pro Haushalt
- Gute Lage an der Grenze zum Collier County
- 15 Autominuten zum Strand
- 4 Zimmerwohnung ab 185.000 Dollar, Haus mit Pool ab 540.000 Dollar (Baujahr 2007)
- 2005 zur „Community of the Year“ gekürt
- Tennis, Clubhaus, Fitnesscenter, große Poolarea, gesichertes Eingangstor

