



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



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

Naples News Februar 2009

Neuer Service für Golfspieler

Jedes Jahr bietet die Vereinigung der Golfclubs ACE ein übertragbares Gutscheineheft an, mit dem in den Sommermonaten (hauptsächlich Mai – Oktober) auf verschiedenen Plätzen der Region zu ermäßigten Preisen gespielt werden kann. Das Gutscheineheft enthält insgesamt 136 Coupons für Plätze wie Quail West, Old Cypress, Old Corkscrew, Miromar Lakes, Spanish Wells, The Quarry, Grandezza, Kensington, West Bay, Tuscany Reserve, Twin Eagles usw. Die Green Fees liegen dann bei 35 bis 60 Dollar. Ich habe zwei dieser Hefte erworben und verleihe diese an die Leser der Naples-News. Die Leihgebühren betragen pro Woche 10 Dollar. Bitte reservieren Sie das Heft im Voraus per Email. Das Heft kann in der Kinder-Boutique „All About April“ in Venetian Village zu den regulären Öffnungszeiten abgeholt bzw. zurückgebracht werden. Es ist eine Kautions von 100 Dollar zu hinterlegen.

Zahl der Touristen dank Europäern am Steigen

Insgesamt stieg die Besucherzahl um 3.8% im Oktober, verglichen mit dem letztem Jahr. Das Collier County hatte 108.300 Besuche, statt 104.300 wie noch in 2007. Vor allem Europäer waren der Grund für diese außergewöhnliche Anzahl. 20.685 Besucher wurden im Oktober 2008 gemeldet, im gleichen Monat 2007 lediglich 11.369. Das ist ein Anstieg von beinahe 82%.

In Anerkennung der wachsenden Bedeutung des europäischen Marktes haben Naples, Marco Island, die Everglades Konvention und das Touristenbüro nun Vollzeit Marketing Vertreter in Großbritannien und Deutschland.

Umfangreiche Bemühungen zur Verringerung von Zwangsenteignungen

Banken und Regierung haben in den letzten Monaten verschiedene Maßnahmen eingeleitet, die die Zahl der Zwangsenteignungen reduzieren soll. Die Banken waren in den letzten Monaten eher bereit, Änderungen an den Darlehensbedingungen und Rückzahlungsplänen zuzustimmen. Allein im Oktober gab es 103.000 Änderungen an Darlehen und 122.000 geänderte Zahlungspläne. Diese Maßnahmen haben auch im Collier County Ihre Wirkung gezeigt, so dass in den letzten Monaten des vergangenen Jahres die Zahl der Zwangsenteignungen um mehr als 30% zurück ging.

Großzügiges Condo in Golfanlage



- Großer Balkon mit Golfplatzblick
- 3 Schlafzimmer, Arbeitszimmer, 2 Bäder, Doppelgarage, ca. 170 qm Wohnfläche
- Wohnung wird möbliert angeboten
- Wohnung liegt in Fiddler's Creek, einer der bekanntesten Golfanlagen in Naples, Familienmitgliedschaften für 4 Monate zur Zeit: 6.000 Dollar
- Luxuriöses Zentrum mit Restaurants, Fitness, Wellness und großer Poolanlage
- Mitgliedschaft in Beachclub und Bootclub möglich
- Mehr Infos unter <http://www.michaelsellsnaples.com/208038004>

Preis: \$ 395.999

Die Aktionen der amerikanischen Zentralbank FED zeigten ebenfalls Wirkung. Darlehen mit einer 30-jährigen Laufzeit werden von einigen Banken zurzeit unter 5% Zinsen angeboten. Da die meisten amerikanischen Darlehensverträge keine Vorfälligkeitsentschädigung kennen, führte dies zu einer hohen Zahl von Refinanzierungen. Diese Konditionen sind leider für Ausländer nicht zu bekommen.

Neues Bärengehege für den Zoo in Naples

Das neue Gehege scheint eines der größten für Schwarzbären im ganzen Land zu sein. Es wird insgesamt \$650.000 kosten. 75% davon stehen bereits zur Verfügung und der Bau wird Anfang dieses Jahres beginnen. Das Gehege wird wahrscheinlich Anfang 2010 geöffnet werden. Der Zoo hat bereits zwei Schwarzbären erworben, den 4-jährigen Toby und seine 2-jährige Schwester Anna. Das neue Gehege wird 2 verschiedene Lebensräume haben.

Der natürliche Lebensraum wird aus einheimischen Pflanzen sowie einer älteren, bereits existierenden Eiche bestehen. Außerdem wird es einen Natur-Pool, Stümpfe und verschiedene Dinge zum Spielen für die Bären geben.

Das andere Gebiet wird einen typischen Garten eines Hauses in Florida darstellen. Es wird hier auch eine Terrasse geben, auf der die Besucher die Gewohnheiten der Tiere durch Glas beobachten können. Außerdem sind Picknicktische, ein Spielplatz und ein Kinderpool geplant.

Im Jahr 2008 konnte der Zoo übrigens mit 260.000 Besuchern einen neuen Besucherrekord verzeichnen. Als Eigentümer einer Immobilie im Collier County können Sie den Zoo übrigens immer am ersten Samstag des Monats bis 11.00 Uhr kostenlos besuchen.

Neuregelung für Condo-Versicherung

Zum 1. Januar trat eine neue gesetzliche Regelung in Kraft, die Eigentümer von Condos verpflichtet, ihre Wohnung zu versichern. Außerdem muss die Condo-Association in der Versicherungspolice benannt werden. Damit erhält die Association automatisch eine Kopie der Versicherungsunterlagen und kann damit Versicherung und Höhe überprüfen.

In der Vergangenheit gab es Fälle, in denen die Eigentümer nach einem Schaden die Reparaturen nicht durchführen konnten und danach Folgeschäden in anderen Wohneinheiten auftraten. Die Association ist nach dem Gesetz berechtigt, eine Versicherung für den Eigentümer abzuschließen und ihn mit den Kosten zu belasten. Sollten Sie ein Angebot benötigen, kann ich Ihnen Heritage Insurance in Nord-Naples (239 594 0002) empfehlen, die Ihnen gerne unverbindlich ein Angebot erstellt.

Große Versicherungsgesellschaft gibt Hausversicherungen in Florida auf

Der größte Versicherer von Wohneigentum in Florida, State Farm Insurance, gab im Januar bekannt, dass man sich in dieser Sparte aus dem Geschäft in Florida zurückziehen werde. Davon sind mehr als 1 Million Versicherungen betroffen. Bei der Regulierungsbehörde wurden Pläne eingereicht, nach denen dieser Geschäftszweig innerhalb von 2 Jahren auslaufen soll. Vorausgegangen war ein 6-monatiger Streit mit den Regulierungsbehörden. State Farm hatte bei der Regulierungsbehörde den Antrag eingereicht, die Versicherungsprämien um durchschnittlich 47% zu erhöhen. Dies war von der Regulierungsbehörde Mitte Januar abgelehnt worden. State Farm muss den Versicherungsnehmer mindestens 6 Monate vor Ablauf des aktuellen Vertrages über die Kündigung informieren. Sollten Sie Ihr Wohneigentum bei State Farm versichert haben, sollten Sie sich spätestens bei Ihrem nächsten Aufenthalt mit Ihrem Versicherungsagenten unterhalten. Für ein Alternativangebot kann ich Ihnen die Agentur Heritage Insurance in Nord-Naples (239 594 0002) empfehlen.

Erweiterung des Santa Barbara Boulevards in Arbeit

Santa Barbara Boulevard, eine Nord-Süd Straße die von der Immokalee Road bis zum Davis Boulevard führt, wird über die nächsten 15 bis 18 Monate bis zur Rattlesnake Hammock Road ausgebaut werden. Die neue 6-spurige Straße wird Fahrradwege und knapp 2 Meter breite Fußgängerwege auf beiden Seiten haben. Der Straßenbau wird zusammen mit einem Teil des Lely Area Storm Water Improvement Project durchgeführt werden, was die Kosten um etwa \$13 Millionen auf \$18.9 Millionen verringern wird.

Wohnung mit dem Millionen Dollar Blick



- Wohnung im 4. OG mit großem Balkon zum Meer
- 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, ca. 100 qm Wohnfläche
- Strandzugang fast direkt über der Straße
- Neue Küche, neue Fliesen im Wohnbereich, Bäder werden gerade renoviert
- Teile der fernöstlichen Einrichtung verhandelbar
- Eigentümer können Bootdock am Haus für 750 Dollar pro Jahr mieten
- Mehr Infos unter

<http://www.michaelsellsnaples.com/209005732>

Preis: \$ 569.000

Comcast ändert Kanalbelegung

Um die Kanalbelegung in den verschiedenen Counties einheitlicher zu gestalten, hat Comcast seit dem 16. Dezember einige Veränderungen an den Kanälen und ihrer Reihenfolge vorgenommen. Kunden, die in Gebieten leben, in denen früher Time Warner Cable aktiv war, werden mehr Veränderungen als die anderen feststellen. Bitte besuchen sie eine Filiale von Comcast in ihrer Nähe um mehr Informationen zu erhalten.

Neue Regeln für das Abstellen von Booten und Anhängern

Besitzer von Booten und Trailern im Collier County dürfen ihre Fahrzeuge nun länger vor ihren Häusern parken. Aber dazu müssen sie eine Erlaubnis des Countys einholen. Im Dezember wurden die Regeln geändert und nun darf man Boote und Trailer 48 Stunden am Stück in die Einfahrt stellen. Bitte beachten Sie aber, dass einige Wohnanlagen abweichende Regelungen haben.

Mehr Schildkrötenester und mehr Schildkröten

Obwohl der tropische Sturm Fay und die Hurrikans Gustav und Ike zahlreiche Nester zerstörten stieg die Anzahl der Schildkrötenester im Vergleich zum letzten Jahr an. Fort Myers Beach zum Beispiel konnte 2007 lediglich 8 Nester vorweisen, während es 2008 immerhin 44 waren. 2007 schlüpften nur 397 Schildkröten, 2008 waren es 2294. Experten sind sehr zufrieden dass wenige Nester von Waschbären oder Menschen zerstört wurden. Rookery Bay hat Nester auf 5 Inseln im „Ten Thousand Islands National Refuge“ gezählt. Round Key, Panther Key, Turtle Key, B Key und Golden Key konnten ebenfalls hohe Zahlen verzeichnen. 2008 war das erste Jahr in dem sich die Anzahl der Schildkrötenester seit längerer Zeit wieder erhöht hat.

Entenrennen in Venetian Village

Die Einnahmen aus der Feier zum 20-jährigen Bestehen der Village kamen zum größten Teil dem Children's Museum of Naples zu Gute. Bei dieser Veranstaltung präsentierte sich das renommierte Zentrum am Wasser nach den umfangreichen Renovierungen im letzten Jahr einem sehr breiten Publikum in seiner neuen Aufmachung. Für die Unterhaltung der Kinder wurde mit Hüpfburgen, einem Zauberkünstler und einer Zeichnerin gesorgt, die sehr schöne Bleistiftskizzen von Kindern machte.

Schließlich konnte man noch für das Main Event Gummienten erwerben, die ab 14:00 Uhr in der Venetian Bay zum Rennen gegeneinander antraten. Diese hatten jedoch mit einigen Problemen zu kämpfen. Aufgrund des Windes und der falsch berechneten Strömung, kamen die Enten nur langsam voran und schwammen auch, oft in großer Anzahl, aus der Rennstrecke heraus. Letztlich mussten die Enten zeitweise mit Wasserschläuchen und von Jetskis produzierten Wellen vorangetrieben werden, was zur allgemeinen Belustigung der Zuschauer beitrug.

Vor dem Rennen wurden 3 Enten per Zufallsprinzip ausgewählt. Wenn eine von diesen Enten die Ziellinie als 20. passiert hätte, wäre der Besitzer um \$1 Millionen reicher gewesen, was aber den Chancen entsprechend nicht geschah. Andere Preise waren eine Kreuzfahrt und 2 Übernachtungen mit Spa-Besuch im Naples Grande.

Neues Lokal Venetian Village

Ende Januar hat in Venetian Village das italienische Restaurant „MiraMare“ eröffnet. Nach aufwendiger Renovierung wurde damit der Umbau des ehemals französischen Lokals „Michelle's“ abgeschlossen. Die neuen Eigentümer hatten früher ein Restaurant in New York. Von der Terrasse hat man einen herrlichen Blick auf die weiten Wasserflächen der Bay.

Die Eröffnung eines weiteren Restaurants in Venetian Village ist für das späte Frühjahr geplant.

Immobilienmarkt 2008 Collier County

Gegenüber dem Vorjahr wurden im Collier County fast 20% mehr Objekte verkauft (4748 statt 3911). Man konnte ins Besondere in den letzten Monaten ein stark gestiegenes Interesse feststellen. Die Durchschnittspreise der

Neuere Old-Florida-Style Villa am Kanal



- 2 stöckiges Haus mit 3 Schlafzimmern, Doppelgarage, ca. 200 qm Wohnfläche, gebaut 2001
- Zusätzliches Appartement im EG
- Exklusive Einrichtung mit viel Holz
- Große Terrasse mit Pool, eigenes Dock mit zusätzlicher Terrasse
- Ca. 5 Minuten zum Strand
- Mehr Infos unter <http://www.michaelsellsnaples.com/208035013>

Preis: \$ 1.450.000

verkauften Immobilien sind dagegen stark gefallen (von 365.000 im Dezember 2007 auf 200.000 im Dezember 2008). Diese Verringerung wurde aber hauptsächlich durch das veränderte Kaufverhalten ausgelöst. Es wurden wesentlich mehr kleinere Wohnungen und Häuser in unattraktiven Lagen verkauft. Auffallend ist auch, dass in den letzten Wochen auch wieder Kurzzeit-Investoren auf dem Markt auftauchen. Diese kaufen sehr günstige attraktive Notverkäufe und bringen sie sofort wieder auf den Markt. Das deutet auch darauf hin, dass zumindest diese Marktteilnehmer nicht mehr von weiter fallenden Preisen ausgehen.

Diese Zahlen für das gesamte County lassen sich aber nicht so ohne Weiteres auf alle Marktsegmente übertragen. Objekte in guten Lagen und dabei hauptsächlich neuere Häuser/Wohnungen sowie Abbruchobjekte haben sich von dieser Entwicklung abgekoppelt. In guten Lagen westlich der US 41 sind nach einem Tiefstand im Juni 2008 (knapp 20% unter dem Niveau von Dezember 2007) seit Juli wieder steigende Preise zu verzeichnen. Verglichen zum Vorjahresmonat hatten sich die Preise im Dezember 2008 nur noch um 7% reduziert. Anfang des Jahres wurden in diesen Lagen noch Objekte unter dem Ersatzwert (Kauf eines vergleichbaren Grundstücks und Bau des gleichen Hauses) angeboten. Inzwischen sind Neubauten praktisch nur noch mit einem Aufschlag zu haben.

Nur eine sehr geringe Zahl der 9341 zwangsenteigneten Objekte im Collier County lag in diesen bevorzugten Wohngebieten.

Die Zahl der deutschen Käufer hat sich übrigens gegenüber den Vorjahren mehr als verdoppelt. Es gibt dafür zwar keine offiziellen Statistiken, aber es kamen im letzten Jahr 41 Eigentümer mit deutscher Steueradresse hinzu.

Immobilienmarkt 2008 Lee-County

Das Lee-County und dabei ins Besondere die Teile um Cape Coral, Fort Myers und Lehigh Acres wurden wesentlich stärker von der Immobilienkrise erfasst. Mehr als 41.000 Objekte (mehr als 12% aller Objekte im County) wurden im Jahr 2008 zwangsenteignet. Und es ist zu befürchten, dass dieser Trend auch noch weit in 2009 anhält. Das führte auch dazu, dass viele Objekte nicht mehr gepflegt wurden. Das County lässt die schlimmsten Fälle inzwischen auf eigene Kosten pflegen. Die Gegend um Bonita Springs konnte sich von dieser Entwicklung abkoppeln. Die Nähe zu Naples hilft hier.

Wartung Klimaanlage

Immer wieder kommt es zu schweren Schäden an Wohnungen durch nicht gewartete Klimaanlage. Bei der hohen Feuchtigkeit im Sommer werden in der Klimaanlage große Wassermengen und auch Schmutz aus der Luft gefiltert. Verstopfen dann die Abflussrohre der Klimaanlage, schaltet diese entweder automatisch ab oder der Sammelbehälter läuft über. Dies kann zu massiven Wasserschäden in der Wohnung und zu Schimmelbildung führen. Sie sollten deshalb die Klimaanlage regelmäßig warten/reinigen lassen. In diesem Zusammenhang sollte auch der Filter gereinigt oder gewechselt werden, da dies zu erheblichen Energieeinsparungen führen kann.

Golfmitgliedschaften

Die Zahl der Golfclubs hat in den letzten Jahren so zugenommen, dass zahlreiche Clubs inzwischen auch Mitgliedschaften für Personen bieten, die kein Eigentum in einer Anlage haben. Hier einige Beispiele: Moorings (?), Kensington(-,11.000), Imperial (25.000,10.000), The Quarry (-,5000), Quail Village (-,3.000), Royal Palm Country Club (-,9.900), Collier Reserve (?), Audubon(-,15.000), Lakewood (-,2.260). Die erste Zahl in der Klammer nennt die Aufnahmegebühr, die zweite die jährliche Mitgliedsgebühr.

Neueröffnungen im Miromar Outlet Center

In den letzten Monaten haben in Miromar folgende auch für Europäer interessante Geschäfte neu eröffnet: Esprit, Hugo Boss und DKNY (Donna Karan – New York).

Nachgehakt:

Die Preise für die Wohnungen im Highrise „Lesina“ in der Golfanlage Hammock Bay wurden im Januar noch einmal um 75.000 – 100.000 Dollar reduziert. Damit beginnen die Preise für die kleinste Wohnung (ca. 170 qm Wohnfläche) unter 500.000 Dollar. Auch von anderen Bauträgern wurden in den letzten Wochen noch einmal Preissenkungen bekannt gegeben.

Neueres Haus Marco Island



- Kanallage mit schnellem Zugang zum Golf
- große Terrasse mit Pool
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Doppelgarage
- 800 qm großes Grundstück mit tropischer Bepflanzung
- Nur wenige Minuten zum Strand von Marco Island
- Ich kann Ihnen gerne ein Exposé zusenden.

Preis: \$ 609.000