



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 April 2010

Stadt Naples darf keine Beach Sticker mehr ausgeben

Ab dem 1. Juni sind die beliebten Beachsticker nicht mehr an den städtischen Ausgabestellen (z.B. City Hall) zu bekommen. Sie können dann nur noch an den Ausgabestellen des Counties abgeholt werden. Eine Liste finden Sie auf der Internetseite <http://www.naplesnews.com/news/2010/mar/06/collier-county-announces-new-beach-sticker-distrib/>

2009 wurden insgesamt 18.051 Beachsticker ausgegeben. Einwohner des Collier Counties erhalten den Sticker kostenlos (ein Sticker pro angemeldetem Auto), Touristen müssen für den ein Jahr lang gültigen Sticker \$50 bezahlen. Damit wurden im letzten Jahr immerhin \$55,000 eingenommen.

Ungewöhnlich feuchter Jahresbeginn in Naples

Bis Mitte April sind etwa 37 cm (14.6 inches) Regen gefallen. Dies waren ca. 50% mehr als der langjährige Durchschnitt. Wie in Südwestflorida so üblich, wurde diese Regenmenge aber mit wenigen sehr intensiven Regenfällen erreicht. Trotzdem besteht immer noch die Gefahr von Waldbränden, da bereits in 2 Wochen regenfreie Zeit die Waldgebiete wieder austrocknen können. Allerdings war die Zahl der Waldbrände bisher nur halb so hoch wie in 2009.

Immobilienmarkt im Collier County

Die Verkaufszahlen für Wohnungen und Einfamilienhäuser sind auch in den letzten beiden Monaten hoch geblieben. Seit Anfang 2010 haben inzwischen mehr als 2600 Objekte den Eigentümer gewechselt. Dies machte sich auch im Angebotsbestand bemerkbar, der inzwischen wieder bei 7700 Objekten liegt (statt 8252 Anfang März). Die Durchschnittspreise (Median) sind in den letzten Monaten gestiegen und lagen im April erstmals seit 18 Monaten wieder über 200.000 Dollar. Zwar wurden immer noch viele Objekte für unter 200.000 Dollar verkauft (fast die Hälfte), aber das Angebot in diesem Marktsegment hat inzwischen massiv nachgelassen. Im hohen Preisbereich hat sich die Situation deutlich verbessert. In den ersten 4 Monaten des Jahres wurden insgesamt 191 Objekte für über 1 Million Dollar verkauft (das teuerste für 22 Millionen Dollar). Im gleichen Zeitraum wurden im Jahr 2009 nur 133 Objekte in dieser Preisklasse verkauft.

Haus vom Bauträger in Bonita Springs



- **Erstbezug – Fertigstellung 2010 – direkt vom Bauträger mit Garantie**
- **3 Schlafzimmer, 2 Bäder, Gästebad, über 200 qm Wohnfläche**
- **Sehr gute Ausstattung**
- **Anlage bietet Clubhaus mit Fitness, Tennis, Poolarea**
- **Zentrale Lage in Bonita Springs, ca. 12 Autominuten zum Strand, ca. 10 Autominuten zur neuen Mall in Coconut Point und dem Miromar Outlet Center**
- **Mehr Informationen unter <http://www.michaelsellsnaples.com/210006029>**

Preis: 345.900 Dollar

Immokalee Road bald ohne Baustelle

Die Zeit der Staus an der Autobahnauffahrt 111 sollte bald zu Ende sein. Nachdem der Ausbau der Immokalee Road auf 6 Spuren bereits im letzten Jahr abgeschlossen war, sollen nun die 10 Spuren unter der Autobahnbrücke Anfang Mai endgültig fertig gestellt sein. Damit wird das Projekt 8 Monate früher als geplant abgeschlossen sein.

Affentheater in Naples

Vor kurzem wurde in Pelican Bay ein so genanntes Totenkopffäffchen („squirrel monkey“) auf einem Baum gesichtet. Diese Tiere kommen eigentlich nur in den Urwäldern von Süd- und Mittelamerika vor. Man vermutet, dass die Käfige dieser Tiere bei Hurrikans zerstört wurden und sie aus Zoos, Tierhandlungen, Versuchslabors oder Privathaushalten entkommen sind. Das Klima ist für die Tiere ideal, so dass sie auch in freier Wildbahn überleben und sich fortpflanzen können. Weitere Tiere wurden bereits am Coastland Center, der Naples High School und dem Collier Athletic Club gesehen.

Totenkopffäffchen sind ungeheuer intelligente Tiere. Die Affen sind in der Regel nicht aggressiv, können aber durchaus Bakterien und Krankheiten übertragen, weswegen Experten zur Vorsicht raten. Falls Ihnen einmal einer dieser Affen über den Weg laufen sollte, melden Sie dies bitte der Florida Fish and Wildlife Conservation Commission.

Attraktive Angebote von Baufirmen

Während sich der Immobilienmarkt in den letzten Monaten sehr positiv entwickelt hat, kämpft die Bauindustrie immer noch stark mit der Rezession. Baugrundstücke sind nicht sonderlich gefragt und deshalb noch recht günstig zu haben.

Im April habe ich deutschen Kunden ein Baugrundstück im Naples Park für 75.000 Dollar vermittelt. Das günstigste Angebot der bisher für einen Neubau eingeholten Angebote liegt bei 285.000 Dollar. Dies umfasst alle Kosten von Erschließung über Planung, Genehmigungen, Bau bis zur Gartenanlage. Das Haus hat ca. 130 qm klimatisierter Wohnfläche (ca. 1800 sqft), eine große Terrasse mit Pool (elektrisch beheizt) und einen Screen sowie eine Doppelgarage. Die Ausstattung umfasst Sicherheitsglasfenster, Granitarbeitsplatten in Küche und Badezimmern, hohe Decken, diagonal verlegte Fliesen im Wohnbereich, Teppichböden in den Schlafzimmern sowie eine komplett ausgestattete Küche und Hauswirtschaftsraum.

Naples Park ist ein attraktives Wohngebiet in Strandnähe (ca. 1 – 2 km) und nahe zum neuen Shopping- und Restaurantcenter Mercato. Da es nicht in einer Anlage liegt, können die Häuser hier auch ohne Restriktionen gut an Feriengäste vermietet werden. Vergleichbare Objekte wurden im Jahr 2009 bei 8 Wochen Eigennutzung für ca. 25 bis 30 Wochen pro Jahr vermietet (2 nachweisbare Beispiele). Die Mieteinnahmen liegen damit bei knapp 30.000 Dollar. Die kompletten Kosten (ohne Kapital-, Finanzierungskosten und Rückstellungen für größere Reparaturen) liegen bei ca. 20.000 Dollar jährlich (einschließlich Provision für die Vermietung). Damit bleibt vor Steuern ein Überschuss von ca. 10.000 Dollar.

Einige vergleichbare Grundstücke werden noch angeboten.

Restaurants und Bars in Naples

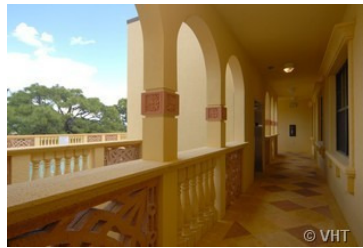
Die Restaurantlandschaft verändert sich immer noch sehr stark. Durch die vielen Neueröffnungen der letzten Monate verteilt sich das Geschäft immer stärker.

Mitte April wurde das Keg Steakhaus an der Vanderbilt Beach Road überraschend geschlossen. Die Kette betreibt zahlreiche weitere Lokale im Westen der USA und Kanada.

Das historische Lokal Pewter Mug an der US-41, nördlich der Immokalee Road, wurde inzwischen wieder eröffnet. Unter der Woche werden ab 15.00 Uhr, am Wochenende ab 12.00 Uhr, Speisen und Getränke angeboten.

Im Mercato hat eine weitere Bar eröffnet. „PURE“ bietet kleinere Speisen sowie Cocktails und andere Getränke an. Die Atmosphäre ist wohl eher etwas für das jüngere Publikum.

Neues Penthaus in der Innenstadt



- **Neue Eigentumswohnung direkt auf der 5th Avenue**
- **Wohnung vom Bauträger, 2 Schlafzimmer, 2 Bäder, großer Balkon, ca. 100 qm Wohnfläche**
- **Sehr gute Ausstattung, Wohnraum über 4m hoch.**
- **Ca. 800 m zum Strand**
- **Weitere Wohnungen mit anderen Grundrissen verfügbar**
- **Mehr Informationen unter <http://www.michaelsellsnaples.com/208048440>**

Preis: 724.900 Dollar

Deutsche Einrichtungsunterstützung (Eigenbericht)

"IAK Florida Design L.L.C." wurde im Jahre 2000 in Naples, Florida gegründet und arbeitet mit Kunden in Marco Island, Naples und der Ft. Myers Area zusammen, um den "Florida Traum" zu verwirklichen.



Unser Motto ist **"Your Style is my Style"** ganz egal ob Sie eine kleine Wohnung oder eine große Villa einrichten. Wir legen Wert, Ihren individuellen Geschmack in Ihrer Preisvorstellung zu verwirklichen.

Wir arbeiten im Interesse unserer Kunden mit vielen Firmen zusammen, um einen stressfreien Einzug in Ihr neues Heim zu ermöglichen.

IAK Florida Design bietet nicht nur das sehr beliebte "Turn key Furniture and Household Package" im individuellen Stil und allen Preislagen, sondern auch Renovierungen von Altbau Wohnungen und Häusern an.



Unser Ziel ist es den Bau- und Einrichtungsstress im fremden Land von unseren Kunden fern zu halten. Genießen Sie Ihren Urlaub, **IAK Florida Design** erledigt den Rest.

Über unsere Web Site : www.iakfloredesign.com können Sie weitere Information bekommen.

Hausversicherung und Vermietung

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

Neue Suchmöglichkeit für Immobilien

Seit kurzem kann ich Interessenten eine neue Suchmöglichkeit für Immobilien im Großraum Naples anbieten. Das System – Listingbook – bietet weit aktuellere und genauere Informationen als fast alle anderen Suchsysteme. Unter anderem können auch Informationen zu verkauften Immobilien angezeigt werden. Es können auch Notizen zu einzelnen Objekten hinterlegt und eine Einstufung abgelegt werden.

Den Zugriff auf dieses System können Sie auf meiner Internetseite www.Naples-Traumhaus.com bekommen.

Erwachsenenbildung an den lokalen High Schools

An etlichen High Schools hier in Naples werden Kurse in verschiedenen Bereichen angeboten, die in etwa den deutschen Volkshochschulkursen entsprechen. Es werden auch zahlreiche Englischkurse für Ausländer angeboten, was vor allem für Langzeiturlauber eine gute Gelegenheit ist, die englischen Sprachkenntnisse zu verbessern.

Kurse werden in der Barron Collier High School (kurz nördlich von der Kreuzung Airport Pulling Road und Pine Ridge Road), Gulf Coast High School (auf der Immokalee Road, etwas östlich von der I-75) und Lely High School (im Süden von Naples, kurz nach dem St. Andrews Boulevard) angeboten. Eine ausführliche Liste der Kurse findet man im Internet auf www.collieradulted.com. Meistens laufen die Kurse 6 Wochen. Einige der Kurse werden für Eigentümer einer Immobilie umsonst angeboten, andere kosten zwischen 70 und 80 Dollar pro Person.

Bauträgerangebot in Falling Waters



- **2007 fertig gestellte Wohnung im 1. OG mit 3 Schlafzimmern und 2 Bädern, großer Balkon, Garage**
 - **Voll ausgestattete Küche**
 - **Gute Ausstattung (Granitarbeitsplatten, Geräte mit Edelstahlfront, diagonal verlegte Fliesen)**
 - **Anlage mit Clubhaus, Tennis, sehr großer Poolarea, Zufahrtstor**
 - **Ca. 10 Autominuten zur Innenstadt, 12 Minuten zum Strand**
 - **Mehr Informationen unter <http://www.michaelsellsnaples.com/209040114>**
- Preis: 199.900 Dollar**

Cape Coral-Fort Myers weist weniger Zwangsenteignungen aus

Bis noch vor zwei Monaten war das Lee County (Fort Myers, Cape Coral, Lehigh Acres, Estero, Bonita Springs) auf Platz 2 der Gebiete mit den meisten Zwangsenteignungen in ganz USA. Inzwischen konnte sich die Gegend auf Platz 6 verbessern. Trotzdem wurden im März noch 3.961 Zwangsenteignungen durchgeführt. Damit wurde alleine im März jedes 100ste Objekt im Lee County enteignet.

Verglichen dazu sind die Zahlen im Collier County sehr gemäßigt.

Jahresbilanz der „Red-Light Cameras“

Viele Leute sind wenig glücklich über die Kameras, die im letzten Jahr an zahlreichen großen Kreuzungen im Collier County installiert wurden. Seit Einführung der Kameras wurden bis Mitte April 23.883 Strafmandate ausgestellt. 85% davon gingen an Fahrer, die beim Rechtsabbiegen an einer roten Ampel nicht zu einem vollständigen Halt gekommen sind. Die Zahl der Strafzettel war in den letzten Monaten am Sinken.

Im Oktober 2009 wurde die Strafe für erstmalig Verwarnte um 50 Prozent, von \$125 auf \$62,50 verringert. Insgesamt wurden durch die Kameras über \$1,5 Millionen eingenommen, wovon \$560,000 an die Privatfirma American Traffic Solutions gingen. Diese stellt die Kameras zur Verfügung und wartet sie.

Parallel wurden im Jahr 2009 auch 2446 Rotlichtsünder von der Polizei angehalten, eine deutliche Verringerung gegenüber den 8,863 im Jahre 2008. Dies ist wesentlich unangenehmer, da der Strafzettel in diesem Fall \$228 kostet und auch 3 Punkte in das Floridaverkehrsregister eingetragen werden.

Amerikanische Feiertage - Memorial Day

Am letzten Montag im Mai wird in den USA der Memorial Day gefeiert. Der Tag ist den Soldaten gewidmet, die für ihr Land in den Krieg zogen und nicht lebend zurückkehrten.

Eingeführt wurde dieser Gedenktag bereits nach dem US Zivilkrieg (1861-1865). Zu Beginn wurde er nur in ein paar Nordstaaten gefeiert. Nach der großen Anzahl der Gefallenen im Ersten Weltkrieg wurde der Tag auf alle Soldaten ausgeweitet und im Jahre 1967 erhielt er offiziell den Namen Memorial Day (anstatt wie bisher Decoration Day).

Viele Amerikaner nutzen diesen Tag, um die Gräber von Soldaten zu besuchen. Dieser Tag hat in den USA eine große Bedeutung, weshalb nicht nur Familienmitglieder oder Freunde dieses Andenken hochhalten.

Seagate Beach wird aufgeschüttet

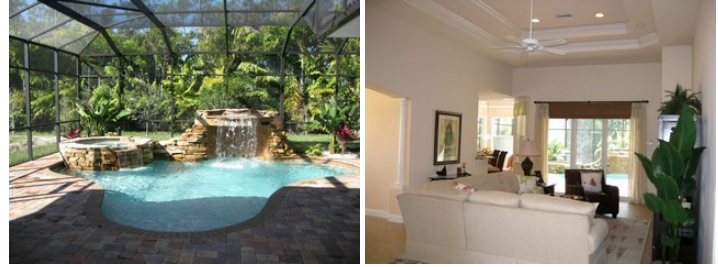
Nachdem der Wind im letzten Jahr für die Erosion des Seagate Beach gesorgt hatte, will das Collier County nun den Strand mit Sand von einer Grube nahe des Lake Okeechobee in Zentralflorida wieder aufschütten. Davon wäre ein etwa 300 Meter langer Abschnitt am Seagate Beach und etwa 400 Meter am Doctors Pass betroffen.

Das Projekt, dessen Kosten auf etwa 1.5 Millionen Dollar geschätzt wird, soll aus den Einnahmen der Touristensteuer (erhoben auf Vermietungen unter 6 Monaten) finanziert werden. Die Arbeiten sollen von Mitte Mai bis Mitte Juni laufen. Sie sollen auf alle Fälle vor der Eiablage der Schildkröten abgeschlossen sein.

Neuer großer Arbeitgeber für das Collier County

Nahe der Universität Ave Maria im Osten des Counties soll ein medizinisches Forschungslabor des in Maine beheimateten Jackson-Labors gebaut werden. Das Unternehmen hat auch vor, Teile seiner bisher am Stammsitz abgehaltenen Konferenzen nach Naples zu verlagern. Der Staat Florida wird das Projekt zunächst mit 50 Millionen Dollar unterstützen und will in den nächsten Jahren noch weitere 80 Millionen an Zuschüssen investieren. Das Labor soll das Zentrum eines medizinischen Forschungsinstitutes werden, das über die nächsten 10 Jahre 7500 neue Arbeitsplätze schaffen soll. Das County wird das Projekt ebenfalls finanziell fördern. Man hofft, dass zahlreiche Wissenschaftler mit Ihren Familien Ihren Wohnsitz hierher verlagern werden.

Einfamilienhaus von Bauträger in Firano



- **2009 fertig gestelltes Einfamilienhaus mit 3 Schlafzimmern, Arbeitszimmer, 2 Bädern, Doppelgarage, ca. 170 qm klimatisierte Wohnfläche**
- **Großzügige Poolarea mit Spa und Natursteinwasserfall**
- **Komplett möbliert, gehobene Ausstattung**
- **Anlage mit Zufahrtstor, Pool, Tennis, Fitness**
- **Ca. 15 Autominuten zur Innenstadt und zum Strand**
- **Mehr Informationen unter <http://www.michaelsellsnaples.com/209029232>**

Preis: 529.995 Dollar