

Florida

# GLÜCKLICHES NAPLES

Sicher, sauber, wohlhabend: Naples in Florida gilt als einer der lebenswertesten Orte der USA und als beispielhafte Zweitwohnsitz-Destination. Vor allem betuchte Rentner und Best Ager überwintern in der Luxusenklave am Golf von Mexiko

## LIFESTYLE

Karibische Farben: Gruß aus dem ewigen Sommer am Golf von Mexiko

Auf den ersten Blick präsentiert sich Naples wie aus einem Guss: Meist fährt man über von Palmen gesäumte Boulevards, die Landschaftsgestaltung zeigt sich in tropischer Abundanz, Blumen blühen an jeder Ecke. Die übliche Kluft zwischen Arm und Reich amerikanischer Städte sucht man vergeblich, stattdessen riecht es nach Lifestyle der Upperclass.

Der Highway verschafft erste Orientierung: Westlich der US 41 konzentrieren sich die Toplagen – Quartiere von Superreichen, Flaniermeilen und edle Shoppingcenter. Neubaufächen sind hier seit Jahren erschöpft. Östlich dieser Nord-Süd-Achse gibt es mehr Platz und etwas weniger Reichtum. Der Interessent kann dort in neue Golfresorts oder in Häuser mit großen Grundstücken investieren.

Naples' Wirtschaft basiert auf wohlhabenden Zweitwohnsitzbesitzern und Dienstleistungen, die diese benötigen. Industrie gibt es hier nicht. Größ-



## SEE YOU LATER

Alligatoren, Pelikane und Delfine – Floridas Süden bietet abseits der belebten Ballungszentren noch unverfälschte Natur

ter Arbeitgeber ist die Bezirksverwaltung von Collier County, zu dem auch die exklusive Insel Marco Island gehört. Hinsichtlich der vorhandenen Immobilien und Vermögen ist die Stadt in einem Atemzug mit Beverly Hills, Aspen oder Palm Beach zu nennen.

Im Winter locken ein sonniges Klima bei angenehmen 25 Grad sowie 16 Meilen mehhlweißer Strand an Gewässern so blau wie Lapislazuli. Es ist ein bevorzugtes Domizil für die Wohlhabendsten unter den amerikanischen Rentnern. Der Altersdurchschnitt der Einwohner im Raum Naples liegt bei 65 Jahren. Etwa ein Fünftel der Käufer kommt aus dem Ausland, wobei Kanadier (41 Prozent) und Europäer (31 Prozent) am stärksten vertreten sind. Von den Europäern wiederum stammen 17 Prozent aus Deutschland. Darunter ist auch der Milliardär Dietmar Hopp, SAP-Gründer und Mäzen des Erstligaverbands TSG Hoffenheim.

Erschlossen wurde Naples in den Dreißigerjahren des letzten Jahrhunderts. Erst die Fertigstellung des Highways US 41, des so genannten Tamiami Trail, machte den Fischerort über den Landweg erreichbar. Ab den 1960ern boomte der Bau von Feriendomizilen.

Heute müssen sich Interessenten für Immobilien erst mal in einem Konglomerat Hunderter „Developments“, „Communities“, „Neighborhoods“ und „Subdivisions“ zurechtfinden, wobei diese Begriffe oft austauschbar verwendet werden. Viele Häuser liegen in Gated Communities – entweder empfängt dann Wachpersonal den Besucher, oder es gibt ein mechanisches Tor. Einige Top-Objekte sind allerdings nicht umzäunt, während sich mehrere Neighborhoods mit eher einkommensschwachen Bewohnern durch ein Gate abschotten.

Naples teuerste Wohnlagen befinden sich in den Vierteln, die am Strand oder an der Bay liegen. Da-



## NAPLES

Der Ort liegt im Südwesten Floridas an der Golfküste. Der Flughafen von Fort Myers wird direkt von Deutschland angefliegen

zu gehört Old Naples, der Downtown-Bezirk der Stadt. Hier liegen auch die Ausgehzone wie Third Street South und Fifth Avenue South mit ihren exklusiven Restaurants, Edelboutiquen und Kunstgalerien. Doch Old Naples ist vor allem ein Residentialgebiet mit einem Immobilien-Mix: Kleine „Older Florida Style Homes“, die teilweise schon in den 1930ern erbaut wurden, Eigentumswohnungen (Condominiums – Condos) und Beachfront-Villen stehen zur Auswahl. Die Preisspanne ist dementsprechend breit: zwischen 225.000 und 11 Millionen US-Dollar.

Absolute Top-Adresse ist das südlicher gelegene Viertel Port Royal. Nicht weniger als 65 Millionen Dollar werden hier gerade für das teuerste Anwesen aufgerufen. Üblich sind hier ansonsten Preise zwischen 4 Millionen und 42 Millionen Dollar, wobei ausschließlich Einfamilienhäuser und Villen im Angebot stehen. Fast alle Häuser in Port Royal >



**RESIDIEREN MIT FLAIR** Bei 330.000 US-Dollar liegt aktuell der mediane Kaufpreis in Naples, Top-Objekte (unten) erreichen zweistellige Millionenbeträge. Treffpunkt ist der Fishing Pier (oben)





**BEGEHRTE PLÄTZE** Condos an der Beachfront (links) und Villen mit Schiffszugang zum Meer (oben) sind bei Immobilienkäufern besonders beliebt. Flaniert wird in der Fifth Avenue South (unten)

und dem benachbarten Aqualane Shores haben über das Wasser einen Zugang zum Golf von Mexiko. Je kürzer dieser Zugang, desto besser ist die Lage.

Das strandnahe Gebiet nördlich von Old Naples wurde bis in die 2000er-Jahre bebaut. In Developments wie Coquina Sands, Moorings, Park Shore, Naples Cay, Pelican Bay, Vanderbilt Beach ist meist ein Mix aus Einfamilienhäusern, Villen, Wohnanlagen sowie High Rises (Hochhäuser mit mehr als 8 Stockwerken) entstanden. Condos können in Naples 90 bis 1.300 Quadratmeter groß sein. Die




**VIelfalt in Old Naples**  
In Downtown findet sich ein breites Angebot an Restaurants, Shops und Galerien

Bandbreite liegt zwischen 60.000 und 14,5 Millionen US-Dollar. Dazu kommen die jährlichen Nebenkosten, die 6.000 bis 60.000 Dollar betragen können.

Beispiel „The Enclave“ – das höchste Gebäude an der Beachfront mit 29 Stockwerken liegt im begehrten Strandviertel Park Shore. Jedes Condo umfasst hier eine ganze Etage, vom zweiten bis hoch zum 29. Stock – 28 Einheiten also nur, die Nebenkosten gehören daher zu den höchsten von Naples.

Grundsätzlich gelten für Beach-Condos drei Faustregeln: Der Blick auf den Strand ist teurer als

auf die Bay. Höhere Stockwerke kosten mehr als niedrigere. Je näher zum Strand oder zur Action, desto teurer. Auch beim Kauf einer Immobilie am Golfplatz gilt es die Varianten abzuchecken. Bei einigen Communities kann die Golf-Club-Mitgliedschaft im Hauskauf inbegriffen sein. Bei anderen ist es optional, oder die Club-Mitgliedschaft ist vorgeschrieben. Und es gibt das Modell, dass es einen Golfplatz gibt, aber die Hausbesitzer dazu keine Verbindung haben. Manche Privatplätze werden auch ganz ohne Häuser angelegt. Insgesamt gibt es in Naples rund 80 Golfplätze. Nur ein paar davon sind öffentlich.

Naples ist kein typisches Ferienziel für Kurzzeit-touristen. Strandhotels gibt es nur wenige. An der Straße parallel zum Beach finden sich keine Händler, Verkaufsbuden oder Billig-Shops. Und viele Communities schreiben für eine Vermietung des eigenen Condos oder Hauses eine Mindestmietzeit von 90 Tagen vor, andere erlauben diese gar nicht oder nur einmal im Jahr. Allzu viel Hotel-Feeling lässt man in der elitären Zweitwohnsitz-Destination eben gar nicht erst aufkommen. 

Interview Naples

**„SCHLECHTE LAGEN GIBT ES NICHT“**

Die Makler Alexandra Janz und Jürgen Häringer (AJ International Group Naples mit BHHS Florida Realty) über Eigenarten, Trends und Preisstrukturen auf dem Immobilienmarkt von Naples

**Was macht Naples so besonders?**

Naples wird immer wieder von den verschiedenen Bewertungsportalen als sicherste, sauberste und glücklichste Stadt in den USA ausgezeichnet. Das kulturelle Angebot ist phänomenal. Die Strände gehören zu den schönsten in ganz Florida. Und wer Großstadtluft schnuppern möchte, ist in knapp zwei Stunden in Miami.



**PROFIS** Alexandra Janz und Jürgen Häringer vom Immobilienunternehmen Luxury Collection

**Was bevorzugen deutsche Immobilienkäufer?**

Man findet hier für jeden Geschmack und Lifestyle sowie jede finanzielle Möglichkeit etwas. Man kann sagen, dass die meisten Deutschen von einem Haus mit Pool direkt am Wasser träumen, da muss man allerdings in Naples schon ein gewisses Sümmchen zur Verfügung haben.

**Wie haben sich die Preise entwickelt?**

Sie sind in den letzten Jahren gestiegen. Lag Anfang 2014 der mediane Verkaufspreis noch bei 250.000 Dollar, sind es aktuell etwa 330.000 Dollar.

**Was muss man für ein Condo oder eine Villa ausgeben?**

Die Preisspannen sind enorm. Wohnungen liegen zwischen 60.000 und 14,5 Millionen Dollar, Häuser kosten von 140.000 bis 65 Millionen Dollar. Man kann sagen: je näher zum Strand, desto teurer – allerdings je nach Community und Angebot.

**Wie sieht aktuell die Neubauaktivität aus?**

Naples wird eng! Vor allem wenn man westlich der US 41 schaut, ist fast kein Platz mehr für ein Neubauprojekt. In den älteren Stadtteilen verschwinden die alten „Floridahäuser“ und werden durch moderne stylische Einfamilienhäuser mit gigantischen Wohnflächen ersetzt. Viel gebaut wird aktuell östlich der 175, da es hier noch viel Platz gibt. Die Immobilienpreise sind hier im Vergleich auch günstiger.

**Gibt es Lagen in Naples, von denen Sie abraten?**

Generell gibt es in Naples keine „schlechte Lage“ oder Bereiche, in die man nicht hinziehen sollte. Naples ist sehr sicher, und man kann sich fast überall ohne Gefahr bewegen.

**REDAKTIONELLE AUSWAHL: NAPLES ZUM KAUFEN**



**VILLA IN BESTLAGE AN DER BAY**

Moderner Neubau im Luxusviertel Port Royal, Bestlage von Naples, Meerblick, Baujahr 2018, 4 Schlafzimmer, Pool **Wohnfläche** ca. 434 m<sup>2</sup>  
**Preis** 13,475 Mio. US-\$ **Kontakt** Alexandra Janz & Jürgen Häringer, Tel. 001 239 315 1079, www.traumimmobilien-florida.de



**IDEALER ZWEITWOHNSITZ IN DOWNTOWN**

Charmante Erdgeschosswohnung zwischen 5th Avenue und 3rd Street im Zentrum von Naples, Gemeinschaftspool, Baujahr 1984 **Wohnfläche** ca. 126 m<sup>2</sup> **Preis** 749.000 US-\$ **Kontakt** Alexandra Janz & Jürgen Häringer, Tel. 001 239 315 1079, www.traumimmobilien-florida.de



**GOLFBILLA IM NORDEN VON NAPLES**

Anwesen mit Blick auf Golfplatz im Norden von Naples, sehr gute Infrastruktur, Pool, 6 Schlafz., Weinraum, Baujahr 2002 **Wohnfläche** ca. 641 m<sup>2</sup>  
**Preis** 4,475 Mio. US-\$ **Kontakt** Alexandra Janz & Jürgen Häringer, Tel. 001 239 315 1079, www.traumimmobilien-florida.de

FOTOS: Shutterstock/pisaphotography (1), Getty Images/Franz Marc Frei (1), mauritius images/philippus/Alamy (1), iStock/argalis (1), Anbieter (4), privat (1)