



Tropen-Luxus für (fast) jedermann

Bali – Angelockt von günstigen Preisen und einem westlichen Lebensstandard verwirklichen immer mehr Ausländer ihren Traum vom eigenen Stück Tropenparadies. Weder die Bombenanschläge noch die jüngste Immobilienkrise konnten dem Immobilienmarkt der Götterinsel etwas anhaben.

Von Beate Kittl

Von seiner 350-Quadratmeter-Villa in mediterranen Rot- und Beigetönen hat Bernhard Körtling das, was man einen «Million-Dollar-View» nennt: Von der Terrasse mit edlen Teakholz-Möbeln schweift der Blick über manikürtem Rasen und einem randlosen Swimmingpool hinunter zu den kargen

Klippen, wo sich der azurblaue Ozean im Dunst verliert. Doch der Baupreis für Körtlings «Canang Sari Villa» in Balis aufstrebender Bukit-Region – eine von vier, die er an Touristen vermietet – lag um einiges unter dieser magischen Grenze. Die Götterinsel Bali ist nicht nur ein beliebtes Ferienziel mit pittoresken Landschaften, exotischer Kultur und vibrierendem Nacht-

leben. Hier ist Top-Luxus noch für verhältnismässig wenig Geld zu haben. «Hier kann man sich einen Lebensstil leisten, für den man in Europa ein Vermögen bezahlen würde», sagt Körtling, ein 53-jähriger Deutscher, der mit einer Balinesin verheiratet ist und seit 1980 auf Bali lebt. Die Landpreise sind erschwinglich, Baukosten und Arbeitskräfte günstig, sodass

Der Villen-Bauboom ist auf Bali seit Anfang der Neunzigerjahre ungebrochen. Vom charmanten Bungalow ab 50 000 US-Dollar bis zum luxuriösen Multimillionen-Anwesen mit spektakulärer Aussicht auf die Reisfelder ist im tropischen Inselreich alles zu haben.

man seine kühnsten Träume von der Tropenresidenz mit Erstklass-Service schon für wenige hunderttausend Franken verwirklichen kann.

Die Branche boomt

Der Markt wird zurzeit gestürmt wie ein Kaufhaus beim Ausverkauf. «Wir haben nicht genügend Produkte», sagt Matthew Georgeson von Elite Havens, Bauunternehmung und Immobilienmakler für den Luxusbereich. «Es herrscht ein regelrechtes Gerangel um Land.» Die Preise steigen rasant: «20 Prozent Wertsteigerung pro Jahr sind derzeit normal, mit Meerblick sogar 50 bis 100 Prozent», erklärt Dominique Gallmann, Schweizer Mitbegründer der Mak-

lerfirma Exotiq Real Estate. Eine erstklassige Klippenresidenz auf dem Bukit, einer trockenen Halbinsel südlich vom Flughafen, erzielte vor einem Jahr 2,5 Millionen US-Dollar. Unlängst wurde sie für sagenhafte vier Millionen Dollar weiterverkauft.

Keiner hat Geld verloren

An den besten Lagen wie der trendigen Amüsiergegend von Seminyak haben sich die Landpreise seit dem Jahr 2000 versechsfach oder gar verzehnfacht – von 7000 auf bis zu 35 000 US-Dollar pro Are (100 qm). Damit nähert sich Bali langsam vergleichbaren Destinationen wie dem thailändischen Phuket. Wer jedoch die exklusiven Strand- und Klippenlagen meidet, kann ein überaus

reizvolles Plätzchen in den Reisfeldern für sagenhafte 4000 US-Dollar pro Are erstehehen. Der Villen-Bauboom ist seit Anfang der Neunzigerjahre ungebrochen. Vom charmanten Bungalow ab 50 000 US-Dollar bis zum pompösen Multimillionen-Anwesen am Strand ist alles erhältlich. Zum Beispiel der «Padi Estate», angeboten von Exotiq Real Estates: Eine moderne, tropisch offene Villa auf 650 Quadratmetern Land im ländlichen Canggu, nur 20 Minuten vom Trubel Seminyaks entfernt. Sie bietet zwei Schlafzimmer, drei Bäder, edle Holzböden, natürlich einen Swimmingpool und eine atemberaubende Aussicht über die Reisfelder bis zum Meer. Kostenpunkt: bescheidene 245 000 US-Dollar. «Bali ist ein Käuferparadies», sagt Gallmann. >>>

«Bali dürfte zur attraktivsten Immobilien-Destination in ganz Südostasien werden.»

Die Nachfrage übersteige das Angebot bei weitem; was zu überhöhten Preisen angeboten wird, sei unverkäuflich.

Weder die Bombenanschläge von 2002 und 2005, bei denen mehr als 200 Menschen starben, noch die Sars-Krankheit oder die jüngste Immobilienkrise konnten dem boomenden Grundstückmarkt der Götterinsel etwas anhaben. «Die Häuserpreise haben sich innert eines Jahres erholt», sagt Gallmann über die Bombenattentate, die den Tourismus fast komplett lahm legten. «Niemand hat Geld verloren.»

Der Reiz der Götterinsel liegt in ihrer Mischung aus Tradition und Chic. Die Balinesen selbst sind ein freundliches Volk und gehen selbstbewusst ihren bunten Hindu-Traditionen nach. Frauen spazieren in gemusterten Sarongs zum Tempel, kunstvoll aufgetürmte Opfergaben auf dem Kopf balancierend, und in fast jedem Dorf erklingen abends die metallischen Klänge der Gamelanorchester. Trotz der Bombenanschläge gilt die Insel als sehr sicher; Diebstahl war bis vor kurzem gänzlich unbekannt.

Zwei Millionen-Grenze überschritten

Strömten in den Achtzigerjahren noch vorwiegend Hippies und Surfer nach Bali, locken jetzt Szene-Bars und gestylte Boutiquehotels wie das Bulgari Hotel den Jet Set an – Mick Jagger etwa hat auf Bali geheiratet. Immer mehr dieser hippen Gäste wünschen mehr Privatsphäre, als Hotels bieten können. Sie weichen auf Privatvillen aus, die es in punkto Service und Ambiance mit den Fünfsternehotels aufnehmen können. Dank des ganzjährig blühenden Tourismus – 2008 wird er wohl die zwei Millionen-Grenze durchbrechen – erreichen die Häuserbelegungen 60 bis 80 Prozent.

Eine interessante Investition für Käufer, die mit ihrer Traumvilla auch noch ein Geschäft machen wollen: Anlagenrenditen von 6 Prozent und mehr sind üblich, teure Residenzen bringen 3 bis 3,5 Prozent. Körtling und seine Frau vermieten ihre vier originellen Traumvillen – die höchsten Komfort bieten wie Freiluft-Badewannen mit Meerblick. Das alles ist vor allem bei kore-

anischen Hochzeitsreisenden sehr beliebt. In der Hochsaison sind die Residenzen auf Monate ausgebucht. Wer die Mühsal der Vermietung, des 24-Stunden-Services und des Unterhalts nicht selbst auf sich nehmen will, kann dies einer wachsenden Zahl professioneller Villen-Managementfirmen anvertrauen. So entstehen regelrechte Villen-Hotels, in denen Häuser verschiedener Besitzer wie Hotelzimmer vermietet werden – eine balinesische Erfindung.

Schwarze Schafe auf Bali

Derart traumhafte Verdienstmöglichkeiten bringen Risiken mit sich. Unter den zahlreichen Grundstücksfirmen, die den Traum vom eigenen Stück Paradies versprechen, gibt es schwarze Schafe. Die Landtitel sind der häufigste Fallstrick, da Ausländer in Indonesien keinen Grund und Boden besitzen dürfen. Meist wird der Kauf über einen Strohhalm, dem so genannten Nominee, abgewickelt; der Ausländer erhält das alleinige Nutzungsrecht. «Diese Person muss absolut vertrauenswürdig sein», sagt die balinesisch-schweizerische Anwältin Ni Nyoman Ayuni-Suter, die auf Landtransaktionen spezialisiert ist. «Ich bin immer wieder erstaunt, wie leichtgläubig viele Leute sind.» Wie jener Holländer, der viele Jahre als Feriengast bei einer balinesischen Familie im Künstlerstädtchen Ubud weilte: Er kaufte über seine «guten Freunde» Land. Doch die Besitzurkunde war rechtsungültig, er verlor sein Geld, das Land samt dem beinahe fertigen Haus – und die Freunde. Solche Schwierigkeiten lassen sich mit einer guten Rechtsberatung mit Landeskenntnis und wasserdichten Verträgen leicht vermeiden. Alternativ können Ausländer Land mieten und darauf ihr Haus bauen, verpassen dabei aber die Chance, von der Wertsteigerung zu profitieren. Alle Käufe auf Bali werden in bar abgewickelt, Bankkredite gibt es nicht; darum konnte die US-Immobilienkrise dem Bali-Markt nichts anhaben. Die Regierung ist bestrebt, das Investitionsklima zu verbessern: Derzeit wird ein neues Gesetz ausgearbeitet, das die Pachtfristen verlängert und Investitionen absichert. Damit dürfte Bali zur at-

traktivsten Immobilien-Destination in ganz Südostasien werden.

Die Insel verändert sich

Der Ansturm droht, das idyllische Gesicht Balis zu verändern. Bereits heute ist die Infrastruktur der Insel, ein Viertel so gross wie die Schweiz und mit drei Millionen Einwohnern, überlastet: Staus, Wassermangel, Überschwemmungen und Stromausfälle gehören zur Tagesordnung. Die Reisfelder werden im Rekordtempo zugepflastert: Wer jetzt eine Villa mit Reisfelddblick baut, etwa im ländlichen Canggu, muss damit rechnen, in fünf Jahren auf Villen zu blicken.

Regierungsbestimmungen können jederzeit ändern: «Plötzlich stehen die Steuerbehörden vor der Tür, nachdem sie uns jahrelang nicht beachtet haben», erzählt Körtling von den Canang Sari Villas. Die Grundstücksteuer sei plötzlich aufs Zehnfache gestiegen, da sich viele Ausländer in der Gegend angesiedelt hatten. Beobachter warnen vor sozialen Spannungen, wenn die Landpreise für Balinesen unerschwinglich werden. Einem Nachbar von Körtling hat ein Mob betrunkenen Einheimischer Exkrementen in die Villa geworfen, weil er seinen Gärtner entlassen hatte. «Nichts ist sicher hier», bestätigt Gallmann. Das ist der Preis, den man für die rekordtiefen Kosten in diesem Entwicklungsland bezahlt.

Ist das alles die Mühe wert? «Wer nur zwei Monate im Jahr hier sein will, hat weniger Kopfzerbrechen, wenn er einfach eine Villa mietet», rät Körtling. «Wenn ich gewusst hätte, wie viel Ärger die Regierung macht, hätte ich nie gebaut.» Nur wer sich ganzjährig um seinen Besitz kümmern kann – oder eine Managementfirma beauftragt – hat Aussicht auf Erfolg.

Er wird mit einem geruhsamen, exotischen Tropenleben belohnt. Bali ist gross genug, um dem Inselkoller vorzubeugen. «Für jemanden, der aus der Enge der Schweiz ausbrechen will, ist Bali wahnsinnig spannend», ist Gallmann überzeugt. ■

www.elitehavensbali.com
www.exotiqrealestate.com
www.canangsarivillas.com

2000 m² Glas. 20 Tonnen Metall.

Projekte mit Leib und Seele

2 Zugpferde.

Bauleiter Sepp Blättler und Projektleiter René Spiess zogen die Sanierung der St. Galler Kantonbank in 18 Monaten Bauzeit komplett durch. Bei vollem Bankbetrieb sorgten sie nicht nur für absolute Sicherheit sondern obendrein für jede Menge Durchsicht. Ein echtes Highlight.

Betriebsplaner
Generalplaner
Totalunternehmer

dieBauengineering.

Bauengineering.com AG
Basel . Bern . Chur . St.Gallen . Zürich . Zug
www.bauengineering.com
Projekte mit Zukunft