

PIECE OF PARADISE

Deine Luxusvilla im Herzen Balis

Traumhafter Rückzugsort und starke Einkommensquelle:
Investiere in günstige Luxusvillen auf Bali

Einleitung: Eine Immobilie im Ausland – lohnt sich das?

Hast du schon einmal gehört: "Eine Immobilie zu vermieten ist die beste Altersvorsorge"?

Und vielleicht hast du gerade ein bisschen Geld übrig und suchst nach einer tollen Investition – aber in Deutschland ist das einfach alles zu teuer:

"Hohe Kreditzinsen, Steuern, Unterhalt, Nebenkosten beim Kauf... bis sich meine Immobilie rentiert, dauert das ja 20 Jahre und bis dahin sitze ich auf einem riesigen Berg Schulden."

Wer also nicht gerade ein Haus geerbt hat, steht vor einer Herkulesaufgabe. Das schreit nach einer Lösung – einer günstigen Lösung, die sich trotzdem lohnt.

Da kommen Immobilien im Ausland auf das Radar: Wie wäre es mit einem Land, das im Schnitt 4 mal günstigere Immobilienpreise bietet, aber trotzdem extrem viel Profit abwerfen kann? Gleichzeitig kaufst du da, wo andere Urlaub machen und kannst immer eine Auszeit genießen, wenn dir der Alltagsstress um die Ohren fliegt oder du den deutschen Winter gegen ein tropisches Inselparadies tauschen willst.

Klingt gut? Finden wir auch; deswegen haben wir ein Projekt auf der traumhaften Insel Bali gestartet, mit dem du genau diese Vorstellungen erreichst. Wir stellen dir in diesem Guide vor

- Wie gut wir deine Wünsche als Investor verstehen und berücksichtigen,
- Warum wir der perfekte Ansprechpartner für eine Immobilie auf Bali sind,
- Wieso gerade Bali uns so begeistert und dir die idealen Voraussetzungen bietet,
- Und warum sich diese Investition mehr lohnt, als jedes Ferienhaus auf Mallorca oder in Hamburg.

Entdecke mit uns die faszinierenden Möglichkeiten, die die Insel der Götter bietet!

PIECE OF PARADISE – Deine Luxusvilla im Herzen Balis **1**

Einleitung: Eine Immobilie im Ausland – lohnt sich das? **1**

Wir haben uns gefragt: Was ist dir als Investor wichtig? **3**

Deswegen solltest du mit uns deine Luxusvilla auf Bali kaufen **5**

Das Projekt: Wie genau funktioniert dein Investment? **6**

5 starke Gründe, wieso das Inselparadies Bali für Immobilien-Investitionen perfekt geeignet ist **8**

Deine Unterkunft wird oft gebucht **8**

Wenig zahlen, viel verdienen **9**

Bali ist das Trendziel für Touristen... **9**

... und wird es wahrscheinlich noch lange bleiben **10**

Balis Politik und Wirtschaft geben grünes Licht für gute Investments **11**

Zwischen Tradition und Wandel: Probleme auf Bali **11**

8 Gründe, warum das Ferienhaus auf Bali besser ist, als auf Mallorca oder in Hamburg **13**

Fazit: Nutze jetzt deine Chance und sichere deine Zukunft ab **16**



Wir haben uns gefragt: Was ist dir als Investor wichtig?

Stell dir folgende Situation vor:

Du überweist die Kaufsumme und besitzt anschließend ein Haus auf Bali, das du zum Beispiel über AirBNB vermietest – du müsstest dich aber um nichts kümmern.

Deine Gäste buchen, kommen und gehen, der Reinigungsservice arbeitet automatisch, Schäden und Mängel behebt ein lokaler Handwerker und du musst nichts tun, außer deinem Kontostand beim Wachsen zuzusehen. Und zwischendurch nutzt du dieses Geld für einen Flug, um dort Urlaub zu machen, solange du willst – traumhaft, oder?

Um ehrlich zu sein: Ganz so einfach ist das leider nicht, auch wenn wir dir viel Arbeit abnehmen können (bzw. werden) – aber wir haben uns gefragt: Wenn ich als Privatperson investieren möchte, was wäre mir besonders wichtig? Die Antworten sind die folgenden:

Ein unkompliziertes Projekt:

Ich würde wissen wollen, was meine genauen Schritte sind, um an meine eigene Immobilie zu kommen. Optimalerweise sollte das so ablaufen:

Ich spreche mit dem Immobilienmakler und begeistere mich für das Projekt.

Ich kläre die Finanzierung mit meiner Bank und unterschreibe den Kaufvertrag.

Ich überweise das Geld nach Baufortschritt und muss mich ab jetzt um möglichst wenig kümmern.

Zeit sparen:

Ich möchte ganz sicher nicht erst balinesische Gesetze und Regularien studieren oder den Bau selbst betreuen – ein gewisses Grundwissen und eine transparente Kommunikation des Maklers wünsche ich mir schon, aber für die Detailarbeit bezahle ich lieber jemanden. Wahrscheinlich wäre ich wie die meisten Privatkäufer auch bereit, etwas von meinen Mieteinnahmen abzugeben, damit jemand anders die Verwaltung (z.B. für die Reinigung, Wartung, Sicherheitsservice usw.) vor Ort übernimmt und meine Investition zum Selbstläufer wird.

Sicherheit:

Die beste Investition lohnt sich nicht, wenn sie nach 3 Monaten ein jähes Ende findet – deswegen suche ich mir einen Projektleiter und ein Projekt, dem ich vertraue. Dazu gehört, dass sich der Vermittler mit den lokalen Vorschriften und Gesetzen auskennt, sich sorgfältig um eine ordentliche Umsetzung des Projektes kümmert, zum Beispiel Baumängel beseitigt und ein Projekt anbietet, das auch auf lange Sicht funktioniert.

Eine gute Rendite:

Eine Immobilie in einem fernen Land zu kaufen, sollte für mich auch mit einer guten und vor allem stabilen Rendite einhergehen. Gerade zu Beginn, wenn ich die Immobilie abbezahle, wünsche ich mir als Ausgleich für die monatlichen Zahlungen eine zuverlässige Einnahmequelle.

Wissen, wie meine Finanzen beeinflusst werden:

Welche Steuern muss ich zahlen? Wie plane ich meine Finanzierung? Wie sichere ich meine privaten Finanzen optimal ab, wenn ich mal zahlungsunfähig bin? Auch darüber sollte ich mir vor einem Kauf im Klaren sein, da ich (wenn auch mit Unterstützung) für diese Aufgaben selbst verantwortlich bin.

Wenn du dich in dieser Beschreibung wiederfindest, herzlichen Glückwunsch! Denn diese Kriterien haben wir berücksichtigt, als wir unser Immobilienprojekt aufgebaut haben – in unserer Teamvorstellung im nächsten Kapitel erfährst du, wie wir diese Kriterien umsetzen werden..



Deswegen solltest du mit uns deine Luxusvilla auf Bali kaufen

Anstatt eine lange "Wir-bezogene" Vorstellung herunterzubeten, möchten wir dir die Frage beantworten: Warum solltest du mit uns investieren?

Immerhin sind wir nicht die Ersten, die für eine Investition auf Bali werben. Und das ist auch gut so: Wir haben uns entschieden, einen wachsenden Markt zu betreten, der bereits Erfolgsbeispiele liefert. Wir betreten kein völlig unbekanntes Terrain mit hohem Verlustrisiko – und haken damit bereits eines der Kriterien aus dem vorherigen Kapitel ab, nämlich das Kriterium Sicherheit.

Diese Punkte sprechen darüber hinaus für eine Investition bei uns:

1. Du bekommst ein Rundum-Paket: Finanzberatung, Bauexperten, Qualitätssicherung, Absicherung, Service und Verwaltung rund um die Immobilie – wir haben ein Team gebildet, das all diese Kompetenzen abdeckt. Du arbeitest bei uns nicht mit einer Hobbymannschaft zusammen, die eine Schnapsidee umsetzen will, sondern mit Profis in einem innovativen und umsetzbaren Projekt.
2. Wir können einschätzen, ob eine Investition für dich Sinn macht, welche Ansprüche du hast und wie du am meisten von deiner Geldanlage profitierst.
Das bedeutet auch: Von uns erfährst du, ob das Projekt nicht zu riskant für dich sein könnte – wir wollen nicht einfach verkaufen, sondern arbeiten immer kundenorientiert und fair, damit sich dein Aufwand lohnt.
3. Mit uns bekommst du nicht nur ein deutsches Unternehmen, dass sich mit deutschen Regeln zu Investitionen im Ausland auskennt und dich mit Expertenwissen bei deiner Finanzierung berät.
4. Wir haben mit Erik Steinhiller einen unverzichtbaren Bali-Insider im Team, der nicht nur dort lebt und fließend balinesisch spricht, sondern auch Teilhaber einer dort ansässigen Baufirma ist – so garantieren wir dir, dass wir für dieses Projekt zu 100% qualifiziert sind, jede deiner Fragen klären können und zudem persönlich vor Ort den Bau zu beaufsichtigen, anstatt uns auf Dritte zu verlassen.
5. Damit deine Immobilie auch in 30 Jahren noch steht, liefern wir deutsche Qualität: Wir arbeiten mit einem deutschen Ingenieur mit über 20 Jahren Berufserfahrung, der sich um sämtliche Qualitätskontrollen und die Bauleitung übernimmt. Auch die Designer der Inneneinrichtung kommen aus Deutschland.

6. Als junges Team kommunizieren wir mit unseren Kunden auf Augenhöhe (deswegen auch die Du-Ansprache), führen intensive und individuelle Beratungsgespräche und versprechen dir eine transparente Kommunikation. Wir versprechen keine utopischen Gewinne, sondern wollen mit dir ein stabiles und möglichst simples Konzept umsetzen. Als einer der wenigen Anbieter berücksichtigen wir auch alle Steuern und Abgaben, dadurch vermeidest du nach dem Kauf böse Überraschungen.

7. Durch unsere Kontakte und den bereits erschlossenen Immobilienmarkt auf Bali besitzen wir mehr als genug Insiderwissen, um deinen Zeitaufwand zu minimieren: Wir nehmen dir die Verwaltung, Reinigung, Instandhaltung von Gebäuden und Grundstücken ab – so musst du dir nicht für deine Immobilie die notwendigen Dienstleistungen fern im Ausland selbst zusammensuchen (was möglicherweise böse Überraschungen zur Folge hat).

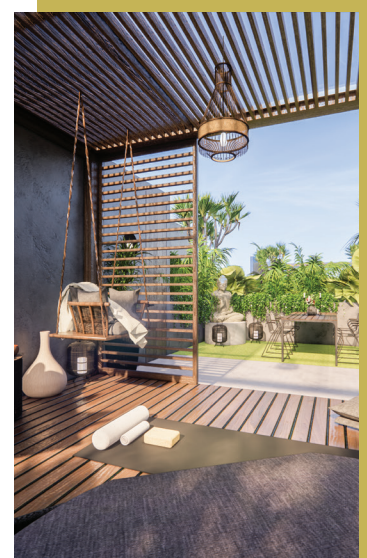
Das Projekt: Wie genau funktioniert dein Investment?

Bali, ein Paradies an Flora und Fauna – aber uns ist bei unseren Urlauben aufgefallen: Wer anständige, bezahlbare AirBNBs sucht, findet nicht so schnell ein passendes Angebot (und muss dann oft doch ins Hotel).

Und das in einem Land mit niedrigen Baukosten und steigenden Besucherzahlen – so entstand die Projektidee: “Wie wäre es, wenn ich selbst ein paar Unterkünfte in der Nähe traumhafter Strände und tropischer Dschungel-Landschaften besitze?”.

Diese Projektidee war für uns von Anfang an etwas Besonderes, denn wir und unsere Investoren haben die Möglichkeit, drei große Interessen zu vereinen:

1. Den Wunsch nach finanzieller Unabhängigkeit durch ein solides Investment und eine zusätzliche Einkommensquelle – dafür ist das Projekt ideal.
2. Unsere Begeisterung für das Inselparadies Bali, das uns mit seinen Stränden, Landschaften und seiner Kultur eingenommen hat – mit unserem Projekt können wir uns ein Stückchen von diesem Paradies erkaufen.
3. Einen traumhaften Rückzugsort, zum Beispiel wenn man mal dem kalten Winter entfliehen möchte oder sein “Homeoffice” aufpeppen möchte.



Wenn du dich dafür genauso begeistern kannst, freuen wir uns dir unser neuestes Projekt vorstellen zu dürfen: 6 moderne Villen auf 600 Quadratmetern Land in der begehrten Gegend von Seseh in Canggu an der Meereslinie. Diese Townhouses bieten dir die perfekte

Mischung aus erstklassiger Vermietbarkeit und persönlicher Nutzung. Der Bau dieser hochmodernen Townhäuser dauert etwa 8 bis 10 Monate.

Wir haben unser Projekt auf einen 30-jährigen Zeithorizont eingerichtet; natürlich kannst du auch danach weiter vermieten oder die Immobilie privat nutzen – weil das Tourismusgeschäft aber sehr schnelllebig ist, wollen wir nicht einfach so lebenslange Gewinne versprechen. Beim aktuellen Boom kannst du jedoch gerade jetzt von den stetig wachsenden Besucherzahlen Balis profitieren und gleichzeitig dein eigenes Stück vom Paradies auf der Insel genießen.

Unseren deutschen Kunden bieten wir wie oben beschrieben deutsche Qualität und Expertise: Mit Erik als Inhaber von Prime Developments und Teilhaber einer weiteren Baufirma gestalten und bauen wir die Villen nach höchsten Qualitätsstandards – nicht zuletzt ist auch unser deutscher Architekt und Ingenieur mit 20 Jahren Berufserfahrung dafür verantwortlich. Zudem gibt es wöchentliche Qualitätsprüfungen und WhatsApp-Updates über den Fortschritt der Baustelle.

“Aber wie soll ich mich denn um meine 12000 km entfernte Immobilie kümmern?”

Dafür haben wir gesorgt: Mit dem richtigen Dienstleister musst du kein Vermietungs-Experte sein, um ein AirBNB zu führen – und dafür haben wir eine der größten Management-Firmen Balis engagiert.

Von deinem Inserat und Profil bei diversen Buchungsplattformen über die Reinigung und Instandhaltung bis hin zur Rezeption und Sicherheit deiner Villa: Die Experten von Bali Management kümmern sich um Alles – im Moment verwalten diese bereits über 160 Villen. Deine Aufgabe lautet “Zurücklehnen und Miete kassieren”.

Und jetzt kommt das Beste: Wie oben angerissen reden wir hier nicht über Millionensummen und die reichsten 2% – wir glauben daran, dass auch Normalverdiener eine Chance auf eine Kapitalanlage haben sollten, die so lukrativ ist, dass es schon fast unglaublich wirkt.

Das funktioniert deswegen, weil unser deutsches Gehalt auf Bali deutlich mehr wert ist (ganz grob geschätzt etwa das 3-5-fache).

Deswegen bist du hier Normalverdiener – auf Bali gehörst du zu den reichsten 5%. Also kannst du dich dort auch wie Spitzenverdiener verhalten, in deine eigene Luxusvilla und dein Stück vom Paradies investieren und davon auch noch extrem profitieren.

5 starke Gründe, wieso das Inselparadies Bali für Immobilien-Investitionen perfekt geeignet ist

Woran denkst du, wenn du "Bali" hörst? An weiße Strände, Surfwellen, tropische Flora und Fauna, bunte Feste und köstliches Streetfood?

Zu einer stabilen Investition gehört jedoch mehr, als sich nur eine schöne Insel auszusuchen. Deswegen fassen wir jetzt einmal zusammen, was wir auf Bali gekommen sind – diese Gründe sprechen für eine Investition:

Deine Unterkunft wird oft gebucht

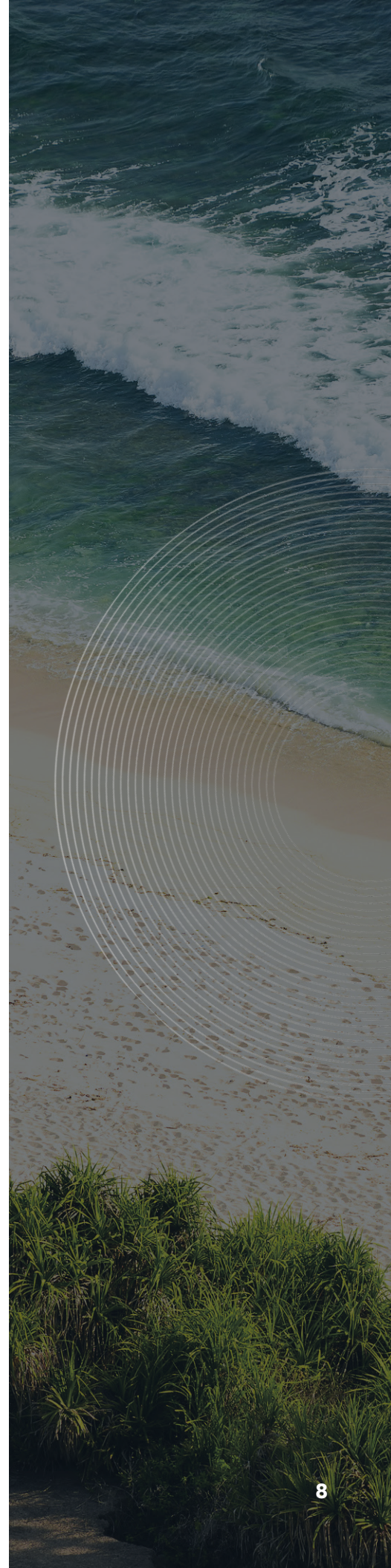
Die wahrscheinlich wichtigste Frage für dieses Projekt ist: Wie oft wird meine Immobilie denn überhaupt angemietet?

Hier kann Bali groß auftrumpfen: Mit durchschnittlichen Belegungsraten von bis zu 80% (Stand November 2023) findest du hier einen extrem attraktiven Touristenstandort – hier fließt eine Menge Geld, auch für die Unterkünfte.

Zum Vergleich: In deutschen Hotels liegt die durchschnittliche Auslastung bei nur 35%, durch die Saisonzeiten. In Bali hast du 365 Tage pro Jahr Saison. Dementsprechend ist die Auslastung höher.

Viele Reisende, Freelancer oder Homeoffice-tätige mieten die Unterkünfte teils monatelang an – für dich ideal, weil du so konstante Einkünfte vorhersehen kannst. Außerdem sind diese Gäste meist sorgfältiger im Umgang mit deiner Villa und du hast weniger Verwaltungsaufwand (weniger Check-ins usw.).

Natürlich variieren die Auslastungsraten, doch auch in den Regenmonaten von Oktober bis März liegt die Buchungsrate bei 50-75%. Vor allem rund um Weihnachten entfliehen Touristen gerne dem kalten Europa – aber auch Gäste aus anderen Teilen Indonesiens reisen wegen verschiedener Feiertage in der Regenzeit nach Bali. Es würde sich hier aber lohnen, das Airbnb selbst zu nutzen. Gerade in der Nebensaison sind die Preise niedriger, die Strände leerer und die Flüge günstiger. Das Wetter ist aber fast genauso konstant wie in den Sommermonaten.



Wenig zahlen, viel verdienen

Was passiert, wenn ein Ferienhaus doppelt so oft gebucht wird und nur die Hälfte an Kosten verursacht? Genau: Der Vermieter erhält das 4-fache an Rendite – und die Immobilie rentiert sich enorm.

So ähnlich funktioniert das auch auf Bali: Du darfst dich nicht nur über eine hohe Belegung freuen, sondern auch über deutlich niedrigere Baukosten und günstige Dienstleistungen.

Du fragst dich vielleicht: "Wenn da aber alles so günstig ist, kann ich mir dann überhaupt so hohe Übernachtungspreise erlauben?".

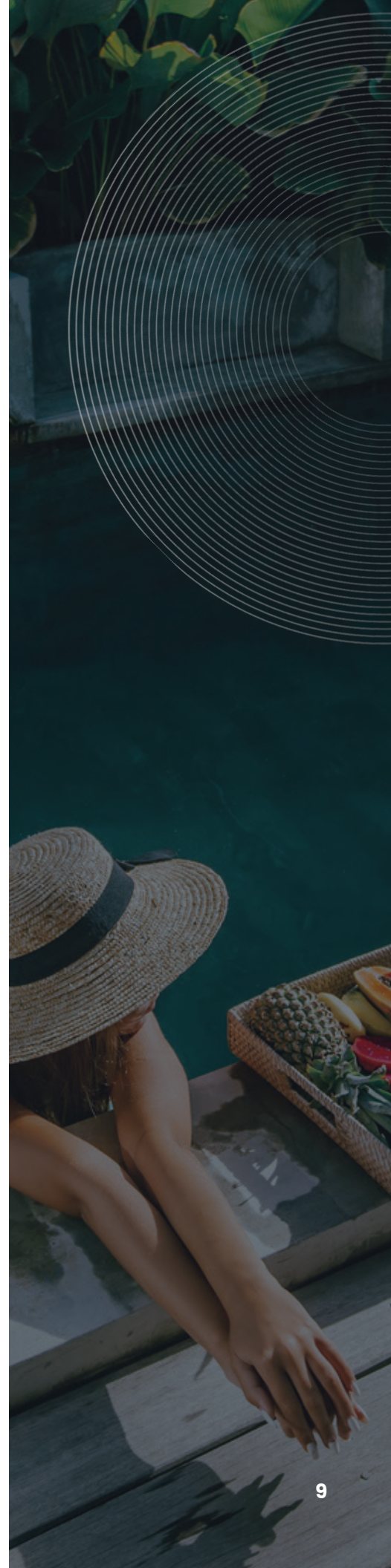
Ja, denn der Großteil der Touristen kommt aus dem Ausland und bringt eine Menge Geld mit. Und: Die Kosten pro Nacht sind auf Bali immer noch niedriger als bei einem vergleichbaren Haus in Europa oder in anderen Industriestaaten (eine moderne Villa mit Pool für 120€/Nacht findest du hier wohl kaum).

Als Tourist bekommt man also für recht wenig Geld puren Luxus und als Vermieter profitierst du wegen der geringen Kosten von einer hohen Rendite.

Bali ist das Trendziel für Touristen...

Seit Jahren gehört Bali zu den Top 5 der beliebtesten Reiseziele weltweit und wurde durch Gäste der Plattform TripAdvisor kürzlich zur besten Destination gewählt – kein Wunder: Von Kulturfestivals, spektakulären Feiern über Vulkanlandschaften bis hin zum Abenteuersport hat die Insel unglaublich viel zu bieten. Sogar der G20-Gipfel hat hier schon stattgefunden.

Denn die vielen Sonnenstunden und die ganzjährig 30° Tagestemperatur (die sich viel angenehmer anfühlen als in Deutschland) sind nur ein kleiner Teil von Balis Charme. Die Insel verzaubert mit einer breitgefächerten Auswahl an Landschaften, von goldenen Stränden über schwarze Vulkansand-Küsten und Berge bis hin zu weitläufigen Reisterrassen und Regenwäldern. Sümpfe mit Mangroven, trockene Savannen und Korallenriffe ergänzen die natürliche Vielfalt des beliebten Urlaubsortes. Die üppige Vegetation beheimatet tausende Ökosysteme. In den balinesischen Naturschutzgebieten und Nationalparks kommen auch Bewunderer von Flora und Fauna auf ihre Kosten.



Wie bereits erwähnt: Nicht nur die atemberaubende Landschaft wird dich und deine Gäste zum Staunen bringen. Die Insel der Götter ist auch Heimstätte von vielen mitreißenden Kulturveranstaltungen und Festivals. Legendär sind die Feiern zu Neujahr, Vollmondfeiern, Food-Festivals, Tempel-Feiern und unzählige weitere Festtage.

Einige Events werden für Touristen geplant, andere Feierlichkeiten haben ihre Wurzeln in der balinesischen Tradition und Religion und erlauben dir, in die Geschichte und Kultur der Einheimischen einzutauchen.

Eine eigene Immobilie auf Bali bedeutet also nicht nur, eine Kapitalanlage zu besitzen oder vom Luxustourismus der Insel zu profitieren – du bekommst die Möglichkeit, eine völlig andere Welt und Natur zu entdecken und ein persönliches neues Abenteuer zu starten.



... und wird es wahrscheinlich noch lange bleiben

“Ob Bali in 5 Jahren immer noch so viele Touristen anlockt? Immerhin muss meine Immobilie ja ein paar Jährchen Geld abwerfen, damit sich das Investment lohnt.”

Da können wir dich gleich mehrfach beruhigen: Bali hat nicht nur eindrucksvoll seinen Platz unter den weltweit beliebtesten Destinationen behauptet.

Zwischen 2009 und 2019 verdreifachte sich die Anzahl der Touristen von 2,2 Millionen auf über 6 Millionen Besucher. Vor der Corona-Pandemie gab es Prognosen, dass diese Zahlen in den nächsten Jahren auf über 35 Millionen Gäste steigen würden.

Daraus ergibt sich jetzt eine spannende Möglichkeit: Covid kegelte einige Anbieter in der Tourismusbranche vom Feld. Jetzt ist der Markt aber wieder in einem Aufschwung und erlebt einen erneuten Boom.

Hier ist also schon fast vorprogrammiert, dass in den nächsten Jahren mehrere zusätzliche Millionen Strandliebhaber und Abenteuerler dazukommen und eine Unterkunft suchen. Die Belegungsrate und der Bedarf an Unterkünften wird dadurch extrem steigen und damit auch die Grundstückspreise, Baukosten und Kosten für Übernachtungen – klingt nach einer guten Zeit, um jetzt eine Immobilie zu kaufen und zu vermieten, oder?

Solltest du außerdem Angst vor Massentourismus und den negativen Folgen haben: Einzelimmobilien und Villen fallen eher nicht in diese Sparte, sondern zählen zum deutlich langlebigeren Luxustourismus – während der 30 Jahre Pachtdauer kannst du also mit einem konstanten Interesse der Besucher und mit einer Wertsteigerung deiner Immobilie rechnen.

Balis Politik und Wirtschaft geben grünes Licht für gute Investments

Bali ist nicht nur auf der Forbes-Liste Platz 4 der weltweit attraktivsten Standorte für Immobilien-Investments. Das Inselparadies kann auch mit unbürokratischen Prozessen, niedrigen Steuern und einer stabilen Wirtschaftsentwicklung überzeugen.

Der Tourismus ist die wichtigste Wirtschaftsbranche Balis – und der boomt (wieder). Das führt im Schnitt zu jährlich 8% Wirtschaftswachstum, was auch anhand der steigenden Besucherzahlen erstmal so bleiben dürfte. Dazu ist die Landeswährung IDR mit weniger als 2% Inflationsrate sehr stabil.

Zudem hat Bali im Vergleich großer balinesischer Inseln die geringste Armutsquote (4% der Bevölkerung leben unterhalb der Armutsgrenze; im Vergleich zu 11,34% durchschnittlich), was positive Auswirkungen auf die Kriminalitätsrate sowie auf die soziale und politische Stabilität hat.



Zwischen Tradition und Wandel: Probleme auf Bali

Nachdem wir jetzt so viel geschwärmt werden, wollen wir natürlich auch die möglichen Herausforderungen einer Immobilie auf Bali besprechen – so kannst du eine solide Entscheidung treffen, ob du dich weiterhin für eine derartige Investitionen interessierst.

Folgende Schwierigkeiten und Risiken solltest du dem Projekt bedenken:

• Folgen des Massentourismus

Mit Luxus-Unterkünften unterstützt du den Massentourismus zwar nicht, aber dieser hinterlässt Spuren im Inselparadies. So ärgern sich manche Gäste über die ein oder andere Mülltüte am Straßenrand oder im Meer, über die Bebauung ehemaliger Reisfelder oder die Bedrohung lokaler Tier- und Pflanzenarten.

Das haben die Verantwortlichen auf Bali jedoch bereits erkannt und arbeiten gegen die negativen Auswirkungen des Tourismus an. Gegenmaßnahmen sind zum Beispiel:

- Eine angestrebte Müllreduktion um 70% bis 2025
- Nachhaltiger Tourismus wird gefördert
- Diverse Umweltprojekte zum Schutz der Natur

- Die Regierung verschärft die Regeln für Großbauprojekte, um eine Übersiedlung der Landschaft zu vermeiden
- Verstärkter Schutz kultureller Stätten und Traditionen
- Neue Benimmregeln für Touristen

• Ethische Probleme

Indonesien freut sich über das Touristen-Geld und erlebt einen Aufschwung der eigenen Wirtschaft – das kann auf Dauer jedoch auch zu einem Anstieg von Wohnungs- und Lebensmittelpreisen führen (aktuell eher nicht der Fall). Ebenso sind die Arbeitsbedingungen in der Tourismus-Branche oft problematisch.

Auch für diese Schwierigkeiten wurden bereits Maßnahmen ergriffen, zum Beispiel:

- Der Bau von Sozialwohnungen
- Die Förderung von Kleinunternehmern
- Umweltabgaben für Nachhaltigkeits-Projekte
- Gemeindebasierter Tourismus, um Einheimische am Profit teilhaben zu lassen
- Strengere Überwachung der Arbeitsbedingungen und gesetzlicher Mindestlohn (auch in der Tourismus-Branche)

• Kulturelle Unterschiede

Kein wirkliches "Problem", aber: Bali ist nicht Mallorca, die kulturellen Bräuche und Traditionen unterscheiden sich grundlegend.

Die Bevölkerung beschwerte sich oft über einen respektlosen Umgang mit heiligen Stätten (zum Beispiel Tempel). Hier sollte man als Besucher sensibel sein und sich an die Regeln halten, wobei Bali auch hier im Allgemeinen als aufgeschlossen und freundlich gilt. Informiere dich und deine Gäste also vor einem Besuch religiöser Orte oder Feste darüber, an welche Vorschriften man sich halten sollte.

• Naturkatastrophen

Bali liegt im pazifischen Feuerring, der für seine Erdbeben bekannt ist. Auch die aktiven Vulkane oder mögliche Fluten solltest du im Hinterkopf behalten.

In der Regel passiert auf Reisen kaum etwas, mit einer eigenen Immobilie ist das Risiko umweltbedingter Schäden natürlich höher – das berücksichtigen wir in unserem Bauprojekt jedoch: Mit Bohrpfählen im Boden wird dein Haus zusätzlich gestützt, was die möglichen Schäden deutlich reduziert. Außerdem kümmern wir uns mit dir um eine lückenlose Versicherung deiner Immobilie.

• Politische Hürden

Der Vollständigkeit halber möchten wir erwähnen: Ja, aktuell ist Balis Politik sehr offen für ausländische Investoren. Das kann sich aber auch ändern – zum Beispiel wenn die Maßnahmen zur Eindämmung der Tourismus-Probleme nicht ausreichen. Da der Tourismus jedoch eine so unverzichtbare Branche für Indonesien ist, wirst du hier als Investor wahrscheinlich auch in Zukunft nicht gefährdet sein.

8 Gründe, warum das Ferienhaus auf Bali besser ist, als auf Mallorca oder in Hamburg

10-15% jährliche Rendite, in 6-8 Jahren schuldenfrei – auch für begabte Investoren sind das atemberaubende Zahlen und du hast dich sicher bereits gefragt: “Kann das überhaupt so stimmen? Oder ist das so glaubwürdig wie eine “In 30 Tagen zur ersten Million“-Anzeige bei Instagram?”.

Vielleicht dachtest du bei einer Ferienimmobilie dann auch lieber an ein Haus auf Mallorca oder in einer deutschen Großstadt, statt im exotischen Bali.

Wir klären jetzt die Frage, warum du von einer Villa auf Bali wesentlich mehr profitierst und vergleichen dafür mit Investitionen auf Mallorca und Hamburg (als Beispiel für Deutschland, da die meisten Immobilien-Investoren in Großstädten kaufen):

- 1 Hamburg und Mallorca ziehen seit Jahren eine Vielzahl an Touristen an, sind also stabile Tourismusstandorte – dafür kannst du vor allem in Hamburg aber auch kaum noch eine Immobilie bezahlen.

In Zahlen ausgedrückt bedeutet das: Deine Immobilie dort ist 7-11 Mal so teuer wie auf Bali – und was für den Investor noch viel ungünstiger ist: Die Mieten sind gerade mal 1,5 Mal so hoch.

Du zahlst also irrsinnig viel Geld, um eine Immobilie zu besitzen, aber du kannst sie nur ein bisschen teurer vermieten als auf Bali. Bis du den Kaufpreis also zurückverdienst, brauchst du wahrscheinlich drei- bis fünfmal so lange wie auf Bali.

Auch auf Mallorca ist der Immobilienkauf im Bali-Vergleich 4-6 Mal teurer und die Mieten sind Hamburg-ähnlich. Auf Bali kannst du somit eine deutlich höhere Gewinnspanne erreichen, weil die (noch) günstigen Kaufpreise für Investoren extrem attraktiv sind.





- 2** Was würdest du für 120€ pro Nacht lieber bieten? Eine kleine 1-Zimmer-Wohnung in einem Hamburger Hochhaus, die man nur zum Schlafen nutzt? Vielleicht ein Ferienhaus auf Mallorca, wo die meisten Häuser mit Pool für 120€ uralt aussehen und auch bei der Inneneinrichtung nicht glänzen?

Oder möchtest du, dass deine Gäste einen echten Wow-Moment erleben? Und nicht nur wegen deiner modernen Villa mit edler Einrichtung, Pool und exklusivem Service, sondern auch wegen der idyllischen Strände und der atemberaubenden Natur. Du bietest nicht nur deinen Gästen eine Möglichkeit, sich pudelwohl zu fühlen und einen sonst kaum bezahlbaren Luxus zu erleben, sondern auch dir, wenn du selbst Urlaub in deinem Traumhaus machst.



- 3** Mit steigenden Besucherzahlen und konstant hohen Belegungsraten erzielt deine Villa auf Bali das ganze Jahr über Umsatz – anders als Mallorca, wo über 90% der Gäste in der Hauptsaison anreisen. Dann quetschen sich plötzlich über 10 Millionen Besucher auf die Insel, die mit 3700km² etwa 60% kleiner ist als Bali.

Im Schnitt kommt Mallorca aufs ganze Jahr gerechnet trotzdem nur auf 60% Belegungsrate, während 70% Auslastung auf Bali schon als pessimistisch gilt und du auch in der Nebensaison bessere Mieteinnahmen erreichst.

Wie oben beschrieben wird erwartet, dass sich die Anzahl der Gäste auf Bali vervielfacht – wenn sich Millionen neue Gäste um deine Luxusvilla streiten, profitierst du davon, weil du für eine Übernachtung mehr Geld verlangen kannst.

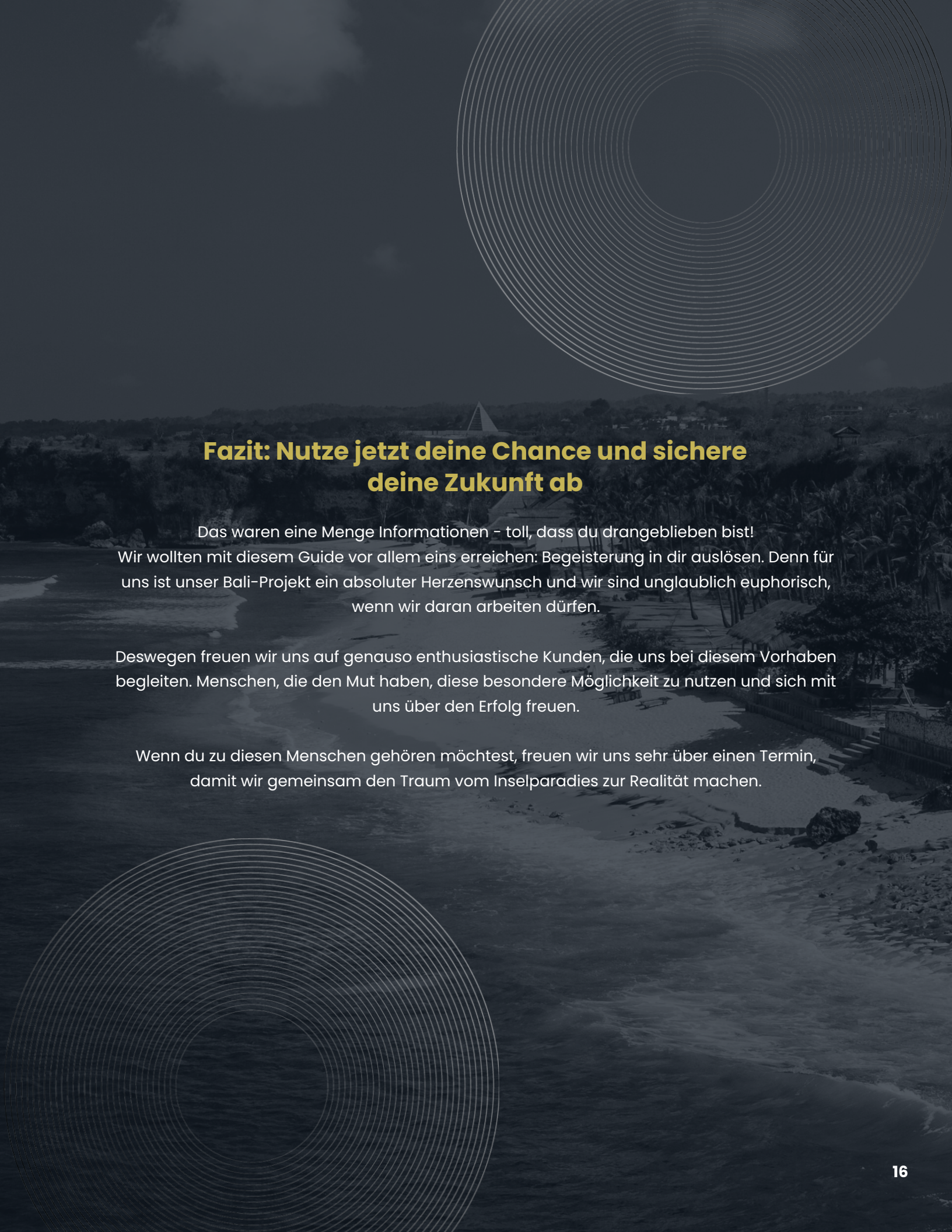


- 4** Nicht nur Partyurlaub oder Stadt: Der Tourismus auf Bali ist abwechslungsreich, bietet eine Vielzahl an Aktivitäten und lockt Abenteuerer und Natur-Enthusiasten an. Dazu gesellen sich digitale Nomaden, die auf Bali bald 6 Monate lang steuerfrei arbeiten dürfen. Und natürlich der Luxustourismus, für den deine Villa dann bereitsteht.

Durch diese Vielfalt ist die Branche nachhaltiger & langlebiger und wird weniger durch die Folgen des Massentourismus geprägt.

- 5** Mit Rang 16 beim Bruttoinlandsprodukt und jährlich 8% Wirtschaftswachstum (drittschnellstes Wachstum weltweit) gesellt sich Indonesien unter die großen Wirtschaftsmächte der Welt. Vor allem der Tourismus spielt dabei eine zentrale Rolle und befindet sich weiterhin in einem wachsenden Markt – in diese lukrative Branche kannst du also mit einsteigen und von dem Aufschwung profitieren.
- 6** Indonesien hat schon lange verstanden, dass Kapital aus dem Ausland eine riesige Bedeutung für die eigene Wirtschaft hat. Deswegen findest du hier eine freundliche Außenpolitik, die den internationalen Cashflow sehr begrüßt. Gerade in Deutschland werden dir dagegen Bürokratie und hohe Steuern um die Ohren fliegen.
- 7** Kriminalität und Gewalt musst du in Hamburg oder auf Mallorca kaum befürchten – aber auch auf Bali musst du dir keine großen Sorgen machen: Die Insel wird als sehr sicher eingeschätzt, die Bewohner gelten als offenherzig und höflich und der enge Bezug zum Hinduismus macht die Insel sehr friedlich. Zudem leben nur wenige Einheimische unterhalb der Armutsgrenze, was das Risiko krimineller Handlungen reduziert.
- 8** Sicherheit bedeutet auch: Aussteigen können, wenn es dir zu viel wird. Das ist trotz 30-jährigem Leasingvertrag möglich: Wenn deine Immobilie zu viel Aufwand bedeutet oder du dein Investment aus anderen Gründen loswerden willst, kannst du das Leasehold-Grundstück und Haus verkaufen und bist nicht bis zum Ende der Laufzeit an den Vertrag gebunden. Auch hier wirst du in Hamburg oder auf Mallorca deutlich komplexere Abläufe erleben und unter Umständen lange nach einem Käufer suchen. Auf Bali kannst du dagegen flexibler und schneller reagieren, wenn du dich von deiner Immobilie trennen möchtest:
- a. Weniger Bürokratie als in Deutschland oder auf Mallorca.
 - b. Immobilien sind günstiger und damit leichter zu verkaufen.
 - c. Du kannst ein Unter-Leasing deines Grundstücks vereinbaren
 - d. Viele Investoren aus dem Ausland interessieren sich für Häuser auf Bali.





Fazit: Nutze jetzt deine Chance und sichere deine Zukunft ab

Das waren eine Menge Informationen – toll, dass du drangeblieben bist! Wir wollten mit diesem Guide vor allem eins erreichen: Begeisterung in dir auslösen. Denn für uns ist unser Bali-Projekt ein absoluter Herzenswunsch und wir sind unglaublich euphorisch, wenn wir daran arbeiten dürfen.

Deswegen freuen wir uns auf genauso enthusiastische Kunden, die uns bei diesem Vorhaben begleiten. Menschen, die den Mut haben, diese besondere Möglichkeit zu nutzen und sich mit uns über den Erfolg freuen.

Wenn du zu diesen Menschen gehören möchtest, freuen wir uns sehr über einen Termin, damit wir gemeinsam den Traum vom Inselparadies zur Realität machen.