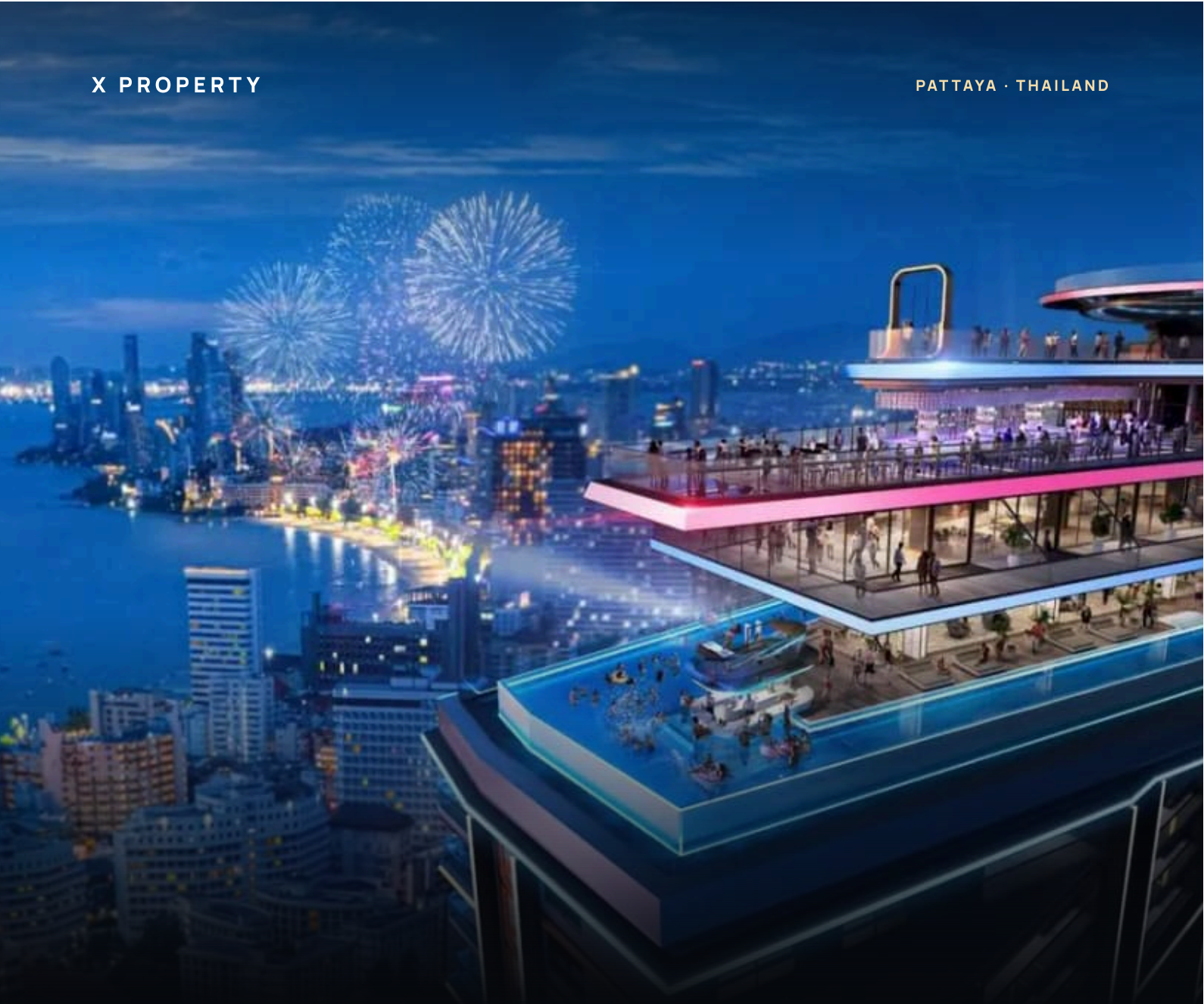




X PROPERTY · MARKTBERICHT

Pattaya Condo Report *2026*

Neubau-Condos in Pattaya: Preise, Lagen, Zahlungspläne und der Kaufablauf für Ausländer.

7

Neubauprojekte ausgewertet

2,6 Mio. ฿

niedrigster Einstiegspreis

2027-2030

geplante Fertigstellung

2026 auf einen Blick

7

Neubauprojekte ausgewertet

2,6 Mio. ฿

niedrigster Einstiegspreis

106.000–308.000 ฿Preis pro m² (Projekt-Durchschnitt)**2027–2030**

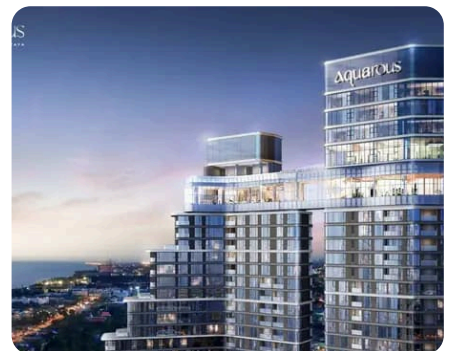
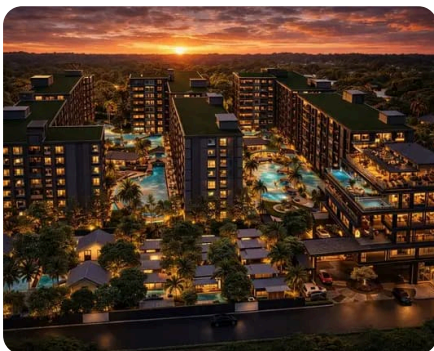
geplante Fertigstellung

49 %Ausländerquote für Eigentum
(Freehold)**20–30 %**

bei Vertrag – der Rest in Raten

DAS WICHTIGSTE

- 1 Der Preis pro m² unterscheidet sich um das Dreifache – von rund 106.000 ฿ für eine flache Anlage bis rund 308.000 ฿ für einen Strandturm in Wongamat.
- 2 Einstieg ab 2,6 Mio. ฿ – flache Anlagen kosten pro m² deutlich weniger als Hochhäuser.
- 3 Bauträger verlangen bei Vertrag meist nur 20–30 %. Der Rest folgt in zinsfreien Raten und bei Übergabe.
- 4 Ausländer können ein Condo als Eigentum auf ihren Namen kaufen – innerhalb der 49-%-Ausländerquote und mit Geld aus dem Ausland.
- 5 Langfristige Treiber: Ausbau des Flughafens U-Tapao und der geplante Schnellzug nach Bangkok (Ziel 2031/32).



Preis pro m² nach Lage

Durchschnittlicher Preis pro m² der Projekte, die wir betreuen – laut Preislisten der Bauträger.

Wongamat Jomtien Pratumnak Zentrum

Soondri Wongamat Wongamat · Hochhaus		308.000 ₪
ONCE Wongamat Wongamat · Hochhaus		240.000 ₪
Grand Solaire Noble Zentrum · Hochhaus		189.000 ₪
Aquarous Jomtien Jomtien · Hochhaus		177.000 ₪
Copacabana Coral Reef Jomtien · Hochhaus		155.000 ₪
Zenith 2 Pratumnak · Bis 8 Etagen		112.000 ₪
LOVE IT Wongamat Beach Wongamat · Bis 8 Etagen		106.000 ₪

Wongamat

Ø 218.000 ₪/m²

Ruhiger Strand im Norden (Naklua). Premium-Türme mit direktem Meerblick – die höchsten Preise pro m².

ONCE Wongamat · Soondri Wongamat · LOVE IT Wongamat Beach

Jomtien

Ø 166.000 ₪/m²

Langer, entspannter Strand südlich von Pratumnak. Beliebt bei Familien und Langzeit-Bewohnern.

Copacabana Coral Reef · Aquarous Jomtien

Pratumnak

Ø 112.000 ₪/m²

Grüner Hügel zwischen Pattaya und Jomtien. Ruhig, meist flache Anlagen, nah an zwei Stränden.

Zenith 2

Zentrum

Ø 189.000 ₪/m²

Das Stadtzentrum: Einkaufen, Restaurants, Nachtleben und kurze Wege überallhin.

Grand Solaire Noble

Alle 7 Projekte im Vergleich

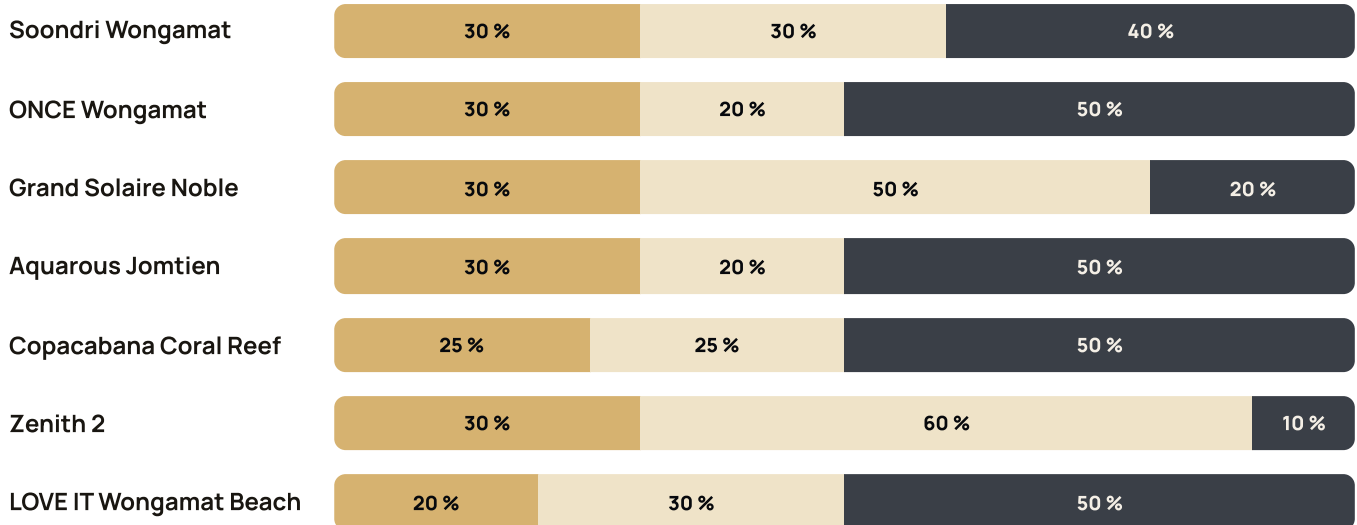
	PROJEKT	LAGE · GEBÄUDE	STATUS	AB	Ø €/M²	FERTIGSTELLUNG	ZAHLUNGSPLAN*
	Soondri Wongamat Craftwork	Wongamat Hochhaus	Vorverkauf	8,96 Mio. €	308.000	2030 Q4	30 / 30 / 40
	ONCE Wongamat Honour Thailand	Wongamat Hochhaus	Im Bau	8,4 Mio. €	240.000	2029 Q3	30 / 20 / 50
	Grand Solaire Noble S.L.R Development	Zentrum Hochhaus	Im Bau	3,58 Mio. €	189.000	2029 Q4	30 / 50 / 20
	Aquarous Jomtien AssetWise	Jomtien Hochhaus	Im Bau	5,66 Mio. €	177.000	2027 Q4	30 / 20 / 50
	Copacabana Coral Reef Copacabana Group	Jomtien Hochhaus	Im Bau	5,3 Mio. €	155.000	2027 Q4	25 / 25 / 50
	Zenith 2 Strong Family Home	Pratumnak Bis 8 Etagen	Vorverkauf	3,7 Mio. €	112.000	2029 Q4	30 / 60 / 10
	LOVE IT Wongamat Beach Global Top Group	Wongamat Bis 8 Etagen	Vorverkauf	2,6 Mio. €	106.000	2030 Q4	20 / 30 / 50

*Anteil bei Vertrag / Raten / Übergabe (Ausländer). Preise laut Preislisten der Bauträger, Stand 10/2026 – Änderungen und Verfügbarkeit vorbehalten.

Zahlungspläne & laufende Kosten

Typisch für Neubauten: Sie reservieren mit einer Anzahlung (meist 100.000–400.000 ฿), zahlen einen Anteil bei Vertrag, zinsfreie Raten während des Baus und den Rest bei Übergabe.

Vertrag Raten Übergabe



LAUFENDE UND EINMALIGE KOSTEN

PROJEKT	HAUSGELD ฿/M² PRO MONAT	RÜCKLAGE ฿/M² (EINMALIG)
Soondri Wongamat	90 ฿	700 ฿
ONCE Wongamat	80 ฿	700 ฿
Grand Solaire Noble	50 ฿	500 ฿
Aquarous Jomtien	67 ฿	500 ฿
Copacabana Coral Reef	50 ฿	500 ฿
Zenith 2	50 ฿	500 ฿
LOVE IT Wongamat Beach	40 ฿	600 ฿

Bei Übertragung: 2 % Übertragungsgebühr (oft 50/50 mit dem Bauträger geteilt) plus Rücklage (Sinking Fund). Spezielle Geschäftssteuer und Stempelsteuer zahlt meist der Verkäufer.

Beispiel: $35 \text{ m}^2 \times 50 \text{ ฿} = 1.750 \text{ ฿}$ Hausgeld pro Monat.

Zahlungen erfolgen ausschließlich an den Bauträger – X Property nimmt kein Geld entgegen.

Rendite-Beispiel: 30-m²-Wohnung für 3,6 Mio. ฿

Gleiche Formel wie im Rechner auf unseren Projektseiten – probieren Sie es mit Ihren eigenen Zahlen.

Kaufpreis	3.600.000 ฿
Größe	30 m ²
Miete pro Monat	21.000 ฿
Leerstand pro Jahr	8 %
Vermietungsverwaltung (der Miete)	10 %
Hausgeld pro Monat	1.500 ฿
Übertragungsgebühr (Ihre Hälfte von 2 %)	36.000 ฿
Rücklage (Sinking Fund)	15.000 ฿

Gesamtinvestition

3.651.000 ฿

Netto-Mieteinnahmen pro Jahr

190.656 ฿

Bruttorendite

7,0 %

Nettorendite

5,2 %

$$(21.000 \times 12 \times 0.92 \times 0.90 - 1.500 \times 12) \div 3.651.000 = 5,2 \%$$

Unverbindliche Beispielrechnung, keine Anlageberatung.

Kurzzeitvermietung unter 30 Tagen ist gesetzlich eingeschränkt, außer das Gebäude hat eine Hotellizenz. Langzeitvermietung ist üblich.



Kaufen als Ausländer – 6 Schritte

1 Auswählen & reservieren

Wohnung wählen und Anzahlung leisten – meist 100.000–400.000 ฿.

3 Geld aus dem Ausland

Für Eigentum (Freehold) kommt das Geld in Fremdwährung aus dem Ausland. Die Thai-Bank stellt das FET-Formular für das Grundbuchamt aus.

5 Übergabe & Eintragung

Abnahme, Restzahlung und Übertragung beim Grundbuchamt (Land Office) – auch per Vollmacht möglich.

2 Vertrag unterschreiben

Kaufvertrag mit dem Bauträger; meist sind 20–30 % bei Vertrag fällig.

4 Raten während des Baus

Zinsfrei nach Zahlungsplan. Wir schicken Ihnen Baufortschritt und Videos.

6 Einziehen oder vermieten

Langzeitvermietung ist üblich; wir vermitteln Partner für die Vermietung.

GUT ZU WISSEN

Finanzierung: Kredite thailändischer Banken für Ausländer sind begrenzt – die meisten zahlen bar oder nutzen den zinsfreien Ratenplan.

Visum: Der Kauf bringt nicht automatisch ein Visum. Eine Investition ab 10 Mio. ฿ – z. B. Condo auf eigenen Namen, bezahlt aus dem Ausland, Festgeld bei einer Thai-Bank und/oder Thai-Staatsanleihen, auch kombiniert – kann aber zu einer einjährigen, verlängerbaren Aufenthaltsverlängerung berechtigen. Alternativen: Rentner-, LTR-Visum oder Thailand Privilege. Regeln ändern sich – bei der Thai Immigration prüfen.

Aus der Ferne: Reservierung, Vertrag und Zahlungen gehen auch aus dem Ausland.

Land & Häuser: für Ausländer meist nicht direkt als Eigentum – üblich ist langfristige Pacht (Leasehold).



Infrastruktur: Was sich bis 2032 ändert

Schnellzug, neuer internationaler Flughafen und der größte Hafen Thailands: Im Wirtschaftskorridor EEC rund um Pattaya werden Milliarden investiert.

220 km

Schnellbahn-Strecke

250 km/h

Höchstgeschwindigkeit

≤ 60 Min.

Bangkok → EEC

9

Bahnhöfe inkl. Pattaya

- **2026** Baustart Flughafen U-Tapao & Aviation City (April)
- **2027** Hafen Laem Chabang Phase 3 öffnet
- **2028** Zweite Start- und Landebahn in U-Tapao
- **2031** Neues Passagierterminal U-Tapao (Phase 1)
- **2031/32** Schnellzug Bangkok – Pattaya – U-Tapao (Ziel)

GEPLANT · ZIEL 2031/32

Schnellzug zwischen 3 Flughäfen

250 km/h

Don Mueang – Bangkok – Suvarnabhumi – Pattaya – U-Tapao: 220 km, Express in ca. 1 Stunde, mit eigenem Bahnhof in Pattaya.

IM BAU

Flughafen U-Tapao & Aviation City

15,9 Mio. Passagiere/Jahr

Ein 290-Milliarden-Baht-Projekt, ca. 40–45 Minuten von Pattaya: zweite Landebahn bis 2028, neues Terminal in Phase 1 bis 2031.

IM BAU · 2027

Hafen Laem Chabang – Phase 3

18 Mio. TEU/Jahr

Thailands größter Hafen wächst auf 18 Mio. Container pro Jahr, mit Bahnanbindung – mehr Jobs und Nachfrage in der Region.

GEPLANT · AB 2026

Neue EEC-Smart-City

Huai Yai

In Huai Yai, direkt südöstlich von Pattaya, ist eine neue Stadt für Wirtschaft und Wohnen geplant; die Erschließung soll 2026 beginnen.

Was das für Sie bedeutet: bessere Erreichbarkeit, mehr Jobs und mehr Besucher – starke Treiber für Mietnachfrage und Immobilienwerte in Pattaya.

Quellen: EECO – High-speed rail · EECO – U-Tapao · Nation Thailand – SRT timeline · Nation Thailand – U-Tapao · Pattaya Mail – EEC projects · Buzzin Pattaya – Huai Yai

10 Fragen vor dem Kauf

- ☐ Ist noch eine Wohnung aus der Ausländerquote (Freehold) frei?
- ☐ Was hat der Bauträger schon gebaut – und pünktlich übergeben?
- ☐ Wie ist die Zahlung aufgeteilt – und was gilt bei Bauverzug?
- ☐ Ist Kurzzeitvermietung erlaubt (Hotellizenz) oder nur Langzeit?
- ☐ Welcher Blick, welche Etage, welche Ausrichtung – und was darf nebenan gebaut werden?
- ☐ Liegen Umweltgenehmigung (EIA) und Baugenehmigung vor?
- ☐ Was ist inklusive: Möbel, Küche, Klimaanlage?
- ☐ Wie hoch sind Hausgeld und Rücklage?
- ☐ Kann der Vertrag vor Fertigstellung übertragen werden – zu welcher Gebühr?
- ☐ Wer kümmert sich um die Vermietung, und was kostet das?

X PROPERTY

Kostenlose Beratung in Ihrer Sprache

Schicken Sie uns Budget und Wünsche – wir vergleichen die Projekte für Sie und organisieren Besichtigungen oder Video-Touren.

**Danial Mesbahi**

DE · EN · FA · +66638606289

[Auf WhatsApp schreiben](#)

X Property vermittelt nur: Den Vertrag schließen Sie direkt mit dem Bauträger, alle Zahlungen gehen nur auf dessen offizielles Konto – wir nehmen nie Geld entgegen. Wir fordern nie Zahlungen auf private Konten; Bankdaten immer direkt beim Bauträger prüfen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Preise und Verfügbarkeit Stand 10/2026, Änderungen durch die Bauträger vorbehalten. Keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung.

Quellen: Preislisten und Broschüren der Bauträger (10/2026). EECO – High-speed rail · EECO – U-Tapao · Nation Thailand – SRT timeline · Nation Thailand – U-Tapao · Pattaya Mail – EEC projects · Buzzin Pattaya – Huai Yai