Kroatien

Investoren entdecken Adriaküste

Istriens Markt für Ferienimmobilien hat die Flaute offenbar überwunden. Die Käufer sind zurück. Die kroatische Halbinsel punktet mit der Nähe zu Deutschland und Österreich und einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Dussmann Homes

Blick auf Rovinj: Die malerische Hafenstadt gilt als das kroatische Saint-Tropez.

Hans-Peter Siebenhaar Wien

Auf einer mächtigen Bergkuppel über dem malerischen Mima-Tal thront Motovun. Das mittelalterliche Städtchen im Herzen Istriens, umgeben von einer imposanten Stadtmauer, war noch unter venezianischer Herrschaft per Schiff erreichbar. Heute sind es 20 Minuten mit dem Auto zum Meer. Die Liebhaber von Ferienimmobilien schätzen nicht nur die malerische Kulisse des einst uneinnehmbaren Städtchens, sondern auch die wenig verbaute Natur abseits des sommerlichen Trubels an der Küste.

Deshalb ist es kein Zufall, dass sich Andreas Dussmann, Chef des Projektentwicklers Dussmann Homes ausgerechnet in Motovun niedergelassen hat. Der Bilderbuchort - bekannt für seine Trüffel - zieht besonders vermögende Kunden aus Österreich und der Schweiz an. Für den seit 2003 in Kroatien aktiven Spezialisten für das Luxussegment unter Istriens Ferienimmobilien ist Motovun daher der geeignete Ort, um Geschäfte zu machen.

Im Vergleich zu Mallorca oder der Toskana ist Istrien aber immer noch ein verhältnismäßig preiswertes Ziel für Käufer eines Feriendomizils. „Die Preise für Luxusimmobilien bewegen sich zwischen 3 000 und 4 000 Euro pro Quadratmeter", sagt Dussmann. Anderswo am Mittelmeer - in Südfrankreich oder auf den Balearen zum Beispiel - kosten Spitzenlagen leicht das Doppelte oder sogar mehr. Der Grund heißt Balkan-Abschlag. Denn das jüngste EU-Mitglied macht immer wieder Schlagzeilen durch politische Krisen, nationalistische Rechthaberei und vor allem durch die weitverbreitete Korruption.

Was die Käufer neben dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis dennoch lockt ist die Nähe zu Deutschland und Österreich. „Entscheidend ist neben der Sonne vor allem die schnelle Erreichbarkeit", ist Michael Grimm überzeugt. Der Makler betreibt Büros auf der kroatischen Insel Rab und im angesagten Belle-Époque-Badeort Opatija, vermittelt aber landesweit Ferienimmobilien. Schließlich sei die Halbinsel Istrien in einem halben Tag per Auto von München oder Wien zu erreichen. Das ist nach Meinung von Immobilienmaklern der entscheidende Vorteil gegenüber anderen Immobilien-Hotspots am Mittelmeer.

Von einem Immobilienboom kann im Land dennoch nicht die Rede sein. „Kroatien ist kein heißer Markt. Das ist eher etwas für langfristige Anleger", sagte Projektentwickler Dussmann. Noch etliche Jahre nach dem Ausbruch der Finanzkrise im Herbst 2008 war die Käuferzurückhaltung deutlich zu spüren. „Seit 2014 gibt es aber wieder steigendes Interesse", freut sich der gebürtige Münchner.

Dussmann, gelernter Diplom-Kaufmann mit Studium in London, hat sich auf Natursteinhäuser in der Größe von 200 bis 400 Quadratmetern spezialisiert. Derzeit bietet er Villen zwischen 635 000 und 1,5 Millionen Euro an. Neben Vorhaben in Motovun baut er insbesondere in der Hafenstadt Rovinj, das als istrisches Saint-Tropez gilt.

Viele Käufer wollen auch vermieten

Mit seinen vielen Kiesbuchten, Jachthäfen und der glasklaren, fischreichen Adria ist der Westen Istriens ein Paradies für Wassersportler. Die venezianisch geprägten Küstenstädte locken zudem mit sehenswerten Altstädten. Und das hügelige Hinterland mit seinen beschaulichen Örtchen und mächtigen Trutzburgen eignet sich ideal zum Mountainbiking oder für Wanderungen. Die fast dreieckige Halbinsel Istrien an der Adria gehört zum größten Teil zu Kroatien. Nur ein schmaler, überlaufener Küstenstreifen bei Piran ist Teil Sloweniens.

Laut Dussmann betrachten viele Käufer ihre Ferienimmobilien längst nicht nur als Luxusvergnügen, sondern auch als Investments mit einer ordentlichen Rendite angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase. Eine Bruttorendite von fünf Prozent sei möglich. „Viele meiner Kunden kaufen nicht mehr ausschließlich zur Eigennutzung. Deshalb steigt auch die Zahl der Vermietungen", erzählt der 41-Jährige. Auf den Websites der großen Ferienhausportale findet sich so manches architektonische Schmuckstück im Landesinneren oder an der adriatischen Küste. Die meisten von Dussmanns Kunden sind laut Unternehmen zwischen 45 und 60 Jahre alt. Darunter fänden sich viele Kunden aus der Finanzbranche.

Noch ist das Angebot an Ferienimmobilien im Adriastaat überschaubar. Denn im Vergleich zu westeuropäischen Ländern müssen Käufer in Kroatien eine byzantinische Bürokratie überwinden, sich in einem Dschungel aus Gesetzen, Verordnungen und Regeln zurechtfinden und sowohl Geduld als auch Geschick mitbringen. Nur wenige Immobilienentwickler trauen sich daher große Projekte zu. Dussmann gewinnt der Situation in dem Balkanland aber auch positive Seiten ab: „Natürlich ist die Bürokratie in Kroatien schon sehr ausgeprägt. Das hat aber den positiven Effekt, dass die Landschaft nicht verbaut ist."

Kroatien ist erst im Sommer 2013 der Europäischen Union beigetreten. Seitdem fließen Milliarden an EU-Subventionen in das Balkanland. An der gesamten Küste wird die touristische Infrastruktur mit neuen Marinas, Straßen und Autobahnen sowie Wander- und Fahrradwegen ausgebaut. Das wird nach Einschätzung von Maklern schon sehr bald den kroatischen Markt für Ferienhäuser beflügeln. Einer der Optimisten ist der Immobilienunternehmer Michael Grimm. „Ich habe noch nie ein so gutes Jahr wie 2017 erlebt", verkündet er stolz. „Wir verkaufen Wohnungen und Häuser bereits vom Plan weg. Gesucht wird moderne, deutsche Qualität mit großen Fenstern und Meerblick."

Interessenten, die nicht unbedingt Haus oder Wohnung in einer der bekannten istrischen Ferienregionen rund um Rovinj oder Opatija (Abbazia) erwerben wollen, finden entlang der Küste sogar noch günstigere Alternativen. Während in der Kvarnerbucht mit Opatija oder in der Gegend um Dubrovnik die Preise zwischen 3 000 bis 4 000 Euro liegen, sind es woanders weniger als die Hälfte. Grimm, der zehn Jahre lang Lizenzpartner für das Maklerhaus Engel & Völkers in Kroatien war und seit 2016 selbstständig ist, bietet beispielsweise auf der Insel Rab, seiner Wahlheimat, eine neue 96 Quadratmeter große Gartenwohnung in Meeresnähe für 129 000 Euro an. Hinzu kommen monatliche Nebenkosten von 170 Euro inklusive Instandhaltungsrücklage für die genannte Wohnung. Beim Abschluss eines Kaufvertrages werden zudem Nebenkosten von rund zehn Prozent fällig. In Kroatien fertigen Anwälte die Kaufverträge aus, der Notar beglaubigt nur die Unterschrift.

> Kroatiens Ferienhausmarkt ist **eher etwas für langfristige Anleger.**
>
> **Andreas Dussmann**
> Dussmann Homes

Mit großen Wertzuwächsen sollten Ferienhauskäufer in Kroatien vorerst allerdings nicht rechnen. Das Preisniveau bleibt nach übereinstimmender Auskunft von Marktteilnehmern weitgehend stabil. Ohnehin gibt es viele, nur schwer verkäufliche Objekte. Vor allem ältere Häuser und Wohnungen lassen die Interessenten aus deutschsprachigen Ländern mittlerweile links liegen. „So etwas will kein Mensch mehr", sagt ein ortsansässiger Makler, der Istrien wie seine Westentasche kennt.

Vom schwierigen Markt für Ferienimmobilien in dem einst zu Jugoslawien gehörenden Land kann auch die Heta, die Bad Bank der österreichischen Skandalbank Hypo Alpe Adria, ein Lied singen.

Der Verkauf der Ferienwohnungen und -villen des 160 Millionen Euro teuren Hotel- und Immobilienprojekts „Skiper" in der Nähe des Badeortes Umag erwies sich als Desaster. Die Ferienimmobilien inklusive Golfplatz, Fünfsternehotel und Privatkapelle in der Bucht von Piran wird die Heta mangels Nachfrage nicht so einfach los wie ursprünglich gedacht. Deshalb nimmt Heta-Chef Sebastian Prinz von Schoenaich-Carolath einen neuen Anlauf, um die noch 145 unverkauften Ferienwohnungen loszuschlagen. „Wir wollen einen neuen Verkaufsprozess aufsetzen", sagte der deutsche Sanierungsexperte zuletzt. Der Ausgang ist ungewiss.

IMMOBILIENMARKT

Häuser,Anwesen, ETW

Exklusive Wohnungen unter
www.global-act.de

Unternehmens-verkäufe

500 Betten - Hotelgruppe
Bustouristik – Bad.-Württemb.
zu verkaufen
Tel.: 07353 - 1001
www.schwendi.com

IMMOBILIEN RUND UMS MITTELMEER

Informationen zur Anzeigenschaltung:
Brigid O'Connor, Tel. 040 / 696 595 202

FERIENIMMOBILIEN
IM EIGENTUM
MIT HOTELSERVICE

RESIDENCES SENIA

- Crystal Spirit Card – VIP Vorteile in der Falkensteiner Gruppe
- 5* Hotelservice für Genießer im Hotel & Spa Iadera
- Benutzung des 6.000 m² Acquapura SPA im Hotel & Spa Iadera
- 4* Hotelservice für Familien im Hotel Diadora mit Falky-Land
- Zahlreiche Sportmöglichkeiten
- Personal Concierge Service – Senia Residences Manager
- Auf Wunsch attraktive Renditemodelle & Weitervermietung durch Falkensteiner

www.punta-skala.com · www.edelweiss-residences.com

KONTAKT:
Falkensteiner Hotels & Residences
sales@fmtg.com
Tel. +43/(0)1/605 40-78
www.premiumliving.com

FMTG Development GmbH, Columbusplatz 7–8, A-1100 Wien, Firmenbuch: HG Wien, FN 220074 p, Firmensitz: Wien

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@vhb.de.