



Pool mit Blick auf Dubrovnik: In dieser Gegend sind die Hauspreise relativ hoch – getrieben vom Filmtourismus. Fans der Fantasy-Serie „Game of Thrones“ pilgern seit Jahren dorthin

Die gute Seite der ADRIA

Ferienhäuser in Kroatien sind relativ günstig. Noch. Nachdem viele Eigentümer der ersten Stunde ihre Häuser gerade verkauft haben, könnten die Preise wieder steigen. Und der Tourismus boomt

Der internationale Ferienimmobilien-Informationsdienst Global Property Guide hat für Kroatien eine im Vergleich zu anderen Mittelmeerländern relativ hohe Rendite ermittelt. „Mit der Vermietung von Ferienwohnungen können Anleger im Schnitt Renditen von rund 6,2 Prozent erzielen“, sagt Herausgeber Matthew Montagu-Pollock. Schließlich währt die Tourismussaison im Land gut neun Monate. Urlauber kommen von Anfang März bis Mitte November sowie über die Weihnachtszeit. Kroatien gilt im Vergleich zu anderen Mittelmeerdestinationen als günstiges Reiseziel. Die Mietkosten von Ferienapartments und Häusern sind teilweise nicht einmal halb so hoch wie auf Mallorca, Malta, Sardinien, Zypern oder in Nobelstandorten an der spanischen Festlandküste wie Malaga. Aber die Immobilienpreise sind ebenfalls niedrig. Sie sind sogar niedriger als noch vor viereinhalb Jahren, hat die britische Maklergesellschaft Knight Frank in einer Studie ermittelt. „Seit Juni 2012 sind die Preise im Schnitt um rund neun Prozent gefallen“, sagt Researcherin Kate Everett-Allen.

Das liegt vor allem daran, dass viele Italiener ihre Häuser und Wohnungen in den vergangenen Jahren losschlagen mussten. Nach dem Ende des kroatischen Unabhängigkeitskriegs 1995 waren sie die Käufer der ersten Stunde gewesen. Heute aber versuchen italienische Finanzbehörden angesichts der Wirtschaftskrise rigoros Steuerschulden einzutreiben und setzen Immobilienbesitzer unter Druck, ihre Einnahmen offenzulegen. Es gab eine Welle von Notverkäufen. Und ganz allmählich scheint sich der Markt wieder zu stabilisieren. „Vom Spätherbst 2015 bis zum Frühsommer 2016 verteuerten sich Immobilien im Land im Schnitt um rund 0,8 Prozent“, sagt Kate Everett-Allen.

Am teuersten sind Ferienhäuser in Dalmatien. „Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für neue Objekte beträgt dort zurzeit 1920 Euro“, sagt Global-Property-Guide-Herausgeber Montagu-Pollock. „In Istrien sind es rund 1200 Euro.“ Dalmatien hat die längste touristische Tradition auf dem Balkan. In den 1960er-Jahren lockte Jugoslawiens Diktator Tito Urlauber an die Küste bei Dubrovnik, um Devisen anzuziehen. Zwar brach das Tourismusgeschäft in den 1990er-Jahren zusammen, als Jugoslawien in blutigen Kriegen in die heutigen Staaten Bosnien-Herzegowina, Kroatien, Mazedonien, Montenegro, Serbien und Slowenien zerfiel. Doch seit der Jahrtausendwende kehren die Gäste in stetig wachsender Zahl zurück.

Zum anderen befeuert in den vergangenen Jahren die US-Fantasy-Fernsehserie Game of Thrones noch den Tourismusboom in Dalmatien. Ein bedeutender Teil der Dreharbeiten für die zweite und dritte Staffel um das Ringen mächtiger Adelsgeschlechter um die Herrschaft über den fiktiven Kontinent

Westeros erfolgte in und um die antike Hafenstadt Dubrovnik. Die Wahl der Produzenten überrascht nicht: Mit seinen mehr als tausend Jahre alten, bis zu sechs Meter breiten Mauern und den zahlreichen historischen Bauten aus der Zeit des Römischen Reiches und dem Mittelalter gilt Dubrovnik als eine der schönsten Städte des Mittelmeerraums, ist von der Unesco, der Uno-Organisation für Wissenschaft und Kultur, in ihrer Gänze als Weltkulturerbe eingestuft und wird als „Perle der Adria“ und als „Kroatisches Athen“ vom nationalen Tourismusverband beworben.

Die Film-Karriere der Stadt und ihres Umlands ließ in den vergangenen Jahren nicht nur die Besucherzahlen nochmals kräftig in die Höhe schießen. Sie lockt auch reichlich Ferienimmobilien-Käufer aus dem Ausland. „Die Region Dubrovnik zieht viele Interessenten an“, sagt Sergio Serdarusic, Inhaber des Maklerunternehmens Eurovilla in Za-

greb. Das hat in den vergangenen ein- einhalb Jahren die Preise dort deutlich stärker steigen lassen als in anderen Teilen Kroatiens.

Allerdings dürfte der Game-of-Thrones-Bonus nicht von Dauer sein, sagt Thomas Beyerle, Chefresearcher der Immobiliengesellschaft Catella. „Sobald ein neuer TV-Hit kommt, der an irgend-einer anderen Location gefilmt wurde, werden sich die Ströme der Fan-Urlauber dorthin verlagern.“ Das könnte dazu führen, dass die Preise von Zweitdomizilen rund um Dubrovnik bald wieder ein Stück weit nachgeben werden. Langfristig dürften Kapitalanleger mit einer Ferienimmobilie in der Region jedoch gut fahren. „Die ‚Perle der Adria‘ wird immer Urlauber locken“, sagt Beyerle. Wer sich jedoch in oder nahe der Stadt ein Objekt primär als Kapitalanlage zulegen will, könnte gut beraten sein, mit dem Kauf noch etwas zu warten. „Zur Renditeoptimierung ist es sinnvoll, erst

dann zuzuschlagen, wenn die Preise nach einem Hype wieder ein Stück weit heruntergekommen sind“, sagt Beyerle.

Hingegen sehen Experten bereits mittelfristig deutliches Wertsteigerungspotenzial bei Zweitdomizilen in Istrien. „Für Urlauber aus Süddeutschland und Österreich ist die Region im Norden Kroatiens schnell zu erreichen“, sagt Beyerle. Von München aus beträgt die Fahrzeit mit dem Auto rund sechs Stunden, von Wien und Salzburg sind es knapp fünf Stunden. Zudem steigt auf der Halbinsel in der nördlichen Adria zwischen dem italienischen Triest und der Kvarner Bucht der Promi-Faktor. Hollywood-Stars wie Gwyneth Paltrow, Tom Cruise, John Malkovich und Formel-1-Boss Bernie Ecclestone erholen sich seit einigen Jahren regelmäßig an der istrischen Küste. Angelina Jolie und Brad Pitt sollen noch kurz vor ihrer Trennung im Herbst nach einer Villa auf der Halbinsel Ausschau gehalten haben.

Allerdings sollten Interessenten keineswegs übereilt eine Ferienimmobilie in Kroatien erwerben, sagt Andreas Dussmann. Der Münchner Unternehmer ist seit 2003 in Istrien als Projektentwickler für Premium-Ferienvillen aktiv – und kennt genau die Tücken am Immobilienmarkt des Landes. Das größte Problem: „Viele Eigentumsverhältnisse sind ungeklärt“, sagt Dussmann. Der Grund dafür reicht 75 Jahre zurück in die Geschichte. 1941 griffen Deutschland und Italien Jugoslawien an. Daraufhin entbrannte ein bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs während Partisanenkampf, der die Kommunisten unter Josip Tito an die Macht brachte. In den Kämpfen kamen viele Menschen zu Tode. Etliche mehr flohen nach dem Krieg vor dem Kommunismus in den Westen.

Unter Tito wurden leer stehende Häuser und brache Grundstücke größtenteils verstaatlicht. Nun fordern die Erben der Kriegopfer und Geflüchteten vielerorts den einstigen Familienbesitz zurück. Um sicherzugehen, dass auf das Grundstück eines neu errichteten Hauses keine Rechtsansprüche Dritter bestehen, sollten Interessenten die Eintragungen im Grundbuch durch eine verbriefte Anwaltskanzlei prüfen lassen, sagt Dussmann. „Dabei sollte auch gleich kontrolliert werden, ob für die Immobilie auch eine Baugenehmigung existiert.“ Denn in der Vergangenheit seien immer wieder einmal Ferienobjekte auf Flächen errichtet worden, für die zwar von überregionalen Behörden das Baurecht erteilt worden war. „Errichtet werden darf ein Gebäude jedoch nur dann, wenn die jeweilige Stadt oder Gemeinde auch die Baugenehmigung erteilt hat“, sagt Dussmann.

Wer sein Zweitdomizil in Kroatien vermieten will, kann zur Renditeoptimierung vor dem Kauf eine spezielle Gesellschaft im Land gründen. „Privatpersonen müssen beim Immobilienkauf fünf Prozent Grunderwerbsteuer auf den Grundstückswert und 25 Prozent Mehrwertsteuer auf den Gebäudewert zahlen“, sagt Dussmann. „Gesellschaften können jedoch die gezahlte Mehrwertsteuer anschließend als Vorsteuer geltend machen und vom Finanzamt zurückfordern.“ Zudem müssten ausländische Privatpersonen auf ihre Gewinne aus der Ferienimmobilienvermietung einen Steuersatz von 40 Prozent zahlen. „Kroatische Unternehmen hingegen werden nur mit 20 Prozent zur Kasse gebeten“, sagt der Experte.

Allerdings ist der Steuervorteil mit einer Auflage verknüpft: „Wer ein Objekt als Unternehmer auf Rechnung seiner Gesellschaft erwirbt, muss es auch zehn Jahre lang vermieten“, sagt Dussmann. Nach Ablauf dieser Frist muss die Immobilie nicht nur nicht länger vermietet werden. Sie dann kann auch jederzeit steuerfrei auf eine Privatperson übertragen werden – etwa auf die Kinder als vorgezogenes Erbe.



Landhaus-Stil in Istrien: In diesem Ferienhaus bei Motovun kann man auch im Winter urlauben

Dennis Bandack ist fest entschlossen. Für umgerechnet 2,7 Millionen Euro hat der Schweizer Unternehmer gerade ein kleines Hotel mit drei Familiensuiten, 14 Doppelzimmern, Restaurant, Bar und Strandlounge am Meer eröffnet. Aber nicht in Spanien, Italien oder Griechenland. Sondern an der Adriaküste Kroatiens, in der Kleinstadt Korcula. „Das ist erst der Anfang“, sagt Bandack. „Neun weitere Hotels sind geplant.“

VON RICHARD HAIMANN

Er hätte auch in jeder beliebigen anderen Destination am Mittelmeer investieren können. Doch in Kroatien sieht Bandack das beste Verhältnis aus Preis und Rendite. Und damit ist er nicht alleine. Immer mehr Hoteliers zieht es nach Kroatien. Denn seit das Land an der Nahtstelle zwischen Mittel- und Südosteuropa am 1. Juli 2013 als 28. Mitgliedsstaat der EU beigetreten ist, boomt das Tourismusgeschäft. Ließen Gäste 2010 noch 6,2 Milliarden Euro im Land, waren es 2015 bereits acht Milliarden Euro. 2016 dürfte der Betrag nochmals um eine dreistellige Millionen-summe gestiegen sein. Denn die Zahl der Urlauber hat weiter zugelegt, auf voraussichtlich über 13 Millionen. Allein auf der Halbinsel Istrien, neben Dalmatien und der Kvarner Bucht eine der drei Haupturlaubsdestinationen im Land, ist bis Ende Oktober die Zahl der Gäste gegenüber dem Vorjahr um knapp 8,5 Prozent auf 3,8 Millionen gewachsen.

Solche Zahlen sind nicht nur für Profis wie Dennis Bandack interessant. Auch private Interessenten sollten aufhorchen. Denn an den bekannten Standorten im westlichen Mittelmeer haben die Preise wieder deutlich angezogen. In Kroatien dagegen scheint die Gelegenheit günstig. Viele Käufer der ersten Stunde werfen ihre Objekte zurzeit wieder auf den Markt. Gerade in diesem Winterhalbjahr scheint es noch einmal einen leichten Preisrückgang gegeben zu haben, melden Beobachter. Und je niedriger der Einstiegspreis, desto höher ist die Chance auf Wertsteigerung. Und desto leichter lässt es sich verschmerzen, wenn man ein paar Wochen lang keine Mieter gefunden hat. Kaufinteressenten müssen allerdings aufpassen. Es gibt teilweise unseriöse Vermittler. Und mitunter sind die Eigentumsverhältnisse nicht richtig geklärt