

Kroatien hofft auf den Tourismus

Trotz Finanzkrise bleiben die Häuserpreise an der Adria-Küste stabil. Ausländer halten sich mit Kauf von Ferienimmobilien noch zurück

Von Reinhard Engel

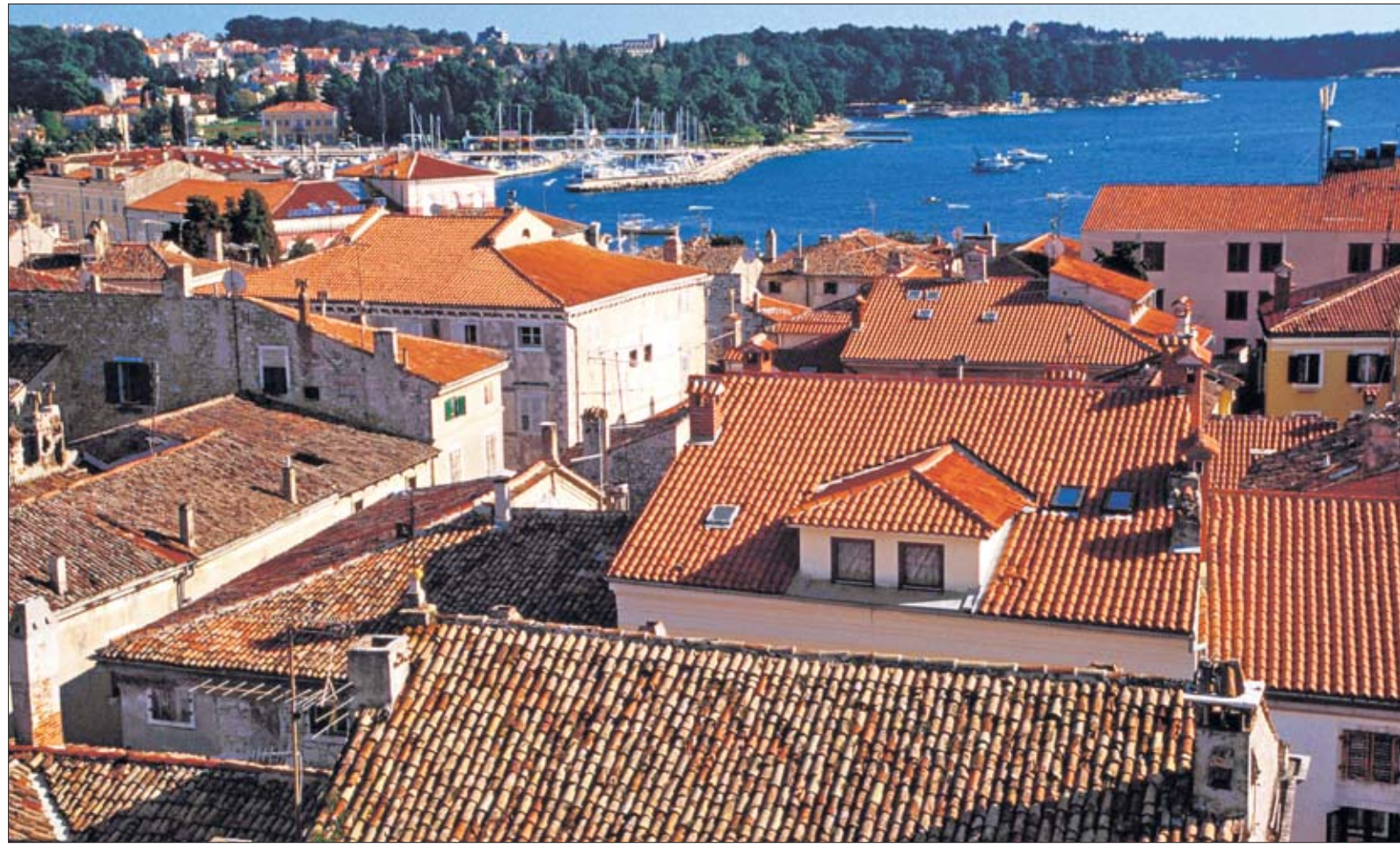
Die Eröffnung des neu renovierten Vier-Sterne-Hotels „Riviera“ an der Hafepromenade der istrischen Kleinstadt Porec wurde vom Entwickler gebührend gefeiert. Die Nobelherberge gehört zu den wenigen aktuellen Projekten, die heuer in Kroatien verwirklicht wurden. „Nach den Informationen, die wir haben, gibt es dieses Jahr keine größeren Hotelinvestitionen“, erzählt Tomislav Varga, Geschäftsführer von Immoent Kroatien, „auch keine nennenswerten Renovierungen.“ Die Gründe dafür: In den vergangenen Jahren war es vergleichsweise leicht, an Gelder für touristische Projekte heranzukommen, seien es Hotels oder Apartmentanlagen. Jetzt hat die Krise den Finanzsektor deutlich vorsichtiger werden lassen. Dazu kam der Ausfall eines der größten Kreditgeber, der österreichischen Hypo Alpe-Adria-Bank, die vom Wiener Finanzminister vor der drohenden Pleite durch Verstaatlichung gerettet werden musste.

Doch auch Valamar, mit 10 000 Hotelbetten und einem Marktanteil von etwa zehn Prozent klarer Branchenführer in Kroatien, hat seine Investitionen zurückgefahren. Franz Lanschützer, Valamar-CEO und Managing Partner beim Wiener Mehrheitseigentümer EPIC, will das aber nicht auf die Krise zurückführen: „Im Vorjahr ist zufällig ein besonders großes Hotel in Dubrovnik fertig geworden, heuer ist es in Porec eben ein kleines.“ Es gebe bei derartigen Projekten Vor-

laufzeiten von drei bis vier Jahren, und seine Gruppe modernisiere nach ihrem eigenen Takt unbeirrt weiter. Lanschützer: „Wir haben einen kräftigen Cashflow und sind daher nicht so stark von Bankkrediten abhängig.“

Die Folgen der Hypo-Verstaatlichung dürften den Markt bald erreichen. Denn die Bank galt als aggressiver Finanzierer, gab auch noch Kredite, wenn die Konkurrenten das nicht mehr wagten. Jetzt sollten bald diverse Immobilien zum Verkauf kommen, hoffen zumindest die liquiden Valamar-Manager. „Aber bis jetzt hat es noch nichts zu vernünftigen Preisen gegeben“, so Lanschützer. „Die Entwickler konnten bis jetzt ihre Verpflichtungen fast ausnahmslos erfüllen“, weiß Immoent-Manager Varga, deshalb hielt sich bisher das Preisniveau. „Die Frage ist, wie lange noch.“

Auch der Büromarkt in der Hauptstadt Zagreb zeigt sich vergleichsweise stabil, freilich mit 400 000 bis 500 000 Quadratmetern auch in übersichtlichem Umfang. Die Leerstandsrate liegt trotz Wirtschaftsschwäche nur bei drei bis fünf Prozent, „es gibt nur wenige Mieter, die ausziehen, und auch keinen wirklichen Preisverfall“, berichtet Goran Valecic von der Zagreber Erste & Steiermärkische Bank. Freilich wurden schon länger geplante Neuinvestitionen aufgeschoben. „Vielleicht sehen wir gegen Jahresende etwas Bewegung“, hofft Valecic. Immoent-Manager Varga hat über die letzten Jahre wohl den Aufbau eine Blase beobachtet, „aber sie ist nicht geplatzt, seit zwei Jahren wurde langsam



Blick über die kroatische Adria-Stadt Porec: Für die Hotelkette Valamar ist dies ein hoffnungsvoller Standort

Luft abgelassen“. Seit Beginn der Krise hätten sich die Mietpreise bei Büros um zehn Prozent reduziert.

Ebenfalls nachgegeben haben die Preise für Ferienimmobilien, allerdings nur in schlechteren Lagen, dafür um bis zu 25 Prozent. In unmittelbarer Meeresnähe konnte sich ein recht hohes Niveau halten: Zwischen 1800 und 4000 Euro liegen die Quadratmeterpreise für Ferien-Apartments, in Einzelfällen gibt es noch Ausreißer weiter nach oben. Aber die Branche, die sich eine deutliche Belebung nach der Freigabe des Immobilienkaufs an Ausländer erhofft hatte, wurde bis-

her enttäuscht. Vor dem Frühjahr 2009 mussten nicht kroatische Interessenten einen mühsamen bürokratischen Genehmigungsprozess durchlaufen, meist war der Kauf überhaupt nur durch Umgehungs-gesellschaften möglich.

Das hielt den Gesamtmarkt im mediterranen Vergleich sehr überschaubar: Die Statistik spricht von 11 000 derartiger Gesellschaften zum Kauf einer Ferienimmobilie, darunter 4200 deutsche. Zum Vergleich: Am spanischen Ferienmarkt geht man von rund 500 000 deutschen Zweitwohnsitzen oder Senioren aus, die dort dauerhaft die

Sonne genießen. Patrick Franulic, Geschäftsführer der kroatischen Immobilienfirma Spiller Farmer, der schon seit Jahren den Markt beobachtet, schätzt, dass seit Kauf-freigabe bloß 1200 bis 1500 „echte“ Ausländer, also ohne Exil-Kroatien, investiert hätten. „Ausländer spielen auf diesem Markt keine Rolle“, sagt auch Jens J. Moller Madsen, Geschäftsführer von King Sturge in Zagreb. Die Gründe liegen zum Gutteil im wenig attraktiven Angebot, meint Franulic: „Die potenziellen Käufer sind Generation 50 plus aus Deutschland, Österreich, Italien. Sie besitzen bereits zu Hause

zumindest eine Immobilie und sind wählerisch. Ihnen ist das Angebot – oft kleine, schlecht ausgestattete Apartments – zu diesen Preisen einfach nicht gut genug.“ Er erwartet dennoch in den nächsten Jahren mit dem EU-Beitritt Kroatiens und mit neuen Investitionen eine Belebung des Marktes. Das tut auch Michael Grimm vom Maklerhaus Engel & Völkers in Opatija. Er warnt aber die Interessenten: „Sie sollten unbedingt einen professionellen Makler einschalten und den Vertrag bei einem Anwalt abschließen. Es gibt noch viele ungeklärte Besitzverhältnisse.“

URTEILE

KLIMAGERÄT

Nur mit Zustimmung

Einem außen am Gebäude montierten Klimagerät müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen. Ansonsten kann es auf Kosten des Besitzers wieder entfernt werden. Das gilt vor allem dann, wenn Betriebsgeräusche die Nachtruhe der Nachbarn stören, urteilte das Oberlandesgericht Düsseldorf. In dem Fall hatte ein Wohnungseigentümer an der Außenfassade im Innenhof ein Klimagerät angebracht – die Eigentümergemeinschaft beschloss jedoch, dass er das Gerät entfernen müsse. Der Eigentümer dagegen verttrat die Ansicht, es liege zwar eine bauliche Veränderung vor, diese beeinträchtige aber die Nachbarn nicht. Die Richter befanden jedoch, dass die Klimaanlage stört. Die Geräuschbelastung überschreite das zumutbare Maß. (Az.: 3 Wx 179/09)

KINDERLÄRM

Nachbarn sollen tolerant sein

Wohngeräusche in Mehrfamilienhäusern sind üblich. Und Geräusche von kleinen Kindern lassen sich nicht auf Knopfdruck abstellen. Entsprechend müssten Mieter Toleranz zeigen, entschied das Amtsgericht Hamburg-Harburg. In diesem Fall hatte ein Ehepaar, das unterhalb einer neu eingezogenen Familie mit Kindern wohnte, ein Lärmprotokoll angelegt. Mit Bezug auf dieses Protokoll mahnte die Vermieterin die Beklagten erst ab, dann kündigte sie ihnen fristlos. Der Hausfrieden sei gestört. Die Richter lehnten eine Räumungsklage ab. Aus dem Lärmprotokoll gehe hervor, dass die Eltern bemüht waren, die üblichen Ruhezeiten einzuhalten. (Az.: 641 C 262/09) *dpa*

Immobilien:

Telefon: 030 - 25 91 - 7 18 30
Fax: 030 - 25 91 - 7 18 70
E-Mail: immobilien@welt.de
Internet: welt.de/immobilien

Anzeige

In so eine Lage versetzt man sich gern.



Exkl. Landsitz auf Eiderstedt, Wohnfl. ca. 111 m², Grdst. ca. 7.637 m², € 330.000,-, ID-Nr. 1145465
Husum (D) • +49-(0)4841-898 43



Lux. Wohnparadies am Kurpark, Wohnfl. ca. 155 m², Grdst. ca. 1.347 m², € 970.000,-, ID-Nr. 1189094
Borkum (D) • +49-(0)4922-71 06



Individuelle 4 Zi.-Endetagen-ETW, Wohnfl. ca. 155 m², € 795.000,-, ID-Nr. 1224108
Hamburg • +49-(0)40-471 00 50



Villa in Traumlage, Wohn-/Nutzfl. ca. 450 m², Grdst. ca. 1.881 m², € 1,7 Mio., ID-Nr. 1161226
Berlin Grunewald (D) • +49-(0)30-897 30 90



Exkl. Reetdachwesen, Pool- & Wellnessber., Wohnfl. ca. 350 m², € 499.000,-, ID-Nr. W00ASNK
Minden (D) • +49-(0)571-88 91 19 13



Landsitz, Alpenblick, Bj. 1830, topaan, Wohnfl. ca. 305 m², Grdst. ca. 1,8 ha, € 1,1 Mio., ID-Nr. 1226429
Weilheim (D) • +49-(0)881-92 45 77 90



Architektenhs., See-+Berghl., Wohnfl. ca. 298 m², Grdst. ca. 1.475 m², € 2,9 Mio., ID-Nr. 1226331
Tegernsee (D) • +49-(0)8022-70 41 80



Komfort. Strandhaus am Wasser, Wohnfl. ca. 140 m², Grdst. ca. 1.000 m², € 550.000,-, ID-Nr. W-00AQIS
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10

Zentrales Service-Telefon +49-(0)40-36 13 10
www.engelvoelkers.com • info@engelvoelkers.com
Immobilienmakler



ENGEL & VÖLKERS

Vino, Pasta e dolce far niente.



Locarno/Tessin: Die Residenza Lago Maggiore besticht durch 21 Luxus-Wohnungen (161–360 m²) mit exklusivem Hotelservice und atemberaubender Aussicht auf den Lago Maggiore und die Berge. Und dies in Orselina oberhalb von Locarno, das soeben zu einer der attraktivsten Schweizer Städte gekürt wurde und wo südländischer Charme auf mediterranes Klima trifft.

Die Residenzen eignen sich für Paare ebenso wie für Familien und überzeugen durch höchste Bauqualität. Dank exklusivem Hotelservice genießen Sie die Annehmlichkeiten eines VIP-Gastes sowie maximale Ruhe und Diskretion. Selbstverständlich steht Ihnen auch die gesamte Hotelinfrastruktur zur Verfügung: Indoorpool, Außenpool, Wellnessanlage mit Sauna, Dampfbad und Tepidarium, Fitnessraum und Coiffeursalon.

Die Residenza Lago Maggiore ist die perfekte Kombination von luxuriösem Eigenheim mit Hotel-Service und einer Geldanlage, in der es sich auch gut leben lässt!

Kaufpreis auf Anfrage,
ID-Nr. W-006CTR

Ascona/Schweiz • Telefon +41-(0)91-785-14 80
Ascona@engelvoelkers.com • www.residenzalagomaggiore.ch
Immobilienmakler



ENGEL & VÖLKERS

Ihr neues Zuhause - Meerblick inklusive.



Ehem. Villa v. legend. Rockband, Wohnfl. ca. 550 m², Grdst. ca. 10.000 m², € 3,0 Mio., ID-Nr. W-00AJYO
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10



Lindos, Rarität unterh. Akropolis, Wohnfl. ca. 200 m², Grdst. ca. 700 m², € 2,6 Mio., ID-Nr. W-00APYI
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10



Architekten. Meisterwerk, Wohnfl. ca. 420 m², Grdst. ca. 2.000 m², € 2,08 Mio., ID-Nr. W-00AQ4F
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10



Anwesen in 1. Meereslinie, Wohnfl. ca. 450 m², Grdst. ca. 4.000 m², € 1,8 Mio., ID-Nr. W-009QL
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10



Architektenhs. m. Meerblick, Wohnfl. ca. 460 m², Grdst. ca. 2.005 m², € 1,25 Mio., ID-Nr. W-009NZ5
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10



Juwel, atemberaub. Meerblick, Wohnfl. ca. 260 m², Grdst. ca. 4.120 m², € 1,0 Mio., ID-Nr. W-00A6Y6
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10



Lebensqual. auf hohem Niveau, Wohnfl. ca. 240 m², Grdst. ca. 2.080 m², € 1,0 Mio., ID-Nr. W-00A4EU
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10



Modernes Terrassenhaus, Wohnfl. ca. 110 m², strandnah, neu, € 315.000,-, ID-Nr. W-009NN9
Rhodos (GR) • +30-22410-794 10

Rhodos • P&P Rhodes Real Estate E.P.E.
Telefon +30-22410-794 10 • Rhodos@engelvoelkers.com
www.evrhodos.com • Immobilienmakler



ENGEL & VÖLKERS