



Das Valamar Lacroma Resort in Dubrovnik, das größte Konferenzhotel am Ort, wurde 2009 eröffnet.

[Immobilien]

Kaum Baulärm an der Adria

Viele geplante Projekte gestoppt/ Auswirkungen der Hypo-Alpe-Adria-Pleite nicht abzusehen

Im internationalen Vergleich konnte sich der kroatische Tourismus im Vorjahr gut halten: Die Gästezahlen gingen um nur drei Prozent zurück. Doch auf der Einnahmenseite war das Bild trüber. 14 Prozent minus berichteten die Zagreber Statistiker, das heißt, dass die Hoteliers mit deutlichen Preisreduzierungen auf die schwächere Nachfrage ihrer Gäste reagierten.

Und sie stoppten ihre Expansionspläne. „Nach den Informationen, die wir haben, gibt es dieses Jahr keine größeren Hotelinvestitionen“, erzählt Tomislav Varga, Geschäftsführer von Immorent Kroatien, „auch keine nennenswerten Renovierungen oder Umbauten. Es wurde aufgeschoben.“ Die Gründe dafür: In den vergangenen Jahren war es vergleichsweise leicht, an Gelder für touristische Projekte heranzukommen. Jetzt hat der Finanzsektor seine Latte deutlich höher gelegt. Und Entwickler hatten in der Vergangenheit auch öfter auf Spekulation Anlagen errichtet, bei denen ihnen jetzt die Exit-Strategie durch die Raumordnung verbaut ist: Sie dürfen etwa die Wohnungen nicht einzeln an Privatleute verkaufen, sondern müssen dafür sorgen, dass sie ganzjährig touristisch genutzt werden. Aber die Nachfrage dafür fehlt.

Freilich, ganz leise ist es in der Vorsaison auch an den kroatischen Küsten nicht. „Wir bereiten gerade die Eröffnung eines renovierten Hotels vor“, erzählt Franz Lanschützer, CEO von Valamar, der größten Hotelkette Kroatiens mit 10.000 Hotelbetten, rund zehn Prozent Marktanteil und einem Schwerpunkt bei gut ausgestatteten Vier-Sterne-Häusern. „Unsere Investitionen sind in diesem Jahr zwar auch niedriger als im Vorjahr, aber das hat nichts mit der Krise zu tun. Im Vorjahr ist ein besonders großes Hotel fertig gewor-

den, dieses Jahr ist es gerade das kleinste. Bei derartigen Projekten betragen die Vorlaufzeiten zwischen zwei und vier Jahren.“ Lanschützer, der gleichzeitig Managing Partner der Wiener EPIC-Gruppe ist, die die Mehrheit an Valamar hält, erklärt, warum Valamar auch jetzt unbeirrt modernisiert und erweitert: „Wir haben einen kräftigen Cash-flow und sind daher nicht so stark von Bankkrediten abhängig.“

Abgesehen von der Krise dürfte das Verschwinden eines der wichtigsten Finanzierers in Kroatien, der Kärntner Hypo Alpe Adria Bank, deutliche Spuren hinterlassen haben. Die Bank, deren Mehrheit zuletzt bei der BayernLB gelegen hatte, wurde vor wenigen Monaten von der Wiener Regierung verstaatlicht, um sie vor dem Zusammenbruch zu bewahren. „Wir sind auch sehr stark in Kroatien“, erzählt Wolfgang Mitterberger, bei der Wiener Raiffeisenzentralbank RZB für Immobilien verantwortlich, über die aggressive Vorgangsweise der Hypo-Banker. „Aber wir haben uns nicht so viel getraut.“

Jetzt dürfte das eine oder andere Objekt, das die Hypo riskant finanziert hat, auf den Markt kommen. „Darauf hoffen wir doch“, so Valamar-Geschäftsführer Lanschützer.



„Aber bis jetzt hat es noch nichts zu vernünftigen Preisen gegeben.“ Immorent-Manager Varga weiß, warum sich das Preisniveau hoch halten konnte: „Die Entwickler konnten bisher ihre Verpflichtungen fast ausnahmslos erfüllen. Es gibt nur vereinzelt Fälle, bei denen die Banken ins Grundkapital gehen mussten oder gleich versteigern. Die Frage ist, wie lange das noch so bleiben wird.“

Büromarkt stabil

Auch der Büromarkt in Zagreb zeigt sich vergleichsweise stabil, freilich ist er mit 400.000 bis 500.000 Quadratmetern eher klein. Die Leerstandsrate liegt bei niedrigen drei bis fünf Prozent, „es gibt nur wenige Mieter, die ausziehen und auch keinen wirklichen Preisverfall“, so Goran Valecic, Abteilungsleiter für Immobilienfinanzierung bei der Zagreber Erste&Steiermärkische Bank. Neue Investitionen, die schon geplant wurden, sind freilich aufgeschoben. „Vielleicht sehen wir gegen Jahresende etwas Bewegung“, so Valecic.

Immorent-Manager Varga hat über die Jahre das Wachsen einer Blase beobachtet, „aber sie ist nicht geplatzt, seit zwei Jahren wurde langsam Luft abgelassen“, Seit Beginn der Krise hätten sich die Mietpreise bei Büros um etwa zehn Prozent verringert, und auch im gewerblichen Bereich an der Küste erwartet Varga mittelfristig ein Nachgeben der Niveaus. Darüber hinaus gebe es aber in diesem Bereich noch staatlichen Regulierungsbedarf. Vladimir Preveden, Rolandberger-Spezialist für Südosteuropa, fordert etwa Zagreb auf, endlich einen nationalen Masterplan für den Tourismus zu entwickeln. Und auch Immorent-Mann Varga erachtet neue Regelungen für notwendig: „Manche Gesetze waren bisher nicht transparent und klar.“ Wiederholt hätten Insider bei Akquisitionen den Vorzug erhalten. „Ich sehe aber eindeutig, dass sich hier etwas von Positionen ändert.“

Reinhard Engel