

Immobilieninvestments in Kroatien

Kroatien steht vor einem nachhaltigen Immobilienboom – insbesondere an der Adriaküste –, an dem nun auch private Investoren partizipieren können.



Von Christian H. Kälin
Partner, Verica Trust & Capital
Management AG, Zug

*Mitglied des Investment Management
Board, Croatian Land Holdings Plc,
Malta*

Nicht nur unter Seglern gehört die adriatische Küste von Kroatien zu den schönsten Gebieten Europas. Die ausserordentliche landschaftliche Schönheit und Unberührtheit der Adriaküste lockt neben immer mehr Seglern und Touristen auch vermehrt ausländische Immobilieninvestoren in das Land.

Kroatien bietet in der Tat ausgezeichnete Gelegenheiten für Investitionen in Immobilien in einem der dynamischsten Länder Osteuropas. Dies gilt speziell für den Tourismus- und Freizeitsektor, wo für die kommenden zehn Jahre eine jährliche Wachstumsrate von über 8% erwartet wird. Sie liegt damit doppelt so hoch wie die Wachstumsprognosen für den gesamten europäischen Sektor und ist die fünfthöchste weltweit. Speziell interes-

sant ist dabei, dass sich in Kroatien das Wachstum voraussichtlich im oberen Bereich des Sektors konzentrieren wird.

6000 Kilometer Küste

Kroatien hat eine Fläche, die nur etwas grösser ist als die Schweiz, aber 6000 Kilometer Küste (1777 auf dem Festland und 4058 auf den Inseln) zum Adriatischen Meer aufweist. Von seinen 1185 Inseln sind jedoch nur 66 bewohnt. Diese Küste zählt mit ihren unzähligen grossen und kleinen Buchten, Meeresarmen und Stränden zweifellos zu den schönsten Europas. Die meisten Inseln haben über 2600 Sonnenstunden im Jahr und nur wenig Niederschlag. Neben einer schönen Küste und einer herrlichen Landschaft besitzt das Land auch eine ausserordentlich reichhaltige Kultur und zahlreiche historische Orte wie Pula, Split, Korcula, Trogir, Hvar oder Dubrovnik. Allein an der Adriaküste gibt es fünf Orte, die als Weltkulturerbe der Unesco klassifiziert sind.

Der World Wildlife Fund (WWF) schätzt, dass bis 2020 etwa 350 Millionen Urlauber pro Jahr – oder 22% aller Touristen weltweit – in den Mittelmeerraum reisen werden, während es zurzeit erst 220 Millionen sind. Er ist weiterhin der Überzeugung, dass Kroatien – und insbesondere Dalmatien – eines der führenden Touristenziele der Region wird.

Der WWF-Meeresbiologe Paolo Guglielmi sagte, dass einige Teile des Mittelmeers, wie der grösste Teil der Küstengebiete des Nahen Ostens, Spaniens oder Italiens, «bereits für immer verloren sind». «Doch wir haben zehn letzte Paradiese gefunden, die sich nach wie vor durch eine bemerkenswerte Biodiversität auszeichnen und grosse Anstrengungen für ihre Rettung rechtfertigen», sagte er Reuters. Hier-

zu gehören Vis und zwei andere süd-kroatische Inseln, Lastovo und Mljet, auf denen der Tourismus bisher nur eine geringe Auswirkung auf die Umwelt hatte, wenngleich er beständig zunimmt.

Vor der Trennung von Jugoslawien hatte Kroatien einen relativ gut entwickelten Tourismussektor, der jährlich rund zehn Millionen Besucher anlockte. Der Krieg zerstörte den Tourismus und liess das Interesse am sauberen Meer Kroatiens, an den über tausend Inseln, den romantischen Fischerdörfern, schönen Stränden, den Weinbergen, römischen Ruinen und mittelalterlichen Städten verblasen. Da sich nun der Tourismussektor schnell erholt, bietet Kroatien ausgezeichnete Investitionsmöglichkeiten.

Investitionssicherheit

Kroatien ist heute ein souveräner Staat und seit 1992 Mitglied der Vereinten Nationen. Die politische, soziale und wirtschaftliche Lage ist von einer beständigen Verbesserung gekennzeichnet. Kroatien hat sich der Welthandelsorganisation und der Nato-Partnerschaft für den Frieden angeschlossen und das Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen mit der EU unterzeichnet. Im Herbst 2005 wurden die offiziellen Beitrittsverhandlungen mit der EU aufgenommen, und es ist davon auszugehen, dass Kroatien ca. 2010 der EU beitreten wird.

Gemäss der Verfassung der Republik Kroatien, die 1991 in Kraft trat, ist Kroatien eine parlamentarische Demokratie, die das Recht auf Privateigentum und dessen Unverletzlichkeit garantiert. Auch Rechte, die durch Kapitalinvestitionen erworben werden, sind verfassungsmässig garantiert. Damit sind der freie Transfer und die Rückführung von Gewinnen und Kapital ausländischer Investoren garantiert.

Kroatiens Nachbarland Slowenien, ebenfalls ein früheres Mitglied des ehemaligen Jugoslawiens, ist bereits 2004 der EU beigetreten. In den vergangenen fünf Jahren kam es in Slowenien zu einem spektakulären Anstieg der Immobilienpreise. Obwohl die Preisniveaus in Kroatien in den vergangenen Jahren bereits erheblich gestiegen sind, ist ein weiterer Anstieg der Immobilienpreise in dem Land in den kommenden Jahren auf dem Weg zum EU-Beitritt wahrscheinlich, und Investitionen in Immobilien sind entsprechend gut abgesichert.

Starke Nachfrage nach hochwertigen Immobilien

Es gibt eine sehr starke Nachfrage nach hochwertigen Immobilien, insbesondere nach hochwertigen Wohnimmobilien sowie geeigneten Grundstücken für grössere Tourismusprojekte, wie z.B. Hotelanlagen an der Adriaküste von Istrien bis zur südlichen Spitze von Dalmatien, doch es gibt nur ein sehr begrenztes Angebot. Bedeutende internationale Betreiber von Hotels und Resorts sowie Immobilienunternehmer suchen aktiv nach geeigneten Standorten. Die Bedingungen für die Immobilienentwicklung sind attraktiv, und auch Landbesitzern bieten sich sehr gute Gelegenheiten.

Im Hinblick auf eine künftige EU-Mitgliedschaft passt Kroatien bereits seine Gesetze und Bestimmungen an, damit sie mit den EU-Standards konform sind. So werden beispielsweise in etwa zwei Jahren die derzeitigen Beschränkungen des Grundbesitzes ausländischer Eigentümer abgeschafft, was zu einer weiteren Zunahme von Immobilieninvestitionen aus dem Ausland führen wird.

Kroatien bietet ohne Zweifel eine attraktive Kombination aus Landschaft, Klima, Geschichte und Kultur. Die Verbesserungen der Infrastruktur und die gesetzliche und institutionelle Stabilität, die zwangsläufig mit dem Entwicklungsprozess in Richtung ei-

Was für Immobilieninvestments in Dalmatien spricht

- 6000 Kilometer Küstenlinie und 1185 Inseln.
- Sauberes Meer, weitgehend unberührte Natur, sehr schöne Landschaft.
- Grosses römisches und venezianisches Kulturerbe.
- Keine Entwicklung von übermässigem Massentourismus wie in anderen Mittelmeerregionen.
- Voraussichtlich starkes Wachstum im Tourismus- und Freizeitsektor.
- Das Wachstum wird im oberen Segment des Sektors konzentriert sein.
- EU-Beitritt ist absehbar.
- Nähe zu wichtigen Tourismuskäufen (z.B. 2½ Flugstunden von London nach Split, 1½ Stunden von München nach Split).
- Kontinuierliche Verbesserung der Flugverbindungen und der lokalen Verkehrsinfrastruktur.
- Im privaten Sektor ist ein Investitionsstau festzustellen, während öffentliche Investitionen in Strassen und Versorgungsinfrastruktur mit finanzieller Unterstützung der EU bereits seit fünf Jahren im Gange sind.
- Bedeutende internationale Betreiber von Hotels und Resorts sowie Immobilienunternehmer suchen aktiv nach geeigneten Standorten.
- Strenge baurechtliche Bestimmungen haben das Angebot an erstklassigen Standorten jedoch eingeschränkt.

ner EU-Mitgliedschaft verbunden sind, sowie die starke Nachfrage nach hochwertigen Immobilien machen Kroatien für ausländische Investoren jedoch noch attraktiver.

Diversifizierte Investitionsmöglichkeiten

Es gibt bisher nur ganz wenige Investmentgesellschaften und derzeit (noch) keine Anlagefonds, die sich speziell auf diese Region konzentrieren. Die einzigen derzeit uns bekannten Investmentgesellschaften, die in der Region nicht nur projektspezifisch tätig sind, sind die bereits an der Bermuda Stock Exchange kotierte Jupiter Adria Ltd sowie die derzeit noch von privaten Investoren gehaltene Croatian Land Holdings Plc, welche in absehbarer Zeit einen Börsengang plant.

Insbesondere Croatian Land Holdings Plc ist sehr gut positioniert, von der weiteren Entwicklung an der

Adriaküste zu profitieren. Durch ein ausgezeichnetes Netz von lokalen Kontakten und mit einem eigenen Büro vor Ort ist Croatian Land Holdings Plc in der Lage, aussergewöhnliche Grundstücke und Projekte zu attraktiven Konditionen zu erwerben. Die Investmentberater von Croatian Land Holdings Plc haben ausserdem Zugang zum erforderlichen rechtlichen Know-how und zu vertrauenswürdigen Fachleuten, um einen sauberen und steuereffizienten Kauf und eine entsprechend vorteilhafte Strukturierung sicherzustellen. Durch die Kombination von speziellem Know-how mit sehr erfahrenen lokalen Partnern befindet sich Croatian Land Holdings Plc in einer einzigartigen Lage, um Chancen auf dem Immobilienmarkt in Kroatien auch in den kommenden Jahren zu nutzen. Über Croatian Land Holdings Plc können sich Investoren, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, bei einer guten Diversifizierung und einer professionellen Verwaltung am dynamischen kroatischen Markt für Tourismus- und Freizeitimmobilien beteiligen und vom Know-how eines erfahrenen Managementteams profitieren. ●

«Die Adriaküste des Landes (Kroatien) mit ihren zahllosen Inseln und kleinen Ferienorten gleicht der Mittelmeerküste vor ihrer kommerziellen Erschliessung.» *«Financial Times» 2005*