



Liebe zum Detail: Organisch in den Fels gefügt wurden diese Badestege einer Wohnanlage auf der Insel Brač

Am Himmel schwebend, verstehen wir, was der Dichter meinte: „Die Götter wollten ihr Werk krönen, und am letzten Tag schufen sie aus Tränen, Sternen und Wind die Kornaten.“ Ob George Bernard Shaw, der dies schrieb, so wie wir in einer Cessna über diese wundersame Inselwelt fliegen konnte, wissen wir nicht. Fest steht aber: Diese ungezählten kalkgrauen, oft grün gepunkteten Kegel und Buckel in Kreis-, Nieren- oder sogar Herzform, die da im Türkisblau der Adria schwimmen, sind einzigartig in Südeuropa. „Gekrönte“ heißt „Kornati“ wörtlich – eine Krone für die Schöpfung sind sie fürwahr. Dass solche Schönheit, die zu Titos Zeiten allenfalls ein paar findige Segler kannten, jetzt auch die Käufer von Ferienimmobilien herbeilockt, verwundert nicht. Warum in die Südsee jetten, wenn deren Miniaturausgabe mitten in Europa liegt?

Doris Leonbacher zählt zu den weit über 3.000 Ausländern, die in den letzten Jahren dieses Land für ihren Zweitwohnsitz entdeckten. Die Österreicherin, daheim mit ihrem Mann im Elektrohandel erfolgreich, ist PADI-Tauchführerin und bietet jetzt im Sommer Exkursionen in die Kornaten an: „Sogar Tigerhaie gibt es da, das Wasser ist ja bis zu 90 Meter tief zwischen den Inseln. Und Delfine sieht man ständig.“ Derweil schweift ihr Blick von der Terrasse des selbst entworfenen Inseldomizils auf Pašman hinüber zu den Türmen von Zadar, eine halbe Fahrstunde entfernt. „Scho a Traum“, sagt sie. „Nicht wahr?“

Man kann ihr nicht widersprechen. Und auch nicht Maklern wie dem Bayern Johann Hoffrohne oder dem Plöner Johannes Hadermann – die ihre (wachsende) deutsche Klientel zwischen Zadar und Split gefunden haben –, wenn sie feststellen, dass es das Wichtigste sei, die Schönheit der kroatischen Adria zu erhalten. Denn die Verlockung zum Biss in den Apfel mit Namen „schnelles Geld“ ist groß. Und wie dadurch Paradiese verloren gehen können, ist nun mal hinlänglich bekannt.

Die Frage, die sich stellt, lautet also: Wie lässt sich die Entwicklung vernünftig steuern? Im Bootstourismus – eine neue Marina nach der anderen scheint derzeit in Planung zu gehen –, vor al-



Vogelperspektive: Die Kornaten sind ein Traumrevier für Bootsurlauber. Man ankert in geschützten Buchten (oben) oder an kleineren Anlegern, größere Marinas (Mitte: Biograd) finden sich an der nahen Festlandsküste. Typisch für die Landschaft sind Steinmauern in geometrischen Mustern (unten)



Bestlagen: Auf einigen Inseln stehen sehr anspruchsvolle Immobilien zum Verkauf. Rar sind historische Häuser (oben: venezianische Villa auf Pašman), schöne Stadthäuser findet man auf Murter (Mitte: Blick auf Betina). Noch eine Ausnahme sind aufwendige Neubauten im traditionellen Steinhausstil (unten: auf Brač)

lem aber im Immobilienmarkt: 25 Prozent Preisanstieg waren in guten Lagen in den letzten vier Jahren die Regel. „Und das“, so Hadermann, „ist noch konservativ geschätzt. An der Sonnenseite von Murter bekommen Sie jedenfalls keine Villa mehr unter 800.000 Euro.“

Murter zählt aber auch, wie Pašman und das benachbarte Ugljan oder weiter südlich Čiovo direkt vor dem Weltkulturerbe-Städtchen Trogir, zu den Perlen im Inselkranz Norddalmatiens – seiner Anbindung wegen: Eine Brücke vom Festland führt hinüber. Wie sehr die Erreichbarkeit den Wert einer Ferienimmobilie bestimmt, ist damit wieder einmal belegt.

Das weiß auch Tea Ružević, Direktorin von Globe Immobilien in Split: Gemeinsam mit Investoren aus Österreich plant sie auf Čiovo den Bau eines Villenparks im dalmatinischen Stil. „Brač und Hvar, aber auch Šolta oder sogar Vis“, erklärt sie, „mögen schöner sein als Čiovo, aber die Anreise ist vielen zu lang.“ Außerdem warnt sie: „Auf manchen Inseln ist noch nicht klar, welche Nutzungspläne definitiv gelten, wo für reines Wohnen gebaut werden darf und wo touristische Nutzung geplant ist, also nur Immobilien entstehen dürfen, die zeitweise vermietet werden. Wer das nicht weiß, kann herb enttäuscht werden.“

In der Tat, das Thema Rechtssicherheit brennt unter den Nägeln. Fakt ist zumindest: In allen offiziellen Verlautbarungen zeigt sich die derzeitige Regierung des HDZ-Chefs Ivo Sanader intensiv darum bemüht, jeden Wildwuchs zu verhindern. Im Raum Pirovac zum Beispiel wurden soeben vierstöckige Bauten rigoros abgerissen, weil nur zwei Etagen erlaubt waren. Dazu kommt die Naturschutzdebatte: Die Kornaten etwa sind größtenteils geschützt (und sollen es bleiben), und die Einhaltung eines Mindestabstands zum Meer von 100 Metern dürfte ebenfalls zur ehernen Regel werden.

Und doch ist weiter Unsicherheit zu spüren: Ein bereits zugesagtes Interview mit Vertretern des Außenministeriums wurde BELLEVUE abgesagt (es folgt gegebenenfalls in einer späteren Ausgabe) – vielleicht auch, weil seit dem 18. Juni eine neue Karte im Spiel ist: An jenem Tag erhielt Kroatien die Zusage Brüssels zur Aufnahme von EU-Bei- ▶

Die Inseln im Überblick





Aus einer vergangenen Zeit: Šipan, die größte der Elaphiten-Inseln bei Dubrovnik, diente einst dem Dubrovniker Adel als Sommerfrische. Villen aus jener Zeit stehen am Hafen Šipanska Luka (oben), lebhafter ist der Fährhafen Sudurad (Mitte). Völlig verlassen geblieben sind einige Dörfer in der Inselmitte (unten)

trittsverhandlungen. Das, so der österreichische Finanzexperte Karl Klement, der gemeinsam mit Architekten, Bauträgern und Maklern diverse Projekte im Land entwickelt, könnte ja auch zu einem Moratorium von sieben Jahren für ausländische Käufer führen, wie es etwa die EU-Neulinge Tschechien oder Slowenien verhängten. „Die Nachfrage nach unseren Objekten“, so Klement, „ist enorm. Derzeit dürfen Ausländer ja kaufen, wenn auch als Privatleute nur maximal 1.500 Quadratmeter. Aber alle wollen sich ihren Teil am Kuchen sichern, falls sich das mal ändert.“

Zu den Sahneschnitten zählt gewiss Klements Projekt am Hafenausgang von Milna auf Brač: drei Hektar Ufergrund, genehmigt zur Villenbebauung samt Liegeplätzen – für „Yachties“ perfekt. Doch die Tatsache, dass dort unter einer halben Million Euro (siehe Angebote) nichts zu haben sein wird, zeigt deutlich: Die Zeit der Schnäppchen ist in Kroatien vorbei. Dass es mittlerweile sogar exklusiver zugeht als in manchen Regionen Italiens oder Frankreichs, erlebt man aber erst im Raum Dubrovnik, im tiefen Süden Kroatiens. Die magische Festungsstadt, deren Stern zurzeit heller zu strahlen scheint als je zuvor, hat das Zeug zum internationalen Jetset-Treff. Die Hotels der Stadt verlangen jedenfalls entsprechend viel Bares – und auf dem Immobilienmarkt überschlagen sich die Preisforderungen.

Kein Wunder, dass die deutsch-kroatische Vivendum GmbH so fest an ihr Projekt auf der Insel Šipan glaubt. Das nostalgische Eiland knapp nördlich von Dubrovnik beherbergte einst die Sommerhäuser des Dubrovniker Adels – und hat den Charme dieser Zeit bewahrt. Zwei verträumte Häfen, abblätternde Villen, ein vernachlässigtes Hotel, Kirchtürme, verlassene Weiler, überwucherte Klöster, eine romantische Burg. Soeben hat Vivendum seine Pläne öffentlich vorgestellt: Sechs Luxusvillen sollen bis zum nächsten Sommer hier stehen, das Hotel wird komplett aufgemöbelt, Edelrestaurants werden kommen, Full Service für den Residenten dazu. Es ist zu hoffen, dass diese Neuschöpfung Šipans gelingt; dass es ein Ort für Träume bleibt. Denn das ist es ja, was Inseln ausmacht. ■

Angebote kroatische Inseln



INSEL MURTER: APARTMENT-Projekt IN PANORAMALAGE

Neubau-Apts. m. Traumblick a. Kornaten, 50–80 m² Wfl., 2–3 Zi., Bad, Carport, ab € 67.100, immo-kroatien.de/Joh.Hadernann, Tel.: (04522) 10 45



INSEL ŠIPAN: VILLENPROJEKT VOR DEN TOREN DUBROVNIKS

6 Neubauvillen (4 in traditioneller, 2 in moderner Archit.) in Šipanska Luka (Foto), Fertigst. Jun. '05, ca. € 2.500/m², [Vivendum](http://Vivendum.de), Tel.: (06173) 78 31 10

OBJEKT-FOTOS: J. Bohmann (6), Anbieter (8)



INSEL UGLJAN/PREKO

Hanghaus m. schöner Sicht, 250 m zum Meer, 140 m² Wfl., 673 m² Grdst., € 165.000, kroatien-immo.de/ Johann Hoffrohne, Tel.: (08565) 12 02



KORNATEN

10.000 m² Grund mit 220 m Strand, und renov.-bed. Haus, div. Entwicklungen (Tennis, Marina o. Ä.) möglich, € 9/m², [Domizil](http://Domizil.de), Tel.: (08171) 221 54



INSEL MURTER/TISNO

EFH mit Panoramablick, idyll. Garten, 90 m² Wfl., 4 Zi., Vollbad, kl. Apt., € 125.000, immo-kroatien.de/ J. Hadernann Tel.: (04522) 10 45



INSEL MURTER/MURTER

2 Häuser (300 plus ca. 60 m² Wfl.), komplett möbliert, in Bestlage auf 2.000 m² Grdst., € 990.000, [Domizil/B. Franz](http://Domizil.de), Tel.: (08171) 221 54



INSEL VIS

5.500 m² Grdst. in 1. Reihe (Küstenabstand 30 m), genehmigt für Villenbebauung, € 100/m², [Globe Immo./T. Ruzević](http://GlobeImmo.de/), Tel.: +385 (0)21 54 03 52



INSEL BRAČ/MILNA

Neubau-Apts. in direkter Meerlage (Foto: Aussicht) 45,6–57 m² Wfl., beste Bauqualität, ab € 96.712, [G.I.S./K.Trinkl](http://G.I.S./K.Trinkl.de), Tel.: (0821) 74 82 96 24



INSEL BRAČ/BOL

10.000 m² Grdst. in Bestlage bei Bol (Foto: Blick aufd. Strand), genehmigt f. tourist. Erschließung, Preis a. Anfr., [Immowa](http://Immowa.de), Tel.: (08026) 922 27 42



INSEL BRAČ/BOL

2 Neubau-Villen in Bestlage (Foto: Blick auf Bol), 6 Einh. à 90–140 m², Fertigst. Jun. '05, ca. € 2.500/m², [Vivendum](http://Vivendum.de), Tel.: (06173) 78 31 10



INSEL BRAČ/SPLITSKA

Medit. Villa, 70 m v. Strand, herrl. Garten, 290 m² Wfl., 864 m² Grdst., 2 Apts. i. EG, € 600.000, [Globe Immo./T. Ruzević](http://GlobeImmo.de/), Tel.: +385 (0)21 54 03 52



INSEL BRAČ/MILNA

Ideal für Segler: 10 Villen auf ca. 3 ha Grdst. in Bestlage, eig. Liegeplatz, dir. Hafennähe, ab € 500.000, [Klement KEG](http://KlementKEG.de), Tel.: +43 (0)6217 68 94



INSEL HVAR

Luxusvillen auf Grdst. m. Meerblick (Foto), ca. 150 m² Wfl., 1.000–1.500 m² Grdst., € 500.000–600.000, [Immowa](http://Immowa.de), Tel.: (08026) 922 27 42



INSEL HVAR/VRBOSKA

Traumhaus in direkter Wasserlage, 270 m² Wfl., großz. Terrassen, 2 Garagen, € 395.000, kroatien-immo.de/ J. Hoffrohne Tel.: (08565) 12 02

Kroatien, Griechenland, Polen, Kanada, USA, Dominikanische Republik



www.kroatien-immo.de
Tel.: +49 (0) 8565 1202

Der Kroatien - Spezialist

Häuser und Grundstücke auch direkt am Meer

Immobilien in Dalmatien

Nekretnine Dalmacija doo

Ihr persönlicher Kroatienspezialist - Service von Anfang an!
Ihre Wünsche und Ziele sind unser Auftrag:

- ✓ große Auswahl an Grundstücken, Häusern, Apartments -> über 300 Angebote verfügbar
- ✓ umfassende Betreuung bei allen Verträgen
- ✓ Baubetreuung: Neubau oder Renovierung
- ✓ Einrichtungsservice
- ✓ Verwaltung Ihrer Immobilie vor Ort
- ✓ Vermietungsservice vor Ort

Internet: www.immo-kroatien.de · Telefon: 04522-10 45 · Fax: 10 06
Sprechen Sie mit uns - wir erstellen Ihnen Ihr persönliches Angebot!
Ihr Ansprechpartner: Johannes Hadermann, 24306 Plön, Hamburger Str. 25



globe.immobilien@st.htnet.hr
www.globe-immobilien.hr

GLOBE

IMMOBILIEN d.o.o.

Palmoticeva 27, 21000 Split, Croatia
Tel.: +385 21 540 352, Fax: +385 21 540 353

KROATIEN - DALMATIEN

Traumhafte Grundstücke, Häuser, Apartments etc. entlang der Küste im Großraum Split-Trogir und den umliegenden Inseln. Informieren Sie uns, was Sie suchen. Wir sind Ihr österreichisch-kroatischer Partner



Ihr Partner für Kroatien



Häuser / Villen - Grundstücke - Hotels
www.agentur-derek.de
E-mail: info@agentur-derek.de
Tel.: +49(0) 711-505 09 39
Fax: +49(0) 711-889 16 94

KROATIEN ISTRICIEN



WWW.AGENCIJA.HR

F. GLAVINICA 11
52440 - POREC-HR
T./F. + +385/ 52 453 393
TETIDA IMMOBILIEN

www.istra-bavaria.com
Info D: Tel.: 08856/6158
Fax: 08856/7767



Der Spezialist für Landhäuser:
Beratung - Verkauf - Renovierung!

- **Mykonos:** Neue Luxusvillen, 318 m² oder 578 m², mit Pool, volle Meersicht.
- **Nafplion:** Neue Häuser, 160 m² Wfl. mit kleinem Garten, ab € 210.000,- (mit Lift und Pool).

Neues Haus, 230 m² Wfl., mit 80 m² Gästehaus, Pool, 3.600 m² Grdst. mit Orangenbäumen, volle Meersicht, 300 m vom Strand. Flughafen von Athen in weniger als 2 Stunden erreichbar.
- **Nafplion:** Topmöblierte Wohnung, Küche (Miele), Klimaanlage, eig. Heizung, TV-Sat, kl. Garten, kurz/lang Vermietung.
- **Argolida:** 270.000 m² Grund mit 800 m Strand und 650.000 m² Grund mit 1.500 m Strand.

Makler Ingrid Liakopoulos, Athen und Nafplion
Tel.: 0030-210-671 60 77 · E-Mail: adliakin@otenet.gr · www.liakopoulos.gr

Polen Oberschlesien



Schlosshotel
Toprenoviert, 2.450 m² Wohnfläche/Nutzfläche, 6 ha Park. Gute Umsätze.
Preis: € 1.600.000,- VB
Tel. 0048-60-265 99 42

Dominikanische Republik

WAV Consulting seit 1997
In exponierten Lagen bieten wir Ihnen ein renditestarkes Investment und Wohnsitz.



Angebot: Neubauprojekt ab US\$ 49.000,-
Hotels - Luxusvillen - Apartments
Beteiligungsmöglichkeiten an Projekten.
Ihr Ansprechpartner in Deutschland:
Herr A. Wachsmann Tel.: 0461 674 04 51
www.wavconsulting.de

Nova Scotia Fundy Bay Canada



Aus Altersgründen, erstklassige Immigrations- oder Freizeitimmobilie zu verkaufen.
Haupthaus: 200 m², 150 m Wasserfront, 20.000 m² Park. Nebenhaus: 130 m² Wfl., 130 m Wasserfront, 12.000 m² Park.
Als 4-Sterne-Pension etabliert. Traumgrundstücke 980.000 m² mit 1 km Ozeanfront, 0,5 km Ozeanblick, Wharf 10 Min. entfernt, beste Infrastruktur, 1 Std. von Halifax.
Tel.: 001-902-8471114, Fax: -8471032
E-mail: fundy.homes@ns.sympatico.ca
www.fundyhomes.com

Ferien-Resort - Ost-Kanada



Traumlage am Lachsfluss, 10 Min. vom Meer, 17 ha Grundstück, ehemal. Golfpl., 60 Betten, großes Restaurant & Bar, Pool, Fitness, Wohnhaus, Antikshop, Pferdeanlage. Preis inkl. Inventar
€ 775.000,-
W. Buchofer
Tel.: 001-902-248-2193
www.margareelodge.com



Traumobjekte in Toplagen von Miami z.B.:

- Turnberry. The Point, 2-Zi. ETW, Luxus-Anlage, Pool, Spa, Tennis 220.000 €
- Aventura. Village by the Bay, 3-Zi. Komfortwohnung in mediterraner Luxusanlage 230.000 €

5,25% Finanzierung wird bei 30% Eigenkapital ohne Bonitätsprüfung vermittelt.



FAIRBANKS
GERMANY
HOMES AND LOANS
Tel. 0 72 21/39 73 30 oder 0 172-2 15 31 12
www.fairbanks-germany.com

BELLEVUE

Thema in Heft 10/2004

Griechenland Peloponnes

Anzeigenschluss:
19.08.2004
Erscheinungstermin: 23.09.2004
Informationen unter:
Tel.: 040-44 11 75 75