

# Investitionsprojekt Istria, Istrien



|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| <b>Ref</b>              | RE-AB-INV           |
| <b>Kategorie</b>        | Investitionsprojekt |
| <b>Region</b>           | Istrien > Pula      |
| <b>Ort</b>              | Istria              |
| <b>Erste Reihe</b>      | Ja                  |
| <b>Meersblick</b>       | Ja                  |
| <b>Distanz zum Meer</b> | 0 m                 |
| <b>Grundstück</b>       | 126000 qm           |

# Investitionsprojekt

## Istria, Istrien



**Preis**

€ 25 000 000

# Investitionsprojekt

Istria, Istrien



## **Außergewöhnliches Investitionsprojekt im Süden der Halbinsel Istrien - mit Golfplatz und 5\*\*\*\*\* Resort!**

Die Gesamtfläche des Projekts beträgt 126 ha (126 000 m<sup>2</sup>) und umfasst Katasterparzellen von zwei Katastralgemeinden.

Das Projekt bietet eine einzigartige Investitionsmöglichkeit mit der Möglichkeit, sich an einer erstklassigen integrierten Golf- und Immobilienentwicklung mit direktem Zugang zum Meer und in einer wirklich faszinierenden natürlichen Umgebung zu beteiligen. Der aktuelle Masterplan für die geplante Gesamtbebauung mit einer Gesamtfläche von 126 Hektar sieht vor:

- 5\*\*\*\*\*-Sterne-Luxushotel mit 170 Zimmern, umfangreichen Spa- und Wellnesseinrichtungen, Konferenzeinrichtungen, Restaurants, Bars und einem Casino
- 114 Wohneinheiten: 87 Apartments mit zwei oder drei Schlafzimmern und 27 Luxusvillen mit Meerblick
- 27-Loch-Golfplatz und Annehmlichkeiten

Geschätzter Projektwert: 100 000 000 eur.

### **Geschätzter Wert beschreibend:**

Die Gesamtinvestitionskosten des Projekts betragen ca. 100 Mio. EUR (einschließlich Grundstück).  
Gesamtentwicklungskosten ohne Grundstück: ca. 70 bis 75 Mio. EUR.

Wohnkomponente:

- Gesamtbruttogeschossfläche – 23.300 m<sup>2</sup>
- Geschätzter Gesamtverkaufserlös – ca. 90 bis 100 Mio. EUR

Hotelkomponente:

- Gesamtbruttogeschossfläche – 29.200 m<sup>2</sup>
- Geschätztes stabilisiertes EBITDA – ca. 3,7 bis 4 Mio. EUR

Golfplatz-Komponente:

- 27-Loch-Golfplatz – 113 Hektar
- Clubhaus - Gesamtbruttogeschossfläche – 1.800 m<sup>2</sup>
- Geschätztes stabilisiertes EBITDA – ca. 1 bis 1,25 Mio. EUR

Alle finanziellen Schätzungen sind auf Anfrage erhältlich.

Geschätzte Projektdauer: 3-5 Jahre.

### Allgemeine touristische Daten:

Der Tourismus ist einer der wichtigsten Treiber des BIP-Wachstums in Kroatien: Der Sektor erwirtschaftete 2019 Einnahmen in Höhe von 10,5 Mrd. EUR (4 % Wachstum im Jahresvergleich). Bisher war 2019 das beste Jahr der touristischen Aktivität in Kroatien aller Zeiten. Die touristischen Ausgaben machten normalerweise mehr als 20 % des BIP aus. Als eines der wichtigsten Reiseziele im Mittelmeerraum verfügt Kroatien über eine lange Tradition im Tourismus und über ein großes Entwicklungspotenzial.

- Die wichtigsten Vorteile Kroatiens sind seine geschützte Natur und Umwelt, die natürlich heterogene kroatische Küste, sein kulturelles und historisches Erbe, das milde mediterrane Klima und die Nähe zu allen europäischen Märkten.
- Die Reisenachfrage ist in den letzten zehn Jahren stetig gewachsen. Die Zahl der Touristenankünfte erreichte 2019 19,6 Millionen, was einer Steigerung von 4,8 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Unterdessen erreichten die Übernachtungen in gewerblichen Unterkünften im Jahr 2019 91,2 Millionen.
- Fast die Hälfte aller Besucher Kroatiens entschied sich während ihres Besuchs für eine Übernachtung in einer Privatunterkunft, mit mehr als 20,7 Millionen registrierten Übernachtungen im Jahr 2019. Hotels waren von ungefähr einem Drittel der Besucher des Landes als Unterkunftsoption gewählt.
- Die Tourismusindustrie des Landes ist historisch stark von der internationalen Nachfrage abhängig. 2019 stammten 88,7 % aller touristischen Ankünfte und 92,2 % aller Gästeübernachtungen aus dem Ausland. Die wichtigsten Quellmärkte waren Deutschland, das benachbarte Slowenien, Italien, Österreich, gefolgt von Polen und Großbritannien.
- Touristen, die 2019 in Kroatien Urlaub machten, gaben täglich durchschnittlich 98 € pro Person und Übernachtung aus, wobei der Betrag im kontinentalen Teil etwas höher war des Landes (115 €) und etwas niedriger an der Küste (97 €). Hotelgäste geben im Durchschnitt am meisten aus (142 €).
- Die Touristen mit den höchsten Ausgaben kamen 2019 aus den Vereinigten Staaten (174 €), der Republik Korea (157 €), China und anderen asiatischen Ländern (150 €) und Großbritannien (143 €). gefolgt von Touristen aus der Schweiz (118 €), den skandinavischen Ländern (115 €), Spanien und Frankreich (107 €), Österreich und Belgien (102 €) und Serbien (100 €).

Istrien war in den letzten Jahrzehnten die leistungsstärkste Region in Bezug auf den Tourismus. Im Jahr 2019 wurden in der Gespanschaft Istrien fast 4,5 Millionen Touristenankünfte und über 26 Millionen Übernachtungen (29 % aller Übernachtungen) registriert, gefolgt von der Region Split-Dalmatien mit 3,6 Millionen Touristenankünften und 18 Millionen Übernachtungen.

Der Tourismus wird voraussichtlich ein äußerst attraktives Investitionssegment für inländische und internationale Investoren in Kroatien bleiben. Mehrere führende Hotelmarken sind an einer Teilnahme interessiert

den kroatischen Markt, aber dem Land fehlt es derzeit an qualitativ hochwertigen Entwicklungen, die ihren Investitionskriterien entsprechen würden. Die durchschnittliche Größe aller Hotels in Kroatien, von denen viele unabhängig betrieben werden, beträgt 79 Zimmer; unter einem von großen Hotelbetreibern geforderten Minimum von 120-150 Zimmern.

# Investitionsprojekt

## Istria, Istrien



Es gibt sieben Fünf-Sterne-Hotels in Istrien, von denen sich fünf an der Westküste der istrischen Halbinsel befinden und etwa 7% ausmachen das gesamte Hotelzimmerangebot. Derzeit bieten Umag, Rovinj und Savudrija gehobenes Hotelangebot in Istrien.

— Das Lone Hotel (1), das Monte Mulini Hotel (2) und das kürzlich eröffnete (2019-2020) Grand Park Hotel (3) – befinden sich in Rovinj, weniger als 600 Meter voneinander entfernt. Das Melia Coral Hotel (4) und das Kempinski Hotel Adriatic (5) – befinden sich in der nordwestlichen Ecke der Halbinsel in der Nähe von Umag, weniger als 8 Kilometer voneinander entfernt.

— In Istrien ist von den 5-Sterne-Hotels nur das Kempinski Hotel Adriatic Teil einer internationalen Hotelkette, und dies ist auch die einzige Einrichtung, die eine Golfkomponente hat. Dies stellt eine Gelegenheit für eine neue Entwicklung von High-End-Hotels mit internationaler Qualität dar.

- EBITDA-Margen der führenden Hotelgruppen in Kroatien zwischen 2014 und 2018 basierend auf öffentlichen Quellen. Die vorgestellten Hotelgruppen verfügen über Einheiten außerhalb Istriens, die ebenfalls in den Ergebnissen enthalten sind.

– 2018 erreichten alle sechs vorgestellten Hotelgruppen EBITDA-Margen zwischen 30 % und 40 %. Plava Laguna (mit 24 ihrer 25 Hotels in Istrien) hat das erreicht höchste EBITDA-Marge von 40 %. Die relativ hohe Marge der Hotelgruppen resultiert aus dem positiven Skaleneffekt, dem Betrieb eines Portfolios von Hotels unter einer Sparte.

### **LIEFERUNG von Golfresorts in Kroatien:**

Das derzeit einzige integrierte Golfresort mit Wohnimmobilien ist das im August 2009 eröffnete Kempinski Golf Adriatic. Das 5-Sterne-Luxusresort liegt im nordwestlichen Teil Istriens und verfügt neben dem Kempinski Hotel und Spa über Loch-Golfplatz, der gut ausgelastet ist und eine gehobene Wohnanlage darstellt. Es ist neben dem Skipper Resort gebaut.

— Falkensteiner Hotels & Residences Punta Skala ist eine weitere vergleichbare integrierte Resortentwicklung in Kroatien, die derzeit einzelne Immobilien zum Verkauf anbietet. Das Resort verfügt über eine Wohnkomponente sowie zwei Hotels und zusätzliche Freizeiteinrichtungen. Es enthält jedoch keinen Golfplatz.

— Obwohl alle oben genannten Resorts als hochwertige Resorts positioniert sind, handelt es sich bei einigen der Wohnkomponenten um relativ dichte Entwicklungen, die nicht unbedingt die Anforderungen anspruchsvoller Käufer erfüllen, die Privatsphäre und eine ruhige Umgebung in einem High-End-Resort suchen.

— Der Golfmarkt in Kroatien steckt noch in den Kinderschuhen und bietet derzeit nur eine Golf-integrierte Wohnanlage an. Sollte die Regierung jedoch beschließen, die erforderliche Unterstützung und das rechtliche Umfeld bereitzustellen, könnte das integrierte Golf-Resort-Konzept eine einzigartige Gelegenheit im Land darstellen und zu einem Anziehungspunkt für internationale Käufer werden.

---

### **PROJEKTKONZEPT:**

Basierend auf den Markterkenntnissen und Standortmerkmalen wurde der Konzeptplan erstellt, der die

# Investitionsprojekt

## Istria, Istrien



folgenden Schlüsselkomponenten enthält:

### *Zone A: 18-Loch-Golfplatz*

- 18-Loch-Championship-Golfplatz
- Golfakademie
- Driving Range und Putting Area
- Unterstützende Einrichtungen

### *Zone B: Golfclubhaus*

- Restaurant und Bar
- Pro Shop und andere unterstützende Einrichtungen

### *Zone C: Hotel*

- 170 Schlüssel 5-Sterne-Luxushotel
- Große Spa- und Wellnesseinrichtungen
- Restaurants und Bars
- Casino und Konferenzeinrichtungen

### *Zone D und E: Wohnungen*

- 48 Wohnungen mit 2 Schlafzimmern
- 39 Wohnungen mit 3 Schlafzimmern
- Nebeneinrichtungen (Café und Ladenlokale)

### *Zone F: Villen*

- 27 Luxusvillen mit 4 Schlafzimmern
- Das Resort wird als High-End-Destination positioniert, entworfen in einer niedrigen Dichte und in hoher Qualität.

*Eine detaillierte Machbarkeitsstudie ist nach Vorlage des offiziellen LOI und Unterzeichnung des Agenturvertrags verfügbar.*

Die zusätzlichen Kosten, die der Käufer von Immobilien in Kroatien insgesamt trägt, liegen bei ca. 7% der Immobilienkosten. Das schließt ein: Grunderwerbsteuer (3% des Immobilienwerts), Agenturprovision (3% + MwSt. auf Provision), Anwaltspauschale (ca 1%), Notargebühr, Gerichtsgebühr und amtlich beglaubigte Übersetzungskosten. Maklervertrag mit 3% Provision (+ MwSt) wird vor dem Besuch von Immobilien unterzeichnet.

# Investitionsprojekt Istria, Istrien



# Investitionsprojekt

## Istria, Istrien

