

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Sonderdruck aus der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 24. Juli 2009



Heimatgefühle: Das neue Iberotel am mecklenburgischen Fleesensee zeigt den Reiz des Urlaubs im eigenen Land.

Verreist wird immer

Ferienhotels für Familien finden trotz Wirtschaftskrise eine immer größere Aufmerksamkeit unter Investoren. So verspricht ein neues Projekt in der Mecklenburgischen Seenplatte angesichts des Trends zum Urlaub im eigenen Land stabile Erträge. Prominente Schieflagen werden nur am Rande wahrgenommen. / Von Frank Pergande

GÖHREN-LEBBIN, 23. Juli. Das „Land Fleesensee“ ist auf keiner Karte verzeichnet. Es liegt nicht mal am Fleesensee. Dennoch gibt es einen solchen Ort – auf halber Strecke zwischen Berlin und Hamburg, in der Mecklenburgischen Seenplatte. Das „Land Fleesensee“ ist eine Erfindung von Tourismusfachleuten. Ihre Idee ist etwas für Deutschland völlig Neues: ein Feriendorf, wo jeder Urlauber nach seiner Fassung selig werden kann.

Die Gemeinde mitten im „Land Fleesensee“ heißt Göhren-Lebbin und zählt siebenhundert Einwohner. Das Dorf gibt es schon lange, es war mal Blücher-scher Besitz. Das Blücher-sche Herrenhaus, Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut, ist heute ein Fünf-Sterne-Hotel. Der Golfplatz liegt direkt vor dem Haus. Bis zum See, dem Kölpinsee, freilich ist es ein Stück. Auf der einen Seite der Dorfstraße, die direkt auf das frühere Herrenhaus zu-führt, ist Deutschlands einziger Robinson-Club entstanden. Auf der anderen erstreckt sich das sogenannte Dorfhotel – eine künstliche Ferienhaussiedlung, wo vor allem Familien Urlaub machen können. Hinzu kommt, was heutzutage sonst noch in den Ferien vielfach benötigt wird: eine Wellness- und Spa-Anlage, ein Pferdehof, der „Golf & Country Club“ mit einer der größten deutschen Golfanlagen samt Golf-arena, ein Marktplatz mit Restaurants und Geschäften sowie die „Tenne“, ein Veranstaltungszentrum.

Im Jahr 2000 wurde das „Land Fleesensee“ vom damaligen Bundeskanzler Gerhard Schröder eröffnet. Es habe ihm so gut gefallen, so wird noch heute in Göhren-Lebbin erzählt, dass er gar nicht mehr weg wollte – obgleich doch in Berlin

an jenem Tag noch das Pokalendspiel im Fußball auf ihn wartete. Fleesensee, das mit „Ganz nah weit weg“ für sich wirbt, ist heute das größte Ferienresort in Deutschland. Es erstreckt sich über 500 Hektar, bietet mehr als 700 Hotelzimmer und 2000 Gästebetten. Etwa 80 000 Besucher kommen jedes Jahr hierher. Die Übernachtungszahl liegt bei 320 000. Die Auslastung gilt mit etwa 70 Prozent als sehr gut.

Im Sommer ist es sowieso voll. Im Winter melden sich immer mehr Tagungen in Göhren-Lebbin an. Das Schlosshotel hat die internationale Hotelkette Radisson SAS übernommen. Dorfhotel und Robinson-Club gehören zur TUI AG aus Hannover. Die Zahl der Beschäftigten im „Land Fleesensee“ entspricht inzwischen ungefähr der Zahl der Einwohner vor Ort. Göhren-Lebbin kennt faktisch keine Arbeitslosigkeit mehr. Es ist eine ostdeutsche Erfolgsgeschichte, auch wenn sich mancher der Dorfbewohner kaum vorzustellen vermag, seine eigenen Ferien in dieser Art und Weise zu verbringen.

Finanziert wurde Fleesensee auf eine zwar bewährte, hier aber in eine neue Dimension vorstoßende Form: über einen geschlossenen Immobilienfonds namens „Fleesensee GmbH & Co. Entwicklungs KG“. Die Mischung der etwa 2000 Anteilseigner ist bunt. So gehört etwa der Kreis Offenbach dazu – nicht etwa wegen möglicher Ferienangebote in einer besonders schönen Landschaft für seine Bediensteten, sondern wegen der konservativ anmutenden Geldanlage. Insgesamt lag die Investitionssumme bei mehr als 200 Millionen Euro. Das Land Mecklenburg-Vorpommern förderte das Vor-

haben Fleesensee mit knapp 50 Millionen Euro.

Die Renditen sind zwar unter der Erwartung geblieben. Aber die Aussichten für Fleesensee werden als günstig beurteilt. Zum einen, weil der Heimaturlaub für viele Deutsche nicht zuletzt durch die Wirtschaftskrise wieder attraktiver geworden ist. Zum anderen, weil vor wenigen Tagen ein weiteres Hotel hinzugekommen ist, das eine Lücke im Angebot schließt und ebenfalls über einen geschlossenen Immobilienfonds finanziert wird. Das Iberotel liegt zwar außerhalb vom ursprünglichen „Land Fleesensee“, dafür aber direkt am Fleesensee.

Das Grundstück – 16 000 Quadratmeter groß – gehörte der Nachbargemeinde Untergöhren. Früher wurde dort Kalk abgebaut. Als die Bauarbeiten für das Hotel begannen, stellte sich heraus, dass die Gründungsplanung nicht ausreichend war. Das verzögerte und verteuerte den Bau. 156 Zimmer gibt es in dem Vier-Sterne-Haus, die Hälfte davon hat Seeblick. Ein Badesteg liegt direkt vor dem Hotel. Eine Marina soll noch hinzukommen. Der Wellnessbereich ist fast 1000 Quadratmeter groß. Als Zielpublikum nimmt Iberotel vor allem Paare, Einzelreisende und Tagungsgäste ins Visier.

23 Millionen Euro hat der Bau gekostet, knapp sechs Millionen Euro davon sind Fördergeld des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Iberotels sind eine neue Marke der TUI. Das erste Haus entstand ebenfalls in Mecklenburg-Vorpommern – das Resort Weiße Wiek im Ostseebad Boltenhagen. Gebaut wurde das Hotel am Fleesensee vom Berliner Projektentwickler GBI. Er hat das Hotel schließlich an die

Lloyd Fonds AG aus Hamburg für 17,5 Millionen Euro verkauft.

Iberotel ist der fünfte Hotelbau, den Lloyd Fonds von GBI erworben hat. Die Partner GBI, Lloyd Fonds und TUI kennen sich seit Jahren. Gemeinsam haben sie schon das Dorfhotel auf Sylt in Rantum gebaut, das 2007 fertig wurde. „Hotelneubauten wie in Fleesensee sind aus unserer Sicht ein ideales Investment“, sagt Hanno Weiß, Leiter der Immobilienakquisition bei Lloyd Fonds. Das Unternehmen hat seine Wurzeln im Geschäft mit Schiffsfonds. Seit 2006 sind auch Ferienhotels im Angebot zu finden.

Weiß nennt dafür drei Gründe. Verreist werde immer, zählt er als Erstes auf. Trotz Krise seien die Zuwachsraten noch immer erfreulich. „Der deutsche Hotelimmobilienmarkt dürfte daher auch in der derzeitigen Situation nicht ernsthaft unter Druck geraten.“ Der zweite Grund lautet: Während Luxushotels verlieren, gewinnen Zwei- bis Drei-Sterne-Hotels, vor allem aber Ferienhotels hinzu. „Die Krise wird zur Chance für familienfreundliche Ferienhotels. Gute Betriebs- und Investmentchancen bieten sich dabei auch bei Hotels mit sehr gutem Wellnessangebot.“ Schließlich verweist er noch auf die gute Lage der Ferienhotels, in die investiert

werde: am Strand oder in der Nähe von Wanderwegen.

Wenn sich Lloyd Fonds Hotels zuwendet, geht es nur um Neubauten. Die Hamburger setzen auf langfristige, konservativ kalkulierte Miet- und Pachtverträge. Nicht zuletzt sind Ferienhotels für Investoren deshalb so interessant, weil Länder wie Mecklenburg-Vorpommern auch Fördermittel bereitstellen. Weiß meint zwar, ein Umdenken bei Investoren hin zu Ferienhotels beobachten zu können. Dennoch sei dieser Markt aus seiner Sicht immer noch unterbewertet – im Gegensatz zum Büromarkt.

Allerdings kamen vom Hotelmarkt im Zusammenhang mit geschlossenen Immobilienfonds in der jüngsten Vergangenheit nicht nur gute Nachrichten. Im Grandhotel Heiligendamm ist die Hoffnung noch immer größer als der Erfolg. Im Februar hatte sich der Betreiber Kempinski aus dem an der mecklenburgischen Ostseeküste gelegenen und strahlend weiß wiedererstandenen ersten deutschen Seebad verabschiedet. Seitdem wird es von der Grandhotel Heiligendamm GmbH & Co. KG mit Investor Anno August Jagdfeld an der Spitze selbst betrieben.

Zudem beobachtet die Branche mit Interesse, wie die Dorint-Kette versucht,

ihre Schwierigkeiten zu überwinden, die aus einem zu schnellen Wachstum resultieren. Die Hotelkette, die maßgeblich von dem Kölner Unternehmer Herbert Ebertz entwickelt und mit den von ihm aufgelegten Fondsgesellschaften groß geworden war, rutschte Anfang des Jahrzehnts trotz steigender Umsätze in die Verluste ab und steht derzeit, deutlich verkleinert, vor einem Neuanfang.

In Fleesensee soll so etwas nicht passieren. Das Iberotel in Untergöhrnen wirkt so einladend, dass man gern an eine Erfolgsgeschichte glauben möchte. TUI zahlt eine Pacht von 1,2 Millionen Euro pro Jahr. Der Vertrag läuft über 20 Jahre – mit der Option, ihn zweimal um jeweils fünf Jahre zu verlängern. Die Gesamtinvestition der Fonds liegt bei 19,5 Millionen Euro. 8,5 Millionen Euro sind Eigenkapital. Die andere Hälfte kommt als Kredit von den Banken. Die Erlöse seien derzeit deutlich besser als bei anderen Investments, heißt es bei Lloyd Fonds.

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv. www.faz-archiv.de/sonderdrucke.

Teilhaben.

An dem Erfolg eines
4-Sterne-Superior-Hotels
am Fleesensee.



- ▶ Mit dem Immobilienfonds Hotel am Fleesensee beteiligen sich Anleger an einem neuen 4-Sterne-Superior-Hotel in einem der beliebtesten Natur- und Feriengebiete Deutschlands. Wussten Sie, dass die Mecklenburger Seenplatte mit über 1.000 Seen das größte zusammenhängende Seengebiet Mitteleuropas ist?
- ▶ Die erstklassige Lage in der idyllischen Landschaft der Mecklenburgischen Seenplatte, der erfolgreich etablierte und wachsende Tourismus im Einzugsgebiet der Großstädte Berlin, Hamburg und Rostock sowie der skandinavischen Anrainerstaaten machen den Fonds zu einem attraktiven Investment.
- ▶ Noch mehr Pluspunkte: Der bereits abgeschlossene langfristige Pachtvertrag über 20 Jahre und der Betreiber TUI AG bieten hohe Investitionssicherheit.

Weitere Informationen unter: www.lloydfonds.de