

BIOTECH-FONDS
Rendite aus dem Labor

SCHIFFSFONDS
Mit neuen Konzepten aus der Krise

HITLISTE
DER VERTRIEBE
Die Aufsteiger und
Absteiger

Investieren
wie die Profis

Cash

Immobilien

- **Lukrative Rendite mit Ferien-Objekten**
- **Die attraktivsten Standorte im Check**

Frédéric Duroseau und
Kurt Sarstrup bieten deutschen
Anlegern erstmals die
Möglichkeit, sich an
Ferienhäusern in einem
neuen Center Parc zu beteiligen

Sonderdruck
aus Cash. 8/2012

„Das Konzept ist maßgeschneidert für Privatinvestoren“

INTERVIEW Am Bostalsee im Saarland entsteht aktuell ein Ferienhauspark mit einem speziell auf private Kapitalanleger zugeschnittenen Sale-and-lease-back-Konzept. Dazu befragte Cash. Frédéric Drousseau, den Direktor Strategische Planung des Betreibers Pierre et Vacances/Center Parcs, sowie den KPS Invest-Chef und Vertriebsverantwortlichen Kurt Sarstrup. Beide stehen auch der Entwicklungsgesellschaft EFB vor.

Wie ist die Projektidee entstanden?

Sarstrup: Für das Areal am Bostalsee existiert bereits seit gut 20 Jahren ein Bebauungsplan, der eine Nutzung als Ferienhauspark vorsieht. Die ersten Entwicklungsversuche sind dort aus Gründen, die in den jeweils handelnden Personen und nicht in den Rahmenbedingungen zu suchen sind, aber gescheitert. Ich selbst bin seit 30 Jahren in der Entwicklung, der Vermarktung und dem Betrieb von Ferienan-

Drousseau: Das hat mit den Auswirkungen der Finanzkrise zu tun. Diese hat bei uns zwar nicht die Entwicklung neuer Projekte selbst, aber doch das jeweilige Tempo gebremst. Großinvestoren, die bislang in den Niederlanden, Belgien und Deutschland in die Center Parcs investierten, hatten 2008 und 2009 zunächst einmal von möglichen Engagements in Ferienimmobilien, aber auch anderen Märkten Abstand genommen. Das hat den Fortschritt

Sarstrup: Dieses Projekt ist zugeschnitten auf den Privatinvestor. Zwar kommen auch hier positive Effekte, wie die Befreiung von der Umsatzsteuer durch die gewerbliche Prägung des Käufers und die Möglichkeit der zweiprozentigen Abschreibung ins Spiel, doch nicht Steuervorteile, sondern die Qualität der Partner, die Langfristigkeit der Verträge und die Renditeperspektive stehen hier im Vordergrund. Ich vergleiche das Konzept immer gern mit einer Unternehmensanleihe bei Pierre et Vacances/Center Parcs, die durch eine Ferienimmobilie besichert ist – vielleicht nicht sexy, aber gesund. Das Volumen ist mit rund 130 Millionen Euro für ein Ferienimmobilienprojekt hierzulande zudem einzigartig. Mir fällt außer Center Parcs kein Partner im Premium-Segment ein, der eine solche Größenordnung mit der entsprechenden Fremdfinanzierung hätte stemmen können.

Drousseau: Die Tatsache, dass wir seit 40 Jahren Europas Marktführer für Familienkurzurlaube sind, hat uns sicherlich in die Karten gespielt. Wir haben hier sehr erfolgreich mit dem Saarland sowie privaten und öffentlich-rechtlichen Partnern kooperiert. *Das Saarland war bis dato noch nicht als gefragte Urlaubsdestination bekannt...*

Sarstrup: ...das ging mir anfangs ähnlich. Ich würde heute allerdings eher von einer noch unbekannteren Größe sprechen. Das hat mehrere Gründe: Zum einen ist der Bostalsee mit 120 Hektar nach dem Bodensee die zweitgrößte Wasserfläche Südwestdeutschlands und hat an guten Tagen 10.000 bis 20.000 Tagesgäste. Zum anderen handelt es sich hier quasi um ein Fünf-Länder-Eck. Im Einzugsgebiet des Parks – Center Parcs kalkulieren aus ihrer Erfahrung mit einem Anfahrtsweg von dreieinhalb Stunden – wohnen 43,5 Millionen Menschen in Deutschland, Frankreich



Renditestarke Ferienhäuser von Center Parcs am Bostalsee.

lagen in Deutschland und Dänemark aktiv und wurde in dieser Rolle im Jahr 2003 – damals noch als Sarcon firmierend – von der LEG Saar angesprochen, die das Areal in einem dritten Anlauf endlich entwickeln wollten. Ich habe das Projekt, dessen Volumen ich selbst nicht hätte stemmen können, dann 2006 Center Parcs präsentiert. 2008 schließlich ist die Gruppe dann das Commitment eingegangen, dort den Ferienhauspark zu realisieren.

Warum kommt es nun erst vier Jahre später zur eigentlichen Umsetzung?

des Projekts zunächst verlangsamt. Aus dieser Situation ist dann letztlich aber die Idee geboren, Privatinvestoren über ein Sale-and-lease-back-Konzept ins Boot zu holen. Diese Strategie verfolgt Pierre et Vacances in Frankreich seit Jahrzehnten erfolgreich. Wenn das Konzept – wovon wir aufgrund der Parameter beim Park Bostalsee ausgehen – auch in Deutschland Erfolg hat, werden wir es auf weitere Projekte übertragen.

In Frankreich spielen jedoch auch Steuervorteile bei den Käufern eine Rolle.



Kurt Sarstrup (links), KPS Invest, und **Frédéric Duroseu**, Pierre et Vacances/Center Parcs, entwickeln gemeinsam den Ferienhauspark Bostalsee – Anleger können dort direkt investieren.

sowie den Benelux-Staaten. Was den Park im Speziellen angeht, war es für mich quasi „Liebe auf den ersten Blick“. Das Grundstück verfügt über eine einzigartige Hanglage, die aus jedem Haus Seeblick bietet.

Duroseu: Das Einzugsgebiet ist der entscheidende Faktor für ein Engagement von Pierre et Vacances/Center Parcs. Ohnehin sind für uns Frankreich und insbesondere Deutschland Märkte mit Potenzial. In

Fakten zum Center Parcs – Park Bostalsee

- Projekt: von einer Tochter der Pierre et Vacances/Center Parcs-Gruppe betriebener Ferienhauspark auf einem 90-Hektar-Seegrundstück, inklusive Zentralgebäude sowie Indoor- und Outdoor-Fazilitäten auf 14.000 Quadratmetern Fläche
- Ferienhäuser: 500 komplett möblierte Einheiten mit 52 bis 146 Quadratmetern Wohnfläche für zwei bis zehn Personen in drei unterschiedlichen Ausstattungsstandards
- Gesamtinvestitionsvolumen: rund 130 Millionen Euro
- Finanzierung: Fremdkapital von 86 Millionen Euro durch ein Konsortium der Saar LB mit Sparkassen im Umland sowie der Saarländischen Investitionskreditbank SIKB
- Privatinvestoren: Anleger können die an Center Parcs vermieteten Ferienhäuser als Einzeleigentum erwerben
- Preise: von 108.000 Euro bis 244.000 Euro
- Renditeprognose: fix fünf Prozent oder dynamisch fünf bis sieben Prozent (drei Prozent garantiert)
- Vertrieb in Deutschland: koordiniert durch KPS Invest
- bundesweiter Vertriebsstart: April 2012 (regional: Ende 2011)
- Areal erschlossen, Fertigstellung und Eröffnung: Juli 2013

diesen bevölkerungsstarken Ländern mit insgesamt fast 150 Millionen Einwohnern gibt es jeweils nur vier Center Parcs. Der Park Bostalsee wird der fünfte in Deutschland. In den Niederlanden und Belgien ist die Marktabdeckung viel größer. Dort haben wir acht Parks auf 16 Millionen, beziehungsweise drei Center Parcs auf zehn Millionen Einwohner. Daher haben wir seit 2007 einen verstärkten strategischen Fokus auf Frankreich und Deutschland gelegt.

Wie haben sich die Geschäftszahlen der Gruppe in der Krise entwickelt?

Duroseu: Der Umsatz ist stabil. Positive Ergebnisse aus unseren Geschäftsbereichen Immobilienentwicklung und Tourismus bilden die Grundlage für die Unabhängigkeit unserer Investitionsentscheidungen. Unser jüngst publiziertes Ergebnis für das Winterhalbjahr schreibt diesen Trend fort, wenngleich ob der Saisonalität des Geschäfts das Sommerhalbjahr erfahrungsgemäß deutlich positiver abschließt. Dennoch haben wir auch Reorganisationsmaßnahmen durchgeführt. Stabil sind auch die Belegungsraten geblieben. Über alle Parks und das gesamte Jahr können wir hier 74 Prozent erzielen. In Deutschland und Frankreich sind etwaige Krisenauswirkungen sogar geringer, denn dort ist das Kundenpotenzial größer.

Zurück zum Projekt Bostalsee. Welche Rahmendaten bieten Sie privaten Anlegern?

Sarstrup: Die Ferienhäuser werden als Einzeleigentum an Privatanleger verkauft. Der Kaufpreis pro Quadratmeter ist mit rund 2.000 Euro im Vergleich zu anderen deutschen Urlaubsdestinationen noch niedrig. Center Parcs mietet die Häuser dann langfristig – 15 Jahre fest, plus drei Verlängerungsoptionen à fünf Jahre – zurück. Der Investor hat die Wahl zwischen einer fixen Mietrendite von fünf Prozent oder einem dynamischen Modell mit bis zu sieben Prozent Rendite. Hier beteiligt er sich an einem Mieteinnahmen-Pool, drei Prozent sind aber garantiert. Letzteres favorisieren überraschenderweise die bisherigen deutschen Anleger. Alle Betriebs- und Nebenkosten – bis auf die Grundsteuer – übernimmt Center Parcs. Das jeweilige Grundstück wird zunächst im Erbbaurecht weitergegeben. Das muss so sein, um Landesfördermittel für das Projekt nutzen zu können. Nach 15 Jahren bieten wir dem Immobilieneigner an, es zu einem bereits heute festgelegten Preis von 16.000 Euro zu erwerben – abzüglich der bisher von Center Parcs geleisteten Erbbaupachtzahlungen.

Inwieweit ist die Selbstnutzung des Ferienhauses in dem Konzept vorgesehen?

Sarstrup: Der Käufer hat ein Recht auf eine zweiwöchige Selbstnutzung in der Hauptsaison. Er muss zwar das Haus selbst mieten, erhält aber in der Hauptsaison zwanzig und in der Nebensaison 35 Prozent Rabatt. *Wie verlässlich ist ein dauerhaftes Engagement von Center Parcs im Saarland?*

Duroseu: Das lässt sich allein schon daran ablesen, dass wir das Zentralgebäude, das Objekt mit dem größten Einzelinvestitionsvolumen, für 30 Jahre angemietet haben. Unsere ersten Parks in den Niederlanden betreiben wir mittlerweile seit 40 Jahren. Dabei haben wir stets darauf geachtet, Technik, Ausstattung und Infrastruktur auf dem neuesten Stand zu halten. *Wie ist der Vertrieb organisiert und wann ist die Vermarktung gestartet?*

Sarstrup: In Deutschland konnten wir bereits BHW Immobilien und LBS Saar Immobilien als Vertriebspartner gewinnen. Wir suchen aber auch nach seriösen Partnern aus dem Kapitalanlagebereich. Nach dem Start der Informationsphase Ende 2011 sind wir im April bundesweit gestartet. Zum Zeitpunkt unseres Gespräches sind 40 Häuser verkauft und 60 fest reserviert. ■

Das Gespräch führten **Barbara Kösling** und **Thomas Eilrich**, Cash.

Kein blaues Anlage-Wunder – sondern ein blauer See direkt vor der Tür.



3D-Visualisierung, Gärtnerei Christ, / Änderungen vorbehalten
Stand 07 / 2012



Neu bei Center Parcs Deutschland: Sale-and-Lease-Back.

Erwerben Sie ein Ferienhaus im neuen Park Bostalsee und vermieten Sie es langfristig an Center Parcs, Europas Marktführer für Kurzurlaube.

www.cp-bostalsee.com/cash

Ihre Vorteile:

- 15- bis 30-jährige Laufzeit des Mietvertrags
- 5 – 7 % Mietrendite während der gesamten Laufzeit des Mietvertrags
- Mietgarantie von Center Parcs Europe N.V.
- Kein Leerstandsrisiko, keine laufenden Kosten (außer Grundsteuer)
- Center Parcs Urlaub mit Rabatt

Center Parcs
Park Bostalsee · Saarland

REAL ESTATE PARTNERS

Groupe
Pierre & Vacances
CenterParcs

KPS KPS Invest
Immobilien

InfoCenter Park Bostalsee

Am Seehafen 4 · 66625 Nohfelden-Bosen

Telefon: +49 6852 809 05 33

Fax: +49 6852 809 05 32