
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 6/13 vom 14.2.2013
www.immobilien-zeitung.de

NOHFELDEN/SAARLAND

Private kaufen im Center Parcs Bostalsee

Zum ersten Mal in Deutschland werden Center-Parcs-Ferienhäuser nach dem Sale-and-Leaseback-Verfahren an Privatinvestoren verkauft. Am saarländischen Bostalsee sind inzwischen gut 160 der 500 geplanten Einheiten an Käufer aus Deutschland und den Nachbarländern vergeben worden.

Der Wiesengrund ist weiß, das Seedorf ist weiß, und im Oberdorf geht es auch zunehmend in diese Richtung. Weiß ist der Kopf jener Pinn-Nadeln, die auf den Plänen der einzelnen Hausdörfer markieren, welche Einheiten verkauft worden sind. Derer sind es derzeit insgesamt gut 160, für knapp 40 liegen Reservierungen vor.

Zum ersten Mal geht die Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee, zu der die Center-Parcs-Mutter Pierre & Vacances, Vertriebspartner KPS Invest und der Zusammenschluss von Holzbauunternehmen, IETC International Engineered Timber Construction, gehören, diesen Vermarktungsweg im Zusammenhang mit einem deutschen Center Parc. „Sonst gehören die Center Parcs großen Institutionellen“, berichtet Kurt Sarstrup, Chef von KPS Invest Deutschland. Vor allem Blackstone trat gerne als Investor auf. Am Bostalsee allerdings nicht. Also wählte die Entwicklungsgesellschaft die Strategie ähnlich wie in vier neuen französischen Freizeitparks: Das Vermarktungskonzept ist auf Privatanleger abgestimmt. „Es geht nicht um das Thema Ferien, sondern um ein Investment“, betont Sarstrup.



Etwa 370 Häuser sind am Bostalsee inzwischen errichtet. Täglich werden etwa zwei Häuser zusammengebaut.

Bild: api

Die Preise für die 52 bis 146 m² großen Zwei- bis Zehn-Personen-Häuser in Holzständerbauweise liegen zwischen 108.600 Euro und 246.700 Euro. „Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für ein vermietungsfertiges, eingerichtetes Haus beträgt etwa 2.000 Euro“, schätzt Sarstrup. Für preisliche Unterschiede sorgen die Häusergrößen und Ausstattungsmerkmale wie Kamin im Wohnbereich, Privatsauna oder Kinderspielzimmer.

Der Eigentümer erwirbt die Einrichtung mit, abgesehen von den geleasten Fernsehern. Bei der Vermarktung der ersten Häuser am See oder in Ufernähe hat die Lage preislich keine Rolle gespielt. Die Reihenfolge der Kaufverträge entscheidet. Insgesamt verfügt etwa ein Drittel der Häuser über einen ungestörten Seeblick. 100 Häuser haben je nach Jahreszeit und Laubbestand eine eingeschränkte Sicht aufs Wasser.

Der neue Eigentümer des Ferienhauses schließt mit Center Parcs Bungalowpark Bostalsee, einer 100%igen Center-Parcs-Tochter, als Betreiberin sodann einen Mietvertrag. Darin ist unter anderem geregelt, dass Center Parcs die Kosten für die Bewirtschaftung des Hauses, Neben- und Instandhaltungskosten sowie das Leerstandsrisiko trägt. Center Parcs werde auch für eine „angemessene Versicherung“ des Ferienhauses sorgen, verspricht es. Nur die Grundsteuer müsse der Eigentümer selbst tragen, sagt Sarstrup. Derzeit betrage die Summe zwischen 43 und 132 Euro jährlich.

Dynamisch oder fest: Es gibt zwei Mietrenditemodelle

Der Eigentümer hat die Möglichkeit, zwischen zwei Mietrenditemodellen zu wählen. Bei der ersten Variante ist eine Rendite von 5% bezogen auf den Kaufpreis (exklusive aller Kaufnebenkosten) garantiert. Sie wird vierteljährlich nachträglich ausgezahlt. Die zweite Variante enthält eine dynamische Komponente. Die Garantierendite beträgt 3%, auch sie wird vierteljährlich ausgezahlt. Insgesamt sind maximal jedoch 7% möglich. Allerdings ist die Steigerung abhängig von dem Erfolg und der Auslastung des Freizeitparks. In Abhängigkeit zur Kaufpreishöhe werde der Eigentümer an einem Pool, der 25% der Mieteinnahmen beinhaltet, beteiligt, erklärt Sarstrup. Die durchschnittliche Auslastung eines Center Parcs gibt die Betreiberin mit knapp 74% an. Laut Sarstrup ist der Park in den kommenden Sommer- und Herbstferien 2013 ausgebucht.

Im Katalog wird ein fünftägiger Aufenthalt im einfachsten Ferienhaus für vier Personen mit 265 Euro angepriesen. Privatinvestoren der Häuschen können günstiger die Zeit im Park verbringen. Center Parcs gewährt ihnen fünf Gratis-Aufenthalte am Bostalsee in den ersten fünf Jahren. Im Mietvertrag ist allerdings ein Anspruch, im eigenen Haus unterzukommen, ausgeschlossen – aus steuerlichen Gründen.

Der Mietvertrag zwischen dem Ferienhauskäufer und Center Parcs hat eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2028. Mietpreisanpassungen in dieser Zeit schließen beide Parteien aus. Danach hat der Betreiber dreimal die Möglichkeit, die Laufzeit um jeweils fünf Jahre auf insgesamt dann 30 Jahre zu verlängern. „Theoretisch könnte sich Center Parcs nach 15 Jahren zurückziehen“, erläutert Sarstrup. Doch das Szenario ist für ihn unwahrscheinlich. Denn der Mietvertrag für das 14.000 m² große Zentralgebäude mit Schwimmbad, Rezeption, Spielpark, Supermarkt und Restaurants wird vermutlich länger laufen. Die landeseigene Strukturholding Saar lässt es errichten und vermietet es an Center Parcs. Nach 15 Jahren ist sie es, die die dreimalige Verlängerungsoption nutzen kann. „Warum sollte sie die nicht nutzen?“, fragt Sarstrup rhetorisch. Also verpflichtete sich Center Parcs quasi dazu, 30 Jahre am Bostalsee zu bleiben. Es sei denn, es zahle eine Strafe, um früher aus dem Vertrag zu kommen. Danach müsste der Freizeitpark weiter als solcher betrieben werden. Eine dauerhafte Eigennutzung des Hauses durch die Käufer ist durch die Ausweisung des Areals im Bebauungsplan als Sondergebiet derzeit nicht erlaubt.

Das Grundstück gibt es erst nach 15 Jahren

Die Privatkäufer der Häuser erwerben zunächst nicht das zwischen 74 und 197 m² große Grundstück, auf dem ihr Ferienhaus steht, sondern nur das Erbbaurecht. Den Erbbauzins in Höhe von jährlich 460 Euro zahlt während der Mietvertragslaufzeit Center Parcs an die Projektgesellschaft Bostalsee (PGB) als Grundstückseigentümerin. Sie darf das Land erst nach 15 Jahren abgeben, weil öffentliche Zuschüsse geflossen sind.

„Zum 1. Januar 2019 wird der Erbbauzins auf 1.000 Euro/Jahr steigen“, erklärt die Betreiberin. Bei der Verlängerung des Mietvertrags zahlt der Eigentümer die Differenz von 560 Euro/Jahr, oder er kauft das Grundstück zum schon festgelegten Preis von 16.000 Euro. Gehört dem Hauseigentümer auch das Grundstück, erhöht sich die Miete, die Center Parcs zahlt, um 460 Euro jährlich.

Gut 160 Ferienhäuser sind am Bostalsee verkauft worden. Knapp 90 gingen an Deutsche, meist aus einem Umkreis von 3,5 Autostunden. Die anderen Privatinvestoren kommen aus den Niederlanden, Frankreich, Italien, Belgien, Israel, Russland und Hongkong. „Es sind vor allem Deutsche, die das dynamische Mietrenditemodell wählen“, erzählt Sarstrup, selbst erstaunt ob dieser Risikobereitschaft der sonst doch gemeinhin auf Sicherheit bedachten Deutschen.

Interesse an jeweils etwa 25 Einheiten zeigen inzwischen auch zwei luxemburgische Fonds. „Für sie gelten im Hinblick auf die Rendite die gleichen Spielregeln“, erklärt Sarstrup. „Lediglich bei dem Investment kommt ab zehn Einheiten ein



KPS-Chef Kurt Sarstrup und Vertriebsleiterin Petra Heitz kümmern sich um die Vermarktung. Bild: api

kleiner Mengenrabatt zum Tragen.“ Insgesamt gehe er davon aus, dass etwa 75% bis 80% der Häuser am Bostalsee an Einzelanleger gehen.

KPS Invest sucht nach Vertriebspartnern

Um noch mehr Investitionsfreudige zu finden, setzt die Entwicklungsgesellschaft auf eine Vermarktung über verschiedene Wege. Die Immobiliensparte von Pierre & Vacances bemüht sich um die ausländischen Kunden. Vertriebspartner KPS Invest bearbeitet vorwiegend den deutschen und luxemburgischen Markt. Dazu arbeitet das Unternehmen bereits mit überregional aktiven Partnern wie der LBS und BHW zusammen. Auch zwei bis drei Joint-Venture-Partner sind aktiv. Sie liefern Kontakte zu Kunden, die Interesse am Kauf von jeweils

20 bis 25 Einheiten zeigen. KPS übernimmt dann die weitere Beratung und Vertragsabwicklung, die Provision wird geteilt. KPS ist auf der Suche nach weiteren Mitstreitern, vor allem aus dem Raum Rhein-Main, Heidelberg und Stuttgart. Auch Vertriebspartner mit Kunden, die sich nur ein Haus bis fünf Einheiten leisten wollen, sind gefragt.

Weitere Projektfotos auf IZ.de

Sollte das Vertriebssystem am Bostalsee ein Erfolg werden, könnte das auf die nächsten Projekte von Center Parcs übertragen werden, sagt Sarstrup. In Leutkirch im Allgäu ist zum Beispiel der Bau von 800 Einheiten geplant. (api)

Der Bostalsee

Die Lage

Der Bostalsee gehört zur nordsaarländischen Gemeinde Nohfelden. In wenigen Minuten ist der Besucher auf den Autobahnen A 62 (gen Kaiserslautern) und der A 1 (gen Trier/Saarbrücken). Die Landeshauptstadt ist etwa 50 km entfernt. Die Entwicklungsgesellschaft des Center-Parcs-Projekts rechnet mit einem Einzugsgebiet, das 3,5 Autostunden und somit 43 Mio. Menschen in Deutschland, Frankreich, und den Benelux-Ländern umfasst.

Der Tourismus

Der Bostalsee ist mit seiner 120 ha großen Wasseroberfläche der größte Freizeitsee im südwestdeutschen Raum. Vor rund 30 Jahren ist er angelegt worden, um den Tourismus zu fördern. Das Freizeitzentrum Bostalsee bietet Möglichkeiten zum Campen, Baden, Beach-Volleyball, Tretbootfahren, Surfen und Segeln, Wandern oder Radeln. Der See befindet sich im Naturpark Saar-Hunsrück. Jährlich besuchen ihn 650.000 Gäste.

Die Finanzierung des Projekts

Die Gesamtinvestition in den Center Parcs Bostalsee beträgt 130 Mio. Euro. 30 Mio. Euro davon zahlt das Land Saarland für den Aufbau der Infrastruktur. Die Fremdfinanzierung über-

nimmt ein Konsortium aus elf Teilnehmern, darunter die SaarLB, saarländische Sparkassen und vier Sparkassen aus Rheinland-Pfalz.

Die Center-Parcs-Nachbarn

Mit der Eröffnung des Center Parcs am Bostalsee fange „ein neues Zeitalter“ an, sagt Daniela Maslan-Mayer, Geschäftsführerin des öffentlich betriebenen Freizeitentrums am See. Die Vorbereitungen liefen, die Park-Besucher mit entsprechenden touristischen Angeboten im Umland zu empfangen. In Gesprächen mit Gastronomen und Hoteliers gehe es vor allem um buchbare Arrangements.

Mit mehr Gästen rechnet auch Gerold Weingärtner, Direktor des Victor's Seehotel Weingärtner. Wenn da mehr als 2.500 Besucher Urlaub machen, „können wir irgendwo profitieren“.

Eher unbeeinflusst vom Center-Parcs-Projekt entsteht Medienberichten zufolge derzeit ebenfalls am See ein Sporthotel mit etwa 100 Zimmern. Bauherr ist Gottfried Hares, bis 2012 geschäftsführender Gesellschafter von Wagner Tiefkühlprodukte, die im benachbarten Nonweiler ihren Sitz hat. Seine Tochter und sein Schwiegersohn, Kathrin und Christian Sersch, sollen es ab Sommer 2014 betreiben. (api)