

Prora: Finanzierung in der Kritik

Die Verbraucherzentrale warnt Anleger, in das touristische Mammut-Projekt zu investieren. Doch Bauherr Ulrich Busch weist Bedenken zurück. Nur potente Groß-Investoren würden die Sanierung der Blöcke I und II im Koloss stemmen.

Von ALEXANDER LOEW
und ANDREAS MEYER

Prora. 400 neue Wohnungen, 300 Hotelzimmer und eine Investition von 100 Millionen Euro: Investor Ulrich Busch aus Binz und sein österreichischer Geschäftspartner Christian Haas haben Großes vor am Koloss von Prora. Block I und II wollen sie komplett umbauen – größtenteils für den Tourismus. Doch nur wenige Tage, nachdem die Binzer Gemeindevertreter grünes Licht für das Riesenprojekt ge-

geben haben (OZ berichtete), wird Kritik laut: Die Neue Verbraucherzentrale in MV rät Privatinvestoren öffentlich davon ab, Geld in den Umbau zu pumpen. „Wer sich in Prora beteiligt, geht ein sehr hohes Risiko ein“, sagt Axel Drückler, Finanz- und Anlageexperte der Organisation in Schwerin.

Denn Busch und Haas wollen die Sanierung der zusammen fast zwei Kilometer langen Blöcke über Immobilienfonds stemmen. „Ein solcher Fonds ist riskant. Es kann so schlimm kommen, dass die Anleger



Ulrich Busch

ihr Geld verlieren, wenn das Projekt platzt. Rückzahlungsanspruch gibt es nicht. Ich halte das Investment für gefährlich“, so Drückler. Investor Busch weist die Kritik jedoch zurück: „Kein Privatanleger muss Angst haben.“ Es stimme zwar, dass das Pro-

jekt über Immobilienfonds realisiert werde: „Daran werden sich aber nur zahlungskräftige, gewerbliche Groß-Investoren beteiligen“, betont Busch. An Privatpersonen würden Wohnungen nur schlüsselfertig übergeben: „Wer später steuerliche Vorteile durch den Kauf geltend machen will, muss zwar zum Baustart einen Kaufvertrag abschließen, bezahlen muss er aber nur, wenn alles fertig ist.“

Busch untermauerte, dass er nach Jahren des Wartens zügig mit der Sanierung an der Ruine begin-

nen werde, die von den Nazis 1936 bis 1939 gebaut, deren insgesamt fünf Blöcke aber nur sporadisch fertig gestellt und nach dem Krieg von der NVA genutzt wurden.

Busch: „Wir warten jetzt noch ab bis der städtebauliche Vertrag über das Projekt mit der Gemeinde durch die Kommunalaufsicht Rechtskraft erlangt. Dann geht es Anfang 2011 los.“ Die Investoren seien bereit. Auch der Projektentwickler selbst ist offenbar finanziell vorbereitet. Die Auskunftsei „Creditreform“ gibt ihm die zweithöchste Bewertung in Sachen „Kreditwürdigkeit“. Seiner „Prora Projektentwicklungs GmbH“, die den Koloss umbauen soll, gibt „Creditreform“ zwar nur die Schulnote 3 und bescheinigt ihm eine „befriedigende, mittlere Bonität“. Dies ist laut Busch aber kein Problem, da die gewerblichen Investoren in 14 Untergesellschaften einsteigen, die die einzelnen Stränge der Blöcke umbauen. Diese KG heißen zum Beispiel „Prora Projektentwicklungs

GmbH & Co. Haus Greifswald“, „Prora Projektentwicklungs GmbH & Co. Südlicher Verbinder KG“ oder „Prora Projektentwicklungs GmbH & Co. Hotel Resort Prora KG“. Ein auf den ersten Blick undurchschaubares Konstrukt von Tochtergesellschaften. Die Kleinteiligkeit (zu einer KG gehören später maximal 44 Wohnungen) solle aber dafür sorgen, dass der spätere Verkauf leichter falle, verdeutlicht Busch.

Der Projektentwickler kündigt an, dass nur der geringere Teil der 400 Wohnungen an den freien Markt gehen wird. Die meisten sollen von den Investoren genutzt, an Touristen oder Privatpersonen vermietet werden. Auch altersgerechte Wohnungen sind geplant, alle Einheiten sollen barrierefrei sein. Herzstück der Anlage wird ein 3-Sterne-Hotel mit Sportanlagen, Wellness und Einkaufsmeile. Auch die Promenade und Außenanlage werden Busch und Co. ausbauen. 2013 soll alles fertig sein.