

Gläubiger verlieren Millionen: Die Pleite des Grand Hotel und was davon (nicht) übrig blieb



Ein Traum: Der Aachener Anno August Jagdfeld rettete vor drei Jahrzehnten das historische Ensemble in Heiligendamm. Doch das Grand Hotel ging pleite. Heute läuft es unter anderem Besitzer rund. Das Insolvenzverfahren von 2012 geht nun wohl bald zu Ende. Die Gläubiger von damals bleiben auf Millionenforderungen sitzen. Von Blair bis Bush, von Putin bis Merkel: 2007 (kl. Foto oben) trafen sich die Mächtigen der Welt zum Wirtschaftsgipfel in Heiligendamm. Wirtschaftlich gab das dem Grand Hotel aber auch nicht den erhofften Auftrieb.



STEPHAN MOHNE

Der Aachener Anno August Jagdfeld rettete einst das historische Heiligendamm-Ensemble an der Ostsee. Doch zumindest das Grand Hotel ging pleite und wurde verkauft. Das Insolvenzverfahren ist bald zu Ende. Die Gläubiger gehen leer aus.

DÜREN/AACHEN/HEILIGENDAMM 6. Juni 2007. Angela Merkel ist da. Tony Blair und Nicolas Sarkozy sind da. George W. Bush und Wladimir Putin sind da. Im Grand Hotel Heiligendamm trifft sich die Macht. G8-Gipfel nennt sich so etwas. Wenige Jahre zuvor, 1996, hat der Aachener Investor Anno August Jagdfeld, geboren in Jülich, das Ensemble in

dem Seebad nahe Rostock – es war Ende des 18. Jahrhunderts das erste seiner Art überhaupt – der Treuhand abgekauft. 18 Millionen Mark soll der heute 79-jährige damals dafür auf den Tisch gelegt haben. Die zu DDR-Zeiten ziemlich verlotterten Prachtbauten möbelt Jagdfeld gründlich auf. So hat er es zuvor schon mit dem Prunkhotel Adlon am Brandenburger Tor in Berlin gemacht. Und jetzt das. Weltwirtschaftsgipfel im Grand Hotel. Eine bessere Werbung kann es für ein Luxushotel kaum geben. Titel der Veranstaltung: „Wachstum und Verantwortung“.

Wachstum hat sich auch Jagdfeld auf die Fahnen geschrieben, als er die Gebäude übernahm. Und Verantwortung auch, denn das Seebad hat einen historisch hohen Stellenwert. Nur: Merkel, Putin, Bush hin oder her – das Projekt Grand Hotel mündet einige Jahre nach dem Stelldichein der Staatschefs in einem Desaster. Insbesondere einem finanziellen, bei dem viele Menschen sehr viel Geld verlieren. Im Jahr 2012 muss die Grandhotel Heiligendamm GmbH von Jagdfeld mit Sitz in Vettweiß am Amtsgericht Aachen Insolvenz anmelden. Zu diesem Zeitpunkt sind schon zig Millionen Euro verloren. Ein Experte sagt seinerzeit gegenüber unserer Zeitung: „Es gibt nicht viele Immobilienprojekte in der Geschichte der Bundesrepublik, bei denen derart viel Geld verbrannt worden ist wie in Heiligendamm.“

Zum Insolvenzverwalter wird vom Gericht 2012 der Dürener Anwalt und Insolvenzspezialist Jörg Zumbaum eingesetzt. Er ist es auch heute, 14 Jahre später, noch. Zwar ist über den ganzen Wirtschaftskrimi von damals mittlerweile öffentlich Gras gewachsen. Doch im Hintergrund lief das Verfahren weiter. Jetzt ist es auf der Zielgeraden. Neulich hat es eine unscheinbare Mitteilung des Amtsgerichts gegeben. Sie besagt, dass der „Schlussverteilung“ zugestimmt wurde.

Hintergrund: In einem Insolvenzverfahren sammelt der Verwalter die Meldungen der Gläubiger, wie viel Geld sie von der insolventen Gesellschaft noch zu bekommen haben. Diese Gläubigerliste reicht meist von Behörden wie der Arbeitsagentur und Sozialkassen über Banken bis hin zum kleinen Handwerker. Zumbaum hat nun einen Strich unter die Forderungen der Gläubiger, deren Interessen der Insolvenzverwalter in erster Linie vertritt, gezogen. Da steht die Summe von 4.121.650 Euro. In der Mitteilung steht auch, mit wie viel von diesen Millionenschulden die Gläubiger noch rechnen können. Es sind genau 0,00 Euro.

Ein Kleckerbetrag

Angesichts der Dimensionen, um die es in dieser Geschichte geht, sind allerdings selbst diese vier Millionen Euro eher ein Kleckerbetrag. Dazu muss man den Fall noch einmal aufrollen. Und in dem geht es auch um Tausende Leute, die abseits der „normalen“ Schulden, die bei diesem Projekt aufgelaufen sind, einiges an Geld verloren haben. Das

hat mit der Finanzierung zu tun, die Anno August Jagdfeld mit seiner Fundus-Gruppe in Bezug auf die Sanierung in Heiligendamm stemmen musste. Die Rede ist hier von knapp 190 Millionen Euro alleine für das Hotel, wobei Jagdfeld auch noch weitere Gebäude in dem als „Weiße Stadt“ berühmt gewordenen Seebad restaurieren ließ. Insgesamt umfasste das gekaufte Areal mehr als 500 Hektar, umgerechnet mehr als 600 Fußballplätze.

Anno August Jagdfeld – in den 1990ern als D-Mark-Milliardär gelistet, seit 1999 Träger des Bundesverdienstkreuzes erster Klasse – bediente sich bei der Finanzierung eines geschlossenen Fonds. Es war der Fundus-Fonds mit der Nummer 34. Das Berliner Adlon hatte die Nummer 31, das Aachener Parkhotel Quellenhof die Nummer 33. Hinter dem Fonds stand rechtlich die Grandhotel Quellenhof GmbH & Co. KG. Auch sie musste 2012 Insolvenz anmelden. Hier steht die Genehmigung der Schlussverteilung noch aus, sie wird aber wohl annähernd identisch sein mit jener der GmbH.

Für das Heiligendamm-Projekt konnte man fast 2000 Anleger – viele aus unserer Region – begeistern, die 127 Millionen Euro einzahlten. Ausschütten sollte die Anlage den Prognosen nach acht Prozent pro Jahr. Auch öffentliche Zuschüsse gab es. Die Rede ist von 50 Millionen Euro von Bund, Land und EU.

2003 konnte das Superhotel der Kategorie fünf Sterne plus dann unter der Regie der Kempinski-Gruppe aus der Schweiz eröffnen. Doch schon bald kristallisierte sich heraus, dass die Nachfrage nach Zimmern und Tagungsräumen deutlich hinter den Erwartungen zurückblieb. War das Ganze doch zu ablegen? Zu saisonbedingt? Gründe werden in Analysen einige genannt. Jedenfalls trugen die Einnahmen die hohen Bewirtschaftungs-Fixkosten unter anderem für Energie und Personal nicht. Der G8-Gipfel brachte auch nicht den erhofften Schub. Zumal: Überlagert wurde der Werbeeffect von krassen Sicherheitsmaßnahmen angesichts massiver Proteste. Die Rede ist hier von zig Millionen Euro, die dafür an Steuergeldern ausgegeben werden mussten.

Insolvenzverwalter Zumbaum hat seinerzeit berechnet, dass das Hotel in den ersten Jahren seit Eröffnung über 60 Millionen Euro an Verlusten machte. Immer wieder gab es Vorwürfe, Jagdfeld schusterte sich selber und seinen anderen Firmen in diesen Fonds von Heiligendamm über Adlon bis Aachen selber das Geld zu. Er selber bestritt dies stets vehement. Die Aachener Staatsanwaltschaft ermittelte mit Blick auf das Adlon wegen des Verdachts der Untreue und erhob Anklage. Das Aachener Landgericht sah keinen hinreichenden Tatverdacht und lehnte die Eröffnung des Hauptverfahrens ab. Das Oberlandesgericht Köln sprach Jagdfeld schließlich 2014 vom Untreue-Vorwurf frei.

2011 beauftragte Fundus Wirtschaftsprüfer mit einem Rettungsplan für Heiligendamm. Der sollte so aussehen, dass die Anteile im Fundus-Fonds von 127 auf 12,7 Millionen Euro, also um 90 Prozent, abgewertet werden sollten. Gleichzeitig sollte unter diesen

Voraussetzungen frisches Kapital eingeworben werden. Diesem Plan stimmten die Anteilseigner mehrheitlich zu. Dies, obwohl sich da bereits die wenige Monate später eingetretene Insolvenz schon deutlich abzeichnete.

Schon zur Zeit des G8-Gipfels war klar, dass das Projekt einer kräftigen Nachfinanzierung bedürfen werde. So liest man zum Beispiel im Jahresabschlussbericht 2010 zwar erstmals von 700.000 Euro Überschuss. Und dass es „Anlass zu berechtigter Hoffnung“ gebe. Man arbeite an „saisonverlängernden Maßnahmen“ wie Tennisplätzen und Sportanlagen. Aber: Das benötigte frische Geld in Höhe von über 40 Millionen Euro habe man nicht zusammenbekommen. Lediglich rund acht Millionen seien zu diesem Zeitpunkt im Topf. Aus dem Geschäftsbericht geht hervor, dass bis Ende 2011 rund 20 Millionen Euro für die Rückzahlung auslaufender Kredite bei drei Kreditinstituten beschafft werden mussten. Das gelang nicht. Die Banken drehten den Geldhahn zu. Auch auf Anlegerseite gab es keine Lust mehr, nochmal neu in das Projekt zu investieren. Die Pleite war unausweichlich.

Nicht aufgegeben

Nun ist Jörg Zumbaum ein sehr erfahrener Insolvenzverwalter. Dieses Mammutverfahren war aber auch für ihn besonders und schwierig. „Das hat mich fünf Jahre älter gemacht“, schmunzelt der heute 83-Jährige im rückblickenden Gespräch. Der Rechtsanwalt wurden zum Chef eines prächtigen Luxushotels – und blieb es anderthalb Jahre lang. Er legte einen intensiven wie riskanten Kampf hin. „Viele haben in dieser Zeit gesagt, ich sollte doch besser den Betrieb einstellen und den Laden dicht machen“, erinnert sich Zumbaum. Schon gar, nachdem ein weit gediehener Verkaufsversuch an ein Investorenkonsortium auf der Zielgeraden scheiterte. Er tat es dennoch nicht.

Zutiefst beeindruckt ist der Insolvenzverwalter bis zum heutigen Tag von dem, was er als Chef in Heiligendamm erlebt hat: „Das Hotelgewerbe ist schnelllebig. Aber trotz der Lage sind die über 300 Beschäftigten damals fast alle an Bord geblieben.“ Für Zumbaum drängte in diesen Monaten die Zeit. Bis zum Ende der Saison 2013 musste er einen Investor finden. Und er schaffte es. Im Sommer 2013 kaufte der Wirtschaftsprüfer Paul Morzynski aus Hannover das Grand Hotel. Angesprochen auf den damals kolportierten Kaufpreis von 30 Millionen Euro schmunzelt Zumbaum. Er lässt sich die konkrete Summe nicht entlocken, aber sie dürfte in diesem Bereich gelegen haben.

Ohne die Schuldenlast, die Jagdfeld – er führte das Grand Hotel nach dem Ausstieg von Kempinski 2009 in Eigenregie – erdrückte, schaffte der neue Eigentümer den Turnaround. Im Geschäftsbericht der Firma – sie heißt nun Grand Resort Heiligendamm GmbH & Co. KG – für das Jahr 2023 ist von Umsätzen im Bereich von 17 Millionen Euro und einer Auslastung von knapp 50 Prozent die Rede. Die Tendenz sei positiv.

Kam das Projekt zu früh?

Jörg Zumbaum ist überzeugt: Wenn die Kreditgeber und Anleger damals die Nachfinanzierung gestemmt hätten, dann wären sie bezogen auf die Fonds-Anteile heute Eigentümer eines gut funktionierenden Premiumhotels. Doch dieser Mut fehlte seinerzeit. Was angesichts des Verlustes, den sie bis dahin schon in Kauf nehmen mussten, andererseits aber auch verständlich erscheint.

Und was sagt der Insolvenzverwalter über Anno August Jagdfeld? „Er ist sicher ein Visionär. In der Rückschau kam das Projekt meiner Meinung nach aber zu früh.“ Viele Betroffene haben dem Investor nicht nur in Bezug auf Heiligendamm, sondern auch auf andere Projekte wie dem Adlon Vorwürfe gemacht. Es gibt in den Diskussionen über die Jahre jedoch auch andere Facetten. So gibt es auch die Stimmen, die sagen: Hätte Jagdfeld Heiligendamm damals nicht wieder aufgebaut, dann gäbe es die „Weiße Stadt am Meer“ heute nicht mehr.

Anno August Jagdfeld selbst teilt die Meinung nicht, dass das Projekt zu früh kam. Und er plaudert im Gespräch mit unserer Zeitung darüber, dass es der Bundeskanzler persönlich gewesen sei, der ihn um den Wiederaufbau in Heiligendamm gebeten habe: „Helmut Kohl rief mich damals an und sagte: Herr Jagdfeld, wir haben hier ein schweres Projekt. Sie haben gerade das Adlon gebaut, Sie machen sich verdient, wenn Sie das übernehmen.“ Da habe Heiligendamm schon fünf Jahre am Markt gedümpelt. Er sei hingefahren und habe sich sofort verliebt. Das Projekt habe ihn nach 800 Standard-Wohnanlagen – viele auch in Aachen –, die er zuvor gebaut habe, gereizt. Jagdfeld erinnert sich aber auch an „eine Opposition, die ich nicht erwartet hatte und die ich nicht verstehen kann“. Er zitiert sein Vorwort eines Buches über das Projekt: „Heiligendamm ist gebaut mit den Steinen, die man aus dem Weg räumen musste.“

Hohe Personalkosten

In Sachen Nachfinanzierung sei er, so Jagdfeld, letztlich der einzige gewesen, der noch investiert habe. Mit zehn Millionen Euro aus eigener Tasche habe er das Projekt gestützt. Dann sei aber auch bei ihm die Schmerzgrenze erreicht gewesen. Ein Hauptthema in Sachen Wirtschaftlichkeit sei damals die bei der Bewilligung der Fördergelder aufgestellte Bedingung, 350 Mitarbeiter zu beschäftigen, gewesen. Heute werde das Hotel mit etwa 230 Beschäftigten und somit zwei Millionen Euro weniger an Personalkosten betrieben.

Vorwürfe in Bezug auf seine Person lässt Anno August Jagdfeld nicht gelten: „Wenn ich nicht gewesen wäre, dann würde es Heiligendamm nicht mehr geben. Und ganz nebenbei auch den Aachener Quellenhof nicht mehr. Ich war der Einzige, der diese Projekte damals angepackt hat.“ Zu Vorwürfen, er habe sich und seiner Familie über

Aufträge bei den Projekten selber Profite zugeschustert, sagt Jagdfeld: „Heiligendamm, Adlon und Quellenhof sind nur deshalb so gut geworden, weil meine Frau das Design gemacht hat. Verdient haben wir unter dem Strich nichts daran.“ Es sei seine Vision gewesen. „Und die habe ich durchgezogen. Gegen alle Widerstände. Wenn wir mehr Unterstützung gehabt hätten, wäre es vielleicht auch besser gelaufen.“

Natürlich habe so etwas Außergewöhnliches wie Heiligendamm da, wo man „seit dem Krieg nur Egalitäres“ gekannt habe, auch polarisiert. „Es gibt aber auch die 500.000 Leute, die jedes Jahr nach Heiligendamm pilgern, um sich an der Schönheit zu erfreuen“, stellt Jagdfeld fest.

Villa in Aachen zu verkaufen

Apropos: Der Aachener Investor erfreut sich auch selber gerne an dieser Schönheit. Auch als Unternehmer. Seiner Gruppe gehören nach wie vor viele Ländereien und Gebäude rund um das Hotel. Mit der „Entwicklungs-Compagnie Heiligendamm“ baut er zum Beispiel Teile des historischen Gebäudeensembles an der Strandpromenade, genannt „Perlenkette“, zu noblen Privat-Residenzen um. Persönlich verbringt der 79-Jährige ebenfalls viel Zeit dort. Unterdessen verkauft er gerade seine Villa im Aachener Südviertel. Sie wird für 6,9 Millionen Euro angeboten. Auf Nachfrage sagt er, die Brücken nach Aachen nicht abbrechen zu wollen. Er wolle sich nun jedoch „etwas kleiner setzen“.

Weniger ein Traum als ein Alptraum bleibt die Heiligendamm-Hotelvision Jagdfelds für die Gläubiger der Pleite von vor mehr als zehn Jahren. Keine Vision, sondern harte Realität ist für sie der Millionenverlust, der nun amtlich ist. Und für die Anleger von damals dürfte es kaum ein Trost sein, dass sie ihren Totalverlust zumindest noch steuerlich geltend machen konnten. Ebenso wenig, dass sie zum Erhalt des einzigartigen Denkmals ihren Teil beigetragen haben.

Ach ja: Rund um den Gipfel von damals waren auch U2-Sänger Bono, Bob Geldof und Herbert Grönemeyer vor Ort. Als Gesichter der Kampagne „Deine Stimme gegen Armut“. Gegensätze ziehen sich an. Heiligendamm kann ein Lied davon singen.

Verkauf des

Hotels Adlon

vorerst gescheitert

Anno August Jagdfeld hat einen Verkauf des Berliner Luxushotels Adlon angestoßen. Jagdfeld hatte auch dieses Hotel in den 1990er Jahren mithilfe eines Fundus-Fonds saniert. Rund 4000 Anleger zahlten mehr als 220 Millionen Euro ein. Einem Verkauf hätten 75 Prozent der Kapitalanteile zustimmen müssen. Zwar stimmten 86 Prozent der Anteilseigner zu, die aber nur für rund 71 Prozent des Kapitals stehen. Einige Großanleger lehnten demnach den Verkauf ab. Das Adlon sollte zu einem Mindestpreis von 280 Millionen Euro angeboten werden. Kritik gab es an Provisionen für Jagdfeld, die bei einem Verkauf für über 310 Millionen Euro gestaffelt geflossen wären. Anno August Jagdfeld will nach der ersten Ablehnung einen neuen Verkaufsversuch starten. Ein ausführlicher Bericht dazu folgt.