

TOURISMUS

# Katerstimmung in Castel Fiffi

TUI-Chef Jousen will eine leidige Altlast loswerden, ein gigantisches Urlaubsareal in der Toskana. Es fehlt an einer entsprechend spendablen Millionärskundschaft.

TUI-Dorf Castelfalfi

**G**äbe es einen Preis für die schönste Pool-Landschaft Italiens, das kleine Dörfchen Castelfalfi südöstlich von Pisa hätte gute Chancen. Am Ortseingang auf einem langgezogenen Felsrücken locken gleich vier Schwimmbecken mit glasklarem, himmelblau schimmerndem Wasser. Das größte ist 30 Meter lang.

Von der weitläufigen Terrasse mit den edlen Liegestühlen schweift der Blick über Pinien, Zypressen und Olivenplantagen weit in die Toskana. Fast so weit, wie das Auge reicht, gehört das Gelände Europas größtem Tourismuskonzern, der TUI. Der Reise-Riese hatte das Dorf nebst Freibad, Burg, Golfplätzen, Agrarland und gut zwei Dutzend verfallenen Bauernhäusern vor gut sieben Jahren gekauft. Es sollte das größte und ehrgeizigste Projekt in der Firmengeschichte werden. Doch das Paradies entpuppt sich zumindest betriebswirtschaftlich als echter Höllenritt.

Viele Monate und Millionen gingen im Kampf um Baugenehmigungen drauf. Und seit gut einem halben Jahr hat die TUI einen neuen Chef, den ehemaligen Vodafone-Manager Friedrich („Fritz“) Jousen, 50, der die Gewinne des Konzerns deutlich steigern und Problemfelder endlich beseitigen will.

Die größte, wenn auch schönste Altlast ist Castelfalfi, intern gern „Castel Fiffi“ genannt. Ursprünglich war geplant, möglichst schnell möglichst viele der Immobilien umzubauen und zu verkaufen, um mit den Einnahmen ein Resort nach Vorbild der TUI-Ferienanlage Fleesensee in Mecklenburg-Vorpommern zu errichten. Doch die Rechnung ging nicht auf.

Die reiche Klientel, auf die man gehofft hatte, ließ sich bislang nur zögerlich von der Aussicht anlocken, in die malerischen Bruchbuden zu investieren. Bis heute wurden von der TUI gut 160 Millionen Euro in das verwaiste Dorf rund um eine ehe-

malige Tabakfabrik gesteckt. Knapp die Hälfte davon ist inzwischen abgeschriben, also erst mal perdu. Und das Italien-Abenteuer verschlingt weiter Geld.

Dafür, dass es zumindest nicht noch mehr wird, soll nun Jousens bester Mann sorgen: sein Vertrauter Sebastian Ebel, 50. Der umgängliche Niedersachse, im Nebenberuf Präsident des Bundesliga-Clubs Eintracht Braunschweig, war von 1999 bis 2006 schon einmal bei der TUI, folgte später aber Jousen zu Vodafone Deutschland. Nun ist Ebel erneut bei seiner alten Firma gelandet, mit deutlich mehr Verantwortung. Im Auftrag seines Chefs soll er die 250 konzerneigenen Hotels und Immobilien rentabler machen. Einige soll er abstoßen – wie die 800 Jahre alte italienische Mustersiedlung. Aber erst wenn sie halbwegs hergerichtet ist.

Schon seit Monaten reist Ebel durch die Welt. In Castelfalfi war er bereits zweimal, die erste Visite fand im Februar statt. Sein Besuch blieb nicht ohne Folgen. Der alte Projektleiter wurde mitsamt Team geschasst. Nun kümmert sich der Düssel-

dorfer Anwalt und Insolvenzspezialist Stefan Neuhaus, 43, um das Gelände.

Mittlerweile immerhin sieht Castelfalfi tatsächlich so aus, wie Deutsche sich die Toskana erträumen, nur luxuriöser. Die Fassaden im alten Ortszentrum wurden liebevoll restauriert oder in gedeckten Naturfarben gestrichen. Einige schicke Läden haben schon geöffnet und offerieren Wein und Käse. Sie machen sogar Gewinn, versichert Neuhaus.

Das vor knapp einem Jahr eröffnete einzige Hotel im Ort mit 31 Zimmern in der alten Tabakfabrik wird gut gebucht, obwohl nebenan oft noch die Baumaschinen wummern. Ebel bleibt trotzdem skeptisch. „Warum sind Kaffee und Snacks im Freibad gegenüber denn so billig?“, msert er, immer auf der Suche nach neuen Einnahmequellen. „Vertrauensbildende Maßnahme“, erklärt Neuhaus, „schließlich kommen viele Gäste aus den umliegenden Gemeinden zu uns. Denen sind höhere Preise nicht zu vermitteln.“

Da bringt der Verkauf der Immobilien schon mehr ein, wenn auch bei weitem nicht genug, um die horrenden Anlaufkosten zu decken. Von 41 Wohnungen im restaurierten Dorfkern, dem sogenannten Borgo, sind gut 30 verkauft.

Die Preise beginnen bei 4500 Euro pro Quadratmeter. Dafür gibt es allerdings auch allen Komfort wie Klima- und Alarmanlage, Fußbodenheizung, edle Travertin-Waschbecken oder Fünffach-Schließzylinder an der Wohnungstür.

Anfang 2014 soll mit dem nächsten Bauabschnitt begonnen werden, 29 Apartments in einer ehemaligen Rinderzucht zu Preisen von 500 000 bis 850 000 Euro. Wo früher der Mist gelagert wurde, sollen dann Schwimmer ihre Bahnen ziehen.

Deutlich schlechter als der Absatz der kleineren Einheiten läuft der Verkauf der einstigen Gutshäuser auf dem weitläufi-



TUI-Manager Ebel, Neuhaus  
Höllennritt im Paradies

ROCCO RORANDELLI / TERRAPROJECT / AGENTUR FOCUS / DER SPIEGEL

gen Landgut, der sogenannten Casali. Nur zwei wurden bislang verkauft. Allerdings kosten die Höfe mit bis zu 1500 Quadratmeter Wohnfläche und bis zu 4500 Quadratmeter Grund renoviert im Schnitt auch knapp vier Millionen Euro. Wer sich so was leisten kann, muss nicht unbedingt in ein von deutschen Managern inszeniertes Toskana-Disneyland.

„Die Gebäude sind einfach zu groß für den europäischen Markt“, klagt Neuhaus. Sein Chef Ebel hat deshalb verfügt: Weitergebaut wird erst, wenn was verkauft wurde. Außerdem vermarkten die TUI-Manager die Höfe neuerdings selbst, nicht über teure Makler. „Wir wollen so schnell wie möglich positiven Cash generieren“, erklärt Jousens Allzweckwaffe in schönstem Controller-Sprech.

Auch die ursprünglichen Pläne zum Ausbau der touristischen Infrastruktur haben Ebel und sein Chef kräftig zusammengestrichen. Noch in der Ära von Jousens Vorgänger Michael Frenzel sollten in der Vorzeigekommune zwei weitere größere Hotels mit insgesamt 320 Zimmern entstehen. Vorgesehen waren zudem ein Kongresszentrum sowie ein Robinson Club. Davon ist inzwischen keine Rede mehr. Nun soll nur noch ein Hotel mit 120 Zimmern errichtet werden.

„Wir müssen Rücksicht auf die Käufer unserer hochwertigen Immobilien nehmen“, erläutert Ebel den neuen Kurs. Die anspruchsvolle Klientel würde durch allzu viel Trubel und Kindergeschrei wohl eher abgeschreckt.

Das Streichprogramm wirkt sich auch auf die Beschäftigung aus. Unter der alten Führung hatten die TUI-Manager den Italienern bis zu 300 neue Jobs versprochen. Tatsächlich dürften in der Anlage nach der nun für 2018 avisierten Fertigstellung allenfalls 100 Arbeitskräfte werken.

Zurzeit halten gerade mal gut 50 festangestellte und freiberufliche Mitarbeiter den Betrieb am Laufen. Dazu zählen neben dem achtköpfigen Projekt-Team um Neuhaus unter anderen ein studierter Agrarwissenschaftler und ein Önologe.

Die beiden Spezialisten kümmern sich um die verbliebene Landwirtschaft in und um Castelfalfi. Neben Trauben, Oliven, Mais und Hirse wird auch Weizen angebaut und verwertet. „Wolltet ihr die Felder nicht längst verpachten?“, fragt Ebel seinen Toskana-Beauftragten argwöhnisch. „Gerade mit Hartweizen haben wir in diesem Jahr gut verdient“, kontert Neuhaus. Das versöhnt seinen Aufpasser aus dem fernen Hannover. „Dein Freiheitsgrad steigt mit der Rendite“, feixt er.

Für Ebel und seinen Chef Jousen steht dennoch fest: Auf Dauer behalten wollen sie das Dorf mit allem Drum und Dran nicht. Sobald ein ernsthafter Käufer auftaucht, wird sich die TUI aus ihrem Toskana-Abenteuer verabschieden.

DINAH DECKSTEIN

Künftige EZB-Zentrale in Frankfurt am Main (Computergrafik)



IMMOBILIEN

## Himmelhoch

Mit einem avantgardistischen Hochhaus will sich die Europäische Zentralbank in Frankfurt am Main ein Denkmal setzen. Doch der Zeitplan und die Kosten sind außer Kontrolle geraten.

**R**egen ging über dem Frankfurter Ostend nieder, als Finanzmanager und lokale Honoratioren an dunklen ECKkneipen, Wettbüros und am Eros-Center Amor vorbei zum künftigen Sitz der Europäischen Zentralbank (EZB) führen.

Es war der 19. Mai 2010. Jean-Claude Trichet, damals Präsident der Bank, hatte zur Grundsteinlegung in den prekären Stadtteil geladen. Seine Gäste versammelten sich vor der Baugrube, aus der in

Kürze ein futuristischer Turm erwachsen sollte: ein Hochhaus mit 45 Stockwerken und aufsehenerregender Architektur; ein Symbol für die Strahlkraft der europäischen Währung.

Feierlich wurden einige Euro mit dem Grundstein verbuddelt. Trichet erklärte, dass seine Bank weiterhin genau aufs Geld achten wolle, auch beim Bau: „Es muss gewährleistet werden, dass die Baukosten innerhalb des veranschlagten Budgets bleiben.“