

# Hamburger stürzen sich auf Neubauten an der Schlei



Das Projekt Schlei-Terrassen in Kappeln zieht viele Immobilieninteressenten aus Hamburg an. Ein Großteil der Häuser und Wohnungen ist verkauft.

FOTO: AMA SCHLEITERRASSEN GMBH / EYEBEE VISUAL MEDIA

## Kappeln bekommt einen Stadtteil, in dem die Mehrheit der neuen Bewohner aus der Hansestadt stammt

ELISABETH JESSEN

KAPPELN :: Wenn es auf der A 7 keinen Stau gibt, ist der Weg an die Schlei zeitlich überschaubar. Eineinhalb Stunden, und man lässt Hamburg hinter sich und taucht ein in die Geruhsamkeit der schleswig-holsteinischen Region. „Man kann da auch gut für einen Tag oder für das Wochenende hinfahren“, sagt Julian Paul Heller, Geschäftsführer von Heller & Groß Immobilien mit Sitz in der Hansestadt. Die kurze Fahrtzeit sei für viele Hamburger ein wichtiger Faktor für die Wahl ihrer Ferienimmobilie, sagt Heller. Jedenfalls erweist sich das Neubaugebiet mit dem Namen Schlei-Terrassen in Kappeln (Kreis Schleswig-Flensburg) als extrem beliebt bei den Hanseaten, die bislang 70 bis 80 Prozent seiner Käufer ausmachen, sagt der Makler. Wäre es nicht so flach im Kappeler Stadtteil Ellenberg, dann könnte man wohl in Anlehnung an das Ferienhausgebiet auf Mallorca von einem „Hamburger Hügel“ an der Schlei sprechen. „Kappeln und St. Peter-Ording“, da wollen grade viele hin, sagt Heller.

Auf den unterschiedlichen Baufeldern des Projekts am südlichen Ufer der Schlei, wo etwa 600 Wohneinheiten, darunter viele Einzel- und Doppelhäuser, entstehen, hat sich in den vergangenen Monaten viel getan. Im Angebot gibt es sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, aber auch Grundstücke für eine

individuelle Reetdach-Bebauung direkt an der Wasserlinie im sogenannten Reetdach-Quartier, sowie schlüsselfertige Einfamilien- und Doppelhäuser.

Etliche Rohbauten stehen bereits, viele Grundstücke und Immobilien sind bereits verkauft. Zu Beginn des kommenden Jahres werden wohl die ersten Mieter und Eigentümer einziehen, meint Heller: „Die werden dann aber noch auf der Baustelle wohnen.“ Das Areal ist inzwischen geöffnet, „die Leute können gucken kommen, man kann auch schon was sehen“, so der Makler.

Für das Projekt „FjordLiv“, ein Baufeld mit vier Mehrfamilienhäusern (insgesamt 68 Wohnungen) wurde die Einzelvermarktung in der vergangenen Woche gestartet. Eines davon mit 12 Wohnungen wurde laut Heller bereits en bloc an einen Investor verkauft, ein weiteres Haus habe sich ein Hamburger Investor reserviert. „Aufgrund der Inflation gibt es welche, die ganze Mehrfamilienhäuser kaufen“, so die Erfahrung des Hamburgers. Die Wohnungen in den übrigen beiden Häusern haben zwei bis drei Zimmer mit etwa 50 bis 135 Quadratmetern. Heller nennt Preise: Wohnungen mit etwa 50 Quadratmetern kosten etwa 250.000 Euro, eine Wohnung mit 100 Quadrat-

metern 629.000 Euro, mit 131 Quadratmetern 721.500 Euro. Bis auf die Küche seien die Wohnungen bezugsfertig. Tiefgaragen- oder Außenstellplätze kosten extra.

*Bei uns hat sie nicht gekauft.*

**Makler Julian Paul Heller zum Gerücht, Helene Fischer habe ein Feriendomizil in Kappeln erworben**

Heller vermarktet auch 36 Doppelhaushälften und fünf Einfamilienhäuser sowie fünf Schlei-Villen in der „exklusivsten Ecke“, wie Heller sagt, deren Bau jetzt beginnt und für die Käufer eine Million Euro hinblättern müssen. Die Außenanlage ist inklusive, die Innenausstattung allerdings nicht.

Das Areal, auf dem die Schlei-Terrassen entstehen, hat eine wechselvolle Geschichte. Bis 2003 war auf dem Gelände die Waffenschule der Marine untergebracht. Als sich die Marine aus Kappeln zurückzog, gab es zunächst kein großes

Interesse an dem Gebiet. Die Preise für Immobilien, die damals auf dem Markt waren, waren ziemlich günstig. Inzwischen ist auch in Olpenitz bei Kappeln ein großes Feriengebiet entstanden, wo die Marine ebenfalls zuvor beheimatet war. Und der Immobilienmarkt hat – wie überall an der Küste – mächtig angezogen.

Nach dem Abzug der Soldaten mussten auf dem Areal der ehemaligen Marinewaffenschule nach dem Abzug der Soldaten erst Bodengutachten gemacht werden, auch ein neuer Bebauungsplan für das etwa 26 Hektar große Gebiet und die angrenzenden Wasserflächen der Schlei war nötig. Das Verfahren zog sich über viele Jahre hin, weil sich die Gemeinde mit dem früheren Investor in etlichen Fragen nicht einigen konnte. 2012 erwarb die Norddeutsche Grundvermögen aus Hamburg die Fläche, verkaufte sie, vermittelt von der Nord-Ostsee Sparkasse (Nospa), aber schließlich an den Kieler Immobilienentwickler Günter Busch weiter. Dieser legte dann als Vorhabenträger sehr schnell los, unterteilte das Areal in acht Baufelder und trieb die Erschließung erfolgreich voran.

## Nur noch zwei Grundstücke direkt am Wasser

„Eigentlich sind die Schlei-Terrassen schon zu klein, wenn man zugrunde legt, wie stark die Nachfrage ist“, sagt Jürgen Sönnichsen, Abteilungsleiter Immobiliencenter bei der Nospa. Das habe sogar schon zu Preissteigerungen geführt, denn die Kunden seien bereit, mehr Geld auszugeben. Im Reetdachquartier beispielsweise gebe es nur noch zwei große Grundstücke direkt am Wasser, die anderen Einheiten seien schon verkauft. Die Corona-Pandemie habe dabei den größten Beitrag geleistet für den Ver-

kaufserfolg, sagt Sönnichsen. „Man hat sich wieder auf die Familie besonnen, auf das, was wirklich wichtig ist.“ Viele Menschen wollten die Wohnung oder das Haus als ihr eigenes Feriendomizil nutzen, aber auch als Erst- oder Zweitwohnsitz: „Ich kann den Arbeitsplatz ja auch mitnehmen und vielleicht nur noch ein- oder zweimal in der Woche zu meinem Arbeitgeber fahren. Da hat es große Verschiebungen gegeben“, sagt der Nospa-Vermarktungschef.

Die Schlei-Terrassen werden kein klassisches Ferienhausgebiet, denn „es wird keine gewerbliche Ferienvermietung geben“, sagt Julian Paul Heller, das sei durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Nospa hat laut Sönnichsen bereits 55 Grundstücke und etwa 40 Wohnobjekte verkauft. Auch seine Kunden kämen zu etwa 70 Prozent aus Hamburg, sagt Sönnichsen, aber auch aus Bayern, Hessen, Rheinland-Pfalz und Niedersachsen. 2022 will die Nospa mit der Vermarktung des Baufeldes 5 beginnen, auf dem fünf Gebäude mit 40 Eigentumswohnungen entstehen – zwischen 55 und 125 Quadratmeter groß. Die Lage direkt an der Schlei sei jedenfalls für Wassersportler besonders interessant, sagen Heller und Sönnichsen. Die Marina soll anstelle der 73 geplanten Liegeplätze möglichst 130 bekommen. Für die 73 gebe es bereits feste Reservierungen, an den weiteren bestehe ebenfalls großes Interesse der künftigen Immobilieneigentümer, sagt Heller. Das Konzept für die Marina werde derzeit erarbeitet.

Ein Gerücht hält sich hartnäckig: Helene Fischer soll an den Schlei-Terrassen gekauft haben. Julian Paul Heller, der nach eigenen Angaben die größten Grundstücke des Bauprojekts verkauft, hat auch davon gehört, versichert aber, „bei uns hat sie nicht gekauft.“



**Die Schlei-Terrassen entstehen direkt am Wasser.**

FOTO: HELLER & GROSS/LM MÜLLER