



Das Neubaugebiet liegt direkt an der Schlei. Angeboten werden Grundstücke, aber auch bezugsbereite Häuser mit angelegten Gärten sowie Wohnungen.

VISUALISIERUNG: MARINA SCHLEITERRASSEN GMBH

Ein neues Zuhause direkt an der Schlei

600 Wohnungen und Häuser entstehen in Kappeln. Die ersten Rohbauten stehen, das Interesse an den Immobilien am Wasser ist enorm groß

ELISABETH JESSEN

KAPPELN :: All die schönen Hotels und Ferienwohnungen an der Küste stehen derzeit pandemiebedingt leer, weil die Vermietung an Touristen nicht gestattet ist. Glücklicherweise kann sich schätzen, wer eine eigene Ferienimmobilie besitzt. Denn anders als im ersten Lockdown dürfen Zweitwohnungen in Schleswig-Holstein genutzt werden. Und viele Menschen interessieren sich gerade jetzt für eine Immobilie am Wasser, weil die Möglichkeiten des Homeoffice mehr Flexibilität bieten, Arbeit und Privatleben zu verbinden, und damit Immobilien fernab der Metropolen noch interessanter werden. Diese Erfahrung machen derzeit die Verantwortlichen des Neubaugebiets an der Schlei. Unter dem Namen „Schlei-Terrassen“ entstehen in Kappeln etwa 600 neue Wohnungen und Häuser. Außerdem ist eine Marina mit 73 Liegeplätzen geplant.

„Die Nachfrage nach einem Feriendomizil in Zeiten von Corona ist seit Anfang des Jahres noch einmal enorm gestiegen, dabei kommen die Anfragen nun auch vermehrt aus dem gesamten Bundesgebiet“, sagt Julian Paul Heller vom Hamburger Maklerbüro Heller & Groß Immobilien. Das Telefon stehe nicht mehr still, sagt Heller, zu dessen Portfolio zwei Baufelder des Neubaugebiets an der Schlei gehören.

Wer sich allerdings erst jetzt zum Kauf einer Immobilie an der Küste entscheidet, muss tief in die Tasche greifen.

Häuser und Eigentumswohnungen in Schleswig-Holstein haben sich in den vergangenen zwei Jahren fast überall weiter verteuert. Dies geht aus dem Immobilienatlas 2020 hervor, den die Landesbausparkasse im Oktober 2020 vorgestellt hat. Die Corona-Pandemie habe die Nachfrage nach Wohnimmobilien und auch Ferienimmobilien nochmals gesteigert, und eine steigende Nachfrage bei gleichbleibendem Angebot führe immer zu höheren Preisen, heißt es darin. Die Nachfrage übersteige das Angebot bei Weitem.

Die Schlei-Terrassen im Kappeler Stadtteil Ellenberg entstehen direkt am südlichen Ufer der Schlei. Bis 2003 war auf dem etwa 26 Hektar großen Areal die Marine-Waffenschule untergebracht. Nach dem Rückzug der Marine aus Kappeln war das Interesse an dem großen Grundstück noch überschaubar. Die Marine war damals mit etwa 1650 Soldaten und 450 zivilen Mitarbeitern größter Arbeitgeber in der Region, die als strukturschwach galt. Inzwischen gibt es auf einem weiteren ehemaligen Militärgelände im nahe gelegenen Olpenitz ein großes Tourismusgebiet, und der Immobilienmarkt hat an der Schlei wie überall am Wasser mächtig angezogen.

Bis zu den konkreten Planungen für das Projekt Schlei-Terrassen verging sehr viel Zeit. Das Bebauungsplanverfahren zog sich über etliche Jahre hin, weil sich die Gemeinde mit einem früheren Investor nicht einigen konnte. 2012 erwarb die Norddeutsche Grundvermögen

aus Hamburg schließlich das Areal und verkaufte die Fläche, vermittelt von der Nord-Ostsee-Sparkasse (Nospa) an den Kieler Immobilienentwickler Dieter Busch, der als Vorhabenträger die Entwicklung dann rasch vorantrieb.

Inzwischen sind die acht Baufelder auf dem Gelände erschlossen, die ersten Rohbauten stehen. „Die Straßen sind angelegt, und man kann die Grundstücke gut erkennen“, sagt Jürgen Sönnichsen, Abteilungsleiter des Immobiliencenters bei der Nospa. Sobald der Frost vorbei sei, werde verstärkt gebaut. „Im nächsten Jahr werden viele unserer Kunden schon einziehen können.“

Die Nachfrage ist sehr überregional, sehr viele Hamburger sind interessiert

Jürgen Sönnichsen, Nospa

Die Vermarktung laufe sehr gut, sagt Sönnichsen: „Im Reetdach-Quartier sind nur noch zwei Wassergrundstücke frei. Alle zwölf Einfamilienhäuser sind verkauft oder reserviert.“ Die Eigentümer können schlüsselfertige Einfamilien- und Doppelhäuser bekommen, die Gärten werden im nordischen Stil mit Düngengras, Sylter Rosen und Friesenwall angelegt und sind im Kaufpreis inbegriffen.

Von den 13 Doppelhäusern, die ebenfalls im Baufeld 2 entstehen und zwischen 499.000 und 529.000 Euro kosten, seien noch neun Haushälften zu verkaufen. „Die Nachfrage ist sehr überregional“, sagt der Nospa-Abteilungsleiter, „sehr viele Hamburger sind interessiert, etwa für einen Erst- oder Zweitwohnsitz, aber auch als Sommerhaus oder zur Dauervermietung.“ Weil viele Menschen in der Pandemie entdeckt hätten, dass sie überall im Homeoffice arbeiten können, sei eine neue Kundenschaft dazugekommen. „Dann wohne ich doch direkt am Wasser und fahre zweimal die Woche nach Hamburg“, sagt Sönnichsen.

In weiteren Baufeldern entstehen seinen Angaben zufolge zahlreiche weitere Gebäude, beispielsweise 46 Eigentumswohnungen in direkter Wasserlage: „Da hat man die Schlei direkt vor dem Balkon“, sagt Sönnichsen. Geplanter Baubeginn für die Wohnungen mit unterschiedlichsten Größen ist die zweite Jahreshälfte. Zudem plane ein weiterer Investor im südlichen Bereich 200 Wohnungen zwischen 40 und 110 Quadratmetern in mehreren Baukörpern.

Laut Sönnichsen gibt es in der Region auch daran größeren Bedarf. „Einige wollen gern aus ihren älteren Bauten ausziehen und in einer Wohnung mit den neuen energetischen Standards wohnen.“

Julian Paul Heller hat beispielsweise zwei Grundstücke in Wassernähe im Angebot, eines mit 1000 Quadratmetern

für 500.000 Euro, ein etwas größeres mit 1500 Quadratmetern für 749.000 Euro), die sogenannten Schlei-Villen direkt am Ufer, die als Einfamilienhäuser oder Villenhälften angeboten werden, haben zwischen 137 und 230 Quadratmeter und kosten zwischen 774.000 und 1,5 Millionen Euro.

Im Baufeld 7 entsteht das Projekt Fjord-Liv von CordesHaus, bei dem 70 Eigentumswohnungen und 55 Einfamilienhäuser im Friesenstil geplant sind. Die Vermarktung soll erst im März starten, es gebe bereits 60 Interessenten, so Heller.

Die neue Marina bekommt 73 Liegeplätze

Als großer Pluspunkt des großen Immobilienprojekts gilt die geplante Marina. Sie darf laut Bebauungsplan 73 Liegeplätze haben. Derzeit gebe es Gespräche mit einem möglichen Hafenbetreiber, sagt Heller. Denkbar sei, das Grundstück an den künftigen Betreiber zu verkaufen oder zu verpachten. Das Interesse an den Liegeplätzen sei enorm groß: „Sie sind alle bereits reserviert“, sagt Heller.

Geplant ist seinen Angaben zufolge auch ein Restaurant im Bereich der Marina. „Man hat von da den besten Blick auf den Sonnenuntergang“, sagt der Hamburger Makler. Außer einem Bäcker seien aber bislang keine Geschäfte vorgesehen, so Heller: „Aber mit dem Fahrrad ist man schnell beim nächsten Supermarkt.“