

## Traumstandort für dänische Investoren

*Dänische Investoren haben in den vergangenen Wochen und Monaten ihr Interesse für den Flensburger Immobilienmarkt entdeckt. Käufer aus dem Nachbarland haben in der Großen Straße, in der Toosbüystraße, am Holm oder in der Angelburgerstraße viele Häuser aufgekauft. Sie setzen auf Wertsteigerungen, die sie im dänischen Markt nicht mehr erzielen können, und hoffen auf gute Renditen. Immobilienexperten erwarten nur wenig Auswirkungen auf die Mieten.*

### Flensburg

– Vor allem die Große Straße und die Toosbüystraße hat es den Investoren angetan. So wechselten unter anderem die Häuser Toosbüystraße 10-12, 23 und 33 in dänische Hand. Auf der Großen Straße waren es die Häuser 15/19, 29, 12,26 und 57. Der Einsatz der Investoren überrascht, denn diese Lagen gelten in Flensburg als durchaus problematisch.

„Es kommen ganz unterschiedliche Investoren“, hat Hans Martin Kjer vom Immobilienunternehmen Engel & Völkers festgestellt. Es seien Kapitalgesellschaften am Markt, aber auch viele Privatleute. Meist läge das Investitionsvolumen in Flensburg zwischen einer halben und einer Million Euro. Während manche ganze Häuserpakete suchten, seien andere an einzelnen Objekten interessiert. Einige Käufer hätten ihre Neuerwerbungen schnell weiterverkauft, andere setzten auf ein längerfristiges Engagement und sanierten aufwändig. Das tue den Standorten mit den großen Gründerzeitbauten sehr gut.

Warum Flensburg? Steen Hansen, stellvertretender Direktor der Sydbank, hält den Führungsvorteil für wichtig. Wer in Kopenhagen oder Aarhus wohne, sei in kurzer Zeit hier. „Das erleichtert die Verwaltung“, sagte er. Außerdem ließen sich die Geschäfte mit dänischsprachigen Maklern, Anwälten, Notaren und Banken abwickeln. Die Sydbank unterstützt dänische Investoren bei der Finanzierung. Die Bank achtet auf eine gute Lage der beliebten Objekte. Hansen glaubt, dass die Bereiche Große Straße, Toosbüystraße oder Norderstraße sich auch dank der Investitionen der neuen Eigentümern zu attraktiven Wohnlagen entwickeln werden. Die Käufer schätzen die „wunderschönen Häuser“ dort und setzten auf das Potenzial dieser Lage. Die gleiche Beobachtung hat Christoph Thonfeld von Densch & Schmidt gemacht. Die Große Straße mit ihren schönen Häusern biete gute Entwicklungsmöglichkeiten. Umgekehrt nutzten viele Eigentümer die günstige Gelegenheit, ihre Immobilien in der Innenstadt abzustoßen. Nicht jeder war mit der Entwicklung der zurückliegenden Jahre zufrieden und schob erheblichen Investitionsbedarf vor sich her.

Mit steigenden Mieten durch die Eigentümerwechsel rechnet derzeit niemand. „Wenn saniert wird, ist so etwas immer möglich“, schränkt Thonfeld ein. Gleichwohl bestimme der Markt in Flensburg was gehe und was nicht gehe. Sein Kollege Kjer sieht das ähnlich. Die Spielräume bleiben eng.

Geht die Entwicklung weiter? Die Experten sind sich nicht einig: Beyerle rechnet mit einem Ende des Immobilienbooms im kommenden Jahr. Hansen sieht das Ende noch nicht erreicht. Für Kjer ist der Höhepunkt überschritten. „Was auf dem Markt war, ist meist schon gehandelt worden“, sagt er.

Helge Matthiesen