

Professionelle Immobilienkunden

Visionen finanzieren. Werte schaffen.



**„Für Ihre komplexen
Immobilienprojekte:
Gebündelte Expertise,
ein starkes Netzwerk
plus lokale Marktkenntnis –
von der Finanzierung bis
zur Vermarktung.“**



Visionen brauchen Wurzeln – und den richtigen Partner.

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitgestalter unserer Region,

schon Mitte des 19. Jahrhunderts wusste unser ältestes Stammhaus, die Friedrichsberger Spar- und Leihkasse: Fortschritt entsteht dort, wo Wirtschaft, die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen und Lebensqualität Hand in Hand gehen.

Die Verantwortung für das Gemeinwohl in unserer Region ist seit über 200 Jahren fest in der DNA unserer Sparkasse verankert. Und auch heute noch braucht es für ein generationenübergreifendes lebenswertes Umfeld und eine wettbewerbsfähige, strahlkräftige Wirtschaftsregion Macher wie Sie, die mit Mut und Weitsicht gestalten wollen. Und einen Partner, der Ihre Sprache spricht, einen Partner für genau diese Werte und Visionen.

Unser Kompetenzzentrum „Professionelle Immobilienkunden“ unter der Leitung von Frank Gundelach unterstützt und begleitet Sie von der ersten Planung über die Finanzierung bis zur Vermarktung Ihrer Immobilienprojekte zwischen Nord- und Ostsee – mit großer Leidenschaft für Immobilien, einem breiten Erfahrungsschatz und ausgeprägter regionaler Expertise und Marktkenntnis.

Sie schaffen Raum für die nächsten Generationen – wir liefern das Fundament dafür.

Lassen Sie uns gemeinsam den Dreiklang aus Wohnen, Leben und Arbeiten aktiv gestalten und lernen Sie auf den folgenden Seiten unsere Lösungen für „Professionelle Immobilienkunden“ sowie bereits umgesetzte Projekte zwischen Sylt, St. Peter-Ording, Schleswig, Kappeln und Flensburg kennen.

Auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit – wir freuen uns darauf, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Nils Hoffmann

Mitglied des Vorstandes der Nord-Ostsee Sparkasse



Ganzheitlich, leistungsstark, professionell.

1

Finanzierung

Erfolgreiche Immobilieninvestitionen entstehen aus der passenden Gelegenheit, einer fundierten Marktanalyse sowie einer langfristig tragenden Finanzierungsstruktur.

Genau hier setzt die Arbeit unseres Kompetenzcenters „Professionelle Immobilienkunden“ an, das sich gezielt auf die Bedarfe und Anforderungen von Immobilieninvestoren und Projektentwicklern konzentriert. Von der ersten Investitionsidee bis hin zur langfristigen Bestandsfinanzierung begleiten wir Sie entlang des gesamten Lebenszyklus Ihres Immobilienprojekts.

Am Anfang steht die Prüfung der sogenannten „Investitions-Chance“. Ob Ankauf eines Mehrfamilienhauses, Erwerb einer gewerblichen Immobilie oder Einstieg in ein Entwicklungsprojekt – wir unterstützen Sie bereits in dieser frühen Phase bei der Einschätzung der Finanzierungsfähigkeit und der Strukturierung Ihres Vorhabens.

Dabei fließt unsere langjährige regionale Marktkennntnis ebenso in unsere Beratungsleistung ein wie unsere Erfahrung aus zahlreichen vergleichbaren Projekten in der Region.

Im nächsten Schritt entwickeln wir gemeinsam mit Ihnen eine tragfähige Finanzierungsstruktur. Dazu gehören unter anderem die passende Laufzeitstruktur, die Gestaltung von Zinsbindungen sowie – bei größeren Vorhaben – die Einbindung von Finanzierungspartnern im Rahmen von Konsortialfinanzierungen. Gerade bei komplexeren Vorhaben profitieren Sie bei der Strukturierung derartiger Finanzierungen von der langjährigen Erfahrung unserer Spezialisten, die Expertise aus dem internationalen Banken- und Konsortialumfeld mitbringen.

Auch während der Bau- und/oder Entwicklungsphase stehen wir Ihnen als verlässlicher Finanzierungspartner mit einem ausgeprägten Verständnis für die Dynamik von Bauprozessen und Kostenentwicklungen, Vermietungs- und Vermarktungsphasen begleitend und unterstützend zur Seite.

Mit der Fertigstellung beginnt schließlich eine weitere Phase: die langfristige Bewirtschaftung Ihrer Immobilie. Gerade für Bestandshalter ist eine stabile planbare Finanzierungsstruktur ein zentraler Erfolgsfaktor. Deshalb erarbeiten wir Lösungen, die sich an den langfristigen Erträgen Ihrer Immobilie orientieren und gleichzeitig ausreichend Flexibilität für zukünftige Investitionen oder Portfolioentwicklungen lassen.

Viele unserer Kunden bauen über Jahre umfangreiche Immobilienportfolios auf und entwickeln diese ständig weiter. Auch in diesen Wachstumsphasen bleiben wir Ihr verlässlicher Partner – sei es bei Anschlussfinanzierungen, bei der Integration neuer Objekte oder bei der Weiterentwicklung Ihrer Finanzierungsstruktur.

So entsteht eine Zusammenarbeit, die weit über die Finanzierung eines einzelnen Immobilienprojekts hinausgeht. Es entsteht eine partnerschaftliche Begleitung entlang des gesamten Lebenszyklus Ihres Immobilienprojekts, die auf Vertrauen, Kontinuität und unternehmerischem Verständnis basiert.



2

Risiken managen

Erfolgreiche Immobilieninvestitionen entstehen durch den bewussten Umgang mit bestehenden Risiken.

Die Betreuung unserer „Professionellen Immobilienkunden“ in einem spezialisierten Beraterteam ermöglicht uns einen ganzheitlichen Blick auf bestehende Engagements. So können Chancen genutzt und Risiken aktiv gesteuert werden – sowohl auf Projektebene als auch im gesamten Immobilienportfolio. Wir betrachten Finanzierungen immer im Kontext Ihres gesamten Immobilienportfolios. Ziel ist es, gemeinsam mit Ihnen eine Finanzierungsstruktur zu entwickeln, die auch in volatilen Marktphasen tragfähig bleibt.

Zusammen mit S-International, ein Tochterunternehmen der schleswig-holsteinischen Sparkassen mit internationalem Know-how und Sitz in Bad Oldesloe, analysieren wir bestehende Risiken Ihrer Finanzierungsstruktur mit

Diskretion und Weitblick, verwandeln Unwägbarkeiten in kalkulierbare Faktoren für Ihren Erfolg und sichern so Ihre Wettbewerbsfähigkeit.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Analyse von Zinsrisiken, der Stabilität von Cashflows sowie der nachhaltigen Tragfähigkeit von Investitionen. Unsere Erfahrung aus unterschiedlichsten Marktzyklen hilft uns, Risiken frühzeitig zu erkennen, um gemeinsam mit Ihnen geeignete Strategien zu erarbeiten.

Auch mit konkreten Risiken wissen wir umzugehen. Mit unseren Kollegen der S-Nova, eine 100 %ige Tochter der Nord-Ostsee Sparkasse, erstellen wir zusammen mit einem breiten Netzwerk erstklassiger Versicherer Absicherungskonzepte, die exakt auf die Ansprüche von Projektentwicklern und Immobilieninvestoren zugeschnitten sind - von klassischen Gewerbeversicherungen bis hin zum ganzheitlichen Versicherungskonzept.



3

Nachhaltig agieren

Nachhaltigkeit wird auch in der Immobilienwirtschaft immer mehr zum Erfolgsfaktor – sowohl aus ökologischer als auch aus wirtschaftlicher Sicht.

Ein wichtiger Baustein ist hier die gezielte Nutzung öffentlicher Förderprogramme. Gerade bei energetischen Modernisierungen, Neubauvorhaben oder der Weiterentwicklung von Bestandsimmobilien eröffnen Fördermittel häufig zusätzliche finanzielle Spielräume.

Wir unterstützen Sie dabei, frühzeitig passende Förderprogramme in Ihre Finanzierungsstruktur einzubinden, verknüpfen so die Anforderungen an moderne Immobilienentwicklung mit den Möglichkeiten öffentlicher Förderinstrumente

und schaffen für Sie Finanzierungslösungen, die Ihre Investitionen wirtschaftlich tragfähig machen und gleichzeitig zur nachhaltigen Entwicklung Ihrer Immobilienbestände beitragen.



4

Vermarkten

Erfolgreiche Immobilieninvestitionen enden nicht mit der Fertigstellung eines Projekts.

An neun Standorten in unserem Geschäftsbereich kümmern sich die Spezialisten unseres Immobiliencenters mit langjähriger Erfahrung, hoher Fachkompetenz und ausgeprägter lokaler Marktkennntnis um die nachhaltige und marktgerechte Präsentation und Vermarktung Ihrer Immobilienprojekte.

Gemeinsam mit regionalen Werbeagenturen erstellen die Kolleginnen und Kollegen für Sie ein individuelles, hochwertiges, leistungsstarkes und zielgruppenorientiertes Vermarktungskonzept, um den Markt optimal zu durchdringen und Ihrem Immobilienprojekt die bestmögliche Wahrnehmung zu verschaffen.

Ob bei der Positionierung von Wohn- oder Gewerbeimmobilien oder der Weiterentwicklung bestehender Objekte: Unser Ziel ist es, gemeinsam für Sie Lösungen zu entwickeln, die Ihnen langfristig stabile Erträge sichern.



5

Werte (be-)wahren

Immobilien sind nicht nur Investitionen, sondern Teil einer langfristigen Vermögensstrategie.

Als regional verwurzeltes Kreditinstitut begleiten wir solche Strategien über Generationen hinweg. Zahlreiche Immobilien, die heute das Bild unsere Region prägen, wurden durch die Nord-Ostsee Sparkasse über viele Jahre finanziell „begleitet“.

In unserem Kompetenzcenter „Professionelle Immobilienkunden“ verstehen wir Immobilieninvestitionen als langfristige Partnerschaft – mit dem Ziel, gemeinsam mit Ihnen Werte zu entwickeln, zu sichern, nachhaltig zu erhalten und weiterzugeben.

Ob innerhalb der Familie oder als Stifter für ein gemeinnütziges Projekt, ob Unternehmensübergabe oder -verkauf: Bei der Weitergabe Ihres Lebenswerks sind wir an Ihrer Seite. Unsere exzellent ausgebildeten Private Banking Beraterinnen und Berater unterstützen uns hierbei – gemeinsam mit einem starken Netzwerk aus Rechtsanwälten, Notaren und Steuerberatern.

6

Visionen finanzieren. Werte schaffen. Ein Gespräch mit Frank Gundelach.

Herr Gundelach, Sie leiten das Kompetenzzentrum „Professionelle Immobilienkunden“. Was hat Sie an dieser Aufgabe besonders gereizt?

„Immobilien sind ein sehr unternehmerisches Geschäft. Projekte entstehen oft über viele Jahre hinweg und jede Investition hat ihre eigene Geschichte. Mich reizt besonders, unsere Erfahrung in diesem Bereich noch stärker zu bündeln und unseren Kunden mit einem spezialisierten Team zur Seite zu stehen. Mit dem neuen Kompetenzzentrum schaffen wir genau diesen Rahmen: kurze Wege, hohe fachliche Kompetenz und einen klaren Fokus auf professionelle Immobilieninvestoren und Projektentwickler.“

Immobilienfinanzierungen haben in unserem Haus eine lange Tradition. Welche Bedeutung hat dieses Geschäft heute für die Nord-Ostsee Sparkasse?

„Die Finanzierung von Immobilien gehört seit jeher zu den prägenden Geschäftsfeldern unseres Hauses. Viele Immobilien, die heute das Bild unserer Region bestimmen, wurden über Jahrzehnte hinweg durch die Nord-Ostsee Sparkasse begleitet. Diese Tradition ist für uns nicht nur Geschichte, sondern auch Verpflichtung. Immobilieninvestitionen sind langfristig angelegt – genauso verstehen wir auch unsere Rolle als Finanzierungspartner.“

Im Kompetenzzentrum „Professionelle Immobilienkunden“ bündeln wir erstmals die Betreuung professioneller Immobilienkunden. Was war der entscheidende Gedanke hinter dieser Neustrukturierung?

„Unsere Kunden investieren häufig in mehrere Projekte oder bauen über Jahre hinweg größere Immobilienportfolios auf. Durch die Bündelung

der Kundenbetreuung in einem spezialisierten Beraterteam können wir diese Engagements ganzheitlicher betrachten – sowohl aus strategischer als auch aus Risikosicht. Gleichzeitig schaffen wir die Grundlage, unsere Kunden bei zukünftigen Investitionen noch gezielter zu begleiten und neue Investoren für unser Haus zu gewinnen.“

Sie arbeiten täglich mit Immobilieninvestoren und Projektentwicklern. Was zeichnet diese Kundengruppe aus und was erwartet sie von ihrem Finanzierungspartner?

„Professionelle Immobilienkunden denken unternehmerisch. Sie analysieren Märkte, erkennen Chancen und treffen Entscheidungen oft sehr strukturiert und langfristig. Von ihrem Finanzierungspartner erwarten sie vor allem Verlässlichkeit, Geschwindigkeit in der Entscheidungsfindung und ein echtes Verständnis für ihr Geschäft. Genau das ist unser Anspruch: Wir möchten nicht nur Finanzierungen „bereitstellen“, sondern ein Partner sein, der die wirtschaftlichen Zusammenhänge hinter einer Investition versteht.“

Gerade in einem dynamischen Marktumfeld spielt ein aktives Risikomanagement eine große Rolle. Worauf achten Sie besonders, wenn Sie Finanzierungen strukturieren?

„Immobilienmärkte verändern sich – das gehört zu diesem Geschäft dazu. Deshalb legen wir großen Wert auf eine solide Strukturierung der Finanzierung. Dazu gehört beispielsweise eine realistische Einschätzung der Ertragskraft einer Immobilie, die Betrachtung von Zinsrisiken und eine Finanzierung, die auch in unterschiedlichen Marktphasen stabil bleibt. Unsere Erfahrung aus vielen Jahren Immobilienfinanzierung hilft

uns dabei, Risiken frühzeitig zu erkennen und gemeinsam mit unseren Kunden tragfähige Lösungen zu entwickeln.“

Nachhaltigkeit gewinnt auch in der Immobilienwirtschaft zunehmend an Bedeutung. Welche Rolle spielt dabei die Fördermittelberatung der Nord-Ostsee Sparkasse?

„Förderprogramme und energetische Zertifizierungen können gerade bei Neubauten oder energetischen Modernisierungen eine wichtige Rolle spielen. Viele Investoren nutzen diese Möglichkeiten bereits sehr aktiv. Unser Ziel ist es, Förderprogramme frühzeitig in die Finanzierungsstruktur einzubeziehen und unsere Kunden bei der Auswahl geeigneter Programme zu unterstützen. So lassen sich wirtschaftliche und nachhaltige Aspekte einer Investition sinnvoll miteinander verbinden.“

Wenn Sie einem potenziellen neuen „Professionellen Immobilienkunden“ in einem Satz erklären müssten, wofür Ihr Kompetenzzentrum steht – wie würde dieser Satz lauten?

„Wir begleiten Immobilieninvestoren und Projektentwickler mit Erfahrung, regionaler Marktkennntnis und einem spezialisierten Team entlang des gesamten Lebenszyklus ihrer Immobilieninvestitionen.“

Herr Gundelach, vielen Dank, für das Gespräch.



Frank Gundelach

Abteilungsleiter Kompetenzzentrum
Professionelle Immobilienkunden

Frank Gundelach, Jahrgang 1966 und gebürtiger Hamburger, besticht durch seine jahrzehntelange Expertise aus dem Groß- und Landesbankbereich und verkörpert wie kein anderer die Werte des ehrbaren hanseatischen Kaufmanns.





Stabil aufgestellt. Sicher verankert.

Eine Auswahl unserer Referenzobjekte





Wohnimmobilie

Zur alten Post Treia



OLH Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG



4 Mehrfamilienhäuser mit jeweils
6 Wohneinheiten sowie 6 Doppelhaushälften



1.800 m² Wohnfläche



Hochbaufinanzierung und Vermarktung

Wohnimmobilie

Die Glücksburg Glücksburg



THONI GmbH & Co. KG



Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten



727 m² Wohn- und Nutzfläche



Hochbaufinanzierung und Vermarktung

Wohnimmobilie

Danckwerthstraße Husum



Eiderdeich Immobilien GmbH



2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohneinheiten plus Tiefgarage



1.358 m² Wohnfläche



Hochbaufinanzierung und Vermarktung

Wohnimmobilie

Service-Wohnen am Schlosspark Husum



Seniorenresidenz Schlosspark Husum GmbH



Servicewohnanlage mit 58 Wohneinheiten
und einer Servicestation des Deutschen
Roten Kreuzes



4.035 m² Wohnfläche



Hochbaufinanzierung und Vermarktung

Service- Wohnimmobilie

Kuhgräsung Husum



MC Bau GmbH



2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils
4 Wohneinheiten



505 m² Wohnfläche



Hochbaufinanzierung und Vermarktung

Wohnimmobilie



Wohnen „Auf der Freiheit, Schleswig“ GmbH & Co. KG



7 Mehrfamilienhäuser mit
insgesamt 93 Wohneinheiten



8.586 m² Wohnfläche



Hochbaufinanzierung und Vermarktung

Wohnimmobilie

Pionierhafen Schleswig



PIONIERHAFFEN SCHLESWIG
Leben in bester Wasserlage



Hanno Lüttmer



11 schwimmende Einfamilienhäuser
3 Mehrfamilienhäuser mit 30 Ferienwohnungen
2 Mehrfamilienhäuser mit 35 Eigentumswohnungen
1 Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten zur
Vermietung



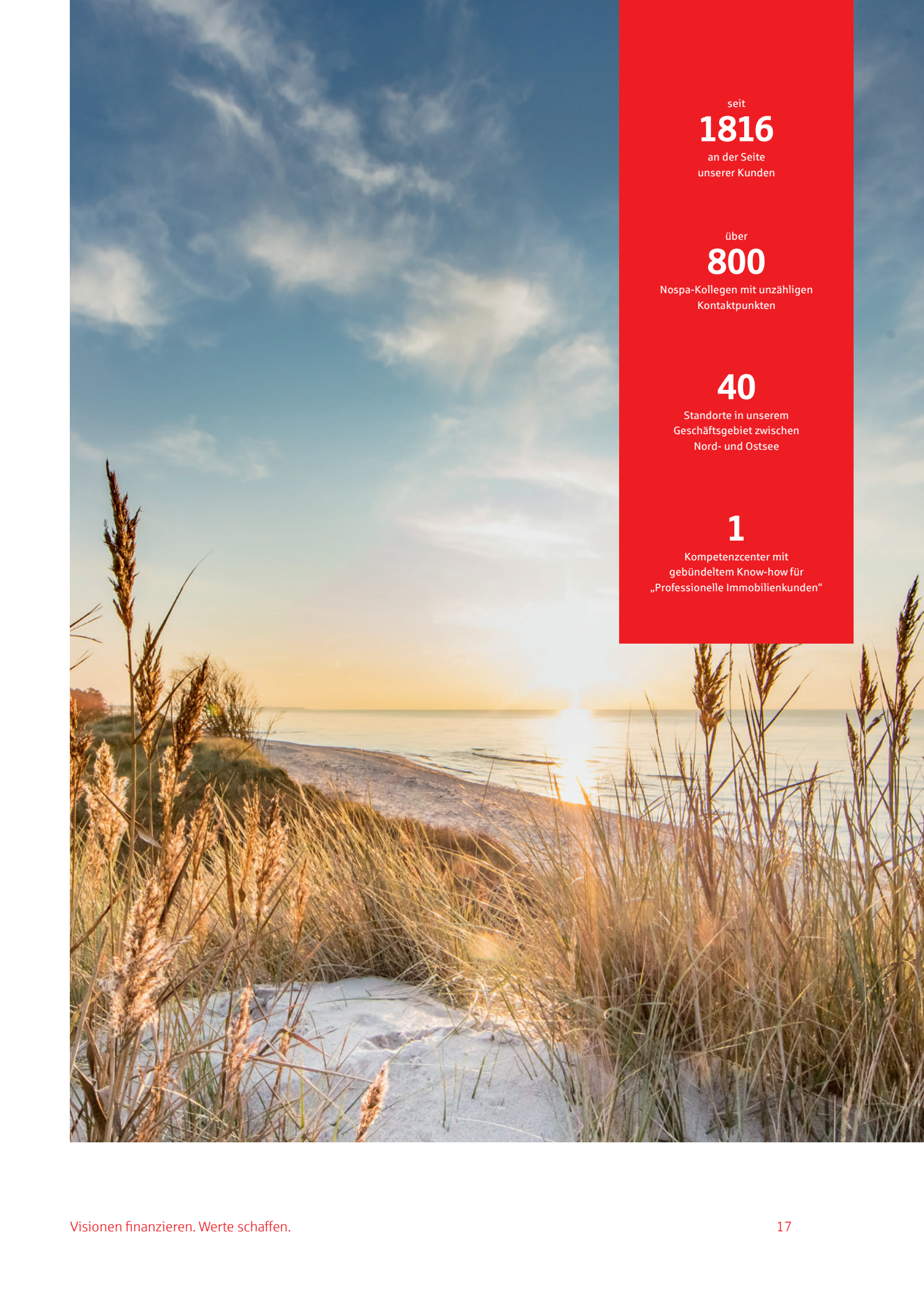
23.400 m² Wohnfläche



Hochbaufinanzierung und Vermarktung



Wohn- und Gewerbeimmobilie



seit
1816
an der Seite
unserer Kunden

über
800
Nospa-Kollegen mit unzähligen
Kontaktpunkten

40
Standorte in unserem
Geschäftsgebiet zwischen
Nord- und Ostsee

1
Kompetenzcenter mit
gebündeltem Know-how für
„Professionelle Immobilienkunden“

Notizen



Professionelle Immobilienkunden

Südergraben 8-14
24937 Flensburg
0461 1500-5555

Termine

nach Vereinbarung

Online

www.nospa.de