

Surfspaß auf der grünen Wiese

Noch sind große Anlagen für Wellenreiter meist im Projektstadium. Aber die Entwickler solcher Surfparks haben weitreichende Pläne.

Von Jürgen Dunsch

ZÜRICH, 27. Dezember. Die Palette an Freizeitaktivitäten wird laufend größer. Gerne darf es etwas exotisch und mit einem Schuss Abenteuer sein – super, wenn dies auch in heimischen Gefilden möglich ist. Genau auf diesen Gedankengang setzen die Initiatoren von Surfparks. Überall in Europa werden entsprechende Projekte angeschoben. Ganz vorne mit dabei: Stade vor den Toren Hamburgs. Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, setzt man hier wie andersorts auf die angeblich unschlagbare Kombination aus Wasser, Sport und Karibik-Feeling.

Die künftigen Wellenreiter, die nicht zuletzt aus der nahen Millionenmetropole erwartet werden, müssen sich noch gedulden. Frühestens vom Frühjahr 2022 an sollen sie in Stade ihrem spektakulären Sport in einem künstlichen See frönen können. Aber die Pläne sind konkret. Jan Podbielski, der bisher vor allem Windparks initiierte, treibt das Vorhaben voran. Im April 2018 wurde seine Projektgesellschaft ins Handelsregister eingetragen. Podbielski, der aus der Region stammt, gilt vor Ort als seriös, berichtet Jörg Dammann, der sich für die lokale Kreiszeitung journalistisch mit dem „Wavepool“ befasst. In Berlin planen drei Surf-Enthusiasten ebenfalls eine Großanlage. Dieses Projekt befindet sich noch in der Start-up-Phase, und der Standort muss noch gefunden werden. Dessen ungeachtet wollen die Initiatoren Anfang 2019 mit einer Crowdfunding-Kampagne im Internet um Geldgeber werben.

Unter den bestehenden, entstehenden und geplanten Surfparks sind Anlagen in den Vereinigten Staaten und auf der Britischen Insel schon in Betrieb; „Surf Snowdonia“ in Nordwales empfing vor drei Jahren die ersten Sportler mit den coolen Brettern und zieht mehr als 150 000 Gäste im Jahr an. Zwei Parks in Bristol und im australischen Melbourne dürften im kommenden Jahr in Betrieb gehen. Das hilft dem Projektentwickler aus Norddeutschland, hat er damit doch zwei aktuelle Blaupausen für sein eigenes Projekt vor Augen. Es soll mit einem abgetrennten Teil auch Anfänger ansprechen.

Und dies sind die Eckdaten für Stade: Sechs Hektar Gelände, 20 Millionen Euro Investitionsvolumen, bis zu 70 000 Besucher im Jahr. Fast so groß soll ein geplanter Surfpark in Regensdorf nördlich von Zürich werden, dies inklusive weiterer Sportangebote etwa für Beachvolleyballer und Mountaibiker, sowie einem Naturpark mit Erlebnisweg für Familien. Der hohe Strombedarf wird dem Konzept zufolge aus erneuerbaren Energien kommen, davon möglichst die Hälfte durch Solarpanels in der Anlage. Der Investitionsumfang bis zur Eröffnung 2020 soll hier 25 bis 30 Millionen Franken oder umgerechnet gut 22 bis 27 Millionen Euro betragen. Und bei den Besu-



Surfvergnügen: Ein Thema auch für Immobilienentwickler

Foto Wavegarden

cherzahlen rechnen die Initiatoren, die sich in dem Verein „Waveup“ organisiert haben, sogar mit mehr als 200 000 im Jahr, davon ungefähr so viele Surfer wie in Stade. Nichts weniger als die erste wettbewerbsfähige Anlage auf dem europäischen Festland wird versprochen. Zuversichtlich stimmt die Park-Entwickler, dass eine viel kleinere, mobile Anlage in der Stadt Zürich schon den dritten Sommer eine erfolgreiche Bilanz ziehen kann. Und was dem geplanten Surfpark in Stade die Hamburger als Kunden, sind den Regensdorfenern neben den jungen Surf-Cracks in Zürich und Basel diejenigen aus Süddeutschland.

Im Vergleich zu den Surfparks sind die bestehenden Anlagen in Deutschland bisher bescheiden. Den schätzungsweise 420 000 Wellenreitern stehen weniger als ein halbes Dutzend Anlagen zur Verfügung. Und sie imitieren nicht die große Welle, sondern zum Beispiel das „Flow Riding“. Dabei wird ein Wasserfilm über eine gepolsterte Matte in Wellenform gejagt. Verglichen mit echten Wellen, erscheinen sie wie Kletterwände in Kaufhäusern im Vergleich zu Gebirgsformationen. Weitere Pläne für Surfparks werden in Frankreich, Portugal und Spanien gewälzt. In Spanien hat auch der bedeutendste Hersteller, die 2005 gegründete „Wavegarden“, ihren Sitz. Sie produziert Anlagen für bis zu gut zwei Meter hohe Wellen und nennt auf ihrer Homepage 19 geplante Surfparks in aller Welt.

Nicht alle Projektentwickler werden sich am Ende auf der perfekten Welle wiederfinden. Vorerst befeuert die Tatsache, dass Surfen vom Jahr 2020 an im Kalen-

der der Olympischen Spiele steht, alle Gedankenspiele. Der erhoffte Schub sollte vor allem die unverzichtbaren Großinvestoren locken, obwohl Renditeversprechen in diesem Markt kaum zu erhalten sind. Podbielski ebenso wie Waveup-Vorstand Pascal Brotzer legen sich nicht fest. Brotzer glaubt, der Dreiklang aus Sport, Natur und Bildung für Jugendliche könne auch nachhaltige und marketingorientierte Investoren anziehen, die nicht einfach auf eine Renditeziffer starren. Der Marketing-Aspekt von jungen Wilden mit Ökobewusstsein klingt auch bei Podbielski an.

Zum Surfen in eine Anlage auf der grünen Wiese mit Wetter- und Wellengarantie statt an den Atlantik oder gar ins ferne Australien: das klingt schlüssig. Aber die noch junge Immobilienkategorie mahnt Geldgeber eher zur Vorsicht; sie werden sich daher wohl erst ziemlich spät für solche Projekte begeistern lassen. Für Stade sagt Podbielski: „In der technischen Planung und Machbarkeitsprüfung sind wir sehr gut vorangekommen und beginnen in den kommenden Monaten, nach zusätzlichen Investoren zu suchen.“ Das Engagement der bestehenden Geldgeber beschränkt sich bisher auf eine niedrige sechsstellige Summe. Bedeutend mehr Mittel müssen bereitliegen, wenn spätestens im Sommer 2019 die Detailplanung beginnt. Richtig ins Geld geht es dann mit dem Baubeginn zwei Jahre später.

Immerhin: Mit dem Grundstückseigentümer, einer landwirtschaftlichen Genossenschaft, ist sich Podbielski nach eigenen Angaben in allen wesentlichen Punkten einig. Darüber hinaus genießt das

Projekt, das 80 Meter lange Wellenritte erlaubt, den Rückhalt aller politischen Parteien in Stade, wie Beobachter Dammann bestätigt – dies nicht zuletzt deshalb, weil mögliche Autokolonnen nicht durch die Gemeinde müssen. Der Surfpark sei „ein hochinteressanter und attraktiver Baustein“ für die touristische Weiterentwicklung der Region, meint Bürgermeisterin Silvia Nieber. Günstig ist auch, dass der Boden des Areals keine

unangenehmen Überraschungen barg. Die Freizeitanlage ist so konzipiert, dass auch Nicht-Surfer ein Strandfeeling erleben können. Der Finanzplan kalkuliert mit einer Saison von März bis Dezember. Die verbleibenden zwei bis drei Monate wäre der Surfpark geschlossen. So viel ist sicher: Könnte für diese Zeit eine betriebswirtschaftlich vernünftige Nutzung gefunden werden, würde dies der noch ungewissen Rendite helfen.

Immobilienmarkt

Gestalten und schalten Sie Ihre Anzeige ganz einfach online:
www.immobiliemarkt.faz.net

**WOHNEN AM
NOCKHERBERG
MITTE**

Der Berg ruft
EIGENTUMSWOHNUMGEN
MÜNCHEN AU - HÄLDHAUSEN

**SONNENPLATZ
IM HERZEN
MÜNCHENS**

- + EINLADEND GROSSZÜGIGE 3- BIS 4-ZIMMER-DACHTERRASSENWOHNUNGEN
- + VARIANTENREICHE DESIGN-AUSSTATTUNGSLINIE UND MARKEN-EINBAUKÜCHE INKLUSIVE
- + ZENTRALE INNENSTADTLAGE IM HERZEN DER OBEREN AU

3-ZI.-WHG., 6. OG 122,29 m² Wfl. € 2.409.000,-

4-ZI.-WHG., 7. OG 140,64 m² Wfl. € 2.727.000,-

Provisionsfreier Verkauf
Auf Wunsch TG-Stellplatz ab € 43.000,- | Bezug 2021
Energiebedarfsrechnung vom 08.11.2018, BJ 2021, FW der SWM, Endenergiebedarf 55,7 kWh/(m²·a), EEK B

**BESUCHEN SIE UNS IM
INFO-PAVILLON
REGERSTRASSE (HÖHE WEILER-
STRASSE), 81541 MÜNCHEN,
MO BIS SO VON 15 - 18 UHR**

**WWW.HAUSBAU.DE
+49 89 9238-605**

EIN PROJEKT DER BAYERISCHEN HAUSBAU

Vier Fragen an: Timo Tschammler, Jones Lang LaSalle

„Manchmal schrillen die Alarmglocken“

Über Geldwäsche in der Immobilienwirtschaft und die Abwehrmaßnahmen der Branche

Woran erkennen Sie potentielle Geldwäsche bei einem Immobiliengeschäft?

Merkmale, die auf ein erhöhtes Geldwäscherisiko hinweisen, sind zum Beispiel die Verweigerung des Vertragspartners bei der notwendigen Mithilfe zur Identifizierung und die Vorenthaltung von geforderten Unterlagen und Informationen. Auch ein ungerechtfertigt hoher oder niedriger Preis gemahnt zur Vorsicht. Eine Einbeziehung dritter Geschäftspartner ohne erkennbaren Nutzen ist ein starkes Signal, genauso wie ein Käufer, der eine Zahlung in Bargeld geleistet wissen möchte. Bei erkennbaren Verbindungen zu Hochrisiko-Ländern oder Steueroasen und Off-Shore-Unternehmen schrillen die Alarmglocken. Und last not least machen uns Presseberichte, die auf einen kriminellen Hintergrund schließen lassen, hellhörig, ebenso wie ein generell verdächtiges Verhalten oder Auftreten potentieller Kaufinteressenten.

Sind die deutschen Regeln ausreichend, um Geldwäsche zu verhindern, und werden die Immobilienmarktteilnehmer ausreichend kontrolliert?

Geldwäsche ist ein internationales Phänomen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht ausreichend, dass Deutschland oder die EU Regeln zur Verhinderung von Geldwäsche aufstellen. Hier ist eine globale Initiative erforderlich. Wichtig ist zudem, dass die Einhaltung bestehender Gesetze von den Behörden stärker kontrolliert wird. Hierfür ist eine Investi-

tion in ausreichend geschultes Personal erforderlich, um eine Weiterverfolgung von gesetzlich geforderten und eingehenden Verdachtsmeldungen gewährleisten zu können.

Wie oft ist bei JLL Deutschland in diesem Jahr Geldwäsche-Verdacht aufgetaucht und wie oft gemeldet worden?

Im laufenden Jahr haben wir sechs Verdachtsmeldungen an die Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen (FIU) übermittelt.

Stemmt sich die Immobilienbranche selbst ausreichend gegen Geldwäscheversuche?

Hier kann ich nur für mein Unternehmen sprechen: Wir tun, was wir können und was möglich ist. Die Jones Lang LaSalle SE hat ein nach IDW PS 980 Standard zertifiziertes Compliance Management System. Dort wird der Missbrauch von Immobilientransaktionen zum Zwecke der Geldwäsche als Kernrisiko erkannt. Immobilienkäufer und -verkäufer werden entsprechend den Vorgaben des Geldwäschegesetzes identifiziert. Der sogenannte KYC-Prozess (Know your client) umfasst dabei neben der Identifizierung der Kaufvertragsparteien und auftretenden Personen und der Feststellung der wirtschaftlich Berechtigten sowie möglicher politisch exponierter Personen auch die Prüfung von amerikanischen oder EU-Sanktionen. Werden bei dem Identifizierten oder der Konstruktion des Geschäftes Umstände erkannt, die auf ein Geldwäscherisiko schließen

lassen, wird die Prüfung verschärft und eventuell eine Verdachtsmeldung abgesetzt. Die verschärfte Prüfung umfasst eine erweiterte Dokumentation und die Abfrage zusätzlicher Belege, ferner wird die Geschäftsbeziehung einer kontinuierlichen Überwachung unterzogen.

Das setzt eine entsprechende Qualifikation der Belegschaft voraus.

Damit das alles funktioniert, werden sämtliche Mitarbeiter bei JLL, einschließlich der Geschäftsführung, jährlich verpflichtend mittels eines Online-Trainings geschult. An allen Standorten werden zudem Präsenztrainings durchgeführt, an denen alle Mitarbeiter teilnehmen können. Darüber hinaus gibt es noch bedarfsabhängige Präsenztrainings, für neue Führungskräfte beispielsweise. Zudem kooperieren wir durch das Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und die Legal & Compliance Initiative Real Estate mit anderen Marktteilnehmern, um professionelle Standards zur Unterstützung der Bekämpfung der Geldwäsche zu etablieren.

Sind große Immobilienunternehmen anfälliger für Geldwäsche als kleine?

Geldwäsche hat im Kern nichts mit der Größe eines Unternehmens zu tun, sondern mit dessen Kultur und der Einstellung und Qualifizierung seiner Mitarbeiter. Letztere freilich ist kostenintensiv. Und diese Kosten in die Qualifizierung können sich oft nur die großen Unternehmen leisten.

Die Fragen stellte Michael Psotta.

Einzelhandel/Gewerbeimmobilien

Verkauf / Investment
Ruhgebietsgroßstadt, zentrale Lage, historische Fabrik, neu und hochwertiger (auch technischer) Zustand, Verkaufspreis 20,5 Mio. €, Miete p.a. 1,0 Mio. € (gewerb.), Anfragen mit Kapitalnachweis.

**Nr. 1 bei der Elite:
Frankfurter Allgemeine.**

Mehr unter www.faz.media

Region Nord

Nordseeküste Fischerdorf Greetsiel

Neubauten Fewos/-häuser in Toplage
Incl. komplettes Servicepaket (nach Wunsch): Hausmeister, Vermietung (mit Mietgarantie), Finanzvermittlung (geringes Eigenkapital), Steuervorteile etc.

Tel.: 04921-92000 Fax 920099

www.systembau.com Systembau Emden info@systembau.com

Buchen Sie Ihre Anzeige in F.A.Z. und F.A.S.:

www.faz.net/anzeigen

Kapitalanlagen

Denkmalimmobilien in der BRD
ab ZVE 100K zahlt Ihre ESt/ETW ab 200K!
Kein EK notwendig (hohe Bonität vorausgesetzt).
Auch MFH's ab € 2,1 Mio.

PM, 0172/5316675

Ausland

Italien - Lago Maggiore - Ostufer
Prachtvilla 180° Seesicht. Baujahr 1995
Exquisite Villenlage bei Luino, Wfl./Nfl.
560/410 m², 5 Garag.pl., Grundfl. variabel
von 2.000-9.000 m², KP ab 4,2 Mio. Euro.

☎ 00 390 / 33 2 50 71 67
Mobil: 0049 160 1567027

Region Mitte

Flexibel mit viel Service

Attraktive Büroräume oder repräsentatives Bürogebäude, in 63762 Großostheim, Industrie- und Handelspark Nord zu vermieten

- Ihr komplettes Bürogebäude mit 635 m²
- Helle, geräumige Büroetagen (400 m² oder ab 24 m²)
- Komplette gekühlte Flächen
- High Speed Internet
- Ideale ÖPNV-Anbindung
- Parkplätze vor Ort

Widelflex GmbH
Tel. 0 60 26 - 97 47-0
www.widelflex.de

3-Familienhaus mit großem Garten/Terrasse
Ideal zum Mehrgenerationen-Wohnen oder für Familien zum selber wohnen/vermieten. In 66978 Clausen/Pfalz (Kreis Südwestpfalz) mit 3 WHG, davon 2WHG mit hochwertiger EBK, Doppelgarage, Garten und Dach-Loggia. Dach uf. Zentralheizung neuwertig. Werber kann frei entscheiden über Gestaltung der Räume. Wohngröße 253m²/Grundstück 597m². Preis VB.

Kontakt: 0171-6940577

F.A.Z. Der Tag: Die wichtigsten Nachrichten der letzten 24 Stunden in einer App.
Jetzt kostenlos laden!