



DEUTSCHLAND

# Wertsteigerung garantiert

Wer in Deutschland auf die richtigen Immobilienstandorte setzt, kann nicht viel falsch machen. Die hier vorgestellten Lagen sind nicht nur sicher, sie haben auch weiteres Potential

Noch teurer kann es doch gar nicht mehr werden“ – dieses Zitat hört man immer wieder, wenn es um deutsche Toplagen geht. Und doch geht es immer weiter. Erstes und bestes Beispiel ist die nordfriesische Küste und hier vor allem Deutschlands beliebteste Insel:

**1 Sylt** verzeichnet seit Jahren einen Immobilienumsatz von rund 500 Millionen Euro, was zum Beispiel rund einem Zehntel des Umsatzes in der Millionenmetropole Hamburg entspricht – und das bei gerade einmal 22.000 Einwohnern. In den Toplagen Kampen, Keitum und Braderup haben sich die Preise seit 2004 zum Teil verdoppelt, die Tendenz ist wei-

terhin steigend. Wer hier ein Objekt besitzt, hat in den letzten 20 Jahren Wertsteigerungen von bis zu 1.000 Prozent erlebt. Und bei frei stehenden Häusern und Grundstücken am Wasser ist nicht einmal der Himmel die Preisgrenze.

**2 Die Ostsee** vor der Haustür – das bedeutet zumindest in manchen Regionen, dass der Begriff „top“ auf die entsprechende Immobilie zutrifft. Allerdings sprechen wir hier von sehr ausgesuchten Standorten wie Binz auf Rügen, Kühlungsborn an der Mecklenburger Bucht oder Timmendorf in der Lübecker Bucht, mitunter ist auch die romantische Schleimündung zu nennen. Ein Haus mit eige-

nem Steg oder ein Grundstück mit Wasserzugang kann als sichere Wertanlage bezeichnet werden.

**3 Hamburg** hat zwar mit der Hafen-City eine weitere Toplage aus der Taufe gehoben, allerdings muss sich diese erst noch über Jahre bewähren. Auf der hanseatisch sicheren und wertstabilen Seite ist man in Alster- und Elbnähe. Harvestehude, Rotherbaum und mit leichten Abstrichen auch Uhlenhorst sowie Wasserlagen in Winterhude sind die richtige Wahl an der innerstädtisch gelegenen Alster. Elbabwärts sollte man die sogenannten Elbvororte Othmarschen, Nienstedten und Blankenese im Fokus haben.

**4 Potsdam und Berlin** sind zwei ungleiche Schwestern, deren Spitzenadressen jedoch gar nicht so weit auseinanderliegen. Sicher, in Berlin wohnt man auch im ehemaligen Westen nobel und citynah (Charlottenburg oder Wilmersdorf). Gleiches gilt für den Bereich Mitte im ehemaligen Osten, allerdings sind die Preise hier erst seit Mitte der neunziger Jahre zu beurteilen – es bleibt also ein Restrisiko. Traditionell herrschaftlich wohnt man im Südwesten der Stadt, in Steglitz-Zehlendorf, oder noch genauer gesagt: in Dahlem und Grunewald. Einen Katzensprung von dort entfernt, in Potsdam, sind die Wasserlagen rund um den Heiligen See das Nonplusultra. Was in Potsdam zählt, sind die Berliner und die Nauener Vorstadt sowie die Villenkolonie Babelsberg.

**5 Düsseldorf** wird besonders wegen seiner klassischen Altbauten geschätzt, die aufgrund der Kriegsschäden sehr rar sind. Die schönsten dürfte es in den rheinnahen Stadtteilen Ober- und Niederkassel geben. Zu den sicheren, weil stark gefragten Standorten zählen auch das Zoo- und das Grafenviertel, der Ludenberg sowie die von Einfamilienhäusern und Villen geprägten Standorte Golzheim und Alt-Meererbusch.

**6 Köln und Bonn** bieten als Metropolregion einige interessante Standorte. In der Domstadt sind das Villenviertel Marienburg sowie das rheinnahe Lindenthal sicher die besten. Die neue Lage Rheinauhafen, die nicht nur für zum Teil spektakuläre Architektur, sondern auch für satte Preise gut ist, muss sich, ähnlich wie die Hamburger HafenCity, als Toplage erst noch beweisen. In der ehemaligen Hauptstadt Bonn zählen Bad Godesberg und der Venusberg zu den besten Adressen. Übrigens ist der befürchtete Preisverfall nach dem Regierungsumzug ganz und gar nicht eingetreten – im Gegenteil.

**7 Rhein-Main-Region** – unter dieser Bezeichnung kann man eine der immobilientechnisch interessantesten Metropolregionen Deutschlands zusammenfassen. Frankfurt, Wiesbaden & Co., aber auch die Umlandstandorte der drei Großstädte bieten jede Menge Toplagen. Im Raum Frankfurt erzielen das Westend, das Holzhausenviertel und auch die Villenlagen im vorgelagerten Vordertaunus (Bad Homburg, Kronberg oder Kö-



nigstein) Bestpreise. In Wiesbaden sind die Adressen am Kurpark, aber auch der Sonnen- und der Neroberg sowie das Komponistenviertel mit bester Altbau-substanz gesegnet und daher spitze.

**8 Stuttgart** mausert sich seit einigen Jahren zu einer echten Metropole. Dabei ist die Stadt überaus eng bebaut und kann, da ihr zentraler Bereich in einem Kessel liegt, eigentlich nur mit einer Toplage aufwarten: der Halbhöhenlage. Der Killesberg, der Bopser und Degerloch bieten genau solche Hanglagen mit Blick über die ganze Stadt. Zudem gibt es mit Sillenbuch und der Gänsheide noch zwei sehr erwähnenswerte Einfamilienhausstandorte.

**9 München** ist preislich direkt hinter Sylt einzuordnen. Bei der Suche nach den teuersten und gefragtesten Immobilien auf dem Land und in den Städten stehen München und die umliegenden Seen seit jeher vorn. In der City kauft man traditionell gut in Alt-Bogenhausen, in Nymphenburg/Gern, in Schwabing oder im Lehel oder auch im Süden der Stadt – zum Beispiel in Solln oder Harlaching. Sehr selektiv muss man mit

dem Standort Grünwald umgehen. Krisensicher sind vor allem große Anwesen mit Seezugang am Starnberger See, dem Tegernsee sowie dem Ammer- und dem Wörthsee – zumal sie allesamt von München aus gut erreichbar sind.

**10 Bodensee**-Immobilien mit einer echten Wertgarantie sind außer in den kleinen Gemeinden Meersburg und Überlingen (wichtig ist die Nähe oder der Zugang zum See) besonders in Konstanz zu finden. Die beste Adresse ist hier die See-straße im Musikerviertel des Stadtteils Petershausen. Überhaupt ist die hafennahe Altstadt zu empfehlen.

## IM AUGE BEHALTEN

Dresden gehört mittlerweile zu den attraktivsten und auch wertsteigerungs- und renditeträchtigsten Standorten der Republik. Heimlich, still und leise steigen in den Toplagen Striesen, Blasewitz und Loschwitz die Preise. Hier heißt es aufpassen und nichts verpassen.

FOTOS: A. HAUG/BELLEVUE (2), ENGEL & VÖLKERS WÖRTHSEE (1), iStockphoto (3), KARTE: WWW.GECKO-GRAPHICS.DE