



Luxus ist ihr Geschäft. Maklerin Sylvia Klaus und andere Experten für Luxusimmobilien geben Einblick in die Welt der Villen. Foto: Andreas Lode

## Kommentar

### Was ist eigentlich echter Luxus?



Von Philipp Kinne

Der Boden aus Marmor, eine Badewanne aus Gold, ein riesiger Pool im Garten. Ist das Luxus? Für viele ganz bestimmt. Luxusimmobilien zählen wie fette Autos, teure Uhren oder Yachten sicher zu den größten Statussymbolen. Macht das glücklich? Nur bis zu einem gewissen Punkt. Wer finanziell abgesichert ist, hat mehr Freiheiten. Wer im Überfluss lebt, macht sich keine Gedanken darüber, wie die nächste Miete bezahlt oder der Kühlschrank gefüllt werden kann. Aber: Wer beim Stichwort Luxus nur ans Geld denkt, wird nicht glücklich.

Das zeigt auch ein Blick in die zum Teil riesigen Villen im Augsburger Land. Acht Schlafzimmer, fünf Bäder, Hunderte Quadratmeter – wirklich glücklich macht all das nur, wenn es mit Leben gefüllt wird. Zu oft ist von einsamen Menschen in diesen riesigen Anwesen zu hören. Denn wahrer Luxus ist die Familie, die das große Haus belebt. Nur wer seinen Pool, seine Yacht oder den riesigen Garten mit wahren Freunden teilen kann, erlebt eine wirklich gute Zeit. Die kann man sich übrigens ebenso wenig kaufen wie die wahren Freunde.



Eine Villa ist für viele der Inbegriff von Luxus. Foto: Marcus Merk (Symbolbild)

## Exklusiver Einblick in die Welt der Villen

Zu ihren Kunden zählen Familien, deren Namen auf Listen der reichsten Deutschen auftauchen. Makler geben unserer Redaktion Einblick in die teuersten Immobilien in ihrem Angebot.

Von Philipp Kinne

**Landkreis Augsburg** Nach Luxus sieht das Büro von Stefan Frank und Thomas Kröger nicht aus. Im Gegenteil. Es befindet sich in einer Halle am Rande eines kleinen Ortes im westlichen Landkreis. Zufall ist das nicht. Denn Diskretion ist das oberste Gebot im Geschäft der beiden. Wer an der Halle vorbeifährt, würde wohl nie vermuten, dass genau hier Geschäfte in Millionenhöhe abgewickelt werden. Frank und Kröger verkaufen einige der außergewöhnlichsten und teuersten Immobilien der Region. Unserer Redaktion geben sie und andere Maklerinnen exklusiven Einblick in die Welt der Luxusimmobilien.

Die beiden fliegen gerne „unter dem Radar“, wie Architekt Stefan Frank es nennt. Dabei haben sie sich in der Branche längst einen Namen gemacht. An der Wand im Büro hängen Bilder von Häusern, die der Architekt aus Neusäß entworfen und verkauft hat. Es sind die Villen von Managern aus der Musikbranche, bekannten Unternehmern oder Familien, deren Namen auf Listen der reichsten Deutschen auftauchen.

Kundschaft, die nicht gerne in der Öffentlichkeit steht, wenn es um solch eine private Angelegen-

heit wie die eigenen vier Wände geht. Wobei die Immobilien im Repertoire von Frank und Kröger in der Regel weit mehr als vier Wände zu bieten haben. Aktuell findet sich darin etwa eine Villa in Aystetten. Der Ort ist bekannt für seine Luxusimmobilien.

Wer es sich leisten kann, kann dort aktuell eine „Oase der Ruhe und Natur“ auf 2128 Quadratmetern in Hanglage kaufen. Die Eckdaten: Acht Zimmer, zwei Bäder, ein Gästehaus im Garten, fünf Garagen, 227 Quadratmeter Wohnfläche. Das luxuriöse Forsthaus kostet knapp zwei Millionen Euro. Wer das wohl kauft? „Es wäre gut geeignet für eine Familie“, sagt Kröger, während er durch die Villa führt: „So ein Haus muss belebt werden.“

Protzig wirkt das luxussanierte Haus mit drei Etagen nicht. Doch bei der Besichtigung wird schnell klar, dass die Ausstattung mehr als gehoben ist. „Für uns muss es nicht nur teuer, sondern in erster Linie einfach schön sein“, sagt Architekt Frank. Er und sein Geschäftspartner haben sich auf Immobilien spezialisiert, die architektonisch außergewöhnlich, historisch oder ungewöhnlich sind. Einige davon finden sich nicht auf den bekannten Verkaufsplattformen im Internet. „Unsere Kunden

kommen auf uns zu, und wir vermitteln“, erklärt Frank. Einfach ist das nicht immer. „Ein Scheich ruft nicht einfach an“, erklärt Thomas Kröger und lacht. In seinem Geschäft kommt es auf gute Kontakte an.

Das weiß auch Sylvia Klaus, Inhaberin von Klaus Immobilien aus Neusäß. Auf ihrer Website finden sich Referenzen zu Prachtvillen in Augsburg, Westheim, Bobingen oder Aystetten. Wenige Hundert Meter vom luxuriösen Forsthaus entfernt, bietet Klaus aktuell eine der vermutlich größten Villen im Augsburger Land an: 380 Quadratmeter Wohnfläche, über 2700 Quadratmeter Grund. Würde man nach heutigen Maßstäben bauen, könnte man dort mindestens vier Einfamilienhäuser hinstellen. In der laut Klaus „ikonischen Villa“ ist aber alles ein paar Nummern größer. Es finden sich große Büroräume, eigene Wohnungen für das Personal, etliche Schlafzimmer und Bäder.

Die Maklerin bietet das Anwesen erst seit wenigen Tagen an. Es gehörte einem bekannten Architekten, der 2017 verstarb. Zuletzt lebte seine Witwe in dem riesigen Haus. Nun soll es für etwa 2,8 Millionen Euro einen neuen Besitzer finden. Viel Geld sei das für eine solche Immobilie nicht, versichert

Verkaufsexpertin Klaus. Allein der Grund in dieser Lage sei Millionen wert.

Die Lage, das betonen Makler gerne, macht den Preis. Das gilt wohl auch für die teuersten Anwesen im Landkreis, die derzeit beim bekanntesten Immobilienportal im Internet zu finden sind. Angeboten werden sie von Maklerin Kathrin Hägele, Inhaberin von Carat

Wie lange Hägele braucht, um so eine Villa zu verkaufen? „Wenn der Preis passt, drei bis sechs Monate“, sagt sie. Die meisten der teuersten Immobilien im Landkreis vermittele sie an Käufer aus der Region. Besonders beliebt seien bei ihrer Klientel aktuell Stadtbergen und Neusäß. Grundsätzlich sei die Nachfrage für außergewöhnliche Objekte nach wie vor vorhanden. Insgesamt sind die Preise für Immobilien im Augsburger Land allerdings leicht gefallen.

Das geht aus Daten des Anbieters Immobilien Scout hervor. Demnach ist der Preis für ein Bestandshaus im Landkreis im Vergleich zum Vorjahr um durchschnittlich 4,7 Prozent gesunken. Bei Wohnungen ist sogar ein Rückgang von 6,8 Prozent zu verzeichnen. Allerdings: Im Vergleich zu den Preisen vor zehn Jahren sind sie um 121 Prozent bei Wohnungen und 89 Prozent bei Häusern angestiegen. Durchschnittlich kostet der Quadratmeter bei neuen Häusern im Landkreis aktuell gut 5200 Euro, bei Bestandsimmobilien ist es etwas weniger. Von diesen Durchschnittswerten sind die Luxusimmobilien im Landkreis jedoch weit entfernt. Das derzeit teuerste Angebot im Internet liegt bei rund 9400 Euro für den Quadratmeter. **Kommentar & Seite 41**

### Die meisten Käufer kommen aus der Region

Immobilien in Stadtbergen. Sie hat die drei Immobilien mit dem höchsten Preis als sogenannte Secret Sales eingestellt. Bedeutet: Fotos der Immobilien tauchen im Internet nicht auf. Das mache potenzielle Käufer neugierig, meint Hägele. Unserer Redaktion gibt sie dennoch Einblicke. Ein Foto zeigt ein luxuriöses Wohnzimmer einer Villa für 2,9 Millionen Euro in Neusäß. Ein anderes bildet einen atemberaubenden Blick ins Schmuttertal ab. Hägele beschreibt die Immobilien so: „Die Objekte zeichnen sich alle durch ihre Eins-a-Lage mit herrlichem Blick aus sowie durch ihre hochwertige Bauweise und ihre Großzügigkeit.“

## Wer hat das schönste Mäschkerle im Augsburger Land?

Ob Bilder der aktuellen Saison oder Erinnerungen an den Fasching vergangener Jahre: Die Redaktion sucht weiter die schönsten und ausgefallensten Kostüme.

**Landkreis Augsburg** Jedes Jahr an Fasching werden die Verkleidungen wieder aus dem Schrank geholt: Klassiker wie Pirat oder Prinzessin, Knacki oder Clown. Vielleicht kaufen Sie als eingefleischter Faschingsfan auch für jede Saison ein neues Mäschkerle? Zum Beispiel ein im Trend liegendes Tierkostüm. Wir wollen wissen, als was sich die Erwachsenen und Kinder im Augsburger Land verkleiden und rufen deshalb nochmal zu un-

serer Mäschkerle-Fotoaktion auf. Gefragt sind Fotos von den schönsten, lustigsten oder ausgefallensten Faschingskostümen von damals und heute. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Bild 30 oder zehn Jahre alt ist oder gestern erst geschossen wurde. Einige schöne Fotos haben uns schon erreicht. Sie werden nach Einsendeschluss alle online in einer Bildergalerie zu finden sein.

Und so können Sie mitmachen:

Schicken Sie ein Foto von Ihnen oder Ihrem Kind im Faschingskostüm, mit dem Sie an der Abstimmung teilnehmen wollen, per E-Mail an [redaktion@schwabmuenchner-allgemeine.de](mailto:redaktion@schwabmuenchner-allgemeine.de) oder [redaktion.landbote@augsbu-ger-allgemeine.de](mailto:redaktion.landbote@augsbu-ger-allgemeine.de). Wichtig: Die Person auf dem Foto muss einer Veröffentlichung zustimmen. Am Ende können alle Leserinnen und Leser in einem Voting über das schönste Mäschkerle abstimmen. Bitte ge-

ben Sie den Namen des Fotografen an sowie die Angaben zum Bild, wie Name der Person und den Wohnort.

Bitte beachten Sie die Hinweise zum Datenschutz und die Informationspflichten nach Art. 13 DSGVO unter [augsbu-ger-allgemeine.de/datenschutz](http://augsbu-ger-allgemeine.de/datenschutz) oder Telefonnummer 0821/777-2355. Die Aufnahmen für die Mäschkerle-Aktion können bis Dienstag, 6. Februar, 23.59 Uhr, eingeschickt werden. (AZ)



Inka Kindler und Susanne Kraus-Karl aus Schwabmünchen basteln und nähen Kostüme selbst. Foto: Kraus-Karl

## Kurz gemeldet

Landkreis Augsburg

### Empfehlung zum Unternehmenspreis

Auch im Jahr 2024 haben bayerische Unternehmen wieder die Möglichkeit, sich im Rahmen eines Wettbewerbs um die Auszeichnung „Bayerns Best 50“ zu bewerben. Auf diese Weise will das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie nicht nur mittelständische Unternehmen mit besonders dynamischem Wachstum auszeichnen, sondern auch dazu beitragen, unternehmerisches Denken und Mut zur Existenzgründung zu fördern. Unter allen Einsendungen, die bis spätestens Freitag, 22. März, eingehen, werden überdies zwei Sonderpreise für überdurchschnittliches Ausbildungsengagement verliehen und es wird die „Bayerische Unternehmerin des Jahres“ gekürt, um für eine stärkere Repräsentanz von Frauen in Führungspositionen zu werben. Zudem soll in diesem Jahr erstmals ein Sonderpreis vergeben werden, der auch ESD-Faktoren (Environmental, Social and Governance) berücksichtigt. Detaillierte Informationen zu den Teilnahmebedingungen finden Interessierte online unter [www.bb50.de](http://www.bb50.de). Unternehmen aus dem Landkreis Augsburg, die von der Wirtschaftsförderung des Landkreises für den Wettbewerb empfohlen werden möchten, können sich per E-Mail an [wirtschaftsfoerderung@LRA-a.bayern.de](mailto:wirtschaftsfoerderung@LRA-a.bayern.de) wenden. Die Einreichungsfrist für Empfehlungsvorschläge endet am Freitag, 9. Februar 2024. (AZ)

## Einblick in einige der teuersten Villen im Landkreis Augsburg



Dieser Ausblick gehört zu einer Villa in Neusäß, die aktuell für 3,75 Millionen Euro angeboten wird.



Für 2,8 Millionen Euro wird die Villa in Hanglage möbliert verkauft.



Die Villa in Hanglage steht erst seit wenigen Tagen zum Verkauf.



Zuletzt lebte hier ein bekannter Architekt. Nun sucht das Haus einen neuen Eigentümer.



Eines der Bäder des Forsthauses im Aystetter Villenviertel.



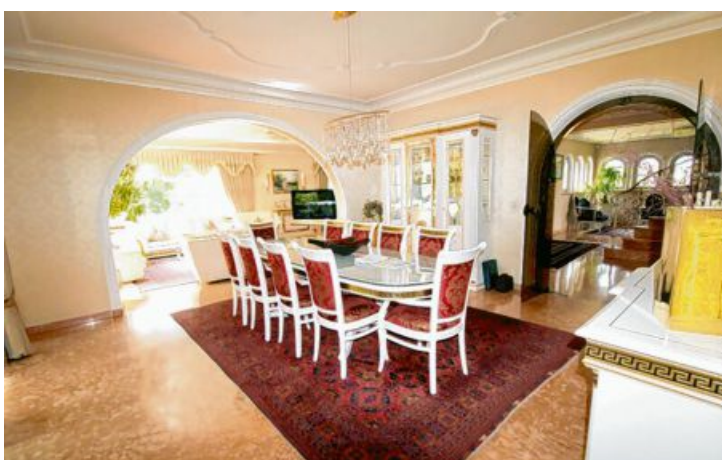
Dieses stilvolle Wohnzimmer befindet sich in einem luxuriösen ehemaligen Forsthaus in Aystetten. Das Haus wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts gebaut. Die Immobilie für knapp zwei Millionen Euro zählt zu teuersten, die im Augsburger Land derzeit angeboten werden.



So sehen Wohnzimmer und Terrasse einer der teuersten Immobilien im Landkreis aus. Die dazugehörige Villa in Neusäß wird für 2,9 Millionen Euro angeboten.



Diese Villa ganz oben am Hang in Aystetten zählt zu den größten Immobilien, die man im Augsburger Land derzeit kaufen kann.



Ebenfalls in Neusäß sieht eine Villa für 2,5 Millionen Euro, in der dieses Wohnzimmer zu finden ist.



In der Nachbarschaft dieser Immobilie in Aystetten stehen viele Villen. Die Gegend ist eine der teuersten im Landkreis Augsburg.



Ebenfalls in Neusäß befindet sich eine Villa für 2,75 Millionen Euro, die diesen Ausblick bietet.