



Hübsche Anlage - für Münchner, die es sich leisten können.



Die Villa von Christine Neubauer und Lambert Dinzinger hat Ehbauer gerade verkauft.



In dieser alten Villa am Starnberger See wäre Vroni Ferres womöglich heimisch geworden. Aber da hat es Widerstände gegeben.



Christian Ehbauer versteht sich auf die Vermittlung von Spitzen-Immobilien.

Wohn-Wahnsinn München



AZ-SERIE

Luxus-Sanierungen, Entmietungen und explodierende Preise: Die AZ berichtet regelmäßig über den Münchner Wohn-Wahnsinn. Was haben Sie erlebt? Schreiben Sie uns an: lokales@abendzeitung.de



Ein Heim für Millionäre: Auch dieses Objekt hat Ehbauer im Portfolio.



Und so sieht so ein Haus von innen aus. Ehbauer sagt: „Es ist eben wichtig, dass die Immobilie wirklich einwandfrei ist.“

Der Makler der Superreichen

Christian Ehbauer verkauft Immobilien – vorausgesetzt, der Kaufpreis liegt bei mehr als fünf Millionen Euro. Hier berichtet er, wo die Villen stehen, was sie bieten und wer sie sucht

Von Tina Angerer

Er hat dafür gesorgt, dass Christine Neubauer und ihr Noch-Mann Lambert Dinzinger ihre Traumvilla in Pullach für 6,9 Millionen Euro verkaufen konnten. Wie die Neubauer so ist? Wie die Villa eingerichtet ist? Dazu sagt er nichts. Er bestätigt auch nicht, was Insider berichten: Dass die Neubauer ihr eigenes Kontor auf den Badezimmerfliesen verewigen hat lassen.

Diskretion ist ist seinem Geschäft das Wichtigste. Denn seine Kunden wollen, dass möglichst wenige Menschen wissen, wo sie überhaupt wohnen, geschweige denn wie.

Seine Kunden bauen sich große Zäune um ihre Grundstücke und ziehen viel Neid auf sich. Christian Ehbauer verkauft in und um München Luxus-Immobilien. Er wird erst aktiv, wenn der Kaufpreis über fünf Millionen Euro liegt.

Sein Markt ist klein - aber die Preise sind exorbitant. Und sie steigen exorbitant: „In Krisenzeiten und in Zeiten, in denen Immobilienpreise steigen, ge-

hen die absoluten Toplagen als erstes hoch – und steigen steiler an.“ Allein im vergangenen Jahr sind die Preise in diesem Segment um rund 20 Prozent gestiegen.

Ehbauers Objekte sind ausschließlich Häuser, besser gesagt „Villenliegenschaften“: Ein großes Grundstück versteht sich von selbst. Das Neubauer-Haus steht auf einem 4200 Quadratmeter großen Grundstück und hat 540 Quadratmeter Wohnfläche. Luxuswohnungen gehen selten über fünf Millionen Euro. Dafür werden wesentlich öfter neue gebaut, wie derzeit im Lehel, wo 60er-Jahre-Mietshäuser dafür weichen müssen.

Bei den Villen gibt es weniger Fluktuation. Sie werden seltener weiterverkauft, und die Toplagen sind begrenzt – allein schon aus Platzgründen, der Starnberger See hat nunmal nicht mehr Uferfläche. Zurzeit sind in München und Umgebung etwa 15 bis 20 solcher Häuser auf dem Markt – die Liste von Interessenten ist länger. In Immobilienportalen tauchen die Objekte meist nicht auf.

DIE LAGEN

Das Ostufer des Starnberger Sees mit direktem Zugang zum Wasser ist eine absolute Toplage – in München liegen die teuersten Häuser nach wie vor in Alt-Bogenhausen und Grünwald, auch Pullach und der Herzogpark stehen hoch im Kurs. Als Höchstpreise nennt Ehbauer 15 Millionen. „Es ist eben wichtig, dass die Immobilie wirklich einwandfrei ist“, sagt er.

DIE ANSPRÜCHE

Einwandfrei, das bedeutet: Direkter Seezugang, also keine zweite Reihe, keine Straße in Hörweite, keine Trambahn, auch ein öffentlicher Weg in der Nähe drückt den Preis. Die Architektur muss „zeitgemäß“ sein, und das Haus sollte nicht zu individuell sein. Neubauers Bad-Fliesen sind da eher abträglich.

DIE EXTRAS

Manche Standards haben sich auch verändert. „Heutzutage gehört zur absoluten Top-Immobilie eine Tiefgarage mit sechs bis acht Plätzen“, sagt Ehbauer. Auch gehe der Trend zu vielen Bädern. „Am allerbesten ist es, wenn jedes Schlafzimmer ein Bad hat.“

DIE KÄUFER

Fast alle seiner Kunden stecken allerdings nach dem Kauf noch-

mal Geld rein und lassen das Haus für eine Million Euro und mehr umbauen.

Die allermeisten, berichtet der Makler, wohnen auch tatsächlich in ihrer neuen Immobilie – was nicht heißt, dass sie und ihre Familien nicht auch noch andere Immobilien besitzen. Seine Kunden, so stellt Ehbauer klar, haben keinen Zeitdruck: „Sie wohnen ja schon fantastisch – und wollen sich in Ruhe verbessern.“ Auch Geld spielt keine Rolle: Die Häuser, um die es hier geht, werden niemals finanziert, Kreditzinsen sind völlig egal.

Das Klischee vom stinkreichen Scheich ist allerdings eine Ausnahme. „Die allermeisten Kunden kommen aus München und Umgebung, an zweiter Stelle stehen Leute aus Deutschland. Internationale Kunden sind nur ein ganz kleiner Teil.“

DIE FEINEN UNTERSCHIEDE

Ehbauer unterscheidet zwischen „altem“ und „neuem“ Geld. Das alte Geld, das sind Familien, die seit Generationen reich sind. Sie suchen bedächtig aus und haben meistens einen ganzen Stab dabei: Anwälte, Innenarchitekten, Bauingenieure. Da kann die Abwicklung nach der Kaufentscheidung mehrere Monate dauern.

Das „neue Geld“ sind Schauspieler, Sportler, Wirtschafts-bosse. „Sie entscheiden viel

emotionaler“, sagt er. Und schneller. Etliche Bayern-Spieler gehören zu Ehbauers Kunden – bei einem dauerte es von der Besichtigung bis zum Notartermin nur eine Woche.

Beim neuen Geld ändert sich auch schneller was: Ein Vorstandschef wechselt den Job und die Stadt, ein Sportler den Verein, eine Schauspielerin lässt sich scheiden. Wenn solche Meldungen in den Nachrichten sind, ist das für Makler wie Ehbauer ein Signal. An die Objekte kommt er letztlich dann über Empfehlungen.

DIE PROBLEME

Am Starnberger See konnte man auch erleben, dass sich neues und altes Geld keineswegs immer grün sind.

Als Veronica Ferres mit ihrem Lebensgefährten Carsten Maschmeyer eine Villa in Am-bach kaufte, spürte sie den heftigen Gegenwind der Alteingesessenen – und machte schließlich einen Rückzieher. Allerdings war die Ferres-Villa für die Luxusmakler auch keine echte 1-A-Villa. Deswegen kostet die Bude ja nur 4,8 Millionen.

Und, ergänzt Ehbauer: Im internationalen Vergleich ist München immer noch recht günstig. An New York, Tokio, Moskau und Monaco kommen wir halt noch lange nicht ran.

Monaco

Teures Verlangen

Die Süßigkeitenautomaten an den S- und U-Bahn-Höfen gehören zum Perfidesten, was die Stadt zu bieten hat. Wider jede Vernunft tappt man in diese Fallen findiger Snack-Vertriebler. Dabei sind die Waren nicht nur teuer, die hassgeliebte Maschine hat auch Tücken. So wie neulich.

Angesichts des Automaten befällt mich ein akuter Heißhunger. Immerhin wartet da drin mein Lieblings-schokonussriegel. Also – ein Zwei-Euro-Stück eingeworfen und warten auf die schokoladige Glückseligkeit.

Von wegen. Der Riegel bewegt sich keinen Millimeter Richtung Ausgabeschacht. Noch blöder: Die Geld-rückgabetaaste ignoriert mich. Eiskalt.

Der Vernünftige hätte nun Geld und Riegel abgeschrieben. Der Heißhungrige zückt weitere Münzen. Mit viel Mühe spuckt das Gerät dann den teuersten Schokoriegel aller Zeiten aus – einen zum Preis von zweien. Sonderangebote schauen anders aus.

Myriam Siegert

Rentnerin (79) am Waldfriedhof beraubt

Witwe will Grab ihres Mannes besuchen. Zwei Männer misshandeln sie und rauben sie aus

KLEINHADERN Sie hatte am Samstag vormittag ein paar frische Blumen aufs Grab ihres verstorbenen Mannes auf dem alten Teil des Waldfriedhofs gelegt und ein bisschen Unkraut gezupft. Dann wollte die Münchnerin zurück in ihre Wohnung fahren.

Auf dem Weg zum Ausgang Fürstenrieder Straße sprachen zwei Männer die Rentnerin aus Kleinhadern an. Sie fragten die 79-Jährige nach dem Weg. Die Münchnerin gab freundlich Auskunft und ging dann weiter.

Kurz vor dem Friedhofsausgang packte sie einer der Männer von hinten. Er presste eine Hand auf ihren Mund. Sein

Komplize griff nach der goldenen Halskette und riss sie ihr herunter.

Die Rentnerin schlug und trat um sich, bis sie der Gangster los ließ. Die Frau stürzte zu Boden und schrie so laut sie konnte um Hilfe. Ein Passant, der ihre Schreie hörte, kam der Rentnerin zu Hilfe. Er verständigte die Polizei.

Doch die beiden Friedhofs-räuber waren längst verschwunden. Sie sind vermutlich Osteuropäer, mit 1,70 Meter eher klein und etwa 30 Jahre alt.

Die 79-Jährige erlitt bei dem brutalen Überfall Schürfwunden auf dem Rücken. Außerdem zerriss ihr einer der Täter die Bluse.

Die Polizei bittet Zeugen, die auf dem Waldfriedhof verdächtige Beobachtungen gemacht haben, sich zu melden ☎ 089/2910-0. **rah**

MÜNCHEN kompakt

☉ Auf geht's zur Jakobidult

AU Vom 28. Juli bis zum 5. August heißt es am Mariahilfplatz wieder: „Auf geht's zur Auer Dult!“. Die Jakobidult ist die älteste der drei Auer Dulten mit Wurzeln bis ins 14. Jahrhundert. Geöffnet: Verkaufszeiten täglich 10 bis 20 Uhr, Fahrgeschäfte täglich 10.30 bis 20 Uhr und das Sommer(nachts)fest am 28. Juli 10 bis 22 Uhr.

☉ Polizist wegen Tritts verurteilt

MÜNCHEN Ein USK-Polizeibeamter ist wegen Körperverletzung im Amt vom Münchner Amtsgericht zu einer Geldstrafe von 5400 Euro (90 Tagessätze) verurteilt worden. Er hat nach einem Champions-League-Spiel am 15. März 2011, FC Bayern gegen Inter, einen Inter-Fan wegen Randalen in der Innenstadt festgenommen. Als der Italiener am Boden lag, habe der Beamte nachgetreten.

☉ 315 Euro pro Quadratmeter

MÜNCHEN Münchens Büromieten sind bis zu 4,3 Prozent teurer geworden, die Lokalmieten blieben dagegen auf hohem Niveau stabil – das ergeben die Frühjahrszahlen des IVD-Marktforschungsinstitut. Aktuell liegen die Ladenmieten bei einer Größe von 80 Quadratmetern in bester Lage in München bei 410 Euro pro Quadratmeter. Die Ladenmieten größerer Geschäfte mit 200 Quadratmetern erzielten im Münchner 1a-Geschäftskern 315 Euro.

IN

ÜBERRASCHUNGSANRUF: Wenn sich einer nach Jahren meldet, könnte man ewig quatschen.

OUT

PFANDRÜCKGABE: Viel zu schleppen, wenig Geld zurück – was tut man nicht für die Umwelt.

DIE ZAHL

11 109
Einwohner hat Grünwald.

HERR HIRNBEISS



„Wiesn-Aufbau? S'Jahr is quasi aa scho wieder rum...“

Zeichnung: Fr. Bliak