

Zweimal in der Stadt:  
Am Marienplatz  
und in der Hofstatt!

schuster  
1813

Süddeutsche Zeitung

# München

NR. 283, SAMSTAG/SONNTAG, 9./10. DEZEMBER 2017

LEDER FISCHER



LAMMFELL  
WOCHE

Online bestellen:  
www.lederfischer.com

Sendlinger Str. 24, Asamhof - Neuhauser Str. 47, Karlst.

PGS

NULL ACHT NEUN

## Bayerisches Dubai



VON WOLFGANG GÖRL

In miesen Zeiten wie diesen ist es tröstlich, auch mal gute Nachrichten zu lesen. Dies ist eine: Der Palast der einstigen Staatsbank an der Kardinal-Faulhaber-Straße und das benachbarte Palais Neuhaus werden in ein Hotel der obersten Luxusklasse verwandelt, welches – und das ist nun wirklich herzerwärmend – das teuerste Hotel der Stadt zu werden verspricht. Endlich, darf man hinzufügen, können noble Gäste Münchens in einem angemessenen Etablissement logieren, anstatt, wie das heute noch beklaugenswerter Standard ist, mit der Turmsuite im Mandarin Oriental zu lumpigen 3800 Euro die Nacht vorlieb nehmen zu müssen. Für den Mann von Welt ist das alles andere als standesgemäß, da kann er ja gleich beim Aldi übernachten. Im Palais Neuhaus, wo einst Franz Freiherr von Neuhaus, der Oberkammerer des Kurfürsten Max Emanuel, in Sachen Prunk Maßstäbe gesetzt hat, wird eine Besenkammer mit Luxusausstattung und vergoldetem Nachtopf hoffentlich nicht unter 5000 Euro zu haben sein.

Dieser Aufstieg in die globale Premiunklasse war längst fällig, denn immerhin hat München den Ruf zu verteidigen, das luxuriöseste Pflaster des Landes zu sein, wo man den Tag mit einem Shopping-Bummel durch die Maximilianstraße beginnt, ehe man sich zum zweiten Frühstück in der Dachgarten-Lounge des Bayerischen Hofes trifft. Nun ja, ganz so weit ist die Stadt noch nicht, doch sie ist auf einem guten Weg. Alle anslang kommen Immobilienfirmen mit der triumphal intonierten Jubelmeldung heraus, soeben die teuerste Wohnung Münchens verkloppt zu haben, zu einem Preis, der oft höher ist als die Summen, welche die neuen Besitzer steuerünstig in der Karibik bunkern. Und erfreulich ist auch, dass die bislang skandalös niedrigen Mieten allmählich jene Höhen erreichen, die sicherstellen, dass beim allfälligen Miet-Casting nur solche Herrschaften zum Zuge kommen, die eine eigene Villa in St. Moritz als Sicherheit bieten können.

Okay, auf einige Mitbürger muss man künftig verzichten, auf die lausigen Normalverdiener, die aber ganz bestimmt in verödeten Dörfern Mecklenburg-Vorpommerns eine erschwingliche Bleibe finden. Auch dies ist nur zu begrüßen, denn dann muss der Edelmünchner im Biergarten nicht mehr die Nachbarschaft von Rentnern und finanzschwachen Krankenschwestern ertragen; nein, er bleibt unter Seinesgleichen, plaudert lässig über Investments und bezahlt den Wurstsalat mit Bitcoin. Dass Kellner und anderes Dienstpersonal täglich aus asiatischen Billiglohnländern eingeflogen werden, versteht sich von selbst – das ist immer noch billiger, als sie in der Stadt unterzubringen. Voilà, Münchens Zukunft ist golden, und man wird schwärmen: Aaah, München, das bayerische Dubai.

☁️ TAGS 3° / -1° NACHTS

Die Wolken überwiegen, die Sonne zeigt sich nur selten. Ab und zu fällt Schnee, am Sonntag auch Regen. > Seite R18



FOTO: CATHERINA HESS

## Hilfe für Familien in Not

Sofia hat Angst, weil ihre Mutter schwer krank ist. Andrea Bauer (Namen geändert) ist alleinerziehend. Die 42-Jährige leidet unter starken Schmerzen, sie ist Diabetikerin, ihr linker Fuß ist wiederholt operiert worden. Es ist unklar, ob sie jemals wieder laufen kann oder der Fuß amputiert werden muss. Sie wartet auf eine Transplantation für eine Bauchspeicheldrüse und eine



Adventskalender  
für gute Werke  
der Süddeutschen Zeitung e.V.

Niere. Andrea Bauer leidet sehr darunter, dass sie ihrer Tochter keinen normalen Alltag bieten kann. Ihr großer Traum wäre ein gebrauchtes Auto, damit sie Sofia in die Schule bringen oder mit ihr etwas unternehmen kann. Doch leisten kann sich die Mutter das nicht. In der kommenden Woche wird sich der SZ-Adventskalender Schicksalen wie dem von Sofia und ihrer Mutter annehmen: Familien, die in Not geraten sind. INRA > Leute, Seite R10

## Die Acker-Zocker

Im Nordosten soll ein riesiges Wohngebiet entstehen. Dass dort die Bodenpreise explodieren, will die Stadt mit einem juristischen Kniff verhindern. Das Paradoxe ist: In manchen Fällen heizt das die Spekulation erst an

VON ULRIKE STEINBACHER

Die Sache funktioniert ein bisschen wie Roulette: Der Spieler setzt und wartet, die Kugel rollt. Nur ist das Spielfeld in diesem Fall ein fast 600 Hektar großes Gebiet im Nordosten des Stadtbezirks Bogenhausen, und es kann schon 30 Jahre dauern, bis ein Gewinn hereinkommt. Doch das Casino ist eröffnet, und betrieben wird es – wenn auch völlig unfreiwillig – ausgerechnet von der Stadt München. Ihr Bemühen, die Wohnungsnot mit der Planung eines großen neuen Stadtteils zu lindern, lockt Spekulanten an. Deren Tun ist nicht illegal, aber es vergiftet die Atmosphäre. Der Verlierer steht schon fest: Es wird die Allgemeinheit sein.

### Die Stadt hat die Preise im Jahr 2011 eigentlich eingefroren. Riskant spekuliert wird trotzdem

Begonnen hat das Spiel im Herbst 2011. Damals kündigte Oberbürgermeister Christian Ude (SPD) an, die unbebauten Flächen zwischen Daglfing und Johanneskirchen zum Untersuchungsgebiet für die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nordost zu machen. Ein neuer Stadtteil soll dort entstehen mit 15 000 Wohnungen und 10 000 Arbeitsplätzen. Wo dort einmal gebaut wird, ist offen, seit vier Jahren laufen die Voruntersuchungen.

Teilflächen in diesem Gebiet haben in den vergangenen Jahren mehrmals den Eigentümer gewechselt – mit extrem steigenden Preisen. Das geht aus der Entwicklung der offiziellen Bodenrichtwerte von 2012 bis 2016 hervor. Sie erhöhten sich in dieser Zeit massiv für manche Areale, die im SEM-Untersuchungsgebiet liegen und an beste-

hende Bebauung grenzen. Eine landwirtschaftliche Fläche etwa, die 2012 mit zehn Euro pro Quadratmeter in der Richtwertkarte stand, wurde 2014 als Freizeifläche eingestuft – Richtwert: 150 Euro. Weitere zwei Jahre später tauchte sie mit 330 Euro auf. Ein Plus von 3200 Prozent in nur vier Jahren. Ähnlich krass die Entwicklung einer Kleingartenfläche: Sie hatte 2012 einen Richtwert von 20 Euro pro Quadratmeter, war 2014 mit 280 Euro verzeichnet und stand in der Richtwert-Karte von 2016 mit 600 Euro pro Quadratmeter.

Es wird also offenbar eifrig spekuliert. Und dass das Gebiet im Nordosten für Immobilienkäufer derart attraktiv ist, steht im Widerspruch zur Einschätzung der Stadt, dass eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme genau das richtige Instrument ist, um Bodenspekulation zu verhindern. Nach gängiger Lesart wurden mit Ausrufung der SEM im Herbst 2011 die Bodenpreise eingefroren. Das stimmt zwar grundsätzlich. Aber es gilt nicht für die 600 Hektar Untersuchungsgebiet insgesamt, sondern nur für diejenigen Areale, die am Ende tatsächlich auch zu SEM-Flächen werden. Die nämlich muss der Eigentümer dann an die Stadt verkaufen – und zwar in etwa zu dem Preis, der 2011 gegolten hat. Welche Flächen das sind, entscheidet der Stadtrat, wenn die Voruntersuchungen beendet sind. Momentan wird ein Beschluss für 2020 erwartet.

Für Zocker liegt genau da die Gewinnchance: Entweder sie setzen darauf, dass die Stadt das SEM-Projekt wieder abbläst, was durchaus möglich ist. Oder dass die Flächen, die sie kaufen, am Ende gerade nicht im SEM-Gebiet liegen – derzeit werden drei Bebauungsvarianten diskutiert. In beiden Fällen müssen die Zocker ihren Grund dann nicht zu einem niedrigen Preis an die Stadt verkaufen, sondern können warten. Und Gewinn machen sie,

wenn ihre Grundstücke viel später auf einem anderen Weg in Bauland umgewandelt werden.

Eine SEM auszurufen, ist eine der wenigen Möglichkeiten der öffentlichen Hand, Bodenspekulationen entgegenzutreten. Zumindest so lange es auf Bundesebene keine Reform des Bodenrechts gibt, wie es inzwischen immer mehr Politiker und Aktivisten fordern. In Bogenhausen zeigt sich aber das Paradoxon, dass eine SEM in

manchen Fällen auch erst Spekulation anheizt – weil die Stadt so ein Signal setzt, wo in München sie Potenzial für Wohnungsbau sieht.

„Es werden Flächen gekauft“, sagt Stadtbaurätin Elisabeth Merk, „da würde ich sagen, es gibt auch in 30 Jahren noch kein Baurecht“. Dennoch sei ein solcher Immobilienkauf für manche Investoren „geldanlagentechnisch“ offenbar interessant. Spekulation zu verhindern, sagt die Stadtbaurätin, sei schwierig auf dem überhitzten Münchner Immobilienmarkt, auch angesichts der Finanzkrise samt ihrer Folgen. Dem baurechtlichen Instrument SEM traut sie aber zu, zumindest ein Gegengewicht zu bilden: Die Stadt versuche damit, ihre Pläne, „möglichst transparent“ darzulegen und alle Eigentümer gleich zu behandeln. Enteignungen, wie oft befürchtet, werde es nicht geben: „Die Stadt macht das nicht, weil sie den Eigentümern die Grundstücke abjagen will.“ Es gehe vielmehr darum, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Und 60 Prozent der Kosten eines Neubaus entfielen im Schnitt auf den Kauf des Grundstücks.

Doch der Eindruck einer Enteignung durch die SEM hat sich bei eingessenen Grundstückseigentümern aus Bogenhausen festgesetzt – wie auch beim zweiten aktuellen Gebiet rund um Feldmoching. Sie fühlen sich durch die von der Stadt festgeschriebenen Bodenpreise geknebelt, während Dritte mit strategisch gekauften Grundstücken absahnen können. Etwa 350 Alteigentümer haben sich in der Initiative Heimatboden zusammengeschlossen, die die SEM ablehnt. „Wir haben keinerlei Vertrauen mehr“, sagt Martin Zech, einer der beiden Sprecher der Initiative. Er fordert ein Gesamtkonzept für die Stadtentwicklung, das nicht nur den Zugang auffangen will. „Wohnungsbau allein ist doch kein Wert an sich.“ > Seite R11

### SEM NORDOST

# 600

Hektar groß ist das Untersuchungsgebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) Nordost. Wo dort am Ende tatsächlich gebaut wird, entscheidet der Stadtrat.

# 15 000

Wohnungen sollen hier einmal entstehen für etwa 30 000 Menschen, dazu 10 000 neue Arbeitsplätze. Langfristig ist dies neben dem neuen Stadtteil Freiam und der SEM Nord bei Feldmoching das größte Erweiterungsgebiet Münchens.

# 330

Euro pro Quadratmeter kostete ein Grundstück am Rande des SEM-Gebiets 2016. Vier Jahre zuvor war der Acker nur zehn Euro pro Quadratmeter wert.

## Rettungseinsatz bei Sex-Party

München – Einen skurrilen Einsatz haben Münchner Polizisten Mittwochnacht in Sendling erlebt. Gegen 21.10 Uhr beschwerten sich Anwohner bei der Polizei über eine überlaute Privatparty an der Thalkirchner Straße. Aus der Wohnung habe man lautes Stöhnen vernehmen können, schilderte ein Polizeisprecher. Während sich die Polizisten auf den Weg in die Thalkirchner Straße machten, hieß es zudem, dass auf der Party jemand „durchdrehe“. Als die Beamten am Ort des Geschehens eintrafen, fanden sie die

ANZEIGE

München hat die schönsten Plätzchen

Onlineshop unter  
www.rischart.de

Rischart  
Münchner Genuss

Wohnung voller nackter Partygäste, die dort eine ausgiebige Sexparty feierten. So ausgiebig, dass einer der Gäste bis zum Eintreffen der Polizei bereits zusammengebrochen war. Kurz zuvor hat er sich offenbar lautstark echauffert – worüber, ist nicht bekannt. Seine Freunde befürchteten einen Herzstillstand. Ein beherrzter Partygänger hatte sich darum bereits auf dem 29-Jährigen platziert und reanimierte ihn unter vollem Körperersatz. Ein Polizist löste den erschöpften Ersthelfer ab und führte die Herzdruckmassage fort. Ein hinzugeholter Rettungssanitäter verlegte dem Betroffenen Zugänge für Infusionen. So kam der Patient schließlich wieder zu Bewusstsein und wurde mit Verdacht auf Drogen- oder Medikamentenüberdosis ins Krankenhaus eingeliefert. MAYR

# RICHARD MILLE

A RACING MACHINE ON THE WRIST

RICHARD MILLE BOUTIQUE MÜNCHEN  
MAXIMILIANSTRASSE 34  
+49 89 45 22 13 00

www.richardmille.com

CALIBER RM 67-01