

STADTVIERTEL

Zeit für etwas Besonderes.

F.C. BAUER
Uhren und Juwelen

Peter-Auzinger-Str. 11 | D-81547 München
info@uhrenbauer.de | www.uhrenbauer.de

WEIHNACHTS-MACHER



Die Kunst des Verhüllens

Wie Andrea Abendroth Bücher in Geschenkpapier packt

VON JULIAN RAFF

Wenn die ersten Lebkuchen in den Regalen auftauchen, denken einige der Kunden von Andrea Abendroth (FOTO: FLORIAN PEJAK) schon an Weihnachten. Und so kommt es, dass die Buchhändlerin, die seit 2004 bei Hugendubel berät, verkauft und die Ware verpackt – auf Wunsch eben auch schon im September zum Weihnachtspapier greift. So richtig startet die Saison Anfang Dezember, wenn der Einpackdienst vom allgemeinen Serviceschalter in eine eigene Station umzieht, wo Saisonkräfte das Stammpersonal unterstützen. Im Endspurt, an den Adventsmustagen oder an einem der letzten Verkaufsabende, stehen dann schon mal 20 Kunden an.

Auch in der wiedereröffneten Filiale am Marienplatz dürfte sich die Schlange bald wieder durch die halbe Etage winden. Wie soll man da noch eine ruhige Hand behalten? Kein Problem für Andrea Abendroth und ihre Kollegen, jeder bekommt vorher genug Zeit zum Üben, auch wenn Packtraining noch nicht zur Berufsausbildung gehört. Wichtiger ist aber, dass die meisten Kunden die Entscheidung akzeptieren oder gar genießen, auch mal mit Kaffee und Plätzchen.

Stressig wird der Advent eher an der Kasse, findet Abendroth. Den kostenlosen Packerl-Service honorieren die meisten Bücherfreunde dagegen mit Freundlichkeit – und mit einer Gabe ins grüne Trinkgeld-Sparschwein. Die meisten Sonderwünsche, etwa nach kunstvoll eingeschlagener Verpackung ohne Tesa, kann Abendroth ebenfalls erfüllen. Kleinere Geschenkartikel aus dem eigenen, gelegentlich auch aus fremdem Sortiment, finden oft mit ins Paket. Manch kreative Herausforderung hat Abendroth dagegen drüben in den Fünf Höfen bewältigt, wo opulente Kunst- und Bildbände oft in edles Papier gehüllt sein wollen. Ihr privater Packerlspaß leidet schon deshalb nicht unterm Job, weil sie auch heuer zu Beginn der Hochsaison „ihren eigenen Kram schon zu 95 Prozent erledigt hat“, wie übrigens die meisten erfahrenen Kollegen im Einzelhandel. Hat sie auch einen Tipp, für Leute, die den eigenen Verhüllungskünsten partout nicht trauen? Klar, gemustertes Papier kaschiert Klebestreifen und kleine Knitterstellen besser als einfarbiges – und natürlich: „Schenken Sie Bücher, die lassen sich immer noch am leichtesten verpacken.“

Bis Helligabend stellt die Stadtviertel-Redaktion täglich Menschen vor, die Weihnachtsstimmung verbreiten. Am Montag lesen Sie: Kabarettistin Liesl Weipon.

MITMACHEN



Action auf dem Eis

Beim großen Eisfestival der Münchner Sportjugend an diesem Samstag, 9. Dezember, von 16.15 bis 21.30 Uhr gibt es im Eis- und Funsportzentrum Ost, Staudingerstraße 17, viele Show- und Mitmach-Aktionen.

www.sz.de/muenchen
www.facebook.com/szmuenchen
www.twitter.com/SZ_Muenchen

Redaktion: Thomas Kronewiter (Leitung), Hultschiner Straße 8, 81677 München
Telefon: (089) 2183-7294
Mail: stadtviertel@sueddeutsche.de
Anzeiger: (089) 17 95 807 14
Abo-Service: (089) 2183-8080

VON ULRIKE STEINBACHER

Wer über den Münchner Nordosten spricht, der spricht im Futur. Es geht immer um das, was dort geschehen wird, nicht um die Gegenwart: Ein neuer Stadtteil ist geplant – etwa 30 000 Bewohner, 10 000 Arbeitsplätze, U-Bahnhalte, Express-S-Bahn, Durchgangsstraßen. Dieses Bild vom urbanen Morgen verdeckt schon das ländliche Heute, die Felder und Weiden an schmalen Straßen, die stille Mooslandschaft am Hüllgraben. Und wie immer, wenn sich etwas grundlegend ändert, gibt es Ärger. Ärger im Allgemeinen, weil Grundstückseigentümer aus den betroffenen Vierteln Daglfing, Engelschalking und Johanneskirchen sich von den Planern einerseits übergangen und andererseits überfahren fühlen. Und neuerdings auch Ärger im Speziellen, weil die Alteingesessenen Anzeichen dafür sehen, dass Immobilienunternehmen seit Jahren zum Teil über Strohmann Grundstücke zu Billigpreisen kaufen, um damit am Ende den großen Reibach zu machen.

Politiker und Stadtverwaltung dagegen versichern gebetsmühlenartig, dass sie bestens gewappnet sind, um Spekulanten auszubremsen. Als Zaubermittel gegen eine Explosion der Grundstückspreise im Nordosten gilt ihnen das baurechtliche Instrument, mit dem sie arbeiten: die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM). Sie ist dazu gedacht, in einem großen Gebiet relativ schnell eine homogene Planung umzusetzen. Dafür werden seit inzwischen vier Jahren 600 Hektar Grund im Nordosten des Stadtbezirks Bogenhausen und im nordwestlichen Zipfel von Trudering-Riem untersucht. Der Stadt gehört bisher nur ein Teil dieser Flächen, der Rest ist in privater Hand. Etwa 530 Eigentümer gibt es nach Schätzung des Planungsreferats – im Norden und Osten meist Privatpersonen, Landwirte und Gartenbau-Unternehmer, im Süden vor allem die Rennbahn-Vereine.

Ein großes Bauprojekt, viele Grundstückseigentümer – normalerweise wären dies ideale Voraussetzungen, um die Immobilienpreise hochzutreiben. Doch genau das lässt sich mit der SEM verhindern – behaupten die Vertreter der Stadt. Verkürzt heißt es immer, mit der SEM habe man die Bodenpreise eingefroren. Doch das ist so nicht ganz richtig: Momentan können die Eigentümer mit ihren Grundstücken durchaus noch machen, was sie wollen, damit handeln, sie an den Meistbietenden verkaufen. Wenn die SEM aber endgültig beschlossen wird – was seit vier Jahren läuft, sind ja lediglich die Voruntersuchungen, und ein Ideenwettbewerb ist am Mittwoch Thema im Stadtrat –, gibt es nur noch eine einzige Käuferin für alle SEM-Flächen, und das ist die Stadt.

Falls die Stadt als Käufer auftritt, erwirbt sie den Grund in etwa zum Preis von 2011

Allerdings zahlt sie nicht, was sich der Eigentümer vorstellt, sondern nur den sogenannten Anfangswert. Das ist grob gesagt der Preis, den ein Grundstück bis Mitte September 2011 erzielt hätte – bis zu dem Tag, als der damalige Oberbürgermeister Christian Ude (SPD) die Einleitung der SEM ankündigte. Und weil die Gegend im Nordosten vor allem landwirtschaftlich geprägt ist, waren die Grundstückspreise damals nicht sonderlich hoch.

Abzulesen ist das an den Bodenrichtwerten, die der unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückspreise (GAA) alle zwei Jahre veröffentlicht. Danach war ein Quadratmeter unbebauter Boden rund um die Gartenstadt Johanneskirchen am 31. Dezember 2012 zehn bis 25 Euro wert, wenn er in einem landwirtschaftlichen Gebiet lag, 20 Euro, wenn es sich um einen Kleingarten handelte, und 35 Euro, wenn das Areal als Freizeitfläche eingestuft war. Aus den offiziellen Bodenrichtwerten geht aber auch hervor, dass die Preise in den Jahren danach deutlich anstiegen – nicht überall im SEM-Untersuchungsgebiet wohlgeordnet, aber in Teilbereichen. Und das trotz der Aussicht, am Ende zu Billigpreisen an die Stadt verkaufen zu müssen.

Diese ungleichmäßige Entwicklung der Bodenpreise wirft für alteingesessene Grundstückseigentümer Fragen auf – vor allem, ob die SEM tatsächlich das geeignete Mittel gegen Spekulation ist. Ihre Skepsis belegen sie mit offiziellen Zahlen: Nach den Bodenrichtwerten von Ende 2014 wurde zum Beispiel ein Areal nördlich der Gartenstadt Johanneskirchen, das zwei Jahre zuvor als Kleingarten ausgewiesen war, nun als Freizeitfläche betrachtet, 280 Euro der Quadratmeter. Und eine 2012 noch landwirtschaftliche Fläche war 2014 ebenfalls als Freizeitfläche etikettiert, mit einem Bodenrichtwert von 150 Euro.

All dieses unbebaute Grünland fällt unter den Oberbegriff „Fläche ohne Bau-

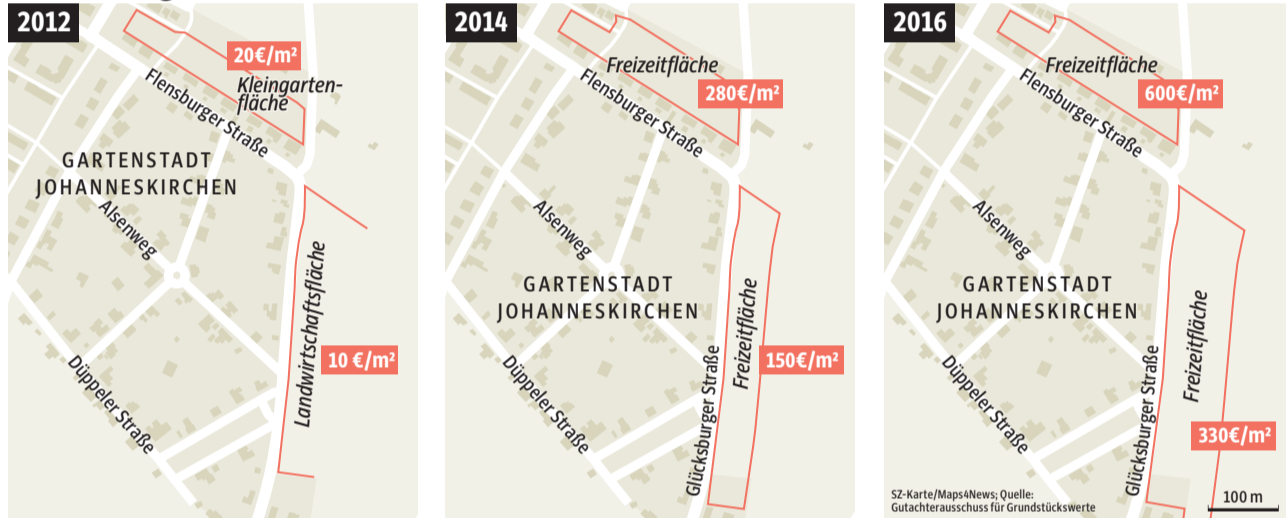


Wetten auf die Zukunft

Die städtischen Siedlungspläne im Nordosten locken Spekulanten an

FOTO: ROBERT HAAS

Entwicklung der Bodenrichtwerte 2012 bis 2016



erwartung“, erklärt dazu Xaver Simmel, Leiter der Gutachterausschuss-Geschäftsstelle. Eine verbindliche Abgrenzung zwischen Landwirtschafts- und Freizeitflächen lasse sich in einem so großen Raum wie dem SEM-Untersuchungsgebiet gar nicht treffen. Nur für einzelne Teilflächen sei das vielleicht möglich, etwa wenn ein Acker parzelliert worden sei. Auch die Lage könne ein Kriterium sein oder „eine gewisse Bauhoffnung“. Die Bodenrichtwerte, das betont Simmel noch einmal eigens, seien aber genau das: Richtwerte für das Gebiet. Sie stellen nicht den Verkehrswert individueller Grundstücke dar.

Dennoch zeigen sie eine Entwicklung im SEM-Gebiet auf. In der Richtwertkarte 2016 gibt der Gutachterausschuss landwirtschaftliche Flächen rund um die Gartenstadt generell mit 20 Euro an, Kleingärten mit 25 und Freizeitflächen mit 70. Aber die beiden Areale, die schon 2014 herausstachen, lagen auch Ende 2016 wieder deutlich darüber: Der ursprüngliche Kleingarten war mit 600 Euro pro Quadratmeter verzeichnet, der ursprüngliche Acker mit 330 Euro – Steigerungen um das 15- bis 30-fache im Vergleich zu 2012. Sie ergeben sich, weil die Flächen in der Zwischenzeit verkauft wurden – zu steigenden Preisen. Bei Teilen des einstigen Ackers lassen sich diese Verkäufe in öffentlichen Registern verfolgen, für eine Weile zumindest.

Dieser Acker zieht sich an der Glücksburger Straße die Ostseite der Gartenstadt Johanneskirchen entlang und ist in verschiedene Flurstücke unterteilt. 2014 und 2016 wechselten zwei davon den Eigentümer. Käufer der je 7000 Quadratmeter großen Flächen war laut Grundbuch ein Münchner Szene-Gastronom. Was er bezahlt, lässt sich aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses rekonstruieren. Sie ist zwar anonymisiert, die Ausgabe für 2014 gibt aber Flurnummern an. Demnach dürfte der Gastronom 150 Euro pro Quadratmeter gezahlt haben – zu einer Zeit, als der offizielle Richtwert noch irgendwo zwischen zehn und 25 Euro lag. Ende Juli 2016 verkaufte er beide Areale laut Grundbuch weiter. Diesmal gingen sie an eine Liegenschaftsgesellschaft. Aus der Kaufpreissammlung lässt sich ein Preis von 455 Euro pro Quadratmeter schlussfolgern. Das ebenfalls 7000 Quadratmeter große Stück Acker zwischen den beiden Flächen kaufte dieselbe Liegenschaftsgesellschaft Ende Juli ohne den Gastronomen: Dafür stehen 384 Euro als Quadratmeterpreis in der Kaufpreissammlung.

Diese Gesellschaft hat ihren Sitz in Grünwald, Geschäftszweck ist laut Handelsregister „Erwerb, Verwaltung und Verwertung von Grundbesitz aller Art“. Der Chef führt unter der selben Adresse offenbar die Geschäfte von drei weiteren Unternehmen. Auf der Gesellschafterliste steht unter anderem eine österreichische Privatstiftung mit Sitz in Wien, die 2,98 Millionen Euro zum Stammkapital von 3,14 Millionen Euro beisteuert. Ihr Stiftungszweck: „Verwaltung und Sicherung des Stiftungsvermögens, ... weiter die wirtschaftliche Unterstützung und Förderung der begünstigten Personen und Institutionen“. Wer diese Personen sind, bleibt offen.

Untersuchungsgebiet im Nordosten



Ebenso wenig lässt sich aus öffentlichen Registern nachvollziehen, ob die Grünwalder Liegenschaftsgesellschaft noch immer Eigentümerin der Flächen im SEM-Gebiet ist. Denn wenn ein Grundstück, das in eine GmbH eingebracht worden ist, weitergereicht wird, wechseln meist nur noch GmbH-Anteile den Besitzer. Das wiederum wird zwar im Handelsregister eingetragen, das Grundbuch aber wird nicht mehr geändert, dort bleibt die GmbH als Eigentümerin stehen. Anders ausgedrückt: Das Grundstück selbst wird mit dem Verkauf an die GmbH unsichtbar, und damit auch jeder weitere Käufer.

Soweit die überprüfbareren Fakten, aus denen sich jetzt Schlüsse ziehen lassen: Mal angenommen, die SEM-Gegner haben recht und die Käufer haben sich diese Flächen nicht aus Sentimentalität gesichert oder aus Liebe zur Mooslandschaft im Münchner Osten. Mal angenommen, Immobilienhändler horten im SEM-Gebiet tatsächlich seit ein paar Jahren Grundstücke. Dann müssen sie sich Gewinnchancen ausrechnen, obwohl eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme doch so funktioniert, dass ganz am Ende die Kommune, also die Stadt München, alle Flächen im SEM-Gebiet kauft – und das zum Anfangswert. Der muss nach Abschluss der Voruntersuchungen erst noch berechnet werden, dürfte aber für landwirtschaft-

liche Flächen irgendwo zwischen 15 und 30 Euro liegen. Wenn es sich also um Spekulanten handelt – worauf spekulieren sie eigentlich?

Verschiedene Szenarien sind denkbar für die SEM Nordost, und es ist nur ein einziger Fall darunter, in dem die Grundstückskäufer ihr Geld wirklich in den Sand gesetzt hätten: nämlich dann, wenn die teuer erworbenen Flächen am Ende tatsächlich in dem Gebiet liegen würden, für das der Stadtrat eine SEM beschließt. Denn alle Grundstücke dort gehen wirklich zum Anfangspreis an die Stadt, unabhängig davon, was sie zwischendurch einmal gekostet haben.

Aber von den heute 600 Hektar Untersuchungsgebiet wird am Ende nur ein Teilbereich zur SEM-Fläche werden. Es ist ja gerade Sinn der Voruntersuchungen, zu entscheiden, wo und wie der neue Stadtteil gebaut wird. Und für alle Grundstücke außerhalb des SEM-Gebiets gelten dessen strenge Regeln nicht. Wer also – Szenario eins – lange genug warten kann, bis irgendwann auch diese Flächen zu Bauland umgewidmet sind, der wird damit Geld verdienen. Da passt ins Bild, dass gerade die Areale, deren Wert so massiv gestiegen ist, für keine der bisherigen drei SEM-Bebauungsvarianten verplant sind. Hat der Eigentümer also Glück, gehören sie am Ende nicht zum SEM-Gebiet. Zugleich grenzen sie aber direkt an die Gartenstadt Johanneskirchen – sind also quasi erste Wahl für eine Stadterweiterung in fernerer Zukunft.

Eine zweite Möglichkeit wäre, dass der Stadtrat die SEM gar nicht beschließt – ein Szenario, das das Planungsreferat selbst als durchaus möglich einschätzt. Vorerst destillieren die Planer ja erst ein Strukturkonzept, also einen groben Bauplan samt Infrastruktur. Erst danach entscheidet der Stadtrat, ob und wie er die SEM umsetzt oder aber ein anderes Verfahren wählt.

Wer tiefe Taschen und einen langen Atem hat, wird seinen Schnitt machen

Denkbar wäre das, wenn die Verhandlungen für die Stadt gut laufen, niemand Sperrgrundstücke in der Hinterhand behält, viele Eigentümer zu moderaten Preisen verkaufen und die Stadt sich mit den übrigen auf ein Konzept einigt. Dann ließe sich der neue Stadtteil auch „mittels kooperativer Verfahren“ bauen, wie das Planungsreferat formuliert, also ohne das Instrument SEM. Wer also tiefe Taschen hat, und jahrelange Verhandlungen abwarten kann, der dürfte am Schluss in jedem Fall seinen Schnitt machen.

Mancher Immobilienkäufer scheint jedenfalls mit einer strahlenden Zukunft im Nordosten zu rechnen, mit einer, die womöglich schon begonnen hat. Das lässt sich an kleinen Dingen ablesen: Im Februar 2017 kaufte der erwähnte Gastronom ein weiteres Stück von dem erwähnten Acker. Seit Mai 2017 gehört auch dieses Areal der Grünwalder Liegenschaftsgesellschaft. Zuvor aber, noch am Tag des Kaufs im Februar, reichte der Gastronom seinen Neuerwerb an eine Firma weiter, die er Ende 2016 gegründet hatte.

Damals trug sie den Namen der Familie, der das Grundstück ursprünglich einmal gehört hatte. Mag sein, dass dann ein lukratives Geschäft über die Bühne gegangen ist. Jedenfalls ist die Firma inzwischen umbenannt. Der neue Name greift übrigens auf, was die Stadt München für die Immobilienbranche längst geworden ist: eine Boomtown.

Schloss Dachau
Restaurant
Café | Eventlocation

Öffnungszeiten
Mo. & Di. Ruhetag
Mi.-Fr. 14:00-22:00
Sa. 12:00-22:00
So./Feiertage 12:00-20:00

durchgehend warme Küche.

Tel: 08131-2607818

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!