



Im Wartesaal

Von Jan Hauser

Bürgervotum sät Hotelbau ab

In Schliersee verhindert ein Bürgerbegehren den Neubau eines Hotels. Das Haus stellt bald den Betrieb ein. Solche Blockaden will Bayern aber erschweren.

Von Markus Gotzi, Schliersee

Für so manches Immobilienprojekt war das die Quizfrage: Wie lange dauert es wohl von der Planung bis zum Baubeginn? Wer hier zu lange im Wartesaal verbracht hat, den hat der Zinsanstieg vor zwei Jahren mitunter hart getroffen. Denn die angedachte Finanzierung mit geringen Zinssätzen war in diesen Fällen schon überholt, als das Bauvorhaben richtig losgehen sollte. Eine Rolle spielt dabei, wie rasch die Behörden arbeiten. Die Bearbeitungszeiten von Bebauungsplanverfahren bemessen sich mitunter nicht in Monaten, sondern in Jahren. In Berliner Bezirken haben solche Bebauungspläne, die im vergangenen Jahr fertiggestellt wurden, im Durchschnitt mehr als neun Jahre gebraucht, so hat es der BFW Landesverband Berlin/Brandenburg auswerten lassen. Eine einzelne Baugenehmigung sollte immerhin nicht so lange brauchen. Die Wartezeit bemisst sich hier tatsächlich meist in Monaten und nicht in Jahren. Aber die Frist beginnt erst, wenn alle Unterlagen vorliegen. Je später das Bauamt, das selten personell überbesetzt ist, nach Nachweisen fragt, desto mehr Zeit vergeht. Statt neue Förderprogramme ins Leben zu rufen, sollte die Politik lieber daran arbeiten, die Zeit im Wartesaal zu verkürzen. Besserung verspricht derzeit die schlechte Wirtschaftslage: Weniger Bauanträge bedeuten, dass die Prüfer im Einzelfall schneller freigeben können, was schon zu hören ist. Doch die Hintergründe für eine solche Beschleunigung ergeben im Sommer 2024 eine traurige Perspektive für den Baustandort Deutschland.

Marcel de Alwis kann es noch immer nicht richtig glauben. Vor Kurzem erst hat er das Hotel „Schlierseer Hof“ in Oberbayern von seinen Eltern übernommen. „Ich wollte das alte Gebäude abreißen lassen und dort ein Wellnesshotel bauen, damit der Betrieb langfristig für die Zukunft abgesichert ist.“ Die Pläne waren ausgearbeitet und vom Gemeinderat abgesegnet. Dort betrug das Abstimmungsergebnis 14 zu fünf – für den Neubau. Eine klare Angelegenheit. Scheinbar. „Die Unterlegenen wollten sich mit ihrer Niederlage nicht zufriedengeben und initiierten zusammen mit anderen Anwohnern ein Bürgerbegehren dagegen“, sagt der Eigentümer des Hotels in bester Seelage am Schliersee. Mit Erfolg. Bei der Wahl stimmte eine Mehrheit gegen das Projekt. Nun bleibt alles beim Alten.

Die Meinungen zum Bürgerbegehren schwanken zwischen einem Werkzeug der Demokratie bis hin zu einem Instrument, um von der Politik abgeseignete Projekte zu torpedieren. In keinem anderen Bundesland gibt es so viele Bürgerentscheide zu lokalen Themen wie in Bayern. Das passt Ministerpräsident Markus Söder (CSU) nicht. Er sieht darin Blockaden, die er erschweren möchte. Eine Reform käme jedoch für Marcel de Alwis am Schliersee zu spät. Er musste seine Pläne begründen.

Im Herbst wird das Haus die Türen vorerst schließen. Ein weiterer Leerstand in dem Touristenort. De Alwis ärgert sich nicht nur, weil er viel Geld umsonst ausge-

geben hat: Die Kosten für die Planung, den Architekten, Gutachten und den Wahlkampf summieren sich auf 2,8 Millionen Euro. Er sieht seine Zukunftspläne für Schliersee vorerst stillgelegt. „Ein Wellnesshotel hätte dem Ort und der Region gutgetan. Schliersee bietet seinen Gästen nicht viele Schlechtwetter-Attraktionen. Das hätte ich gerne geändert.“ Stattdessen wird er Schliersee in Kürze verlassen und nach München ziehen. Die Zukunft des Hotels „Schlierseer Hof“ mit seinem Biergarten direkt am See ist ungewiss.

Ein ausländische Investorengruppe hatte schon vor mehr als drei Jahren 18,5 Millionen Euro für das Gebäude geboten. Doch ein Verkauf kommt für de Alwis auch jetzt noch nicht infrage. Er hofft noch immer, dass er eine zweite Chance bekommt. Doch bislang hat er keine entsprechenden Signale aus der Gemeindeverwaltung registriert. Dabei war Bürgermeister Franz Schnitzenbauer zunächst für Abriss und Neubau: „Ich hatte mir eine deutliche Belebung im Ort versprochen, nicht nur in den Sommermonaten, sondern ganzjährig.“

Wer durch Schliersee fährt, kann verstehen, worauf der Bürgermeister gehofft hatte. Mit dem Gasthaus „Zur Post“ steht ein weiterer großer Gastronomiebetrieb in zentraler Ortslage seit 20 Jahren leer. Und nach dem Ausgang des Bürgerbegehrens hat der nächste Betreiber angekündigt, sein Restaurant nur noch für spezielle Ereignisse zu öffnen. Mitte September ist in der „Alperie“ Schluss mit Pinsa und Wie-



Gegen den großen Neubau: Still ruht der See und bald der Betrieb. Foto ddp

ner Schnitzel für Touristen und Einheimische. Keine guten Aussichten für den Ort, den der Bürgermeister am liebsten in der touristischen Champions League sehen möchte: Der FC Bayern München müsse auch ständig investieren, sonst werde das nichts mit den Titeln.

„Ich kann aber auch die andere Seite verstehen“, sagt Schnitzenbauer und meint die Initiatoren des Bürgerbegehrens. „Vielen war das neu geplante Gebäude zu groß und zu dominant im Ortsbild. Es stimmt allerdings auch, dass sich manche mit Veränderungen schwertun. Aber so funktioniert halt Basisdemokratie. Die Macht geht vom Volke aus.“

Die Organisatoren des Bürgerentscheids betonen, dass sie nicht grundsätz-

lich gegen einen Schlierseer Hof 2.0 gewesen wären, allerdings nicht in der vom Eigentümer geplanten Dimension. „Die geplante Gebäudehöhe übertrifft die des Kirchengeschäfts von St. Sixtus. Der geplante Neubau mit solch einer Höhe, der etwa 90 Meter langen durchgehenden Fassade parallel zum Seeufer sowie einer weitgehenden Überbauung des Grundstückes wirkt wie ein überdimensionierter Fremdkörper und würde die Uferfront und das Ortsbild von allen Seiten beherrschen“, argumentierten die Gegner des Neubaus. Und außerdem: „Bei Abriss und Neubau würde traditionelle Bausubstanz mit Lüftmalerei verloren gehen. Es besteht die Sorge, dass darüber hinaus Schäden an den teilweise denkmalgeschützten, umgebenen ortsprä-

genden Gebäuden entstehen, die allesamt in der Schlierseer Chronik gelistet sind.“

Ein Plan B eine Nummer kleiner kommt für de Alwis jedoch nicht infrage. „Das würde sich wirtschaftlich nicht rechnen. Außerdem ist die Bausubstanz so marode, dass eine Renovierung langfristig keinen Sinn ergibt.“ Er ärgert sich darüber, dass das Bürgerbegehren teilweise von den Gemeindevertretern ausging, die in der Abstimmung im Rathaus unterlegen waren. Das gefällt nicht allen im Ort, und auch der Bürgermeister war darüber nicht begeistert: „Der Gemeinderat ist ein gemeinsames Organ. Die Minderheit sollte sich fügen und die Abstimmung umsetzen. Das hat in den Sitzungen zu Diskussionen mit deutlichen Worten geführt.“

Eine Spaltung in seiner Gemeinde fürchtet er nicht trotz eines Wahlkampfes mit harten Bandagen: riesige Wahlplakate und Postwurfsendungen, Streitigkeiten um die dargestellte Perspektive des angestrebten Neubaus, gegenseitige Vorwürfe. Die Situation sei eine andere als nach einem früheren Bürgerentscheid. Seinerzeit ging es um die Sanierung des alten Kurzentrums, in dem sich nun die Vitalwelt mit Hallenbad, Sauna und dem Restaurant „Charivari“ befindet. Damals haben viele Einwohner über Jahre nicht mehr miteinander gesprochen, so der Bürgermeister. Das sei diesmal anders.

Dennoch bleibt der Bürgerentscheid ein brisantes Thema. Ministerpräsident Söder will ihn entschärfen, sieht er darin doch ein Instrument, das „auch gerne als Blockade“ eingesetzt wird. Er hat in einer Regierungserklärung kürzlich angekündigt, Bürgerbegehren auf den Prüfstand zu stellen. Ein Runder Tisch unter Vorsitz von Bayerns früherem Ministerpräsidenten Günther Beckstein (CSU) soll zuvor Vorschläge ausformulieren.

Marcel de Alwis führt nun Gespräche mit dem Landratsamt. Es geht darum, ob im Nebengebäude auf dem Hotelgrundstück Flüchtlinge untergebracht werden könnten. Im Haus mit dem traditionellen Namen „Siebenzrüb“ befinden sich einige Wohnungen mit Seeblick, die ohne großen Aufwand in Unterkünfte für Asylbewerber umgebaut werden könnten. „So können wir zumindest einen Teil der Einnahmen kompensieren“, sagt der Eigentümer. Wobei auch ihm klar ist, dass die Schlagzeile „Flüchtlinge wohnen in bester Seelage“ zu kontroversen Diskussionen führen kann.

Immobilien kaufen

Wohnimmobilien

- Haus am Laganer See mit Steeg**
Panoramasischt, Bootsift, privat, Montagna, gut unterhalten, zu verk., 170 m², 7 Zimmer, 1000m² Grund, 2.990.000 €
ID: 9650671 immobilienmarkt.faz.net
hgwilmer@web.de
- Exklusiv Wohnen am Tegernsee**
Entdecken Sie Ihre Wohlfühloase in Rottach-Egern. Unsere fünf bezugsfertigen Luxusapartments (100 m² bis 264 m²) bieten höchstmöglichen Komfort und modernste Gebäudetechnik. Nur 300 Meter vom See entfernt.
Mobil: 0151-201 987 89
info@kawa-immobilie.de
www.kawa-immobilie.de
- Aschaffenburg**
Villa in einer der besten, absolut ruhigen Höhenlagen im Stadteil Godelsberg. Sie genießen den fantastischen, unverbaubaren Ausblick über die gesamte Stadt bis hin zur Main-Schleife mit dem berühmten Schloss Johannisburg. Am Horizont grünen die Spessart und Odenwald. Den gepflegten Garten beschattet parkartiger Baumbestand, der Pool liegt ganztags in der Sonne. Nach Frankfurt fahren sie 1/2 Stunde.
Grundstück 1517 m², Wohnfläche 301 m², ausreichend Zimmer f. mehrköpfige Familie, 2 Bäder etc.
Wenn sie ernsthaft an einer der besten Lagen in AB interessiert sind melden Sie sich unter info.73@web.de - keine Makler

Sonstiges

- Kapitalanlage in MZ-Gonsenheim**
423 qm, BJ 2025, degressive AFA nutzen
Neubau Bestlage in Mainz zu verkaufen
Aufzug, Stellplätze, Garage, Energieausweis i.V., Erdwärme, barrierereife Grundrisse, Gartenwohnung, Etage im 1.OG, echtes Penthaus, Top Vermietungslage, 5% degressive Sonder-AFA für Vermieter, JNME ca. EUR 110 k p.a., Kaufpreis komplett und schlüsselfertig EUR 3.15 M, für den Erwerber provisionsfrei
ID: 9641664 immobilienmarkt.faz.net
- Zweifamilienhaus Renditeobjekt**
Haus in Hünfeld von Privat zu verkaufen, 228,0 m², 8 Zimmer, BJ. 1955, Freiplatz, Garage, verfügbar ab 30.04.2025, 560.000 EUR, Der Energieausweis liegt vor, Öl, BJ. 1955/2022
ID: 9659733 immobilienmarkt.faz.net
gerarno@gmx.de
- Ausland**
ZU VERKAUFEN:
Moderne 7,5-Zimmer-Villa mit viel Privatsphäre im steuergünstigen Walchwil am Zugersee (Schweiz)
 - Grundstücksgesamtläche 1289 m²
 - Wohnfläche: 290 m²
 - Baujahr 2006
 - Unverbaubare See- und Bergsicht
 - Hohe Privatsphäre
 - Ruhig und doch zentrumsnah gelegen
 - Moderne Architektur und in Top-Zustand
 - Verkaufspreis: im oberen, einstelligen MillionenbereichSolventen Interessenten werden gerne weitere Auskünfte erteilt und eine Besichtigung dieses nicht alltäglichen Objektes ermöglicht. Es werden nur Direktinteressenten berücksichtigt.
Zuschriften unter ZF150000099 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München

Immobilien mieten

- Wohnimmobilien**
Frankfurt Westend
möblierte 3 Zimmer Wohnung
90 m², gepflegter Altbau, beste Lage Nähe Alte Oper, 2500 € Kaltmiete + ca. 250 € Nebenkosten
Zuschriften unter ZF150000998 F.A.Z., Postfach 820219, 81802 München oder Email an chiffre@faz.de

FRAGEN AN: Torsten Martini, Insolvenzverwalter

„Das Interesse ist größer als befürchtet“

Über die Signa-Insolvenz, notwendige Gebote und unerhörte Zahlungsflüsse

Sie betreuen die zahlreichen Insolvenzverfahren für die Signa-Gruppe in Deutschland mit rund 30 Immobilien. Wie läuft es denn als Immobilienverkäufer?

Besser als erwartet. Insgesamt gab es rund 160 Verfahren, aber nicht alle sind eröffnet. Manche Fälle haben sich erledigt, weil die Parteien sich anders einigen konnten. Einige Fälle betreffen nur Komplementärgesellschaften, Kommanditisten oder andere Gesellschaften ohne Immobilien und Vermögen. Die Herausforderungen liegen dabei in den Gesellschaften, die Immobilien haben. Dazu zählen viele prominente Immobilien wie der Elbtower, die Flüggerhöfe, die Alsterarkaden und die Gänsemarkt-Passage in Hamburg bis zur Alten Akademie und dem Bahnhofplatz in München, aber auch zahlreiche Kaufhof-Immobilien und andere in ganz Deutschland. Am Anfang hatte ich befürchtet, dass es nicht unbedingt der günstigste Zeitpunkt ist, um Immobilien im großen Stil zu verkaufen.

Der Einwand ist berechtigt. Die Immobilienpreise sind gesunken.

In Zeiten schlechter Märkte tauchen zwar immer wieder Hasardeure auf. Aber mit breiter Marktsprache finden Sie genügend seriöse und interessierte Immobilienkäufer, die sich ernsthaft mit solchen Immobilien beschäftigen und auch in der Lage sind, den Kaufpreis zu bezahlen. Es stimmt dennoch, dass wir Immobilien aus Insolvenzverfahren vor einigen Jahren leichter verwerten konnten.

Was unterscheidet die aktuellen Insolvenzverfahren von früheren Fällen?

Immobilienverfahren unterscheiden sich stets von anderen Insolvenzverfahren. In aller Regel gibt es nur einen Vermögenswert und wenige Finanzierer, die das Verfahren wirtschaftlich dominieren. Die Signa-Verfahren sind durch ihre prominenten Immobilien, aber vor allem durch den Spiritus Rector des Konstrukts in den Fokus der Öffentlichkeit geraten.

Sie sprechen vom österreichischen Unternehmer und Signa-Gründer René Benko? Genau, das macht in der Bearbeitung aber keinen Unterschied. Es gibt nicht eine Signa-Insolvenz, sondern zahlreiche Insolvenzverfahren aus diesem Komplex. Jedes Verfahren ist eine mehr oder weniger gewöhnliche Immobiliensolvenz, über die zum Teil ausführlich in den Medien berichtet wird.

Die Aufmerksamkeit vor Ort ist da. In Düsseldorf haben Sie ein Galeria-Warenhaus an die Stadt verkauft. Ist zu erwarten, dass häufiger der Staat ein-

spricht und private Käufer weniger interessiert sind?

Es war Fügung, dass die Kommune ein neues Grundstück für die Oper brauchte. Normalerweise hat man in Insolvenzen mit privaten Investoren zu tun. In Düsseldorf war es eine Win-win-Situation: Wir hatten das Haus zu verkaufen, und die Stadt suchte ein Grundstück.

Dennoch mag die Finanzkraft in der schwierigen Immobilienzeit für manche Akteure gering sein. Schlagen viele Interessenten bei Ihnen auf?

In jedem Insolvenzverfahren und auch in den akuten Fällen gibt es immer ernsthafte Investoren, die wissen, was als Kaufpreis wirtschaftlich darstellbar ist. In Einzelfällen sind die Gebote vielleicht nicht ganz so hoch oder so zahlreich wie in einer entspannten Marktlage. Bislang hat sich für uns allerdings keines der Objekte als unverkäuflich erwiesen, und in keinem Insolvenzverfahren haben wir Not. Im Gegenteil: Das Interesse ist deutlich größer und valider als zu Anfang befürchtet. Ich habe nicht den Eindruck, dass die Marktlage so schwierig ist, dass sich keine Käufer finden.

Wie viel erwarten Sie als Kaufpreis?

Der Markt macht den Preis. Aber jeder, der den Elbtower kauft, muss erheblich investieren, weil die Stadt darauf besteht, dass der Elbtower so fertig gebaut wird, wie er geplant war.

Was finden Sie besonders interessant?

Spannend wird die Aufarbeitung der Finanzströme: Wer ist eigentlich dafür verantwortlich, was hier passiert ist? Das ist die Aufgabe jedes Insolvenzverwalters. Wir werden noch aufarbeiten müssen, welche Finanzströme innerhalb der Signa-Gruppe zu Ansprüchen gegen handelnde Personen führen. Aber das ist noch Zukunftsmusik. Die Verwertung der Immobilien steht an erster Stelle.

Beteiligte Personen könnten sich Geld gezahlt haben, die Sie als Insolvenzverwalter wieder zurückfordern?

Ja, das ist denkbar, die Prüfung erfolgt noch. Es geht vereinfacht darum, wer Geld bekommen hat, obwohl er um die wirtschaftliche Situation wusste, dadurch bevorzugt wurde und die Summe daher wieder herausgeben muss. Wir untersuchen auch Zahlungsflüsse, die aus anderen Gründen nicht hätten erfolgen dürfen, wenn beispielsweise innerhalb der Gruppe Geld verschoben worden ist. All dies ist keine Besonderheit der Signa-Insolvenzen, sondern Aufgabe jedes Insolvenzverwalters in jedem Insolvenzverfahren.

Ist es für Sie eine Schwierigkeit, dass Sie Ihr Büro im Upper West in Berlin haben, einer Signa-Immobilie?

Die Gesellschaft, in deren Eigentum das Upper West steht, ist nicht insolvent. Die Verwertung ist meines Wissens Aufgabe eines Treuhänders, der zwischenzeitlich im Auftrag der Finanzierer bestellt wurde. Es gibt daher keinerlei Verbindung des Upper West zu den deutschen oder auch österreichischen Insolvenzverfahren mehr. Wir haben stets transparent kommuniziert, dass die Kanzlei, deren Partner ich seit zwei Jahren bin, hier Mieter ist. Einfluss auf die Abwicklung der deutschen Insolvenzverfahren hat das nicht.



Torsten Martini ist Partner der Kanzlei Görg und kümmert sich als Insolvenzverwalter um zahlreiche Signa-Gesellschaften. Foto Görg

DENKMAL. EIN WORT DER REFORMATION.

Durch Martin Luthers Schriften haben auch viele neue und einzigartige Worte den Weg in unseren Sprachgebrauch gefunden – wie z. B. das Wort „Denkmal“.

Mehr über die Geschichte Martin Luthers und seine Auswirkungen auf unsere Denkmale: www.luther-jubilaeum-2017.de

Wir erhalten Einzigartiges. Mit Ihrer Hilfe.

Spendenkonto
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX, Commerzbank AG
www.denkmalschutz.de

DEUTSCHE STIFTUNG DENKMALSCHUTZ
Wir bauen auf Kultur.

Jeden Morgen das Wesentliche wissen.

F.A.Z. Frühdenker, der Newsletter für Deutschland.

Jetzt anmelden unter faz.net/faz-fruehdenker