



In Berlin plant die CG-Gruppe die Konversion von zwei Bürotürmen: Postbank und Steglitzer Kreisel. Zum Kreisel erklärt Christoph Gröner mit Tasse und Wasserflasche in der Hand, dass ihm bisher nur der Sockel gehört.

Fotos: Sebastian Redecke, Christian Brensing (Mitte)

Eigentum entzaubern

Betrifft

Der Projektentwickler Christoph Gröner (CG-Gruppe) strotzt nur so vor Selbstbewusstsein. Bei einem Gespräch am 27. Juli erfahren wir, wie Erfolg funktioniert

Interview **Christian Brensing**

Wie schätzen Sie als Projektentwickler und Investor heute die wirtschaftliche Lage ein?

Wir leben in einer Zeit des Aufbruchs. Noch nie stand so viel Geld für das Bauen zur Verfügung. Was sich meiner Meinung nach ändern muss, ist unser Bezug zur Immobilie. Genauso wie ein Auto bald mehreren Leuten gehören wird, so wird dies auch im Wohnbereich geschehen. Wenn wir es schaffen, Eigentum zu entzaubern und uns nur noch auf ein Nutzungskonzept konzentrieren, dann werden wir die Menschen aus der kapitalistischen Falle „Ich kaufe eine Wohnung und bin dreißig Jahre Abhängiger meiner Bank“ herausführen können.

Wie arbeitet die CG-Gruppe?

Wir sind als Projektentwickler das modernste Unternehmen Deutschlands und machen alles online, von der Festlegung der Grundrisse bis zu den Mietverträgen. Aber verstehen Sie mich nicht falsch, ich will kein „Google-Szenario“, wo mich, überspitzt gesagt, meine Kaffeemaschine steuert. Für mich sind folgende Punkte ein Mehrwert für die Immobilie: unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, Flexibilität und klare Antworten auf die Bedürfnisse von heute. Die CG-Gruppe ist zu 100 Prozent in meinem Besitz. Firmensitze bestehen in Leipzig, Berlin, Köln, Dresden und Frankfurt am Main.

Wie sind Sie zur Immobilie gekommen?

Alles fing 1988 an, als ich in Karlsruhe die „Christoph Gröner Bauhilfsdienste“ gründete. Als Maschinenbaustudent brauchte ich Geld, und da ich seit meinem 16. Lebensjahr auf Baustellen gearbeitet habe, war dies das Naheliegendste. Das Studium brach ich mit dem Vordiplom ab. Das erste eigene Projekt stellte ich 2000 in Leipzig fertig. Ich bin nach Leipzig gegangen, weil dort seit Mitte der neunziger Jahre die Banken viele Probleme mit Immobilien hatten. Nach nur einem Jahr war ich der größte Bauträger in der Stadt und hatte zwölf Altbauobjekte, die in Schiefelage waren, saniert – alles mit Hilfe der Sonder-AfA. Dabei stellte sich meine eigene handwerkliche Vertrautheit mit dem Bauen als großer Vorteil heraus. Was die CG-Gruppe als Projektentwickler auch auszeichnet, ist, dass wir über 90 gewerbliche Mitarbeiter verfügen. Wir machen wenn möglich einfach die Dinge selber und kontrollieren so die komplette Bauausführung. Heute ist meine Gruppe in Deutschland die größte beim Mietwohnungsbau aus privater Hand.

In welcher Form arbeiten Sie mit Architekten zusammen?

Wir haben einen festen Stamm von circa zehn Architekturbüros, mit denen wir über Jahre kooperieren. Unser Projektvolumen liegt bei 2,5 Milliarden Euro, das kann man nicht mit ein oder zwei Architekten bewältigen. In Leipzig arbeite ich schon lange mit Gregor Fuchshuber zusammen, in Aachen und Köln mit Kada-Wittfeld. Bei der Konversion von Büro- zu Wohnhochhäusern mit dem Konzept „Vertical Village“ (VV) in Berlin mit Eike Becker und in Düsseldorf mit Sauerbruch/Hutton. In Frankfurt bauen wir mit Jo Franzke die Oberpostdirektion um. Bei diesen Konversionen sind wir in Deutschland Marktführer. Wir planen Wohnungen für die junge Generation, die unabhängig sein will. Es gibt zudem immer mehr Menschen, die ständig von einer Stadt zur anderen reisen und nicht in Hotels nächtigen möchten. Man braucht ein „Wohnen auf Zeit“, will nicht mehr an eine Immobilie „gekettet“ sein. In Offenbach befindet sich das größte unserer VV-Projekte. Jeder hat mir abgeraten, den alten Hochhauskomplex der Kraftwerk Union zu kaufen. Mit 122.000 Quadratmeter Wohnen und 40.000 Quadratmeter Gewerbe wird dort das „Kaiserlei Quartier“ entstehen. Die Planung hierfür entstand größtenteils inhouse, mit Unterstützung von Eike Becker.

Rechnet sich das Vertical-Village-Konzept?

Die Aufgabe besteht darin, die existierende Bausubstanz so zu bearbeiten, dass sie meine Erwartungen erfüllt. Vorrangig ist dabei der Umgang mit der Statik, dem Brandschutz, den Rettungswegen und den Fassaden. Diese Punkte allein reichen meist schon aus, damit sich ein „vernünftiger“ Unternehmer nicht mehr mit diesem Thema der Hochhauskonversion beschäftigt. Ich mache es aber. Wir bauen zurzeit im Neubau pro Quadratmeter für 1750 Euro (ohne Tiefgarage) und im Altbau für 1500 brutto auf höchstem Standard und kommen damit gut aus. Unsere Kalkulation für ein umgebautes Hochhaus endet bei 2600 Euro. Wieso können wir mit diesen Risiken besser umgehen? Das liegt in der Person begründet, die das Unternehmen führt. Man muss lernen, Probleme zu erkennen, und wissen, mit welchem Mechanismus man darauf reagiert. Mit Bollinger + Grohmann, Drees & Sommer und verschiedenen Architekten haben wir zwei Task Forces aufgebaut: eine für die Statik und eine für die Fassade. Im Prinzip machen wir für jedes Haus ein Jahr Forschungsarbeit, um zu wissen, wie wir zurecht kommen werden. Wir sitzen oft mehrere Nächte vor allem mit den Tragwerksplanern zusammen, bis eine Lösung gefunden ist. Am Ende haben wir die Kosten halbiert! Dieser Wille, die Aufgabe zu lösen, noch einmal vor Ort zu gehen und alles zu hinterfragen, das ist der einzige Weg, diesen Aufgaben gerecht zu werden. Dann ist die Chance groß, dass die Aufgabe wirtschaftlich erfolgreich gelöst wird. Ich betone „die Chance“, denn jedes zehnte Objekt kann einem immer noch um die Ohren fliegen.

Sehen Sie noch eine Möglichkeit, dass Sie das Hochhaus Steglitzer Kreisel in Berlin sanieren und zu Wohnungen umbauen?

Wir sind die Eigentümer vom Sockel. Genauso wie diese Flasche in dieser Tasse steckt, so steckt auch rechtlich der Turm im Sockel. Der Käufer des 20.000 m²-Turms wird hoffentlich endlich zur Einsicht kommen, dass er nur mit der Zustimmung des Sockeleigentümers bauen kann. Wie es zu dieser verfahrenen Situation gekommen ist, weiß ich nicht. Ich kann nur betonen, dass wir das Geld haben und es eine solche Chance so schnell nicht wieder geben wird. Was die Protagonisten des Spiels nicht sehen, ist, dass die Zeit nicht so bleiben wird. Wenn wir jetzt nicht bauen, können sie den Turm bald verschenken, aber dann will ihn keiner mehr.

Was planen Sie im Ausland?

Ich bin von der Abstammung halber Franzose. Paris und Brüssel sind interessant. Dort gibt es eine Reihe von Hochhäusern aus den 60er und 70er Jahren, die man neu nutzen könnte. Ich kenne sie alle einzeln. Im Augenblick gibt es aber in Deutschland genug zu tun, warum soll ich jetzt ins Ausland?