

DIE LINKE im Karlsruher Gemeinderat, Hebelstraße 21. 76133 Karlsruhe

Herrn Oberbürgermeister
Dr. Frank Mentrup
76124 Karlsruhe

Fraktionsgeschäftsstelle

Hebelstraße 21
76133 Karlsruhe
Telefon 0721/ 133 1095
Telefax 0721/ 133 1579
dielinke@gr.karlsruhe.de
www.dielinke-fraktion-karlsruhe.de

Anfrage: Ist die Stadt auf stockende Bautätigkeit bis hin zu Insolvenzen von Immobilienentwicklern vorbereitet? Das Beispiel „Gröner und Müller“

Karlsruhe, den 22.01.2024

Die Immobilien- und Baubranche fährt ihre Projekte zurück. Erste Unternehmen gehen in die Insolvenz. Die Insolvenz der SIGNA-Gruppe (des Investors Benko) ist offensichtlich nur die Spitze des Eisbergs eines aktuellen Niedergangs von hochspekulativen Immobilienprojekten und könnte ein Beispiel dafür sein was zumindest für Teile der Branche bevorsteht. Der Wohnungsbau in deutschen Städten kommt fast zum Erliegen, da die gewünschten Profite nicht mehr realisierbar sind.

Auch Verantwortliche der Gröner Group, die an wichtigen Planungs- und Bauvorhaben in Karlsruhe federführend beteiligt ist, machen bereits auf akute Probleme aufmerksam (BNN vom 29.10.23)¹. Inwieweit sich ihr Geschäftsmodell von denen der SIGNA-Gruppe unterscheidet oder inwieweit ähnliche Risiken und welche auch für die Gröner Group bestehen, sollte hinterfragt werden. Die Stadt Karlsruhe ist diesbezüglich gefordert.

Die Konsequenzen eines Planungsstopps aber auch bereits die Verzögerung des Projekts „Zukunft Nord“ mit dem Bau von ca. 1000 Wohnungen im Verantwortungsbereich der Firmengruppe wären einschneidend für die Stadt Karlsruhe.

I. Welche Geschäftsbeziehung der Stadt Karlsruhe mit Unternehmen der Firmengruppe Gröner Group / GEM gab es und gibt es?


Mit welchen Projekten (Zukunfts-)Planungen oder sonstigen Geschäftsangelegenheiten der Gröner-Firmengruppen (GEM, CG-Gruppe, CG-Elementum, Gröner Group, Gröner Family Group, jetzt wieder GEM) oder persönlichen Anliegen der Herren Müller und Gröner war die Stadtverwaltung oder einzelne Verantwortungsträger der Stadt seit 2010 befasst?

- Welche Projekte / Planungen wurden behandelt?



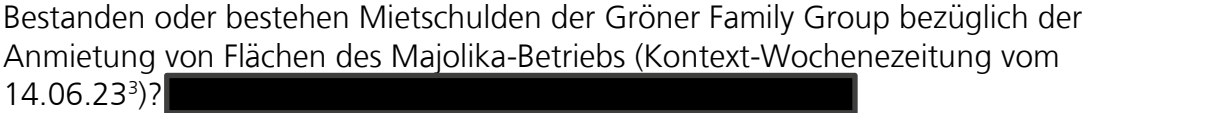

- Wer war auf Seiten der Stadt beteiligt? Wann wurden Gespräche auf Bürgermeisterebene geführt? Welche Ämter waren beteiligt? Welche Vereinbarungen wurden getroffen?
- Was waren die jeweiligen Ergebnisse, was waren Erwartungen und ggfs. Angebote von Seiten der städtischen Gesprächspartner bezüglich der einzelnen Projekte?

II. Sind Projekte in Karlsruhe verzögert oder gefährdet?

Wie beurteilt die Stadt die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt in Karlsruhe?

- Verfügt die Stadt über Hinweise auf Zahlungsunfähigkeiten oder drohende Insolvenzgefahren der Firmengruppe Gröner, der GEM oder anderer einzelner Unternehmen der Firmengruppe(n)? Welche Hinweise sind dies?
- Hat die Stadt bspw. im Zusammenhang mit Äußerungen von Martin Müller in der BNN vom 29.10.23¹ Auskünfte bzw. Informationen über die aktuelle Zeitplanung der Projekte der Firmengruppe, insb. bezüglich „Zukunft Nord“, Majolika, Fiduciastraße und Rheinstraße eingeholt?
- Gibt es Hinweise auf die Gefährdung von geplanten oder begonnenen Projekten der Gröner Firmengruppe?
- 
- Ist der Baubeginn des neuen Stadtteils Zukunft Nord und der Bau von 1000 Wohnungen durch die Gröner Firmengruppe gefährdet?

III. Welche Unterstützung erhält die Firmengruppe durch die Stadt im Einzelnen?

- Gab es Wünsche bzw. Forderungen der Firmengruppe bei ihren Projekten auf ein besonderes Entgegenkommen seitens der Stadt? Welche waren dies? Bitte im Einzelnen ausführen.
- 
- 
- 
- Bestanden oder bestehen Mietschulden der Gröner Family Group bezüglich der Anmietung von Flächen des Majolika-Betriebs (Kontext-Wochenzeitung vom 14.06.23³)? 
- Gab es vonseiten der Firmengruppe bereits Anfragen bzw. Wünsche zur Unterstützung durch die Stadt hinsichtlich des Neubaugebiets „Zukunft Nord“ insbesondere zum Baubeginn (BNN vom 29.10.23¹)? Wenn ja, an wen gingen die Anfragen und was war ihr Inhalt? Inwieweit wurde den Wünschen vonseiten der Stadt entsprochen bzw. welche Wünsche werden vonseiten der Stadt geprüft?

- Welche Forderungen wurden seitens der Gröner Family Group an die Stadt als Bedingung für die Durchführung eines Projekts „Majolika“ gestellt? Inwieweit wurde den Wünschen vonseiten der Stadt entsprochen bzw. welche Wünsche werden vonseiten der Stadt geprüft?
- **Ist der Bau von Wohnungen im Baugebiet „Zukunft Nord“ gesichert?**
 - Wer bzw. welche juristischen Personen seitens der Gröner Firmengruppe ist bzw. sind aktuell Geschäftspartner / Gesprächspartner der Stadt in Hinsicht auf die Entwicklung des Gebietes „Zukunft Nord“?
 - Wie sind die Planungen bezüglich eines Baubeginns seitens der Firmengruppe im Neubaugebiet „Zukunft Nord“?
 - Gibt es im Zusammenhang mit dem beschlossenen Bebauungsplan „Westlich der Erzbergerstraße“ bzw. dem zugehörigen Städtebaulichen Vertrag mit der Firmengruppe Festlegungen oder Absprachen z.B. Baugebote oder Bauverpflichtungen für das Gebiet? Gibt es anderweitige vertragliche Festlegungen und belastbare Vereinbarungen, (bis) wann der Bau erfolgen muss? Wie lauten diese Festlegungen? Wurden Sanktionen vertraglich festgelegt, falls der Bau nicht in bestimmten Fristen begonnen bzw. abgeschlossen wird? Welche möglichen Sanktionen sind Teil des Städtebaulichen Vertrags?
 - Gibt es im Falle einer Bauverzögerung Eingriffsmöglichkeiten der Stadt? Welche sind diese, z.B. mögliche Konventionalstrafen, Baugebote (§176 BauGB), Übertragung bzw. Enteignung (§§85ff BauGB) von Grundstücken o.ä.?
 - Was tut die Stadt bzw. könnte die Stadt tun, um die Erstellung der geplanten Wohnungen in der Nordstadt sicherzustellen?

Begründung:

Die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt, als bekanntestes Beispiel Insolvenzen aus dem Immobilienkonzern Benko machen die weitere Umsetzung vieler großer und zentraler Immobilienprojekte auch in deutschen Städten fraglich. In vielen Städten wurden zentrale Bauprojekte an die Firmengruppe Signa des Investors Benko vergeben.

Die Stadt Karlsruhe hat in den letzten Jahren ebenfalls stark auf die Verwirklichung von großen Bauprojekten in Karlsruhe durch private Immobilienunternehmen gesetzt. Sehr stark kam insbesondere die Firmengruppe Gröner / GEM zum Zuge. Mit der veränderten Wirtschaftslage ist auch deren Geschäftsmodell und die Zukunftssicherheit der Projekte des Unternehmens zu hinterfragen.

Die Gröner Firmengruppe verantwortet eine Vielzahl von Immobilien- bzw. Bauprojekte in Karlsruhe. Insbesondere seien genannt: „Zukunft Nord“ (Planung von ca. 1000 Wohnungen und Gewerbeflächen), Gewerbegebiete (u.a. Rheinstraße, Bannwaldallee, Fiduciastraße). Zudem ist die Übernahme der Majolika-Immobilie in Vorbereitung.

In den Medien tauchen immer wieder Meldungen zum „Ruhen“ von einzelnen Projekten der Gröner Firmengruppe bzw. einer Schieflage in der Firmengruppe auf (u.a. Kontext Wochenzeitung vom 13.12.23², Unser Bogenhausen vom 20.11.23⁴)
 Bezüglich des Baugebiets Zukunft Nord wird bereits von Martin Müller, als Verantwortlichem der Firmengruppe, von Bauverzögerungen gesprochen. Unterhaltungen mit „Entscheidungssträgern aus der Verwaltung über mögliche Förderungen und Zuschüsse“

fordert er bereits öffentlich. Dieses Verlangen von Finanz-Vorstand von CG-Elementum und GEM-Gründer und bald in neuem GEM-Gewand agierender Geschäftsführer, Martin Müller, war der Karlsruher Presse zu entnehmen¹. (BNN vom 29.10.23).

Diese Anfrage soll klären, ob Projekte der Firmengruppe in Karlsruhe bedroht sind, ob die Stadt über eventuelle Gefährdungen informiert ist und ob vonseiten der Firmengruppe bzw. deren Verantwortlichen um Unterstützung bei der Stadt angefragt wurde. Die Anfrage soll ebenfalls klären, welche Inhalte zwischen Firmengruppe und Stadt besprochen wurden und ob die Stadt sich veranlasst sieht, der Firmengruppe Hilfestellungen zu geben bzw. dies in der Vergangenheit bereits getan hat. Eine hohe Transparenz bezüglich der Zusammenarbeit zwischen Firmengruppe und Stadtverwaltung gegenüber dem Gemeinderat sollte selbstverständlich sein. Das gewünschte Maß an Transparenz sehen wir bisher nicht gegeben.

Die Dringlichkeit insbesondere des Baus neuer Wohnungen in Karlsruhe bleibt bestehen. Insofern wollen wir wissen, ob die Stadt auf eine mögliche Schieflage der Firmengruppe vorbereitet ist und ob insbesondere hinsichtlich des Baugebiets Zukunft Nord vertragliche Absicherungen zur Verwirklichung des Baus der Wohnungen bestehen.

Für zukünftige Baugebiete und Immobilienprojekte sollte aus unserer Sicht die Abhängigkeit von privatwirtschaftlich agierenden, gewinnorientierten Unternehmen reduziert werden. Bei zentralen Bauprojekten sollte auch immer eine zeitlich definierte Verpflichtung zum Bau von Beginn mitgedacht und vertraglich abgesichert werden.

1 <https://bnn.de/karlsruhe/karlsruhe-stadt/nordstadt/zinsen-und-baupreise-bremsen-neubaugebiet-greenville-in-karlsruhe-aus>

2 <https://www.kontextwochenzeitung.de/wirtschaft/663/zweifel-an-der-groener-group-9250.html>

3 <https://www.kontextwochenzeitung.de/wirtschaft/637/keramik-start-ups-oder-kulturelle-bildung-8917.html>

4 <https://www.unser-bogenhausen.de/2023/11/torso-freischuetzgarten-baufortsetzung-2024/>

Unterzeichnet von:

Vorstandskollektiv Fraktion DIE LINKE

Mathilde Göttel

Karin Binder

Lukas Arslan