

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 25. Oktober 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Oktober 2022)

zum Thema:

Spekulationsobjekt Gleisdreieckpark - Der Deal um die Urbane Mitte

und **Antwort** vom 11. November 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. Nov. 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/ 13704

vom 25. Oktober 2022

über Spekulationsobjekt Gleisdreieckpark - Der Deal um die Urbane Mitte

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Seit wann hat der Senat Kenntnis über den Verkauf der Grundstücke der Urbanen Mitte im Gleisdreieckpark im Rahmen eines steuerfreien Share Deals zu 89 Prozent an den Fonds der Deutschen Landentwicklung (DLE) und die Übertragung der Grundstücke an die „Urbane Mitte S.A.R.L.“ in der Steueroase Luxemburg, worüber die Berliner Zeitung am 21.10.2022 berichtete?

Frage 2:

Handelt es sich bei der Umschreibung des Eigentums der Grundstücke beim Grundbuchamt in 2021 auf die luxemburgische Gesellschaft, die ehemals in 2014 von der Vivico für 7,8 Mio Euro erworben wurden, um einen Betrug, um die Kosten der Umschreibung zu drücken, da der Verkehrswert mit 11,3 Mio Euro angegeben wurde, wie die Berliner Zeitung am 21.10.2022 berichtete? Liegt dem Senat das Verkehrswertgutachten vor, aus dem sich der Verkehrswert über 11,3 Mio Euro ergeben soll?

Frage 3:

Wie erklärt sich der Senat die gravierende Differenz zwischen der Angabe des Verkehrswerts gegenüber dem Grundbuchamt und der Bezifferung des Verkehrswerts in Höhe von 162 Mio Euro durch die neue Eigentümerin auf der Gesellschafterversammlung der „Urbane Mitte Besitz S.A.R.L.“ im November 2020 und dem laut Berliner Zeitung

vom 21.10.2022 vom Investitionsfonds DLE zusätzlich vorgenommene Bezifferung des Marktwertes in Höhe von 204 Mio Euro?

Antwort zu 1-3:

Der Senat hat keine Kenntnis über Verkäufe der Grundstücke der Urbanen Mitte an den Fonds der Deutschen Landentwicklung (DLE). Über den grenzüberschreitenden Formwechsel der projekttragenden Gesellschaft wurde der Senat durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg informiert.

Die im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, FB Stadtplanung, zur Erfassung der Anträge auf Erteilung von Negativzeugnissen nach § 28 BauGB geführte Liste wurde für den Zeitraum von 2014 bis Oktober 2022 durchgesehen. Mit Ausnahme des Grundstücks Schöneberger Ufer 3 (ehem. Debis-Parkhaus) wurden keine Käufer mit dem Namen „Urbane Mitte S.A.R.L.“ erfasst.

Der Senat kann nicht beurteilen, ob es sich um Betrug handelt, da er keine Kenntnisse über die Verkaufswerte von Grundstücken bei Grundstücksgeschäften zwischen Dritten erhält. Es liegen auch bei der Staatsanwaltschaft Berlin hierzu keine Erkenntnisse vor. Ein entsprechendes Ermittlungsverfahren ist bei der Staatsanwaltschaft Berlin nicht bekannt.

Dem Senat und dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg liegt kein Verkehrswertgutachten vor. Generell nimmt das Grundbuchamt Änderungen im Grundbuch in eigener Zuständigkeit und auf der Basis eigener für das Grundbuchamt geltender gesetzlicher Regelungen vor.

Frage 4:

Handelt es sich nach Einschätzung des Senats um spekulative Kaufpreise, die so laut Sprecher des Investors auf der Erwartung des Investitionsfonds DLE beruhen, dass die Grundstücke in Zukunft bebaut würden (Berliner Zeitung vom 21.10.2022), dies auch angesichts der Tatsache, dass im Jahresbericht 2020 der DLE diese den share deal als ihre größte Transaktion hervor hebt und den hohen Marktwert von 204 Mio Euro in Verbindung bringt mit dem geplanten Bau von sieben Türmen mit einer Baufläche von ca. 119.000 m²?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegen dazu weder Kenntnisse noch Einschätzungen vor.

Frage 5:

Welcher Verkehrswert würde bei einem eventuellen Schadenanspruch zu Grunde gelegt, der vom Senat befürchtet wird, falls kein Baurecht erteilt würde? Würde der Senat die Angaben der Eigentümerin gegenüber dem Grundbuchamt in Höhe von 11,3 Mio Euro zugrunde legen oder die Gewinnerwartung der Investorin, die sich durch die Erteilung von Baurecht erst realisieren ließen?

Antwort zu 5:

Die Projektträgerin hat nach einer ersten Einschätzung zum Bodenwert und zu den von ihr erbrachten Planungsleistungen eine Entschädigungssumme von ca. 150 Mio. € errechnet. Eigene Überlegungen des Senats bestehen hierzu derzeit nicht.

Frage 6:

Ist dem Senat bekannt, dass das Geschäftsmodell der Investorin DLE darin besteht, unbebaute Grundstücke anzukaufen und sie nach Erlangung von Baurecht mit Gewinn weiter zu verkaufen, wie der Berlin Landbanking Fund seine Fondstrategie selbst bewirbt: „Der Berlin Landbanking Fund akquiriert unbebaute Grundstücke ...im Großraum Berlin zwecks Baurechtschaffung....Der Fond verkauft die Grundstücke nach Baurechtschaffung und mit erhaltener Baugenehmigung....“?

Antwort zu 6:

Dem Senat sind die Aktivitäten der DLE nicht bekannt.

Frage 7:

Teilt der Senat die Einschätzung, dass es sich beim Deal um die Urbane Mitte um Bodenspekulation handelt vor dem Hintergrund, dass der DLE Funds den Share Deal mit laufenden Krediten in Höhe von 146.700.000,00 € an die GLB Projekt 4 S.A.R.L. finanzierte, die damit 89% der Urbane Mitte Besitz S.A.R.L erworben hat? Oder hegt der Senat den Glauben, dass die luxemburgische Gesellschaft „Urbane Mitte Besitz GmbH S.A.R.L. und der Finanzierungsfonds DLE, dessen Laufzeit 1/2026 endet, die Baufelder entwickeln und bebauen wird?

Antwort zu 7:

Der Senat hat dazu keine Einschätzung.

Frage 8:

Schließt der Senat aus, dass nach Verabschiedung der entsprechenden Bebauungspläne -resp. Erteilung von Baurecht- die Grundstücke mit Gewinn weiter veräußert werden?

Antwort zu 8:

Der Senat hat dazu keine Erkenntnisse.

Frage 9:

Wie bewertet der Senat den Verkauf der Grundstücke durch die Copro, die jahrelang vorgab, ein Bauprojekt zu realisieren, nun aber über die UMB Beteiligungs GmbH nur noch ca. 8,3 % der Grundstücke besitzt und sich am Verkauf des unbebauten Grundstücks saniert hat?

Antwort zu 9:

Der Senat hat dazu keine Erkenntnisse.

Frage 10:

Teilt der Senat die Einschätzung, dass der grundsteuerfreie Millionendeal mit unbebauten Grundstücken am Park den Druck auf die politischen Entscheidungsträger erhöhen wird, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, die ja den hohen Kaufpreis bestimmte? Macht sich die Politik damit zum Erfüllungsgehilfen von Bodenspekulant*innen, oder gilt es nicht vielmehr eine vom Verwertungsinteresse möglichst unabhängige Planungspolitik zu garantieren und damit eine Ergebnisoffenheit das Bebauungsplanverfahren zu gewährleisten?

Antwort zu 10:

Der Rahmenvertrag schränkt die kommunale Planungshoheit nicht ein.

Mit dem Rahmenvertrag und den darauf aufbauenden Untersuchungen und Wettbewerbsverfahren wurden Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen, die in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden können.

Frage 11:

Wie bewertet der Senat vor diesem Hintergrund den Versuch eines „Investorenvertreters“ (laut Berliner Zeitung vom 21.10.2022 handelt es sich um das Büro Dr. Vogel, der „Entwicklungspartner“ ist), persönlich auf planungsgebende Bezirksverordnete der SPD Einfluss zugunsten der Investor*innen zu nehmen und Kritik am Bauvorhaben zu unterbinden?

Antwort zu 11:

Der Senat hat hierzu keine Erkenntnisse.

Frage 12:

Wer ist nach Kenntnis des Senats in Berlin offizieller Ansprechpartner resp. Vertretung der luxemburgischen Grundstückseigentümerin „Urbane Mitte S.A.R.L. und welche Kontakte hatte der Senat seit wann mit der neuen Eigentümerin?

Antwort zu 12:

Ansprechpartner/innen der Eigentümergesellschaften waren und sind während des gesamten Planungsprozesses Vertretende der Unternehmen Urbane Mitte Verwaltungs GmbH, Büro Dr. Vogel GmbH und Hellriegel Rechtsanwälte.

Frage 13:

Hält der Senat es für gesichert, dass der Rahmenvertrag von 2005 auch heute noch nach 17 Jahren seine volle Rechtsgültigkeit hat und ist der Senat bereit, diese Grundfrage überprüfen zu lassen?

Antwort zu 13:

Der Senat geht von einer Rechtsgültigkeit aus.

Berlin, den 11.11.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen