

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 15. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Juli 2026)

zum Thema:

Humboldthain Club – wer machte dem Investor ein Geschenk beim Grundstückstausch?

und **Antwort** vom 3. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 3. August 2026)

Senatsverwaltung für Finanzen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei – G Sen –

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26 683

vom 15.07.2026

über Humboldthain Club – wer machte dem Investor ein Geschenk beim Grundstückstausch?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat ganz überwiegend nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Mitte von Berlin sowie die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH um Stellungnahme gebeten. Die Antworten, soweit fristgerecht eingegangen, sind wesentlicher Bestandteil der nachfolgenden Antwort.

1. Wie passt die Aussage von Dr. Almuth Neumann (Bezirksstadträtin a.D.) bei der Beantwortung der mündlichen Anfrage 0774/ VI „Spielpatz am Humboldthain verkauft?“ vom 25.1.2023, wonach ein „Grundstückstausch“ zweier 191 m² großer Teilflächen auf den Flurstücken 573 und 574 an der Hochstraße 46 ohne Zahlungsverkehr erfolgte, mit der Antwort auf die Einwohneranfrage 2906/VI vom 21. Mai 2026 durch Bezirksstadtrat Ephraim Gothe zusammen, wo von einem „Grundstücksgeschäft“ die Rede ist, wofür ein Ausgleichsbetrag von „ca. 30.000 €“ für die gleichen Flächen geflossen sei?
 - a. Wann wurde der „Tausch“ zum Grundstücksgeschäft?
 - b. Wann wurde die Zahlung eines Ausgleichsbetrag vereinbart und wann wurde er überwiesen?

Zu 1.:

a. Die BIM wurde im Sommer 2021 auf Grundlage eines entsprechenden Beschlusses des Bezirksamts Mitte vom 15.06.2021 beauftragt. Hintergrund war eine wechselseitige Grundstücksbereinigung zwischen dem Land Berlin und einem privaten Eigentümer mit dem Ziel, die Grundstückszuschnitte zu optimieren. Der „Flächentausch“ wurde dabei über wechselseitige An- und Verkäufe abgewickelt. Die begriffliche Unterscheidung zwischen „Tausch“ und „Geschäft“ spiegelt an der Stelle keinen sachlichen Unterschied, sondern ist lediglich semantisch (vgl. Antworten auf Frage 2).

b. Aufgrund der höheren Wertigkeit der Teilfläche des verkauften Landesgrundstückes zahlte der Investor einen der Vertraulichkeit des Vermögensgeschäftes unterliegenden Differenzbetrag als Kaufpreisrest an das Land Berlin. Der gemäß Grundstückskaufvertrag vom 29.12.2021 zu zahlende Restkaufpreis wurde mit Wertstellung zum 17.02.2022 dem Treuhandkonto der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG zugunsten des Landes Berlin gutgeschrieben.

2. Inwiefern war den Mitgliedern des Bezirksamts bei der Beschlussfassung am 15. Juni 2021 über den Grundstückstausch/ -geschäft bekannt, dass das Grundstücksgeschäft/ -tausch eine deutliche Wertsteigerung der Baufläche 574 zur Folge hat?
- a. Welchen konkreten Inhalt hatte die Bezirksamtsvorlage (bitte an die Antwort anhängen!) und von wem wurde sie eingebracht?
 - b. Inwiefern war in der Beschlussvorlage die Zahlung eines Ausgleichsbetrags bereits vorgesehen und in welcher Höhe?
 - c. Falls nein, warum war der Ausgleichsbetrag dort noch nicht vereinbart?

Zu 2.:

- a. Die Bezirksamtsvorlage Nr. 1551/2021 wurde am 09.06.2021 für die BA-Sitzung am 15.06.2021 eingebracht und auf dieser beschlossen. Da der Inhalt des Vermögensgeschäftes der Vertraulichkeit unterliegt, kann die Vorlage der Antwort nicht beigefügt werden. Sie ist durch den Geschäftsbereich des zuständigen Fachvermögensträgers, dem Straßen- und Grünflächenamt, eingebracht worden und hat den „Grundstückstausch“ zwischen den hier zur Debatte stehenden Flurstücken zum Inhalt. Sie enthält weiter die Zustimmung des Fachvermögensträgers zum Geschäft sowie positive Stellungnahmen seitens der Stadtplanungsamtes und des Umwelt- und Naturschutzamtes. Mit der Durchführung des Beschlusses wird das bezirkliche Facility Management beauftragt.
- b. Abschließend enthält die Vorlage die grundsätzliche Bestimmung, dass in Folge der Verkehrswertermittlung ggf. auftretende Wertunterschiede durch den Privateigentümer finanziell auszugleichen sind.
- c. Die Verkehrswertermittlung ist erst als Konsequenz des Beschlusses und nach der Übergabe an die BIM ausgelöst worden. Ihr Ergebnis kann daher nicht bereits im Beschluss enthalten sein.

3. Laut Antwort auf die Einwohneranfrage 2906/VI vom 21. Mai 2026 durch das Bezirksamt Mitte von Berlin nahm die BIM im Rahmen des Grundstücksgeschäfts der Flurstücke 573 und 574 eine Verkehrswertermittlung vor, welche in einem (geringen) Ausgleichsbetrag von „ca. 30.000 €“ mündete.
- a. Welchen Inhalt hatte diese Verkehrswertermittlung? (Bitte das Gutachten an die Antwort anhängen, falls das nicht möglich sein sollte, bitte die Gründe ausführlich erläutern!)
 - b. Inwiefern wurde die potentielle Wertsteigerung für das Flurstück 574 durch das Grundstücksgeschäft in die Wertermittlung miteinbezogen?
 - c. Wieso wurde ausschließlich die BIM für die Wertermittlung einbezogen, obwohl es sich hierbei um ein Grundstücksgeschäft von erheblichem Wert handelt? Ist der Einbezug einer „zweiten“ Meinung in solchen Fällen nicht üblich, um Schaden vom Facheigentümer/ dem Land Berlin bzw. dem Bezirk abzuwenden?

- d. Inwiefern erfolgt aktuell eine Überprüfung bzw. Neubewertung der Flurstücke durch BIM und/ oder Senat und/ oder Bezirk?
- e. Inwiefern war der zuständige Baustadtrat Ephraim Gothe bei der Aushandlung des Grundstücksgeschäfts anwesend oder darüber informiert? Wie viele Treffen fanden zwischen den Verfahrensbeteiligten statt? Was war der konkrete Inhalt der Treffen? Wann wurde die Einigung erzielt? (Bitte konkrete Treffen mit Datum und Inhalt auflisten!)

Zu 3.:

- a. Der Inhalt der Wertermittlungen waren die Verkehrswerte des zu verkaufenden Teiles des Flurstückes 573 und des anzukaufenden Teiles des Flurstückes 574. Es handelt sich um ein vertrauliches Vermögensgeschäft, so dass die Offenlegung der Gutachten nicht erfolgt.
 - b. Die Wertermittlung für das Flurstück 574 hat keine spekulativen Wertsteigerungspotentiale berücksichtigt.
 - c. Bei Grundstücksveräußerungen wird regelmäßig die BIM mit der entsprechenden auftragsgemäßen Durchführung und dem anschließenden Vertragscontrolling beauftragt, da der Bezirk ansonsten gemäß Nr. 10.1 AV zu § 36a LHO nicht an einer etwaigen Erlösbeteiligung beteiligt werden würde. Der Bezirk ist daran nicht mehr eigenständig beteiligt und führt auch keine Plausibilitätsprüfung durch. Eine „zweite Meinung“ wird nicht eingeholt, sofern die Wertermittlung von der Wertermittlungsabteilung der Dienststelle oder einer Gesellschaft des Landes Berlin angefertigt wird. Nur, wenn das Gutachten durch einen Dritten erstellt wird, ist die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung für die Plausibilisierung des Verkehrswertgutachtens oder der Wertermittlung einzubeziehen.
 - d. Es erfolgt keine Überprüfung oder Neubewertung. Für die BIM ergeben sich derzeit keine Anhaltspunkte für eine Neubewertung der Flurstücke.
 - e. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung umfasste der durch den Bezirksstadtrat Ephraim Gothe verantwortete Geschäftsbereich die Ämter für Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit (bis zur Neuwahl des Bezirksamtes am 4.11.2021). Seine Zuständigkeit ist daher weder für die Vorbereitung, (SGA) noch für die Durchführung des Beschlusses (FM) erkennbar. Der Bezirksstadtrat Gothe war an (potentiellen) Kontakten zwischen den Verfahrensbeteiligten auch faktisch nicht beteiligt.
4. Eine Stellungnahme einer unabhängigen Bewertungsgesellschaft, die dem Bezirksamt Mitte vorliegt, kommt zu dem Schluss, dass durch das Grundstücksgeschäft/ Grundstückstausch der Teilflächen A&B auf den Bauflächen 573 (Spielplatz) und 574 (privates Baugrundstück) an der Hochstraße 46 mit einer jeweiligen Grundfläche von jeweils rund 191m² ein Wertzuwachs für die Baufläche 574 in Höhe von mindestens 1.200.000 € resultierte. Demnach erhält *„das neu zugeschnittene Baugrundstück durch die Teilfläche A einen unmittelbar straßenseitig angebundenen und funktional maßgeblichen Grundstücksbereich, während Teilfläche B lediglich eine randliche, bahnseitige Ergänzungsfläche darstellt. Durch die Einbeziehung der Teilfläche A verbessern sich Erschließung, Grundstückszuschnitt und bauliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks in einer für die Projektierung entscheidenden Weise. Der neue Grundstückszuschnitt begünstigt die Realisierung eines marktüblichen, eckigen und konstruktiv einfachen Baukörpers, der sich unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließen kann. Hierdurch werden sowohl eine intensivere und wirtschaftlich tragfähigere bauliche Ausnutzung als auch erhebliche Vorteile bei Planung, Baukörperorganisation und Bauausführung plausibilisiert. Der wirtschaftliche Vorteil des neu zugeschnittenen Baugrundstücks liegt damit nicht in einem bloßen Flächentausch, sondern in einer deutlich besseren baulichen und wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Gesamtgrundstücks.“* Es kam

durch das Geschäft/ den Tausch also zu einer erheblichen wirtschaftlichen und wertmäßigen Aufwertung des privaten Baugrundstücks, die Facheigentümerin erhielt jedoch nur einen geringen Ausgleichswert.

- a. Inwiefern sind aus Sicht des Bezirks und des Senats Schäden durch einen Verkauf der Teilfläche unter Wert entstanden? Welche Schritte folgen daraus? (Bitte jeweils nach Bezirk und Senat getrennt antworten!)
- b. Inwiefern erfolgen durch das Land Berlin bzw. den Bezirk die Prüfung rechtlicher Schritte und welche sind das?

Zu 4.:

a. Aus Bezirkssicht sind nach aktueller Sachlage keine Schäden für das Land Berlin ersichtlich. Das Grundstücksgeschäft erfolgte unter Einhaltung sämtlicher landesrechtlicher Vorgaben und Bestimmungen.

b. Durch den Bezirk sind aktuell keine weiteren rechtlichen Schritte geplant. Die BIM hat aktuell weiterhin das entsprechende Vertragscontrolling und die Einhaltung der festgehalten vertraglichen Bestimmungen inne.

5. Welche Ergebnisse hatte die ggü. dem ND am 26. Juni 2026 angekündigte Überprüfung der Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme (s.o.) durch die BIM?

- a. Inwiefern werden durch die BIM bzw. den Senat in diesem Fall eine Nachzahlungspflicht für den Käufer geprüft bzw. bereits erwogen?

Zu 5.: Eine Überprüfung durch die BIM kam zu dem Ergebnis, dass die Ergebnisse der o.g. gutachterlichen Stellungnahme nicht plausibel sind.

a. Im Rahmen der Vertragsdurchführung bestehen seitens der BIM aktuell keine Anhaltspunkte zur Prüfung einer Nachzahlungspflicht.

6. Im Bauvorbescheid Nr. 2025/5635 vom 11. Mai 2026 werden für den Hotelneubau Immissionsrichtwerte von 50 dB (A) vorgeschrieben. Inwiefern wurden bei den schallschutztechnischen Voruntersuchungen und Bewertungen die Anliegen des benachbarten Clubbetriebs mit einbezogen?

- a. Inwiefern kann durch diese Vorgabe aus Sicht des Bezirks der Erhalt des benachbarten Clubs gesichert werden und immissionsschutzrechtlichen Konflikten zwischen Club und Bewerbungsbetrieb vorgebeugt werden?
- b. Inwiefern teilt der Bezirk die von den Club Betreibern vertretene Position, dass zur Sicherung des Clubbetriebs Immissionsrichtwerte von mind. 60 dB (A) nötig gewesen wären?

Zu 6.: Ja, die Anliegen des Clubbetriebs werden durch das Gebot der Rücksichtnahme mit einbezogen.

a. Der Erhalt des benachbarten Clubbetriebs soll dadurch gesichert werden, dass durch eine detaillierte Immissionsprognose nach § 29 b BImSchG nachgewiesen wird, dass die entstehenden schutzwürdigen Räume mit einem Schutzanspruch von 50 dB(A) nachts keine Einschränkung (im Sinne einer Absenkung der aktuell zulässigen Nutz- und Emissionspegel, Änderungen der Öffnungs- oder Nutzungszeiten oder räumlicher oder organisatorischer Maßnahmen) der benachbarten Gewerbebetriebe verursachen.

b. Dem Bezirksamt ist nicht bekannt, auf welche Grundlage sich die Immissionsrichtwerte von mindestens 60 dB (A) beziehen. Im Gewerbegebiet (beschränkten Arbeitsgebiet) ist nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) vor dem geöffneten Fenster zulässig.

Berlin, den 03. August 2026

In Vertretung

Wolfgang Schyrocki
Senatsverwaltung für Finanzen