

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 28. November 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. November 2024)

zum Thema:

Bauträger Hedera Gruppe: Die Spur der Steine - oder Verwüstung und Betrug?

und **Antwort** vom 17. Dezember 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Dez. 2024)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/21023
vom 28.11.2024

über Bauträger Hedera Gruppe: Die Spur der Steine – oder Verwüstung und Betrug?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher zu den Fragen 7-9 den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf um Stellungnahme gebeten, zu den Fragen 12 a. – d. die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln um Stellungnahme gebeten. Zu der Frage 11 wurden alle Bezirke von Berlin um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Vorgänge sind seit wann an welchen Berliner Gerichten zur Hedera Gruppe derzeit anhängig?

Antwort zu 1:

Derzeit ist beim Amtsgericht Neukölln seit dem 11. Oktober 2023 das Verfahren Wohnungseigentümergeinschaft Teilstraße 10 in 12045 Berlin ./ Hedera Bauwert GmbH (22 C 45/23 WEG) und beim Kammergericht seit dem 25. November 2024 das Verfahren Hedera Bauwert GmbH ./ Google (10 U 147/24) anhängig. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 10 der Schriftlichen Anfrage 19/19856 verwiesen.

Frage 2:

Welche Verfahren sind derzeit bei der Staatsanwaltschaft Berlin gegen die Hedera Gruppe anhängig? Seit wann, wegen welcher Tatvorwürfe?

Antwort zu 2:

Bei der Staatsanwaltschaft Berlin sind derzeit drei Prüfvorgänge und weitere drei Ermittlungsverfahren mit Bezug zur Hedera-Gruppe aus den Jahren 2023 und 2024 anhängig. Die Ermittlungen dauern noch an.

Frage 3:

Trifft es zu, dass die Staatsanwaltschaft Hamburg die Verfahren wegen Bankbetrugs des Eigentümers von Hedera u.a. in Hamburg an Berlin delegiert hat? Wenn ja, wie ist der Stand der Verfahren?

Frage 6:

Welche Verfahren gegen Hedera aus welchen Städten zu welchen Vorfällen sind an Berlin delegiert worden?

Antwort zu 3 und 6:

Es trifft zu, dass bei der Staatsanwaltschaft Hamburg ein Verfahren im Zusammenhang mit einer Projektgesellschaft der Hedera-Gruppe eingeleitet, dieses im weiteren Verlauf an die Staatsanwaltschaft Berlin abgegeben und hier eingetragen worden ist. Die Ermittlungen dauern auch in diesem Verfahren an.

Frage 4:

Welche Verfahren verfolgt derzeit das Landeskriminalamt (LKA) gegen Hedera und dessen Eigentümer? Seit wann, wegen welcher Vorwürfe?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Frage 5:

Trifft es zu, dass ein langjähriger Ermittler vom Fall Hedera abgezogen wurde und wenn ja, warum? Wer leitet jetzt die Ermittlungen beim LKA gegen Hedera und wann ist mit Ergebnissen zu rechnen?

Antwort zu 5:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Frage 7:

Welche Verfahren sind derzeit beim Ordnungsamt Charlottenburg gegen die Hedera Gruppe anhängig? Seit wann, wegen welcher Vorwürfe?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf teilte Folgendes mit: „Die ‚Hedera Gruppe‘ besteht aus mehreren juristischen Personen. Verfahren richten sich immer gegen diese bzw. die Geschäftsführung. Gegen einige juristische Personen sind gewerberechtliche Verfahren anhängig. Zu diesen Verfahren können derzeit keine Auskünfte gegeben werden.“

Frage 8:

Wie geht es voran mit dem gewerberechtlichen Verfahren in Charlottenburg (vergl. DrS. 19/20156: „Es befindet sich ein gewerberechtlicher Vorgang im Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf im Verfahren.“). Welches Ergebnis zeitigte das Verfahren, bzw. wird der Fall Hedera noch aktuell bearbeitet?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf teilte Folgendes mit: „Der ‚Fall Hedera‘ wird derzeit wie unter 7. beschrieben bearbeitet.“

Frage 9:

Trifft es zu, dass die Hedera Gruppe gegenüber dem Ordnungsamt Charlottenburg erklärt hat, dass sie nicht mehr als Bauträger nach § 34 c Gewerbeordnung fungiert und eine Negativerklärung abgegeben hat, wodurch keine Prüfberichte über die Bauvorhaben mehr eingereicht werden müssten? Wenn ja, für welche Jahre wurden Negativerklärungen eingereicht und wie geht das Ordnungsamt damit um, angesichts der Tatsache, dass Hedera zahlreiche Bauvorhaben unvollendet hinterlassen hat, zahlreiche Handwerker, Dienstleister und Käufer geprellt hat, aber sich weiterhin als Bauträger vermarktet (Homepage) und aktiv ist?

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf teilte Folgendes mit: „Nach § 16 Makler- und Bauträgereverordnung sind Bauträger verpflichtet, für die Einhaltung der sich aus den § 2 bis § 14 MABV ergebenden Verpflichtungen für jedes Kalenderjahr durch einen geeigneten Prüfer prüfen zu lassen und der zuständigen Behörde den Prüfungsbericht bis spätestens zum 31. Dezember des darauffolgenden Jahres zu übermitteln. Sofern der Gewerbetreibende im Berichtszeitraum keine nach § 34 c Abs. 1 Gewerbeordnung erlaubnispflichtige Tätigkeit ausgeübt hat, hat er spätestens bis zu dem in Satz 1 genannten Termin anstelle des Prüfungsberichts eine entsprechende Erklärung (Negativerklärung) zu übermitteln. Daraus folgt, dass die „Hedera Gruppe“ nicht zur Einreichung derartiger Berichte verpflichtet ist, sondern jede einzelne juristische Person, die zu der „Hedera Gruppe“ gehört, jedoch nur dann, wenn sie auch Bauträgere Tätigkeiten ausübt.

Die Vorlage einer Negativerklärung für ein bestimmtes Kalenderjahr führt mithin nicht zu der Annahme, dass die juristische Person die Bauträgere Tätigkeit in Gänze eingestellt hat. Es trifft zu, dass einzelne GmbH's Negativerklärungen eingereicht haben. Diese werden derzeit geprüft.“

Frage 10:

Wann wird dem Bauträger Hedera, den jeweiligen Tochtergesellschaften und dem Eigentümer grundsätzlich die Erlaubnis für Gewerbetätigkeiten im Land Berlin entzogen, angesichts der Tatsache, dass der Eigentümer seit Jahren für erheblichen wirtschaftlichen Schaden gesorgt hat und dies weiterhin tut, gegenüber Mieter*innen, Wohnungseigentümer*innen, Handwerksbetrieben und anderen Dienstleister*innen und mit den Folgen seiner notorischen Prellerei Staat und Justiz in einer Endlosschleife befasst?

Antwort zu 10:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 1 der Schriftlichen Anfrage 19/20156 verwiesen.

Frage 11:

Welche Bezirke sind mit welchen Vorgängen zur Hedera Gruppe seit wann wie befasst? (Bitte listen Sie die jeweiligen Vorgänge im zeitlichen Verlauf einzeln auf!)

Antwort zu 11:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu auf die Beantwortung von Frage 7 verwiesen.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat mitgeteilt, dass zweckentfremdungsrechtlich aktuell Leerstandsverfahren zu einem Objekt laufen. Zudem sei 2020 eine Baugenehmigung für einen Dachgeschossausbau erteilt worden und bei einer Ortsbegehung 2024 im Rahmen der Unfall- und Gefahrenabwehr seien wesentliche Mängel festgestellt worden, die zwischenzeitlich behoben worden sind.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat mitgeteilt, dass es neben Auskunftersuchen zu Baulasten nur auf zwei Grundstücken Bauvorhaben gebe. Eine Baugenehmigung sei 2016 (mit Nachtrag in 2020) und eine 2022 erteilt worden. Ein Vorhaben sei fertiggestellt worden.

Das Bezirksamt Mitte hat mitgeteilt, dass es im Zeitraum 2017 bis heute mit Sondernutzungserlaubnissen nach § 11 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) für Baustelleneinrichtungsflächen auf öffentlich gewidmetem Straßenland, nach § 9 Absatz 4 BerlStrG für eine provisorische Gehwegüberfahrt auf öffentlich gewidmetem Straßenland bzw. für Fremdwerbung an einem Baugerüst auf öffentlich gewidmetem Straßenland sowie aktuell zwei unerlaubten Sondernutzungen befasst gewesen sei oder noch befasst ist.

Das Bezirksamt Neukölln teilte mit, dass das Stadtentwicklungsamt Neukölln keine Geschäftsbeziehungen zu Hedera Bauwert führe. Es gebe allerdings zwei Grundstücke, bei denen die Hedera Bauwert als Grundstückseigentümerin in Bezug auf Bebauungsplanverfahren in direktem Kontakt mit dem Bezirk stehe.

Der Bereich Zweckentfremdung sei mit Amtsermittlungsverfahren wegen Leerstandes in einem Objekt zu sechs Wohneinheiten seit April 2024 und zu zwei Wohneinheiten seit September 2024 befasst. In dem weiteren Objekt laufen seit August 2023 Amtsermittlungsverfahren wegen Leerstandes zu neun Wohneinheiten.

Das Bezirksamt Pankow teilte mit, dass 2020 ein Vorbescheid für einen Neubau eines Wohngebäudes mit ca. 20 Wohnungen und Tiefgarage erteilt worden sei. Dessen Geltungsdauer sei im Januar 2024 abgelaufen.

Das Bezirksamt Spandau teilte mit, dass für ein Grundstück in Spandau ein Antrag auf Dachgeschossausbau im März 2019 bauaufsichtlich genehmigt worden sei. Das Bauvorhaben sei nicht ausgeführt worden und die Baugenehmigung zwischenzeitlich erloschen.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick teilte mit, dass ein Tochterunternehmen der Hedera Bauwert GmbH für ein Grundstück in Friedrichshagen eine Baugenehmigung für den Umbau eines Fabrikgebäudes zum Wohnhaus erhalten habe (vgl. Schriftliche Anfrage S 19/19856). Die Baugenehmigung sei nicht vollständig umgesetzt worden. Es sei aktuell zu überprüfen, ob die erteilte Baugenehmigung wegen Bauunterbrechung von mehr als einem Jahr die Gültigkeit verloren habe.

Die Eigentümerin sei in der Pflicht, das Denkmal zu erhalten. Die Untere Denkmalschutzbehörde (UD) Treptow-Köpenick habe die Eigentümerin zur Sicherung des Bestands aufgefordert sei seit Mitte 2024 in regelmäßigem Kontakt mit Vertreter*innen der Eigentümerin. Durch die UD habe 2024 eine Begehung vor Ort stattgefunden. Dabei seien Mängel festgestellt worden, deren Behebung bis Ende November gefordert wurde. Eine Nachfrage nach dem Stand der Arbeiten sei bislang unbeantwortet geblieben.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg teilte mit: „Wie schon in der Zuarbeit der schriftlichen Anfrage S 19-19856 vom Aug. 2024 ausgeführt, betreffen/ betrafen die im Amt vorliegenden Vorgänge Bauvorhaben, die im üblichen Verwaltungsverfahren (Bauvorbescheide/ Bauanträge) bearbeitet werden. Es wird keine Statistik geführt, nach der es möglich ist, einzelne Vorgänge mit Zeitablauf aufzulisten. Daher muss Fehlanzeige gemeldet werden.“

Auch die Bezirksämter Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf meldeten Fehlanzeige.

Frage 12:

Welche Fortschritte gegenüber der Information in Drucksache 19/20156 gibt es in den Bezirken mit langjährigen Verfahren wegen Leerstands wie u.a.:

- a. Havelbergerstraße 10-11/ Stendaler Straße 10
- b. Weserstraße 36
- c. Herrfurthplatz 4/ Schillerpromenade 6
- d. Tellstraße 10

Antwort zu 12:

Zu Frage 12a hat das Bezirksamt Mitte Folgendes mitgeteilt:

„Der Eigentümer wurde zur Beseitigung von festgestellten Gefahrenstellen aufgefordert. Er hat wegen der angedrohten Ersatzvornahme Widerspruch eingelegt und mitgeteilt, dass er selbst Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergreifen werde.“

Zu Frage 12 b hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Folgendes mitgeteilt:

„Wohnungsamt, AG Zweckentfremdung:

In den zweckentfremdungsrechtlichen Verfahren sind keine Fortschritte zu verzeichnen. Die WEG hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass sie nunmehr in zweiter Instanz die Klage auf Fertigstellung der Baumaßnahmen gegen die Hedera Gruppe gewonnen hat.“

Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht:

„Bei der Ortsbegehung vom 05.12.2024 wurde festgestellt, dass die Mängel aus dem Protokoll vom 20.06.2024 zwischenzeitlich behoben worden.“

Zu Frage 12 c hat das Bezirksamt Neukölln Folgendes mitgeteilt:

„Die Widersprüche zu den Rückführungsaufforderungen mit Zwangsgeldandrohung für sechs Wohneinheiten wurden zurückgewiesen. Die Klagefrist läuft noch bis zum 22.12.2024. Für zwei Wohneinheiten laufen die Widerspruchsverfahren noch.“

Zu Frage 12 d hat das Bezirksamt Neukölln Folgendes mitgeteilt:

„Die Widerspruchsverfahren zu den Rückführungsaufforderungen mit Zwangsgeldandrohung für die neun Wohneinheiten sind noch nicht abgeschlossen.“

Frage 13:

Interessiert es den Senat überhaupt, dass Hedera Neubauvorhaben bewirbt (siehe DrS 19/20156) und dafür erhebliche Anzahlungen bezieht, die Vorhaben aber nie in einen bezugsfähigen Zustand bringt, so dass Einzelkäufer*innen leider nie ihre Wohnung erhalten?

Antwort zu 13:

Die Fragestellung zielt gegebenenfalls auf strafbares Verhalten, das bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen gemäß § 158 der Strafprozessordnung zur Anzeige gebracht wird, was Ermittlungen der Strafverfolgungsbehörden nach sich zieht.

Frage 14:

Was sagt der Senat den vermeintlichen Eigentümer*innen einer Wohnung, die sie leider nie im Grundbuch gesichert erhalten vor dem Hintergrund, dass der Bauträger zwar notorisch bekannt ist als zumindest unzuverlässig, es aber zu keiner Intervention kommt?

Antwort zu 14:

Es wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

Frage 15:

Wie kann der Senat dazu beitragen, dass die Hedera Gruppe ihre Bilanzen für die Muttergesellschaft und für alle Tochterfirmen ordnungsgemäß im Handelsregister hinterlegen muss, angesichts der Tatsache, dass es trotz Veröffentlichungspflicht keine einsehbare Bilanz nach 2021 gibt?

Antwort zu 15:

Die Verletzung der Buchführungspflicht kann unterschiedliche steuer- und ordnungswidrigkeitenrechtliche Konsequenzen haben. Grobe Verstöße gegen Buchführungs- und Aufzeichnungspflichten können zum Entzug einer gewerberechtlichen Genehmigung führen. Strafrechtliche Folgen sind zu erwarten, wenn das Unternehmen die Zahlung einstellt und ein Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Frage 16:

Wird der Senat sich beim Justizministerium dafür einsetzen, dass entsprechende Ordnungsverfahren gegen Hedera eingeleitet werden, wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 16:

Die Zuständigkeit für die Einleitung von Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht liegt nicht bei der Justizverwaltung.

Frage 17:

Ist dem Senat bekannt, dass die Hedera Gruppe eine Fülle von Anleiheemissionen schwerpunktmäßig für ihre Berliner Bau-Projekte aufgelegt hat, deren Laufzeit (Endfälligkeit) mehrheitlich abgelaufen ist, und wie bewertet der Senat das Geschäftsgebaren der Hedera angesichts ihrer Verpflichtungen, die kaum eingelöst werden können, als da u.a. sind:

- a. <https://www.finanzen.net/anleihen/hedera-bauwert-anleihen>
- b. <https://www.finanzen.net/anleihen/a30vjs-hb-2-bestandsimmobilie-anleihe>
- c. <https://www.finanzen.net/anleihen/hb-8-wohnmobilien-anleihen?orderBy=BondList>Last:asc>
- d. <https://www.finanzen.net/anleihen/hb-9-wohnmobilien-anleihen>
- e. <https://www.finanzen.net/anleihen/hb-13-wohnmobilien-anleihen>
- f. <https://www.finanzen.net/anleihen/hb-16-wohnmobilien-anleihen>
- g. <https://www.finanzen.net/anleihen/hb-20-wohnmobilien-anleihen>
- h. <https://www.finanzen.net/anleihen/a30vuq-hb-26-wohnmobilien-anleihe>
- i. <https://www.finanzen.net/anleihen/a3mqxq-hb-31-wohnmobilien-anleihe>
- j. <https://www.finanzen.net/anleihen/hb-33-wohnmobilien-anleihen>
- k. <https://www.finanzen.net/anleihen/hedera-bauwert-anleihen>
- l. <https://www.finanzen.net/anleihen/a3lckd-novus-west-anleihe> ?

Antwort zu 17:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Frage 18:

Welche Möglichkeiten hat der Senat, um vor allem auch Berliner Privatanleger*innen vor Anleihekäufen der Hedera zu warnen?

Antwort zu 18:

Dem Senat liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

Frage 19:

Ist dem Senat bekannt, dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN) laut Presseinformation vom 26.11.24 gegen die hedera bauwert GmbH ein Auskunfts- und Vorlageersuchen erlassen hat, da die BAFIN prüft, ob die Hedera-Anleihen und seiner Tochtergesellschaften Anleger*innen in Deutschland ohne den erforderlichen Prospekt angeboten werden, weshalb bei Pflichtunterlassung Zwangsgelder angedroht werden? Teilt der Senat die Vermutung der Immobilien Zeitung vom 28.11.24, wonach die BAFIN den Fall Hedera öffentlich gemacht hat, da eben auch Privatanleger*innen ohne ausreichende Projektinformation zum Anleihekauf animiert wurden und so Verlusten entgegensehen?

Antwort zu 19:

Zu Verfahren der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 20:

Warum wird kein Insolvenzverfahren gegen die Hedera Gruppe eingeleitet, angesichts der Tatsache, dass mehrere Anträge auf Insolvenz vorliegen und das Unternehmen Creditreform die Hedera Gruppe am 19. 11. 24 als „Ausfall“ klassifiziert („Das Unternehmen gilt nach Basel II-Kriterien als ausgefallen. Der Bonitätsindex und die mit ihm korrespondierende PD (Probability of Default) geben die Einschätzung der Wahrscheinlichkeit an, dass ein Kreditnehmer innerhalb eines Jahres gemäß Basel II-Kriterien ausfällt. Übertragen auf Creditreform gelten der Bonitätsindex 500 und 600 als Ausfall.“)?

Antwort zu 20:

Die Einleitung eines Insolvenzverfahrens unterliegt den gesetzlichen Voraussetzungen der Insolvenzordnung. Grundsätzlich wird ein Insolvenzverfahren nur eröffnet, wenn ein Antrag auf Eröffnung eines Verfahrens beim Insolvenzgericht gestellt wird. Der Insolvenzantrag ist bei den für Insolvenzsachen zuständigen Amtsgerichten zu stellen, die das Verfahren als unabhängige Gerichte in eigener Zuständigkeit führen.

Frage 21:

Wann und wie will der Senat eingreifen, um das „Geschäftsmodell“ der in Berlin ansässigen Hedera Gruppe zu beenden, die in Berlin ihr Unwesen treibt, mit deren Folgen sich etliche Behörden und die Justiz befassen, aber nicht nur hier, sondern die auch in zahlreichen Städten in Ost und West bei jedem ihrer Gesellschaften und Vorhaben ein Desaster hinterlässt, so dass man unweigerlich auf ein System von Unterfinanzierung, Prellerei und Betrug schließen muss (Wir nennen hier nur einige desaströs „verwalteten“ Einkaufszentren im Osten wie in Bernau, Rostock, Halle)?

Antwort zu 21:

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 der Schriftlichen Anfrage 19/20156 und die hiesige Antwort zu Frage 13 verwiesen.

Frage 22:

Wie erklärt sich der Senat den Umstand, dass es trotz zahlreicher Belege, Verfahren, Anhaltspunkte für systematisches Vorgehen, Betrug und verschleppter Insolvenz bisher keinerlei grundsätzliche Reaktion auf das Agieren von Hedera erfolgte und kann der Senat ausschließen, dass bei den Ermittlungen gegen die Hedera Gruppe oder gegen dessen Eigentümer Einfluss genommen wurde, so dass Ermittlungen ohne Konsequenzen bleiben?

Antwort zu 22:

Es wird auf die Antworten zu den Fragen 2 und 13 verwiesen.

Berlin, den 17.12.2024

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen