

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 15. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Oktober 2025)

zum Thema:

Problem-Vermieter am Hafenplatz – was tut Berlin, damit „Eigentum verpflichtet“ auch für die Hedera Gruppe wieder gilt?

und **Antwort** vom 6. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 6. November 2025)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24173

vom 15.10.2025

über Problem-Vermieter am Hafenplatz – was tut Berlin, damit „Eigentum verpflichtet“ auch für die Hedera Gruppe wieder gilt?

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher auch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu den Fragen 1-4, 6-7, 9 und 15 sowie alle Bezirke von Berlin zu den Fragen 8 und 15 um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Maßnahmen wurden bzw. werden durch Bezirk und Senat ergriffen, weil durch nicht abgeführte Wasserabschläge in Höhe von über 800.000 Euro durch die Eigentümerin Hedera Gruppe die Wasserversorgung der Wohnanlage am Hafenplatz 5-7 gefährdet ist, damit die Versorgungssicherheit (insbesondere Wasser, Heizung und Hygiene) für die über 1.200 Mieter*innen dauerhaft gewährleistet werden kann?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Bezirk ist unmittelbar nach Kenntnisnahme des Zahlungsausstandes bei den Berliner Wasserbetrieben in einen intensiven Austausch mit den Versorgungsunternehmen gegangen. Eine

amtsinterne ämterübergreifende Arbeitsgruppe steuert das weitere Vorgehen für den Gebäudekomplex Hafenplatz 5, Köthener Str. 28-32, Hafenplatz 6 und Köthener Str. 33/ Bernburger Str. 20. Der Bezirk wird gegenüber den Eigentümern eine Duldungsanordnung und gegenüber allen Hauptmietenden eine Anordnung gem. § 17 ASOG (wirksam spätestens zum 1. Januar 2026) aussprechen.“

Frage 2:

Bis wann kann der Bezirk eine Ersatzvornahme vornehmen, damit zukünftig keine von den Mieter*innen bezahlten Rechnungen nicht mehr veruntreut bzw. zweckentfremdet werden können in Bezug auf die Heiz- und Wasserkosten?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt arbeitet intensiv an der Ersatzvornahme, die spätestens zum 01.01.2026 wirksam werden soll.“

Frage 3:

Welche konkreten Schritte plant der Senat, um das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bei der Einleitung eines Treuhänderverfahrens nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz zu unterstützen, um die Verwahrlosung des Bestands zu stoppen und die Instandsetzung der Gebäude sicherzustellen?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg prüft derzeit, ob ein Treuhandverfahren geboten ist (siehe Antwort zu Frage 4). Konkrete Schritte zur Unterstützung sind daher nicht geplant.

Frage 4:

Welche Schwierigkeiten sehen Bezirk und Senat bei der potentiellen Einsetzung eines Treuhänders für den Hafenplatz 5-7 und wie sollen diese überwunden werden?

Frage 5:

Inwieweit wird sichergestellt, dass der Bezirk bei der potentiellen Einsetzung eines Treuhänders mit möglichen Prozessrisiken oder hohen finanziellen Kosten vom Senat unterstützt wird?

Antwort zu 4 und 5:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Zur Einsetzung eines Treuhänders müssen Mängel und die Nichtbereitschaft des Eigentümers diese zu beseitigen umfangreich dokumentiert werden. Dazu bedarf es umfangreicher personeller Kapazitäten. Zugleich muss der Zyklus von Anhörung/Anordnung/Ersatzvornahme durchlaufen werden. Ob neben der aktuell geplanten Ersatzvornahme bezüglich der Versorger ein Treuhandverfahren geboten ist, befindet sich derzeit in Prüfung. Die Bereitstellung von finanziellen Mitteln und eines Treuhänders müsste bei Bedarf durch den Senat erfolgen.“

Der Senat weist in Bezug auf die Finanzierung bezirklicher Kosten, die im Umgang mit Problemimmobilien entstehen, auf die grundsätzlich geltende Finanzierung über die Globalsummenbud-

gets, hin. Sollten die Kosten der Umsetzung komplexer Maßnahmen über das Normalmaß hinausgehen, kann die Übernahme dieser zusätzlichen Kosten über das Instrument der Basiskorrektur (Anpassung der bezirklichen Globalsumme) beantragt werden.

Frage 6:

Wie bewertet der Senat vor dem Hintergrund der bisherigen Eigentümerstruktur, der bekannten finanziellen Schwierigkeiten und der anhaltenden Mängelberichte die Perspektive für den Erhalt und die Entwicklung des Hafenplatzes 5-7, und ist der Senat bereit, bei fortgesetztem Versagen der Eigentümerin die Überführung der Liegenschaften in gemeinwohlorientiertes Eigentum – etwa durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen – zu prüfen oder einzuleiten?

Antwort zu 6:

Grundsätzlich ist die absolute Verkaufsbereitschaft der Eigentümerschaft und die Verfügbarkeit von umfassenden wirtschaftlichen Verkaufsgrundlagendaten zwingende Voraussetzung für eine seriöse Ankaufsprüfung durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen. Beides liegt in diesem Fall nicht vor.

Darüber hinaus bleibt ein angemessener und wirtschaftlicher Kaufpreis notwendige Voraussetzung für einen möglichen Ankauf durch ein landeseigenes Wohnungsunternehmen.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Siehe Antwort zu Frage 4.“

Frage 7:

Wie ist der Stand der Forderung nach einem eigentümerunabhängigen Bausubstanzgutachten, welche inhaltlichen Anforderungen sieht der Senat für ein solches Gutachten vor, und in welchem Zeitraum soll dieses vorliegen, um als Grundlage für weitere Maßnahmen dienen zu können?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In einem ersten Schritt wurde die Gutachtenlage (Eigentümergeutachten) analysiert. Mit dem Ergebnis, das die vorliegenden Gutachten nicht den Nachweis erbringen, dass die Gebäude nicht sanierungsfähig sind. Aktuell wird geprüft welche Analyse-Schritte eines Bausubstanzgutachtens ohne Zustimmung des Eigentümers zu invasiven Untersuchungen durchgeführt werden können und eine Strategie zur Sanierung des Gebäudekomplexes entwickeln zu können.“

Frage 8:

Plant der Senat angesichts der anhaltenden Problemlage, einen städtebaulichen Rahmenplan für das Areal am Hafenplatz 5-7 zu initiieren, der sowohl Sanierungsmaßnahmen als auch eine mögliche Ausübung von Vorkaufsrechten vorbereitet (vgl. SA 19/20026), und wenn ja, mit welchem Zeithorizont und in Abstimmung mit welchen Akteuren?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wird aktuell die Aufnahme des Hafenplatzes in das soziale Erhaltungsgebiet ‚Kreuzberg Nord‘ überprüft. Die Haushaltsbefragungen sowie die Datenauswertungen sind bereits abgeschlossen. Es wird mit einem Bezirksamts-Beschluss im November 2025 gerechnet. Ein bezirkliches Vorkaufsrecht kann dann bei Verkaufsabsichten gem. der gängigen Verwaltungspraxis geprüft werden. Darüber hinaus werden aktuell auch die Kriterien des städtebaulichen Erhaltungsgebiets IBA 87 in Bezug auf das Ensemble rund um den Hafenplatz geschärft und dessen städtebauliche Bedeutsamkeit im Sinne des Erhalts hochgestuft. Ein Bezirksamts-Beschluss wird ebenfalls im November 2025 erwartet. Das Bezirksamt bereitet derzeit die Unterlagen vor, welche seitens des Senats für den Erlass einer städtebaulichen Vorkaufssatzung benötigt werden.“

Frage 9:

Inwieweit gibt es in anderen Objekten der Hedera Gruppe ähnliche Probleme bzw. wohnungspolitische Missstände? Falls ja, bitte um Auflistung der Objekte mit Adresse und Aufzählung der Missstände sowie ergriffenen Maßnahmen gegen die Hedera Gruppe.

Antwort zu 9:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Auch in Charlottenburg-Wilmersdorf sind Vorgänge zur Hedera Gruppe im Bereich der Wohnungsaufsicht und des Schornsteinfegerwesens anhängig. Aus Gründen des Datenschutzes ist eine Aufzählung der Adressen und Missstände nicht möglich.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine systematische Sammlung dieser Objekte findet in der bezirklichen Bau- und Wohnungsaufsicht nicht statt. Werden dem Bezirksamt Missstände bekannt, wird gegen diese im Rahmen des Verwaltungshandeln vorgegangen.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Einleitend sei darauf verwiesen, dass dem Stadtentwicklungsamt kein Instrument zur statistischen Auswertung derartiger Anfragen vorliegt, Unschärfen bei der Recherche können also nicht ausgeschlossen werden.

Für ein Bauvorhaben der Hedera existiert in der Havelberger Straße 10/ 11 – Stendaler Straße 10 ein Verfahren in Bezug auf Missstände.

Die ergriffenen Maßnahmen werden hier wie folgt zusammengefasst:

Nach Feststellung einer anhaltenden Unterbrechung der Gasversorgung und ausbleibender Rückmeldung trotz Fristverlängerung ordnete die Wohnungsaufsicht Mitte Maßnahmen zur Sicherstellung der Beheizbarkeit an. Gegenwärtig befindet sich die Umsetzung einer Ersatzvornahme (Bereitstellung Ölradiatoren) final in der Abstimmung.“

Frage 10:

Wie lautet die Anschrift des Firmensitzes der Hedera Gruppe?

Antwort zu 10:

Laut Unternehmensregister.de, aufgerufen am 23.10.2025, lautet die Anschrift Leibnizstraße 80, 10625 Berlin.

Frage 11:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, dass der Bezirk, in dem die Hedera Gruppe ihren Firmensitz hat, sogar die Gewerbeerlaubnis entzieht?

Antwort zu 11:

Das zuständige Bezirksamt kann eine gewerberechtliche Erlaubnis entziehen, wenn die Voraussetzungen für deren Erteilung – insbesondere die persönliche oder finanzielle Zuverlässigkeit – nicht (mehr) erfüllt sind und dem Bezirksamt entsprechende Nachweise vorliegen. Bei juristischen Personen wird dabei auch die Zuverlässigkeit der vertretungsberechtigten Personen berücksichtigt.

Die Annahme einer gewerberechtlichen Unzuverlässigkeit muss sich aus gewerbebezogenen Tatsachen ergeben, die im Rahmen einer behördlichen Prognoseentscheidung den Schluss zulassen, dass der Gewerbetreibende künftig seine Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllen wird.

Anhaltspunkte für eine solche Unzuverlässigkeit bestehen insbesondere bei der Begehung gewerbebezogener Straftaten oder Ordnungswidrigkeiten, bei der Verletzung spezifischer öffentlich-rechtlicher Pflichten – etwa der Nichtabführung von Sozialversicherungsbeiträgen – oder bei fehlender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, die sich z. B. aus bestehenden Steuerschulden ergeben kann.

Diese Tatsachen müssen nachgewiesen werden, beispielsweise durch entsprechende Eintragungen im Gewerbezentralregister, durch Führungszeugnisse der vertretungsberechtigten Personen oder durch Mitteilungen der Finanzämter bzw. Sozialversicherungsträger über bestehende Rückstände.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die ‚Hedera Gruppe‘ besteht aus mehreren juristischen Personen. Verfahren richten sich immer gegen diese bzw. die Geschäftsführung. Gegen alle im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gewerblich tätigen juristischen Personen im Zusammenhang mit der ‚Hedera Gruppe‘ sind gewerberechtliche Verfahren sowie Ordnungswidrigkeitenverfahren anhängig.

Das am Betriebssitz des Unternehmens zuständige Bezirksamt (Gewerbefachbereich im Ordnungsamt) kann eine gewerberechtliche Bauträgererlaubnis (§ 34c Absatz 1 Ziffer 3 Gewerbeordnung) widerrufen, wenn die Erlaubnisvoraussetzungen, wie die persönliche oder finanzielle Zuverlässigkeit, nicht (mehr) erfüllt sind und das Bezirksamt hiervon Kenntnis erlangt. Im Falle einer juristischen Person ist auch die Zuverlässigkeit der vertretungsberechtigten Personen ausschlaggebend. Die Gründe für die Annahme der gewerberechtlichen Unzuverlässigkeit müssen sich aus gewerbebezogenen Tatsachen ergeben, die im Rahmen einer behördlichen Prognoseentscheidung auf die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden in der Zukunft schließen lassen. Anhaltspunkte für eine solche Unzuverlässigkeit bestehen insbesondere im Falle der Begehung gewerbebezogener Straftaten und /oder Ordnungswidrigkeiten, der Verletzung spezifischer öffentlich-rechtlicher Pflichten, wie die Nichtabführung von Sozialversicherungsbeiträgen oder der

fehlenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, die z. B. auf Grundlage bestehender Steuerschulden festgestellt werden kann. Die Verletzung vertraglicher und zivilrechtlicher Pflichten führt jedoch nicht zur gewerberechtlichen Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden.

Zu laufenden Verfahren können aus ermittlungstaktischen Gründen derzeit keine Auskünfte gegeben werden.“

Frage 12:

Ist der Senat bereit, den Bezirk in diesem aufwendigen Verfahren zu unterstützen? Und falls ja, wie genau?

Antwort zu 12:

Der Senat unterstützt die Bezirke grundsätzlich in allen Verwaltungsverfahren, insbesondere wenn diese eine gesamtstädtische Bedeutung haben. In solchen Fällen stehen die jeweils zuständigen Senatsverwaltungen den Bezirken beratend zur Seite und unterstützen bei der Auslegung und Anwendung des Fachrechts.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe steht hierzu in regelmäßigem Austausch mit den Gewerbefachbereichen der bezirklichen Ordnungsämter. Sie berät diese auch in Einzelfällen zur Auslegung des Gewerberechts, um einen einheitlichen und rechtssicheren Vollzug zu gewährleisten.

Frage 13:

Inwiefern trifft es zu, dass die Hedera Gruppe ihren Grundsteuerzahlungen nicht nachgekommen ist?

Frage 14:

Falls ja, um welche Beträge handelt es sich, seit wann ist dies der Fall und was unternimmt der Senat, um die fehlende Steuer einzutreiben oder die Hedera Gruppe anderweitig zu belangen?

Antwort zu 13 und 14:

Eine Beantwortung der Frage ist aufgrund des Schutzes des Steuergeheimnisses gemäß § 30 der Abgabenordnung nicht möglich. Informationen, die im Rahmen eines Steuerverfahrens erlangt wurden, unterliegen diesem Schutz und dürfen nicht offenbart werden.

Frage 15:

Welche Bauprojekte der Hedera Gruppe (Bauanträge, Bauvorbescheide oder Baugenehmigungen) sind den Bezirken und dem Senat bekannt? Bitte aufschlüsseln nach Bezirk, Planungsstand, Art des Projektes (Gewerbe, Wohnen) sowie Größe (Baufläche, Baumasse und Anzahl der Wohnungen)

Antwort zu 15:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„In Charlottenburg-Wilmersdorf ruht ein Baugenehmigungsverfahren des Antragstellers der Hedera Gruppe. Derzeit ist unklar, ob dieses Vorhaben seitens der Vorhabensträgerin weiterverfolgt wird. Aus Gründen des Datenschutzes kann keine Adresse genannt werden.“

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Eine ausführliche Auswertung des eBG ist aufgrund der knappen Fristsetzung nicht möglich.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Antwortentwurf Stadtentwicklungsamt BA-Mitte, 29.10.2025:

Erneut sei darauf verwiesen, dass dem Stadtentwicklungsamt kein Instrument zur statistischen Auswertung derartiger Anfragen vorliegt.

Die Recherche für den Bezirk Mitte hat folgende Projekte ergeben, für die gültige Baugenehmigungen oder Bauvorbescheide bestehen oder ein Bauantrag eingereicht wurde:

Havelberger Straße 10/11 – Stendaler Straße 10: Dachraumausbau zu Wohnzwecken (Erfolgte Mitteilung im Freistellungsverfahren nach § 63 BauOBl)

Sickingenstraße 41, Neubau eines Wohngebäudes, Baugenehmigung“

Frage 16:

Inwiefern ist eine Reform des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes oder des Wohnungsaufsichtsgesetzes durch den Senat geplant, um die Einsetzung eines Treuhänders zu erleichtern? Falls nein, warum sieht der Senat keine Notwendigkeit für diesen Schritt?

Antwort zu 16:

Es wird derzeit geprüft, welche Stellschrauben es zur Präzisierung bzw. Verschärfung des Wohnungsaufsichts- sowie des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes gibt.

Frage 17:

Falls eine Bezirksverwaltung bei der Beantwortung involviert war, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt?

Antwort zu 17:

Es wurde am 23.10.2025 eine Frist bis zum 30.10.2025 Dienstschluss gesetzt.

Berlin, den 06.11.2025

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen