

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

vom 30. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 31. Oktober 2025)

zum Thema:

**Nachfrage zur Antwort auf Schriftliche Anfrage (Drucksache 19/24088)
„Betriebskosten der Mieter als Cash Cow für skrupellose Eigentümer? Hedera
Gruppe provoziert Versorgungssperren in Wohnhäusern durch systematischen
Einbehalt von Betriebskostenvorschüssen“**

und **Antwort** vom 14. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Nov. 2025)

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. 19/24262

vom 30. Oktober 2025

über Nachfrage zur Antwort auf Schriftliche Anfrage (Drucksache 19/24088)

„Betriebskosten der Mieter als Cash Cow für skrupellose Eigentümer? Hedera Gruppe provoziert Versorgungssperren in Wohnhäusern durch systematischen Einbehalt von Betriebskostenvorschüssen“

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf die Fragen zukommen zu lassen und hat daher je nach Zuständigkeit die Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Ist die Gasversorgung in der Havelberger Straße 10, 11/ Stendaler Straße 10 in Berlin-Mitte mittlerweile gesichert, die abgestellt wurde, da Hedera die Versorger nicht bezahlt? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Gasversorgung kann nicht angeordnet werden, lediglich die Wärmeversorgung. Nachdem die Anordnung vom 15.10.2025 gegenüber der Hedera Bauwert erfolglos war, wurde durch die Wohnungsaufsicht mit Auftrag vom 07.11.2025 im Rahmen einer Ersatzvornahme die Lieferung

von Ölradiatoren durch eine Fachfirma beauftragt. Die Lieferung erfolgt am 12.11.2025 und wird durch die Mitarbeiter der Wohnungsaufsicht überwacht.“

Frage 2:

Warum hat das Bezirksamt nach Kenntnis des Ausfalls der Gasversorgung an der Havelberger Straße 10 Hedera eine halbjährige Frist eingeräumt, um vermeintliche Missstände zu beheben, angesichts der Tatsache, dass der vermeintliche Missstand darin bestand, dass Hedera den Gasversorger nicht bezahlt hat?

Antwort zu 2:

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Der Mangel der fehlenden Wärmeversorgung kann erst mit dem Beginn der Heizperiode geltend gemacht werden. Dies ist hier geschehen und die Ersatzvornahme (siehe 1) wurde dann angeordnet und umgesetzt.“

Frage 3:

Warum behauptet der Senat, dass weder ihm noch dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bekannt sei, dass an der Weserstr. 36 in Friedrichshain die Mietzahlungen verpfändet worden sind und die Hauseigentümerin Hedera ihre Mieter*innen angewiesen hat, auf ein neues Mietkonto einzuzahlen, so dass Hedera gezielt und weiterhin auch über geleistete Betriebskosten verfügt, die nicht an die Versorger weitergeleitet werden, angesichts der Tatsache, dass bereits im März 2025 das Bezirksamt mit dem Thema über eine Anfrage konfrontiert war (DS/446/VI)?

Antwort zu 3:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die in der Frage benannten Themen sind privatrechtlicher Natur und fallen nicht in die Zuständigkeit des Stadtentwicklungsamtes. Dies trifft auch auf die Frage 3 in der DS/446/VI zu. Erkenntnisse aus Fragen von Anfragen werden nur dann weiterverfolgt, wenn sie in den Zuständigkeitsbereich des Stadtentwicklungsamtes fallen und hier ein entsprechendes Verwaltungshandeln erfordern, bzw. möglich ist. Die öffentliche Verwaltung ist nicht berechtigt zivilrechtlichen Behauptungen nachzugehen, wenn hierzu keine Eingriffsbefugnis vorliegt. Dies ist vorliegend der Fall. Es ist öffentlich-rechtlich unerheblich, ob Mieten gepfändet wurden und ob hier der Vermieter gegen diese Pfändung agiert. Vielmehr müssen sich die Mieter*innen hier zivilrechtlich, z.B. bei Fachanwälten oder dem Berliner Mieterverein, beraten lassen. Das Stadtentwicklungsamt ist auch nicht dazu befugt, Beratungen zum Zivilrecht vorzunehmen. Hierfür finanziert das Bezirksamt kostenlose Mieterberatung.“

Frage 4:

Wieso ist vermeintlich die Wohnungsaufsicht nicht zuständig, wenn den Mieter*innen an der Weserstr. 36 die Versorgung gekappt wird, da die Betriebskostenvorauszahlung vom Geschäftsführer der hb 16. Wohnimmobilien GmbH, M.¹, nicht an die Versorger weitergeleitet wird, dies auch angesichts der Tatsache, dass mehr Mieter*innen an der Weserstr. 36 wohnen als Eigentümer*innen, die Selbstnutzer sind?

¹ Aus datenschutzrechtlichen Gründen pseudonymisiert.

Antwort zu 4:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Wohnungsaufsicht ist nicht für selbstgenutztes Wohnungseigentum zuständig. Die Rechtsbeziehung zwischen den Wohnungseigentümern einer Wohnungseigentümergemeinschaft regelt das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) grundlegend und abschließend. Seitens der Bewohnenden wurde gegenüber den Mitarbeitern der Bau- und Wohnungsaufsicht geäußert, dass es sich bei der Weserstr. 36 um überwiegend selbst genutztes Wohnungseigentum handelt. Es gab seitens der Bau- und Wohnungsaufsicht keinen Grund an dieser Aussage zu zweifeln.“

Frage 5:

Kann bitte erläutert werden, was die Antwort auf Frage 7 (Drucksache 19 / 24 088) bedeutet, die da lautete: „Für die Energieversorgung der Mietwohnungen ist grundsätzlich der Mieter verantwortlich. Hier greift das Wohnungsaufsichtsgesetz nicht.“?

Antwort zu 5:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Die Frage ist nicht eindeutig. Für die Energieversorgung in den Mietwohnungen ist grundsätzlich der Mieter verantwortlich. Hier greift das Wohnungsaufsichtsgesetz nicht. Wird angedroht die Energieversorgung für die Hausbedarfsanlage abzustellen, haften alle Sondereigentümer, also die gesamte WEG, (öffentlicht-rechtlich) gesamtschuldnerisch.“

Frage 6:

Warum kann der Leerstand in der Weserstr. 36, die seit 2018 ca. zur Hälfte unbewohnt ist, in all den Jahren nicht beseitigt werden? Warum wurden seit 2018 keine Zwangsgelder verhängt, wie dies z.B. in Neukölln geschah? Liegen Rückführungsaufforderungen für den Leerstand vor?

Antwort zu 6:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Wohnungsamt:

Ein Vergleich zum Bezirk Neukölln kann hier nicht gezogen werden. Zwangsgeldfestsetzungen sind Einzelfallentscheidungen, die jeweils im Ermessen der Behörde bezogen auf den Einzelfall getroffen werden.

Entsprechende Rückführungsaufforderungen wurden erlassen. Zudem bestehen zivilrechtliche Streitigkeiten zwischen Eigentümer und WEG-Vertretung, die sich teilweise in gerichtlicher Klärung befanden.“

Frage 7:

Welche Maßnahmen ergreifen die Bezirksämter, um eine Fertigstellung der jeweiligen Bau- oder Sanierungsmaßnahmen durch Hedera zu erzwingen (z.B. Weserstr. 36, Havelberger Straße 10/ Stendaler Straße 10), damit eine Nutzen-/Lastenübertragung im Grundbuch erfolgen kann und die neuen Eigentümer ihre Wohnungen selbst nutzen oder sie wieder dem Mietenmarkt zur Verfügung stellen können, ergo der Leerstand beendet wird?

Antwort zu 7:

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bei der Bauausführung auf der Grundlage einer gültigen Baugenehmigung wird die Bauaufsicht nur tätig, wenn die bauliche Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nicht entsprechend der genehmigten Bauvorlagen geändert wird. Gemäß § 79 Bauordnung Berlin wird dann die Einstellung der Arbeiten angeordnet.“

Wohnungsamt:

Bei den Verfahren wird derzeit geprüft, ob zweckentfremdungsrechtlich weitere Zwangsgeldfestsetzungen erfolgen können“

Das Bezirksamt Lichtenberg hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Im Bezirk Berlin-Lichtenberg gibt es derzeit ein Bauvorhaben der Hedera Gruppe, welches sich im Bau befand und dessen Baustelle derzeit stillsteht.“

Die Baugenehmigung ist zwischenzeitlich erloschen. Um weiter zu bauen, bedarf es erst einer neuen Baugenehmigung.

Ein Erzwingen der Fertigstellung der Baumaßnahme ist auf der Grundlage der BauO Bln nicht möglich.“

Das Bezirksamt Mitte hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Das Bezirksamt hat keine Möglichkeit, die Fertigstellung einer Baumaßnahme zu erzwingen.“

Das Bezirksamt Neukölln hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Bei illegalem Leerstand werden Zwangsmittel in Form von Zwangsgeldern gegen die jeweiligen Eigentümer festgesetzt. Diese Zwangsgelder beginnen in der Regel bei 5.000 € und werden in regelmäßigen Abschnitten angehoben, bis der Wohnraum wieder legal genutzt wird. Gegen jedes dieser Zwangsgelder steht der Rechtsweg offen.“

Frage 8:

Wann wird das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf die gewerberechtliche Bauträgererlaubnis (gemäß § 34c Absatz 1 Ziffer 3 Gewerbeordnung) für die Hedera Gruppe zurücknehmen oder widerrufen, angesichts der Fülle von Verfahren und Ordnungswidrigkeiten und angesichts der Tatsache, dass der Bauträger seit Jahren gar nicht baut? Was muss noch geschehen, dass das Amt „Gründe für die Annahme der gewerberechtlichen Unzuverlässigkeit“ erkennen kann, „die im Rahmen einer behördlichen Prognoseentscheidung auf die Unzuverlässigkeit des Gewerbetreibenden in der Zukunft schließen lassen“ (Drs 19/24008)?

Antwort zu 8:

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat dazu Folgendes mitgeteilt:

„Es wird auf die Beantwortung der Frage 20 der Drucksache S19-24088 verwiesen. Zu laufenden Verfahren können aus ermittlungstaktischen Gründen seitens des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf keine Auskünfte gegeben werden.“

Frage 9:

Welche steuerrechtlichen Verfahren liegen in Berlin gegen die Hedera Gruppe resp. ihres Eigentümers, M., vor?

Frage 10:

Welche Ermittlungsergebnisse liegen dem Finanzamt vor wegen des Verdachts auf eine Umgehung der Zahlung von Grunderwerbssteuern beim vermeintlichen Anteilskauf (Share Deal) der Grundstücke Hafenplatz 6-7 und Köthener Straße 28-32 in Kreuzberg Ende 2020 (Verdacht auf Vortäuschung eines Share Deals), da die vermeintliche Ankäuferin von 10,1 % der Anteile, die ISM Immobilien & Beteiligungs GmbH, nicht wie rechtlich bei Share Deals vorgesehen, eine unabhängige Anteilskäuferin war, sondern die GmbH einer ehemaligen Geschäftsführerin bei der Hedera Gruppe, die ebenfalls durch gemeinsame Strafprozessverfahren mit M. verbunden ist? Ist dem Senat bekannt, ob meine Anzeige von August 2024 überhaupt bearbeitet wird?

Antwort zu 9 und 10:

Der Senat darf aufgrund des Steuergeheimnisses gemäß § 30 der Abgabenordnung keine steuerlichen Auskünfte in einem Einzelfall erteilen.

Frage 11:

Hat der Zoll gegen die Hedera Gruppe ermittelt? Wenn ja, wann, bei welchen Bauvorhaben, mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 11:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Berlin, den 14.11.2025

In Vertretung

Machulik

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen