

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 20. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. August 2026)

zum Thema:

Habersaathstraße 40-48: Drohende Stromabschaltung, ausbleibende Ersatzvornahme und die Verantwortung von Bezirk und Senat

und **Antwort** vom 7. September 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. September 2026)

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. 19/26972

vom 20. August 2026

über Habersaathstraße 40-48: Drohende Stromabschaltung, ausbleibende Ersatzvornahme
und die Verantwortung von Bezirk und Senat

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 den Bezirk Mitte um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Ist dem Senat bekannt, dass die Stromnetz Berlin GmbH den Bewohner*innen der Habersaathstraße 40 A mit Schreiben vom 20.08.2026 die Unterbrechung der Stromversorgung der Hausbedarfsanlage zum 10.09.2026 ab 08:00 Uhr im Auftrag des Stromlieferanten angekündigt hat? Seit wann liegen dem Senat bzw. dem Bezirksamt Mitte hierzu Informationen vor, auf welchem Weg haben sie davon Kenntnis erlangt und was haben sie seither konkret veranlasst?

Antwort zu 1:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt Mitte ist die angedrohte Hausstromabschaltung seit dem 20.08.2026 bekannt. Eine Anhörung an den Eigentümer wurde am 21.08.2026 versendet mit Frist zur Rückmeldung bis 01.09.2026.“

Frage 2:

Wie bewerten Senat und Bezirksamt Mitte, dass mit der Abschaltung der Hausbedarfsanlage nach Angaben der Stromnetz Berlin GmbH die Hausbeleuchtung, voraussichtlich die Heizung und gegebenenfalls der Fahrstuhl außer Betrieb gesetzt werden, obwohl in dem Gebäude weiterhin Menschen leben, darunter Mieter*innen mit gerichtlich bestätigten, gültigen Mietverträgen?

Antwort zu 2:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Im Haus gibt es keinen Fahrstuhl und momentan ist keine Heizperiode. Lediglich das Hauslicht würde abgeschaltet werden, falls es zur angedrohten Abschaltung kommen sollte. Schon der Versorger hat in seiner Ankündigung eine Notversorgung für die Fluchtwege gefordert, ebenso das Amt in seiner derzeit noch laufenden Anhörung des Eigentümers.“

Frage 3:

Welche bauordnungs-, brandschutz- und wohnungsaufsichtsrechtlichen Folgen hat der Ausfall der Allgemeinbeleuchtung in den Treppenhäusern, im Kellergeschoss und im Gartenhaus mit den dort aufgestellten Müllcontainern sowie des Fahrstuhls, insbesondere für die Verkehrssicherungspflicht der Eigentümerin, für die Sicherheit und Benutzbarkeit der Rettungswege, für ältere und mobilitätseingeschränkte Bewohner*innen sowie für die Wohnbarkeit im Sinne des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WoAufG Bln)? Wer prüft dies bis wann und mit welchem Ergebnis?

Antwort zu 3:

Die Allgemeinbeleuchtung ist für Notwendige Treppenräume nach § 35 Absatz 7 BauO Bln grundsätzlich erforderlich. Direkte brandschutzrechtliche Folgen lassen sich allein aus dem Ausfall der Allgemeinbeleuchtung nicht ableiten, die Allgemeinbeleuchtung dient jedoch der Verkehrssicherheit.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Wohnungsaufsicht prüft rechtliche und sicherheitsrelevante Belange im Haus durch unregelmäßige Kontrollen. Eine Bewertung des Vorgefundenen erfolgt unter Beachtung der Gesetzeslage und Verwaltungsgrundsätze und wird ggf. im Rahmen eines ordnungsrechtlichen Vorganges verfolgt. Derzeit läuft eine Anhörung zur Aufklärung des Sachstandes (vgl. Antwort zu Frage 1).“

Frage 4:

Die Außenbeleuchtung an den Hauseingängen ist nach Angaben von Bewohner*innen bereits seit Monaten defekt, sodass Rettungskräfte Schwierigkeiten haben, Hausnummern und Eingänge aufzufinden. Ist dieser Zustand der Bau- und Wohnungsaufsicht bekannt, seit wann, welche Anordnungen wurden daraufhin gegenüber der Eigentümerin getroffen und wurde die Berliner Feuerwehr beteiligt? Wie bewerten Senat und Bezirksamt das Risiko für die Rettungskette, wenn ab dem 10.09.2026 zusätzlich die gesamte Allgemeinbeleuchtung ausfällt?

Antwort zu 4:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das Fehlen einer Außenbeleuchtung ist Bestandteil der aktuellen Anhörung. Auch hier ist unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit das Vorliegen einer gültigen Abrissgenehmigung für die Gebäude zu berücksichtigen.“

Frage 5:

Die Stromnetz Berlin GmbH weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass die Hausverwaltung aufgefordert wurde, für eine Notbeleuchtung zu sorgen: Welche Hausverwaltung ist derzeit für das Objekt bestellt, liegt dem Bezirksamt eine verbindliche Zusage zur Einrichtung einer Notbeleuchtung vor, welche Bereiche muss diese abdecken (Treppenhäuser, Kellergeschoss, Hauseingänge, Wege zu den Müllstandsflächen) und wie werden ihr Vorhandensein und ihre Funktionsfähigkeit vor dem 10.09.2026 überprüft?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Bauaufsicht liegt die Information zu der erst kürzlich erfolgten Bestellung einer Hausverwaltung, der Fellmy Consult GmbH, vor. Zur aktuell in Klärung sich befindlichen Frage der Stromversorgung siehe auch Fragen 1 und 2.“

Frage 6:

Beabsichtigt das Bezirksamt Mitte, vor dem 10.09.2026 eine Anordnung gegenüber der Eigentümerin nach § 3 WoAufG Bln bzw. § 17 ASOG zu erlassen, um die Strom- und Wärmeversorgung des Hauses sicherzustellen? Falls ja: mit welcher Frist, welchem Inhalt und welchem angedrohten Zwangsmittel? Falls nein: aus welchen Gründen nicht?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Eine Entscheidung dazu liegt noch nicht vor.“

Frage 7:

Sind Senat und Bezirksamt bereit, die Versorgung im Wege der Ersatzvornahme sicherzustellen, also die offenen Beträge vorzustrecken und der Eigentümerin in Rechnung zu stellen, wie es das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg am Hafenplatz praktiziert hat, wo eine Wasserrechnung von rund 70.000 Euro vorgestreckt und eine Anordnung nach § 17 ASOG erlassen wurde, um die Versorgungssperre abzuwenden? Falls nein: worin genau unterscheidet sich der Sachverhalt in der Habersaathstraße rechtlich und tatsächlich von dem am Hafenplatz?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Sachverhalt Hafenplatz ist [dem Bezirk Mitte] nicht bekannt.“

Wie und unter welchen konkreten Umständen das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg im Fall Hafenplatz gehandelt hat, ist dem Senat nicht in allen, zur Beantwortung dieser Frage notwendigen Details bekannt. In der Regel verfahren die Bezirke so, dass im Fall einer drohenden

Versorgungssperre ggf. für einen Zeitraum von 3 Monaten im Wege einer Ersatzvornahme die Versorgung sichergestellt wird, indem die in dieser Zeit fälligen Abschläge übernommen werden. In dieser Zeit kann sich bei kleineren Hausgemeinschaften eine Bewohner-Notgemeinschaft bilden, die die anteiligen Abschläge von Mieten bzw. Wohn- oder Hausgeldern einbehält und dann direkt an den Versorger überweist.

In der Antwort zu Frage 9 der Schriftlichen Anfrage 19/24088 teilte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Folgendes mit: „Der Sonderfall besteht in der enormen Größe des Objekts, der sehr hohen Zahl der betroffenen Mieter*innen und der Höhe der Außenstände bei den Wasserbetrieben, die sich dadurch zum Handeln gezwungen sahen und die Wasserversorgung für weit über 1000 Menschen unterbrochen hätten. Diese Anzahl an Menschen hätte nicht durch andere Hilfsstrukturen aufgefangen werden können und macht eine Selbstorganisation in einer Notgemeinschaft nahezu aussichtslos. In kleineren Hausgemeinschaften kann eine solche untereinander organisiert werden. Der Bezirk kann dies auf Anfrage durch die Mieterberatungsfirma Asum unterstützen soweit es sich um Mieter*innen handelt. Außerdem wohnen in dem Gebäudekomplex am Hafenplatz eine erhebliche Anzahl von Transferleistungsbezieher*innen, deren Nebenkosten von einem Amt, teilweise integriert in Pauschalen, entrichtet werden. Dies zu entwirren kann einer Notgemeinschaft nicht zugemutet werden. Das Vorgehen am Hafenplatz bindet viele Ressourcen, die für jeden Schritt im laufenden Verfahren jenseits der Pflichtaufgaben der Verwaltung organisiert werden müssen und kann deshalb nicht auch für „kleinere“ Fälle zum Regelverfahren gemacht werden, in denen eine Selbstorganisation innerhalb des Hauses zur Notgemeinschaft durchführbar ist. Aufgrund der juristischen Komplexität muss das gesamte Verfahren daneben auch vom bereits überlasteten Rechtsamt begleitet werden. Im Übrigen übernimmt der Bezirk keine Außenstände, sondern eine ausstehende Abschlagszahlung, so lange, bis die Betriebskostenzahlungen durch die oben angedeuteten Maßnahmen auf ein Anderkonto geleitet werden konnten.“

Frage 8:

Das Bezirksamt Mitte hatte im Oktober 2025 ein Ultimatum zum 22.10.2025 gesetzt und eine Ersatzvornahme angekündigt, ist davon aber abgerückt, nachdem die Eigentümerin einzelnen Haushalten Elektroradiatoren zur Verfügung gestellt hatte, während die Fernwärmeversorgung seit dem 04.11.2025 unterbrochen ist. Wie bewertet der Senat diese Entscheidung im Rückblick, insbesondere vor dem Hintergrund der gerichtlichen Feststellung, dass gestellte Elektroheizkörper kein geeigneter Ersatz für eine ordnungsgemäße Fernwärmeversorgung sind?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Das (durch das Bezirksamt durchgesetzte) Wohnungsaufsichtsrecht legt andere Maßstäbe an, als das Miet- und Vertragsrecht, welches derzeit vor den Zivilgerichten verhandelt wird. Die zivilrechtliche Frage, ob Öl-Radiatoren vor dem Hintergrund des Mietvertrages „ausreichend“ sind, hat keine unmittelbare Auswirkung auf die wohnungsaufsichtsrechtliche Frage, ob diese ausreichen können, eine faktische Unbewohnbarkeit abzuwenden.

Nur im Fall der drohenden Unbewohnbarkeit einer Wohnung und der erfolglosen Aufforderung an den Vermieter, seinen Pflichten nachzukommen, ist die bezirkliche Wohnungsaufsicht (unter

Umständen) befugt, die Bewohnbarkeit anstelle des Vermieters wiederherzustellen („Ersatzvornahme“). Im Fall der Habersaathstraße hat der Vermieter der Wohnungsaufsicht bereits vor Eintreten des Endes der Fernwärmeversorgung glaubhaft versichert, über Öl-Radiatoren die Wärmeversorgung zu gewährleisten. Den regulären Mieter*innen wurden die entsprechenden Angebote auch faktisch unterbreitet, womit die Voraussetzungen für ein staatlichen Eingriff auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes nicht erfüllt ist. Auch im Rückblick bleibt die Bewertung daher unverändert.“

Der Senat hat der Antwort des Bezirks nichts hinzuzufügen.

Frage 9:

Ab welchem konkreten Zustand nimmt das Bezirksamt Mitte einen Mangel an, der eine Ersatzvornahme trägt, welche Prüfungen und Ortsbegehungen haben seit November 2025 stattgefunden, wer hat jeweils entschieden und wie sind diese Entscheidungen dokumentiert?

Antwort zu 9:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Die Baukontrolleure der Wohnungsaufsicht überprüfen das Objekt in unregelmäßigen Zeitabständen. Ein unmittelbarer Eingriff der bezirklichen Aufsicht kann nur zur unmittelbaren Abwehr von Gefahr für Leib und Leben gerechtfertigt sein oder bei nachhaltiger Untätigkeit des Eigentümers. Aufgrund des Hackerangriffs und der weiterhin damit verbundenen Einschränkungen (kein Zugriff auf eBG) können keine weiteren konkreten Aussagen zu den Vorgängen getätigt werden. Vergleiche auch die Antwort zu Frage 8.“

Frage 10:

Wie hoch sind die gegenüber den Versorgungsunternehmen bestehenden Rückstände für das Objekt Habersaathstraße 40-48 (nach Angaben der Bewohner*innen rund 270.000 Euro für Fernwärme und rund 10.000 Euro für Strom), und wie würde der Bezirk die Erstattung der Kosten einer Ersatzvornahme sicherstellen, etwa durch Kostenbescheid, Vollstreckung, Eintragung einer Sicherungshypothek oder Betreiben der Zwangsversteigerung? Welche Erfahrungen liegen hierzu aus dem Verfahren am Hafenplatz vor?

Antwort zu 10:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dazu liegen dem Bezirk keine Erkenntnisse vor.“

Frage 11:

Welche personelle, fachliche und finanzielle Unterstützung leistet der Senat den Bezirken, damit Ersatzvornahmen bei Versorgungssperren nicht am Haushaltsrisiko oder an fehlendem Personal scheitern, und existiert eine landesweite Verfahrensregelung oder Handreichung zum Vorgehen bei Versorgungssperren in bewohnten Gebäuden? Falls nein: bis wann wird eine solche erarbeitet?

Antwort zu 11:

Eine landesweite Verfahrensregelung oder Handreichung zum Vorgehen bei Versorgungssperren in bewohnten Gebäuden existiert nicht und ist nicht in Planung.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Senat finanziert Ersatzvornahmen, die einen gewissen und zur Verfügung stehenden Rahmen überschreiten.“

Frage 12:

Welche Prüfungen zu einer treuhänderischen Verwaltung des Objekts nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz sowie zu einem Erwerb durch das Land Berlin oder ein landeseigenes Wohnungsunternehmen, gegebenenfalls im Rahmen einer Zwangsversteigerung, haben seit Januar 2026 stattgefunden, mit welchem Ergebnis und welche Gespräche wurden dazu mit wem geführt?

Antwort zu 12:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es bestehen weder Überlegungen zu einer treuhänderischen Verwaltung, noch zu einer Zwangsversteigerung, da die entsprechenden Voraussetzungen nicht vorliegen.“

Frage 13:

Welche Erkenntnisse haben Senat und Bezirksamt zur wirtschaftlichen Lage der Arcadia Estates Habersaathstraße 40-48 GmbH, insbesondere zu offenen Forderungen von Versorgungsunternehmen, Grundsteuerrückständen, laufenden Zwangsvollstreckungen, eingetragenen Sicherungshypotheken oder einem Insolvenzantrag, und welche Konsequenzen zieht der Senat daraus für die Durchsetzbarkeit von Kostenerstattungsansprüchen sowie für die Belastbarkeit der Abriss- und Neubaupläne?

Antwort zu 13:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dazu liegen dem Bezirk keine Erkenntnisse vor.“

Frage 14:

Ist dem Senat bekannt, ob die von den Mieter*innen geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen für Wärme und Allgemeinstrom an die Versorgungsunternehmen weitergeleitet wurden, und welche straf- oder ordnungsrechtlichen Schritte wurden insoweit geprüft oder eingeleitet?

Antwort zu 14:

Dem Senat liegen dazu keine Informationen vor.

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt liegen keine Meldungen von Seiten der Mieter/innenschaft vor.“

Frage 15:

Die Räumungsverfahren gegen Bewohner*innen der Habersaathstraße 40-48 sind nach Kenntnis der Fragestellerin erst für Dezember 2026 terminiert. Wie bewerten Senat und Bezirksamt, dass durch Versorgungssperren faktisch Zustände geschaffen werden, die einem Auszugsdruck bis hin zur Unbewohnbarkeit gleichkommen, bevor die Gerichte über die Räumungsklagen entschieden haben, und welche Instrumente stehen zur Verfügung, um eine

solche kalte Entmietung während laufender Verfahren zu unterbinden? Welche davon wurden im vorliegenden Fall eingesetzt?

Antwort zu 15:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Siehe Antworten zu den bisherigen Fragen.“

Der Senat hat der Antwort des Bezirks nichts hinzuzufügen.

Frage 16:

Wie viele Personen leben derzeit im Gebäude, aufgeschlüsselt nach Mieter*innen mit Mietvertrag, ehemals wohnungslosen Bewohner*innen und geflüchteten Personen, und welche Vorsorge treffen Senat und Bezirk für den Fall der Abschaltung ab dem 10.09.2026, insbesondere im Hinblick auf ordnungsrechtliche Unterbringung, Zuständigkeit der Sozialen Wohnhilfe und Vermeidung einer erneuten Wohnungslosigkeit? Seit wann und durch wen ist die Soziale Wohnhilfe in den Vorgang eingebunden?

Antwort zu 16:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es sind bis zu 5 reguläre Mietparteien bekannt, die den Schutz der Bau- und Wohnungsaufsicht genießen und sich nach Wissen des Bezirksamtes in juristischen Auseinandersetzungen mit dem Eigentümer befinden. Darüber hinaus läuft derzeit noch die Anhörungsfrist zur Sachstandsaufklärung gegenüber den Eigentümer. Es bestand daher (bisher) kein Anlass, weitere Ämter zu involvieren.“

Frage 17:

Welche Ordnungswidrigkeiten- und Strafverfahren gegen die Eigentümerin, deren Geschäftsführung oder von ihr beauftragte Firmen sind seit 2023 im Zusammenhang mit dem Objekt eingeleitet worden, insbesondere wegen der Unterbrechung von Versorgungsleistungen, der Zerstörung von Sanitäranlagen im Januar 2026, des Zumauerns von Notausgängen und des Vorgehens des eingesetzten Sicherheitsdienstes, und wie ist jeweils der Verfahrensstand?

Antwort zu 17:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es gibt kein abgeschlossenes Ordnungswidrigkeitsverfahren gegen den Eigentümer, da die Voraussetzungen dafür (noch) nicht vorliegen (vgl. Antwort zu Frage 1).“

Frage 18:

Mit welchem Ergebnis wurde der Leerstand des Gebäudes durch die zuständige Zweckentfremdungsstelle geprüft und welche Maßnahmen wurden gegen die Eigentümerin ergriffen, insbesondere Bußgelder, Wiederbelegungsanordnungen oder die Einsetzung eines Treuhänders nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz?

Antwort zu 18:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Leerstand des Gebäudes wurde durch den zuständigen Fachbereich geprüft. Im Ergebnis besteht weiterhin eine gültige Abrissgenehmigung nach dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz.“

Vor diesem Hintergrund besteht derzeit keine Veranlassung, weitere zweckentfremdungsrechtliche Maßnahmen gegen die Eigentümerin zu ergreifen.“

Frage 19:

Welchen Status haben die Abriss- und die Baugenehmigung für das Objekt nach Ablauf der Befristung zum 31.12.2025, sind sie erloschen, verlängert oder neu beantragt worden, und welche Anträge der Eigentümerin liegen dem Bezirksamt derzeit vor?

Antwort zu 19:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Für den Abriss wurden Verlängerungsanträge gestellt. Diese wurden genehmigt, sodass die entsprechenden Genehmigungen weiterhin gültig sind und Bestand haben.

Damit liegen für das Objekt derzeit gültige Genehmigungen vor.“

Frage 20:

Falls eine oder mehrere Bezirksverwaltungen bei der Beantwortung involviert waren, welche Frist wurde zur Beantwortung der Fragen gesetzt.

Antwort zu 20:

Das Ende der Frist zur Beantwortung der Fragen war bis Dienstschluss am 01.09.2026 gesetzt.

Berlin, den 07.09.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen