

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 11. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juni 2026)

zum Thema:

Die Geschäftsgebaren der W. & W. Immobilien oHG, W. G. & W. Hausverwaltungsgesellschaft, W. & W. Grundstücksgesellschaft mbH, W. wohnt GmbH und weiterer Tochtergesellschaften – Verdrängung von Wohn- und Gewerbenmieter*innen in Kreuzberg und anderen Bezirken?

und **Antwort** vom 26. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juni 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. 19/26350
vom 11. Juni 2026

über Die Geschäftsgebaren der W. & W. Immobilien oHG, W. G. & W. Hausverwaltungs-
gesellschaft, W. & W. Grundstücksgesellschaft mbH, W. wohnt GmbH* und weiterer
Tochtergesellschaften – Verdrängung von Wohn- und Gewerbemieter*innen in Kreuzberg
und anderen Bezirken?

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft zum Teil Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener
Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf
Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke um Stellungnahmen gebeten, die von
dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die
Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat und den Bezirken zu Ankäufen bzw. zum Besitz von Liegenschaften und
Wohnhäusern der W. & W. Immobilien oHG sowie all ihrer verbundenen Unternehmen vor? Bitte nach Bezirken
getrennt und inklusive Adresse und Anzahl der Wohneinheiten aufschlüsseln.

Antwort zu 1:

Der Senat weist darauf hin, dass grundsätzlich Auskünfte zu Eigentumsverhältnissen aus
datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage erteilt werden
können.

* Namen wurden im Rahmen der Veröffentlichung aus datenschutzrechtlichen Gründen abgekürzt.

Der Senat wurde von einem Unternehmen aus Friedrichshain-Kreuzberg auf die Situation aufmerksam gemacht. Er bat anschließend die Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg um Unterstützung für die betroffenen Unternehmen.

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Die Anfrage ist nicht auf einen konkreten Zeitraum bezogen. Um eine aussagekräftige Antwort zu geben, wurde der Zeitraum 2021 – 2025 und das laufende Jahr 2026 gewählt: 2026: Es liegen keine Anfragen vor. 2025: Es liegt eine Vorkaufsrechtsanfrage (Eingang 07.05.25) zum Grundstück Bellermannstr. 82 vor (Verkäufer Gebr. W. & W. Bellermannstr 82 eGbR; Käufer: Grund-Bellermannstr 82 eGbR). Das Vorkaufsrecht seitens des Bezirks wurde nicht wahrgenommen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht vermerkt. 2021 bis 2024: Es liegen keine Anfragen vor.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Stadtentwicklungsamt liegen keine systematisch auswertbaren Informationen zur Beantwortung der Fragestellung vor. Eine inverse Suche nach einem spezifischen Eigentümer im Liegenschaftskataster ist nicht zulässig.“

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Leider kann keine der Fragen vom Bezirk beantwortet werden. Das Einzige, was mitgeteilt werden kann, ist, dass zu den nachfolgend aufgeführten Adressen von der Firma W. und W. GmbH Anfragen nach Baulasten und Ähnlichem gestellt wurden: Bernadottestraße 80, Kilstetter Straße 24, 26, 28, Bischofsgrüner Weg 82, Karl-Hofer-Str. 11, Michendorfer Str. 2, Waldhüterpfad 55, Neuwerker Weg 15, Altensteinstraße 1A, Podbielskiallee 81, Ringstraße 82.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Dem Bezirksamt Neukölln ist ein Objekt zu den genannten Unternehmen in der Braunschweiger Straße 54 / Richardstraße 59 mit 29 Wohneinheiten bekannt. Das Objekt befindet sich nicht mehr im Eigentum der genannten Unternehmen.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Für Reinickendorf, Stadtentwicklungsamt, sind zwei Liegenschaften aktenkundig, die Borggrevestraße 8E und die Borggrevestraße 8F. Für beide tritt die Firma W. G. & WGW Hausverwaltung als Bevollmächtigte des Eigentümers auf. Ob der Eigentümer mit der W. & W. Immobilien oHG oder einem verbundenen Unternehmen identisch ist sowie die Anzahl der Wohneinheiten, sind in den vorliegenden Unterlagen nicht vermerkt.“

Die anderen Bezirke haben eine Fehlanzeige erteilt, auf die Antwort des Senats verwiesen oder es ist aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Antwort erfolgt.

Frage 2:

Inwiefern fanden Gespräche des Senats oder der Bezirke mit der W. & W. Immobilien oHG sowie ihr verbundenen Unternehmen statt – und wenn ja, was waren die Inhalte der Gespräche und wann fanden diese jeweils statt?

Antwort zu 2:

Der Senat hat mit der W. & W. Immobilien oHG sowie mit ihr verbundenen Unternehmen keine Gespräche geführt.

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Im Juli 2023 wurde ein Vorkauf des Objektes geprüft, der aber nicht zustande kam. Im März 2025 erfolgte ein Verkauf, für den im Rahmen der Prüfung des Vorkaufsrechts im Mai 2025 eine Abwendungserklärung durch den neuen Käufer abgegeben wurde.“

Der Bezirk Treptow-Köpenick teilt dazu Folgendes mit:

„Es fanden keine Gespräche des Stadtentwicklungsamts Treptow-Köpenick mit der W. & W. Immobilien oHG statt. Im Zuge eines bauaufsichtlichen Verfahrens wurde die W. & W. Immobilien oHG in der Rolle als Nachbar schriftlich angehört. Es erfolgte keine Reaktion. In einem wohnungsaufsichtlichen Verfahren kontaktierte die Wohnungsaufsicht Treptow-Köpenick die W. & W. Immobilien oHG in der Rolle der Hausverwaltung. Den gemeldeten Wohnungsmangel ließ die W. & W. Immobilien oHG beseitigen.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Für Reinickendorf, Stadtentwicklungsamt, liegen im Fall Borggrevestraße 8E Kontakte mit dem anwaltlich vertretenen Eigentümer vor: am 17.01.2017 beim gerichtlichen Gutachtertermin sowie bei den Telefonaten mit dem Rechtsanwalt am 27.01.2017 und am 02.02.2017. Inhalt war jeweils die Terminkoordination zu Ortsterminen und der Sachstand des gerichtlich beauftragten Gutachtens.“

Die anderen Bezirke haben Fehlanzeige erteilt.

Frage 3:

Laufen oder liefen Ermittlungen bzw. wurden Bußgelder verhängt wegen Mietwucher, Verstößen gegen die Mietpreisbremse, unzulässigen Modernisierungsankündigungen, unterlassener Instandhaltung oder wegen Zweckentfremdung gegen die W. & W. Immobilien oHG sowie ihr verbundenen Unternehmen? Bitte getrennt nach Ermittlungsart, Bezirk und Jahr auflisten.

Antwort zu 3:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Gegen den Geschäftsführer wurde im Jahr 2025 ein Bußgeldverfahren geführt. Verstoß gegen § 213 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB): Änderung einer baulichen Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB) ohne Genehmigung.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Stadtentwicklungsamt, FB Erhaltungsgebiete: Eine Auswertung zu entsprechenden Verfahren bezogen auf die genannten Eigentümer*innen beziehungsweise Gesellschaften ist nicht möglich, da die vorhandenen Vorgänge nicht eigentümerbezogen ausgewertet werden können.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Diverse Mängel, Missstände und ungenehmigte Umbauten wurden dem Bezirksamt erst im Zuge der Vorkaufrechtsprüfung bekannt. Da das Ziel der Erwerb des Gebäudes durch einen Dritten bzw. - wie hier - die Abwendung durch den Käufer war, erfolgten keine weiteren Schritte gegen den Verkäufer.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Zu Verstößen gegen die Mietpreisbremse oder zu unzulässigen Modernisierungsankündigungen liegen dem Bezirksamt keine Erkenntnisse vor. Verfahren nach dem ZwVbG oder nach § 5 WiStG gegen die W. & W. Immobilien oHG sowie ihr verbundenen Unternehmen sind und waren nicht anhängig. Zur unterlassenen Instandhaltung im Fall Borggrevestraße 8E ist kein Bußgeld oder Ermittlungsverfahren der Wohnungsaufsicht aktenkundig. Der Vorgang wurde durch Sachstandsvermerke begleitet, parallel lief ein zivilrechtliches Verfahren zwischen Mieterin und Vermieter mit gerichtlich bestelltem Gutachter, das aber kein behördliches Ermittlungsverfahren der Wohnungsaufsicht war.“

Die anderen Bezirke haben Fehlanzeige erteilt.

Frage 4:

Inwieweit laufen oder liefen Anträge auf Baugenehmigungen oder Modernisierungsmaßnahmen der W. & W. Immobilien oHG sowie ihrer verbundenen Unternehmen in den einzelnen Bezirken – und inwieweit wurden diese genehmigt? Bitte nach Jahr, Bezirk, Maßnahme und Genehmigungsentscheidung aufschlüsseln.

Antwort zu 4:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Die Anfrage ist nicht auf einen konkreten Zeitraum bezogen. Um eine aussagekräftige Antwort zu geben, wurde der Zeitraum 2021 – 2025 und das laufende Jahr 2026 gewählt:

Für die Recherche wurde in der Fachsoftware eBG in den einzelnen Jahren jeweils unter „Beteiligten“ nach den „enthaltenen“ Namen „W.“ und „G.“ gesucht, dies jeweils im Zusammenhang der Bauherrenschaft bzw. einer Verwaltung. 2026: Mit Datum 20.01.2026 wurde mit der BG 2025-2765 der „Neubau eines Mehrfamilienhauses im Hinterhof“ genehmigt. 2025: Die zuvor genannte Genehmigung wurde in 2025 eingereicht. Weitere Anträge oder Genehmigungen wurden in der Fachsoftware eBG nicht gefunden. 2021 bis 2024: Keine Fundstellen in der Fachsoftware eBG.“

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Stadtentwicklungsamt, FB Bau- und Wohnungsaufsicht: Eine kurzfristige Auswertung nach Unternehmen ist im eBG nicht möglich. Die Bau- und Wohnungsaufsicht arbeitet im eBG insbesondere mit Grundstücken, Flurnummern und Entwurfsverfassenden. Eine Selektion nach Unternehmen ist, wenn überhaupt, nur mit erheblichem Zeitaufwand und entsprechenden personellen Kapazitäten möglich.“

Der Bezirk Pankow teilt dazu Folgendes mit:

„Für die Kavallerstraße 5 im Bezirk Pankow wurde die BG Nr. 2020 / 1482 am 30.06.2020 erteilt (AZ: 1140-2020-1482). Am 07.06.2022 wurde die 1. Verlängerung zur BG erteilt (AZ 1150-2022-3638). Der Baubeginn erfolgte zum 14.10.2022. Antragsteller war eine WEG, vertreten durch WGW-W. G. & W. Hausverwaltung GmbH.“

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf teilt dazu Folgendes mit:

„In der Kürze der Zeit war es nicht möglich, Erkundigungen zu etwaigen verbundenen Unternehmen der W. & W. Immobilien oHG einzuholen, daher ist die Antwort nicht abschließend und auf die Verfahren bezogen, in welcher W. & W. als Beteiligte genannt explizit angegeben worden ist. In den nachfolgend aufgeführten Verfahren ist die Firma als Hausverwaltung und/oder als Bauherrenvertretung tätig. 2019: Wohn- und Geschäftshaus; Umbau KG - 4. OG, Ausbau DG, Anbau von Balkonen und Errichtung eines Außenaufzuges – Baugenehmigung erteilt, die Gültigkeit der Bescheide ist abgelaufen. (Joachim-Friedrich-Straße)
2016/2017: Anbau von zwei Personenaufzügen, Neubau eines 5. OG und Neubau eines Dachgeschosses als Staffelgeschoss, Anbau von Balkonen; Baugenehmigung erteilt, die Gültigkeit der Bescheide ist abgelaufen. (Windscheidstraße)“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Für Reinickendorf, Stadtentwicklungsamt, sind zu den Liegenschaften Borggrevestraße 8E und 8F keine Bauanträge aktenkundig. Die im Fall 8E durchgeführte Maßnahme, das Anbringen von Kalziumsilikatplatten, ist nicht als genehmigungspflichtige Maßnahme dokumentiert.“

Die anderen Bezirke haben Fehlanzeige erteilt.

Frage 5.

In der Zossener Straße 4 in Kreuzberg betrieb die Firma W. G. & W. Hausverwaltungs GmbH ab 2014 die Hausverwaltung nach einem Eigentümerwechsel. Den Mieter*innen wurde eine Vermittlungsagentur vorgeschaltet, die systematisch Aufhebungsverträge unter Druck anbot, während gleichzeitig bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden, die zu einem zweieinhalb Monate ungesicherten Dach und gravierenden Wasserschäden in bewohnten Wohnungen führten. Welche Erkenntnisse haben Senat und Bezirke über vergleichbare Praktiken der W. & W. Immobilien Handelsgesellschaft mbH oder ihrer verbundenen Unternehmen in anderen Berliner Liegenschaften?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Für Reinickendorf, Stadtentwicklungsamt, ist im Fall Borggrevestraße 8E vermerkt, dass der Eigentümer der Mieterin nach dem Gutachtertermin vom 17.01.2017 angeboten hat, sie bei schnellem Auszug von Fristen freizustellen, eine Renovierung zu erlassen und einen Umzugszuschuss zu zahlen, während der Schimmelmangel im Treppenhaus zu diesem Zeitpunkt weiterhin bestand. Insofern besteht eine gewisse Ähnlichkeit zum geschilderten Muster der Zossener Straße 4.“

Die anderen Bezirke haben Fehlanzeige erteilt.

Frage 6:

In der Zossener Straße 6 / Ecke Fürbringerstraße 31 in Kreuzberg hat die W. & W. Immobilien Handelsgesellschaft mbH als Miteigentümerin die Zwangsversteigerung des Hauses beantragt. Im Haus befinden sich neben zwölf Wohnmietparteien, von denen viele seit Jahrzehnten dort wohnen, drei langjährig im Kiez verankerte Gewerbebetriebe: ein seit 40 Jahren ansässiger Gebrauchsmöbelbetrieb, ein seit über 10 Jahren bestehender Friseursalon sowie ein seit 1985 bestehender Buch- und Bilderladen. Welche Möglichkeiten sehen der Senat und Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die bestehenden Miet- und Gewerbeverhältnisse im Falle einer Zwangsversteigerung zu schützen – insbesondere im Hinblick auf einen möglichen Erwerb landeseigener Wohnungsunternehmen oder gemeinwohlorientierter Träger sowie den Schutz der Gewerbetreibenden?

Antwort zu 6:

Der Senat begrüßt jedes Engagement mit dem Ziel, die soziale und funktionale Mischung von Wohn- und Gewerbeobjekten zu erhalten und unterstützt Aktivitäten, um alle möglichen Varianten zum gemeinwohlorientierten Erwerb zu prüfen. Gegen eine direkte Beteiligung landeseigener Wohnungsbaugesellschaften spricht, dass diese sich nur an Geboten beteiligen können, die eine Wirtschaftlichkeit des Erwerbs in Aussicht stellen. Betroffene Mieterinnen und Mieter von Wohnraum können sich bei den kostenlosen Mieterberatungen des Bezirks beraten lassen.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Stadtentwicklungsamt: Wenn im Rahmen einer Zwangsversteigerung neue Eigentumsverhältnisse entstehen, kann der Ersteigerer Mietverhältnisse im Rahmen der gesetzlichen Frist und unter Angabe eines berechtigten Interesses kündigen.“

Frage 7:

Inwiefern sind den Bezirken Fälle von Kündigungen, Verdrängungsversuchen oder unzumutbaren Modernisierungsmaßnahmen gegenüber Wohn- und Gewerbetrieber*innen durch die W. & W. Immobilien Handelsgesellschaft mbH oder ihrer verbundenen Unternehmen bekannt – und inwiefern unterstützen die Bezirke die Betroffenen?

Antwort zu 7:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg teilt dazu Folgendes mit:

„Stadtentwicklungsamt: Nach Rücksprache mit Berater:innen der Mieterberatung kann mitgeteilt werden, dass es Beratungen von Mieter:innen genannter Eigentümer(-gesellschaften) gab.“

Zu welchen Themen beraten wurde und die mengenmäßige Erfassung kann aufgrund fehlender systematischer Dokumentation nicht wiedergegeben werden.“

Der Bezirk Reinickendorf teilt dazu Folgendes mit:

„Für Reinickendorf, Stadtentwicklungsamt, ist der Fall Borggrevestraße 8E bekannt, in dem der Eigentümer der Mieterin ein Auszugsangebot mit Fristbefreiung, Renovierungserlass und Umzugszuschuss unterbreitet hat. Unterstützung bestand in der wiederholten Sachverhaltsaufnahme und der Begleitung des Mängelstands. Eine mietrechtliche Beratung oder Vertretung gehört nicht zum Aufgabenbereich der Bauaufsicht.“

Die anderen Bezirke haben Fehlanzeige erteilt.

Frage 8:

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

Antwort zu 8:

Den Bezirken wurde eine Frist von 4 Arbeitstagen gesetzt.

Berlin, den 26.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen