

19. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 13. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. August 2026)

zum Thema:

**Geschäftsaktivitäten des Investors Niklas N.<sup>1</sup> und der mit ihm verbundenen Immobiliengesellschaften in Berlin – Ankäufe, Eigentumsstrukturen, Vorkaufsrechtsprüfungen und Umgang mit Mieter\*innen**

und **Antwort** vom 31. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 2. September 2026)

---

<sup>1</sup> Name aus datenschutzrechtlichen Gründen abgekürzt

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. 19/26860

vom 13. August 2026

über Geschäftsaktivitäten des Investors Niklas N. und der mit ihm verbundenen  
Immobilien Gesellschaften in Berlin – Ankäufe, Eigentumsstrukturen, Vorkaufsrechtsprüfungen  
und Umgang mit Mieter\*innen

---

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. Eine Antwort erfolgte teilweise. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Unternehmen sind dem Senat als mit Niklas N. wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich verbundene Unternehmen bekannt (bitte Orania YieldCo GmbH, Orania YieldCo Zwei GmbH, Orania YieldCo Drei GmbH, Orania YieldCo Vier GmbH, Orania YieldCo Fünf GmbH, Orania YieldCo Sechs GmbH, Orania YieldCo Sieben GmbH, Orania Real Estate GmbH, Orania Co-Living GmbH sowie die N&N Real Estate GmbH berücksichtigen und – soweit rechtlich zulässig – die jeweiligen Beteiligungs- und Vertretungsverhältnisse darstellen)?

Antwort zu 1:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Die Gebührenbescheide zur Ausstellung von diesbezüglich relevanten Negativzeugnissen wurden an c/o RGT Treuhand GmbH, An der Sportanlage 16, 63584 Gründau versendet, vermutlich gibt es hier Verbindungen.“

Der Senat verweist diesbezüglich auf die Antwort zu Frage 3 und 4.

Frage 2:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat und den Bezirken zu Immobilienbesitz bzw. Immobilienankäufen von Niklas N.<sup>2</sup> sowie von Unternehmen vor, an denen er als Geschäftsführer, Gesellschafter oder wirtschaftlich Berechtigter beteiligt ist oder war (Bitte nach Bezirk, Adresse, Grundstück, jeweiliger Gesellschaft, Zeitpunkt des Erwerbs und – soweit dem Senat bekannt – Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten aufschlüsseln)?

Antwort zu 2:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Die Orania YieldCo GmbH erwarb mit Kaufvertrag vom 22.10.2025 die Grundstücke Adamstr. ■<sup>3</sup> und Beyerstr. ■ von mehreren Privatpersonen. Der Kaufvertrag wurde nicht eingereicht, daher ist der Kaufpreis nicht bekannt.

Die Orania YieldCo GmbH erwarb mit Kaufvertrag vom 12.08.2025 die Grundstücke Falkenhagener Str. ■ / Mittelstr. ■ von mehreren Privatpersonen. Der Kaufvertrag wurde nicht eingereicht, daher ist der Kaufpreis nicht bekannt.

Die Orania YieldCo GmbH erwarb mit Kaufvertrag vom 26.09.2024 das Grundstück Adamstr. ■ von der Ziebel Immobilien GmbH & Co. KG. Ob der Kaufvertrag eingereicht wurde, kann nicht mehr nachvollzogen werden, da die Kaufverträge / Unterlagen des Jahres 2024 bereits aus Gründen des Datenschutzes vernichtet wurden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es sind 4 Kaufverträge von Gesellschaften bekannt, die in Frage 1 aufgelistet sind. Ob Herr Niklas N. Gesellschafter, Geschäftsführer oder wirtschaftlich Berechtigter ist, dieser Gesellschaften ist, ist hier nicht bekannt.“

Der Senat hat keine eigenen Erkenntnisse zu der Fragestellung. Die erbetenen Informationen könnten nur durch Einsichtnahme in das Grundbuch erlangt werden. Der Senat hat aber nur dann Nachforschungen anzustellen, wenn der Verantwortungsbereich der Regierung betroffen ist (siehe Bayerischer VerfGH, Entscheidung vom 22. Mai 2014, Vf. 53-IVa-13, juris Rn. 38; Bayerischer VerfGH, Entscheidung vom 20. März 2014 – Vf. 72-IVa-12 – juris Rn. 76; dahingehend auch VerfGH Berlin, Beschluss vom 28. August 2019, VerfGH 52/19, juris Rn. 289).

Gerichtsaufgaben und auch bei den Amtsgerichten durchgeführte Grundbuchaufgaben unterliegen jedoch grundsätzlich der gerichtlichen Unabhängigkeit, weshalb der

---

<sup>2</sup> Name aus datenschutzrechtlichen Gründen abgekürzt

<sup>3</sup> Aus datenschutzrechtlichen Gründen unkenntlich gemacht

Verantwortungsbereich des Senats insoweit nicht eröffnet ist (vgl. dazu etwa Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 18. Februar 2015, 92/14, veröffentlicht unter [gesetze.berlin.de](http://gesetze.berlin.de), Rdnr. 38).

Im Übrigen dürften vorliegend auch deshalb keine Auskünfte erteilt werden, da hierdurch bundesgesetzlich geregelte Einsichts- und Auskunftsrechte zum Beispiel ins Grundbuch (siehe § 12 Absatz 1 Grundbuchordnung (GBO)), die an bestimmte Voraussetzungen geknüpft sind, ausgehebelt würden. Auch Landesrecht einschließlich der Landesverfassung kann die Voraussetzungen für eine Einsicht in entsprechende Unterlagen – etwa nach der Grundbuchordnung – nicht herabsetzen (siehe Bundesgerichtshof, Beschluss vom 9. Januar 2020, V ZB 98/19, veröffentlicht unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/list.py?Gericht=bgh&Art=en>, Rdnr. 15).

Frage 3:

Welche weiteren Gesellschaften, Objektgesellschaften, Grundstücksgesellschaften oder Personengesellschaften sind dem Senat bekannt, über die Niklas N. bzw. mit ihm verbundene Unternehmen Berliner Immobilien halten oder erwerben (Bitte insbesondere auch Gesellschaften berücksichtigen, bei denen Niklas N. nicht selbst als Geschäftsführer eingetragen ist, sofern dem Senat eine wirtschaftliche Verbindung bekannt ist)?

Frage 4:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat zu den Finanzierungs- und Eigentümerstrukturen der genannten Objektgesellschaften vor? Insbesondere wird um Auskunft gebeten, ob dem Senat bekannt ist,

4.1. welche natürlichen oder juristischen Personen wirtschaftlich hinter den Gesellschaften stehen,

4.2. ob die Gesellschaften durch gemeinsame Holding-, Treuhand- oder Beteiligungsstrukturen miteinander verbunden sind, und

4.3. ob bei den Gesellschaften gemeinsame Finanzierungs- oder Verwaltungspartner eingesetzt werden

(soweit datenschutzrechtliche oder andere rechtliche Gründe einer Beantwortung einzelner Teilfragen entgegenstehen, wird um Mitteilung gebeten, welche konkreten Angaben nicht gemacht werden können und aus welchem Grund)?

Antwort zu 3. und 4:

Der Senat hat keine eigenen Erkenntnisse zu der Fragestellung. Die erbetenen Informationen wurden daher durch den Geschäftsbereich der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz über eine Abfrage im Handelsregister gewonnen, wobei darauf hingewiesen wird, das Handelsregister und die zum Handelsregister eingereichten Dokumente grundsätzlich öffentlich zugänglich sind und online eingesehen werden können. Das Handelsregister in Berlin hat darüber hinaus die Möglichkeit, in seinem Bestand diejenigen Gesellschaften zu ermitteln, deren vertretungsberechtigtes Organ Niklas N. ist, eine weitere Suche nach Gesellschafterstellungen ist nicht möglich.

Wegen der Einzelheiten wird auf die in der Anlage<sup>4</sup> beigefügten Handelsregisterauszüge Bezug genommen; diese geben den zum Zeitpunkt des jeweiligen Abrufs bestehenden Registerstand wieder. Darüber hinaus gehende Erkenntnisse zu den Holding-, Treuhand-, Finanzierungs- oder

---

<sup>4</sup> Von einem Abdruck der Anlage wird aus urheberrechtlichen Gründen abgesehen

Beteiligungsstrukturen sowie den Verbindungen der einzelnen Unternehmen untereinander liegen nicht vor.

Frage 5:

Welche Ankäufe von Berliner Immobilien durch die genannten Gesellschaften sind dem Senat und den Bezirken seit dem 1. Januar 2023 bekannt (Bitte nach Jahr, Bezirk, Adresse, erwerbender Gesellschaft, vorherigem Eigentümer bzw. Verkäufer, Zeitpunkt des Kaufvertrags und – soweit bekannt – Kaufpreis aufschlüsseln)?

Antwort zu 5:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Die Orania YieldCo GmbH erwarb mit Kaufvertrag vom 22.10.2025 die Grundstücke Adamstr. ■ und Beyerstr. ■ von mehreren Privatpersonen. Der Kaufvertrag wurde nicht eingereicht, daher ist der Kaufpreis nicht bekannt.

Die Orania YieldCo GmbH erwarb mit Kaufvertrag vom 12.08.2025 die Grundstücke Falkenhagener Str. ■ / Mittelstr. ■ von mehreren Privatpersonen. Der Kaufvertrag wurde nicht eingereicht, daher ist der Kaufpreis nicht bekannt.

Die Orania YieldCo GmbH erwarb mit Kaufvertrag vom 26.09.2024 das Grundstück Adamstr. ■ von der Ziebel Immobilien GmbH & Co. KG. Ob der Kaufvertrag eingereicht wurde, kann nicht mehr nachvollzogen werden, da die Kaufverträge / Unterlagen des Jahres 2024 bereits aus Gründen des Datenschutzes vernichtet wurden.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„2016, Bezirk Neukölln, Erwerberin Orania YieldCo Fünf GmbH, Kaufvertrag vom Mai 2026 Angaben zur Adresse, zum vorherigen Eigentümer / Verkäufer und zum Kaufpreis können aus Datenschutzgründen nicht gemacht werden.“

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird auf die Antwort zur Frage 2 verwiesen.“

Frage 6:

Welche der unter den Fragen 1 bis 4 genannten Immobilien lagen zum Zeitpunkt des Erwerbs in einem Milieuschutzgebiet bzw. in einem anderen Gebiet mit besonderen städtebaulichen oder wohnungspolitischen Schutzinstrumenten (Bitte jeweils angeben, ob eine Prüfung des gesetzlichen Vorkaufsrechts erfolgt ist und mit welchem Ergebnis)?

Antwort zu 6:

Der Bezirk Spandau teilt dazu Folgendes mit:

„Alle 4 Grundstücke sind in Gebieten verortet, für welche eine "Milieuschutzverordnung" bestand / besteht. Es wurde aufgrund der einschlägigen Urteile auf eine Prüfung der Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts verzichtet.“

Der Bezirk Neukölln teilt dazu Folgendes mit:

„Der in der Beantwortung zu Frage 5 benannte Fall betraf ein Grundstück in einem Milieuschutzgebiet. Das Vorkaufsrecht wurde geprüft, die Voraussetzungen lagen nicht vor.“

Frage 7:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat und den Bezirken über die Vermietungspraxis der genannten Gesellschaften vor (Bitte insbesondere angeben, ob bei den genannten Immobilien möblierte Mietverhältnisse, befristete Mietverhältnisse, Kurzzeitvermietungen oder sonstige besondere Mietmodelle festgestellt wurden)?

Frage 8:

Laufen oder liefen gegen Niklas N., die genannten Gesellschaften oder von ihnen beauftragte Hausverwaltungen Verfahren wegen Verstößen gegen mietrechtliche oder wohnungswirtschaftliche Vorschriften (Bitte getrennt nach Mietpreisbremse, Mietwucher bzw. § 5 WiStG, Zweckentfremdung, Leerstand, Wohnungsaufsicht bzw. unterlassener Instandhaltung, unerlaubter Nutzungsänderung, Verstößen gegen Erhaltungssatzungen und sonstigen wohnungs- oder bauordnungsrechtlichen Verstößen sowie jeweils nach Bezirk und Jahr aufschlüsseln)?

Frage 9:

Welche Baugenehmigungen, Bauvorbescheide, Nutzungsänderungen, Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen bauordnungsrechtlichen Verfahren sind dem Senat bzw. den Bezirken für die genannten Gesellschaften seit 2023 bekannt (Bitte nach Bezirk, Adresse, Gesellschaft, Jahr, Art des Vorhabens und Verfahrensstand aufschlüsseln)?

Frage 10:

Welche Erkenntnisse liegen dem Senat zu Kündigungen von Wohn- oder Gewerbemietverhältnissen nach dem Erwerb der jeweiligen Immobilien durch Niklas N. bzw. mit ihm verbundene Gesellschaften vor (Bitte insbesondere angeben, ob den Bezirken Kündigungen, Nichtverlängerungen von Mietverträgen, Eigenbedarfskündigungen, Kündigungen wegen geplanter baulicher Maßnahmen oder Kündigungen von Gewerbemietverhältnissen bekannt geworden sind)

Frage 11:

Sind dem Senat oder den Bezirken Fälle bekannt, in denen nach dem Erwerb einer Immobilie durch eine der genannten Gesellschaften eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder ein entsprechender Antrag vorbereitet oder durchgeführt wurde (Falls ja, bitte nach Adresse, Gesellschaft, Jahr und Verfahrensstand aufschlüsseln)?

Frage 12:

Welche Kontakte gab es seit 2023 zwischen Senatsverwaltungen bzw. Bezirksämtern und Niklas N., seinen Gesellschaften oder deren Vertreter\*innen (Bitte jeweils Zeitpunkt, beteiligte Stelle, Gesprächspartner\*innen und Gegenstand des Kontakts angeben)?

Antwort zu 7 - 12:

Hierzu liegen keine Kenntnisse vor.

Frage 13:

Wie bewertet der Senat die zunehmende Nutzung von neu gegründeten Objektgesellschaften beim Erwerb Berliner Wohn- und Geschäftshäuser, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit der Bezirke, Eigentums- und Beteiligungsstrukturen sowie den tatsächlichen wirtschaftlich Berechtigten frühzeitig zu erkennen?

Frage 14:

Welche Möglichkeiten sieht der Senat, die Transparenz über Eigentums- und Beteiligungsstrukturen von Immobiliengesellschaften zu verbessern, insbesondere wenn mehrere Objektgesellschaften erkennbar zu einem gemeinsamen Unternehmens- bzw. Investitionsverbund gehören?

Antwort zu 13 und 14:

Der Senat begrüßt grundsätzlich das Ziel, eine möglichst lückenlose Transparenz über die Eigentumsstrukturen von Immobiliengesellschaften herzustellen. Aus Sicht der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung sind transparente Eigentümerdaten essenziell, um Marktkonzentrationen zu analysieren und städtebauliche Steuerungsinstrumente zielgerichtet einzusetzen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Offenlegung von Unternehmensstrukturen fallen aber in die Gesetzgebungskompetenz des Bundes und dienen derzeit primär der Finanz- und Strafverfolgung (insb. Geldwäschegesetz).

Das geltende Datenschutzrecht stellt weiterhin eine erhebliche Hürde dar. Nach der Grundsatzentscheidung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 22. November 2022 ist ein pauschaler öffentlicher Zugang zu Daten über wirtschaftlich Berechtigte im Transparenzregister unzulässig. Diese personenbezogenen Daten sind daher besonders geschützt und Auskünfte bedürfen eines konkreten, nachweisbaren berechtigten Interesses. Ein Datenzugriff muss im Einzelfall nach behördlicher Zuständigkeit jeweils gesondert geprüft und beantragt werden. Dem Land Berlin bleibt somit nur die Möglichkeit, weiterhin über Bundesratsinitiativen auf eine Schließung von Transparenzlücken (z. B. bei Share Deals) hinzuwirken.

Frage 15:

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

Antwort zu 15:

Als Frist wurde der 26. August 2026 13:00 Uhr gesetzt.

Berlin, den 31.08.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen