

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Lucas Schaal (CDU)**

vom 12. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 13. März 2026)

zum Thema:

**Zustand der Wohngebäude der WBM und der Freiflächen im Nikolai Viertel**

und **Antwort** vom 31. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 1. April 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Lucas Schaal (CDU)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25517

vom 12. März 2026

über Zustand der Wohngebäude der WBM und der Freiflächen im Nikolaiviertel

---

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 Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das landeseigene Wohnungsunternehmen WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) und den Bezirk Mitte um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

1. Wie bewertet der Senat den energetischen Zustand der Wohneinheiten im Nikolaiviertel insgesamt?

a. Liegen dem Senat hierzu Erhebungen oder Gutachten vor?

b. Falls ja, zu welchen Ergebnissen kommen diese?

c. Welche Maßnahmen plant der Senat oder der Bezirk-Mitte in den kommenden Jahren, um den energetischen Zustand zu verbessern?

Antwort zu 1:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 2:

Mieterinnen und Mieter berichten, dass Fenster in zahlreichen Wohneinheiten der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH marode und undicht seien und teilweise Feuchtigkeit eindringe.

- a. Ist dem Senat dieser Sachverhalt bekannt?
- b. In welchem Turnus überprüft die WBM den baulichen Zustand der Fenster in ihren Beständen im Nikolaiviertel?
- c. Welche Maßnahmen sind geplant, um hier kurzfristig Verbesserungen am Zustand der Fenster zu erreichen?
- d. Gibt es im Wohnbestand der WBM noch Fenster, die nur einfach verglast sind? Gibt es solche entlang der Spandauer Straße und am Mühlendamm? Wann ist hier eine lärmschutzgerechte Modernisierung geplant?

Antwort zu 2a-d:

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Der Sachverhalt ist der WBM bekannt. Es handelt sich in den meisten Wohnungen noch um die Fenster aus der Erbauungszeit.

Jede erforderliche Maßnahme wird vor Durchführung mit dem Landesdenkmalamt (LDA) als Teil des aufgesetzten Denkmalpflegeplanes abgestimmt. Eine regelmäßige Begutachtung der Fenster im Nikolaiviertel, wie auch im weiteren WBM-Bestand, ist nicht vorgesehen. Bei Bedarf werden die jeweiligen Schritte im Einzelfall geprüft und veranlasst. Eine grundsätzliche Sanierung aller Fenster im Nikolaiviertel ist derzeit nicht vorgesehen. Der Fokus umfassender Maßnahmen liegt auf der Verbesserung der energetischen Durchgangswerte zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen. Der Wohnungsbestand im Nikolaiviertel befindet sich in dieser Hinsicht nicht in einer Energieeffizienzklasse, die kurzfristiges Handeln nötig macht.

Einfach verglaste Fenster gibt es an dem nachgefragten Ort im Bestand der WBM nicht. Im Zuge einer energetischen Sanierung werden mit dem LDA abgestimmte Maßnahmen mit Fokus auf das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Anwendung finden.“

Frage 3:

Die Gebäude im Nikolaiviertel stehen unter Denkmalschutz.

- a. Welche Auswirkungen hat der Denkmalschutz nach Einschätzung des Senats auf notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, insbesondere an Fenstern?

Antwort zu 3a:

Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an Fenstern oder anderen Bauteilen der denkmalgeschützten Gebäude im Nikolaiviertel bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Denkmalfachliche Zielsetzung ist der Erhalt der Fenster, wobei der genaue Umgang je nach Schadensbild zu beurteilen ist. Soweit die Reparatur eines Fensters nachweislich nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand umsetzbar ist, kann ein Austausch genehmigungsfähig sein. Diese Rahmenbedingungen gehen derzeit in einen Denkmalpflegeplan ein. Denkmalpflegepläne bezwecken die dauerhafte Erhaltung und Pflege der Denkmale und können gleichzeitig Verwaltungs- und Abstimmungsaufwand verringern.

- b. Inwiefern entstehen dadurch zusätzliche Kosten oder Auflagen und wurde dieser Umstand bei Festsetzung des Denkmalschutzes mitbedacht?

Antwort zu 3b:

Inwiefern mit zusätzlichen Kosten zu rechnen ist, kann ohne Kenntnis konkreter Maßnahmen nicht beantwortet werden. Denkmalfachliche Auflagen können an die denkmalrechtliche

Genehmigung geknüpft werden, um bspw. die fachgerechte Ausführung oder den zukünftigen Abstimmungsbedarf (bspw. Farbigkeit) festzuhalten.

Frage 4:

Welche Möglichkeiten bestehen für Eigentümer – insbesondere landeseigene Wohnungsbaugesellschaften – notwendige Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden durchzuführen, wenn die Kosten hierfür erheblich sind?

a. Welche Förderprogramme oder Unterstützungsmaßnahmen stehen hierfür zur Verfügung?

Antwort zu 4:

Im Rahmen der Prüfung eines Antrags werden gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin auch wirtschaftliche Belange im Abwägungsprozess berücksichtigt.

In sehr begrenztem Rahmen stehen für den denkmalbedingten Mehraufwand Denkmalfördermittel des Landes Berlin zur Verfügung, die das Landesdenkmalamt verwaltet. In besonderen Einzelfällen kann auch eine Förderung des Bundes (Der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien) beantragt werden.

Frage 5:

In einzelnen Gebäuden im Nikolaiviertel wird von Schwarzsimmelbefall berichtet.

a. Ist dem Senat dieser Sachverhalt bekannt?

b. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um Schimmelbefall zu beseitigen, die Gesundheit der Anwohner zu schützen und eine weitere Ausbreitung zu verhindern?

Antwort zu 5a und b:

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Fälle von Schwarzsimmelbefall im Sinne des sogenannten „Fogging“ sind uns aktuell nicht bekannt.

Wenn uns die Fälle von den Mietern gemeldet werden, erfolgt durch uns eine Überprüfung der Ursachen und die fachgerechte Beseitigung. In den meisten Fällen sind die Schimmelfälle auf ein nicht den Witterungsbedingungen angepasstes Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter zurückzuführen.“

Frage 6:

Im Nikolaiviertel wird von einer erhöhten Rattenpopulation berichtet, die sich unter anderem durch sichtbare Rattenlöcher im öffentlichen Raum zeigt.

a. Ist dem Senat dieses Problem bekannt?

b. Welche Maßnahmen werden zur Bekämpfung der Rattenpopulation ergriffen?

c. Welche Maßnahmen gelten nach Einschätzung des Senats als besonders wirksam?

Antwort zu 6 a-c:

Der Bezirk Mitte teilt dazu Folgendes mit:

„Die Rattenproblematik ist dem Gesundheitsamt Mitte bekannt. Zuständigkeitshalber verpflichtet das Gesundheitsamt die für die Parzellen Zuständigen zur Schädlingsbekämpfung. Ansonsten ist für die Bekämpfung der Ratten ein gut funktionierendes Müllmanagement notwendig. Für eine engmaschige Kontrolle dessen fehlen derzeit dem Gesundheitsamt die notwendigen zusätzlichen Ressourcen. Ähnlich sieht es für eine intensivierete Öffentlichkeitsarbeit über das jetzige Maß

hinaus aus. Das Gesundheitsamt hat den diesjährigen Tag des Gesundheitsamtes ganz diesem Thema gewidmet und zusätzlich zu Flyern gemeinsam mit der Pressestelle des Bezirkes einen Erklärfilm (<https://www.berlin.de/mitte-macht-sauber/dein-kiez-hauptsache-rausgeputzt/ag-ratten-getier-1607834.php>) zum Thema Ratten veröffentlicht. Dieser wird zur Sensibilisierung auch über die Social-Medialkanäle des Bezirksamtes verbreitet. Das Gesundheitsamt setzt sich aktuell für eine bessere Zusammenarbeit aller Akteure ein.“

Frage 7:

Seit einigen Wochen berichten Anwohnerinnen und Anwohner über Probleme bei der Müllentsorgung im Nikolaiviertel.

- a. Wodurch sind diese Probleme nach Kenntnis des Senats entstanden?
- b. Welche Maßnahmen werden ergriffen, um eine ordnungsgemäße Müllentsorgung sicherzustellen?

Antwort zu 7a und b:

Die WBM teilt dazu Folgendes mit:

„Die Probleme bestehen seit mehreren Wochen und sind ausschließlich auf massive Leerungsausfälle bei den Wertstofftonnen zurückzuführen. Das private Entsorgungsunternehmen hat diese in wiederholten Fällen nicht wie vorgesehen geleert. Trotz mehrfacher Reklamationen unsererseits liegen uns bislang keine nachvollziehbaren Rückmeldungen zu den Ursachen der ausgefallenen Leerungen vor. Da die Wertstoffentsorgung im Rahmen des dualen Systems organisiert ist, bestehen für uns keine vertraglichen Steuerungsmöglichkeiten, um Ersatzmaßnahmen zu veranlassen oder Sanktionen zu ergreifen. Die Situation hängt somit vollständig von der Leistungserbringung durch das private Entsorgungsunternehmen ab.

Wir haben die festgestellten Ausfälle der Wertstoffentsorgung umgehend dokumentiert und sowohl schriftlich als auch telefonisch mehrfach bei dem privaten Entsorgungsunternehmen reklamiert sowie zusätzlich bei der Kundendienstleitung eskaliert. Diese Schritte waren bislang jedoch nicht zielführend. Deshalb haben wir nun auch die Geschäftsführung des privaten Entsorgungsunternehmens direkt kontaktiert, um eine verbindliche Klärung der Situation sowie eine zeitnahe Lösung herbeizuführen. Wir erwarten kurzfristig eine Stellungnahme zu den Ursachen der ausgefallenen Leerungen sowie eine verbindliche Zusage zur Wiederaufnahme der regelmäßigen Entsorgung.“

Berlin, den 31.03.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen