

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Johannes Martin (CDU)**

vom 16. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Oktober 2025)

zum Thema:

**Klimaschutz im Milieuschutz?**

und **Antwort** vom 29. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Oktober 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Johannes Martin (CDU)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24161

vom 16. Oktober 2025

über Klimaschutz im Milieuschutz?

---

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 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 werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Klimaschutzmaßnahmen (insbesondere energetische Sanierungen) im Wohnbestand wurden 2024 und 2025 in Milieuschutzgebieten beantragt (bitte pro Bezirk auflisten)?

Frage 2:

Welche dieser Maßnahmen wurden genehmigt (bitte pro Bezirk auflisten)?

Frage 3:

Welche der beantragten Maßnahmen wurden aus welchen Gründen nicht genehmigt (bitte pro Bezirk auflisten)?

Antwort zu 1 bis 3:

Die Bezirke teilten dazu Folgendes mit:

## Mitte

„Es werden alle energetischen Sanierungsmaßnahmen, die die Mindestanforderungen gem. BauGB und das GEG nicht überschreiten, bzw. bei Überschreitung der Mindestanforderungen bei Zuhilfenahme von Fördermitteln, genehmigt. Andere Fälle (Einzelfälle), die das BauGB und das GEG nicht einhalten und auch keine Fördermittel in Anspruch nehmen (wollen), werden nicht genehmigt. Eine dezidierte Auflistung ist derzeit auf Grund hoher Personalvakanzen nicht möglich.“

## Friedrichshain-Kreuzberg

„Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden regelmäßig folgende energetische Sanierungsmaßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten beantragt:

- Fassadendämmung
- Fensteraustausch
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Kellerdecke
- Heizungserneuerung in Form von Anschluss an die Fernwärme und Zentralisierung dezentraler Heizungsanlagen, vermehrt auch Beantragung von Wärmepumpen in Verbindung mit Solarthermie oder andere Hybridlösungen

Eine erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht besteht für alle energetischen Maßnahmen, die der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des GEG weiter anzuwenden ist, dienen. Dies gilt im Besonderen, wenn die in Anlage 7 zu § 48 GEG aufgelisteten energetischen Durchgangswerte für Dämmmaßnahmen oder den Fensteraustausch eingehalten werden. Sollten sich in Wohngebäuden noch Ofenheizungen oder Heizanlagen befinden, die älter als 30 Jahre sind, wird der Austausch gegen eine neue Heizungsanlage genehmigt.

Maßnahmen der Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des GEG weiter anzuwenden ist, hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Dies wird für jeden Einzelfall geprüft. Wenn nicht plausibel und belegbar (z.B. vorhandener Förderbescheid) nachgewiesen werden kann, dass die geplante Maßnahme, die die Mindestanforderungen des GEG übersteigt, zu geringeren und keinesfalls zu höheren Kostenbelastungen führt, wird die Maßnahme grundsätzlich versagt.“

## Pankow

„Im genannten Zeitraum wurden Dämmungen der Gebäudehülle (Fassade, Dach), Dämmung oberster Geschoss- und Kellerdecken, Errichtung von PV-Anlagen, Austausch von Fenstern und Heizungen (z.T. einschließlich Warmwasser) beantragt.

Genehmigt bzw. versagt wurden beantragte Maßnahmen entsprechend der Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) vom 18. November 2024, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr. 50 vom 29.11.2024, S. 3667.

Hieraus Nr. 2.8: Maßnahmen der Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, wenn diese nach § 111 Absatz 1 des GEG weiter anzuwenden ist, hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu genehmigen, wenn der erzeugte Strom vollständig ins allgemeine Netz eingespeist oder als Mieterstrom genutzt wird oder wenn der Eigentümer es Dritten überlässt, die Anlage zu errichten und zu betreiben. Dies bedeutet z.B., dass Anträge für die Umstellungen von Gasheizungen auf Fernwärme, für die eine Förderung nachgewiesen wurde, genehmigt werden konnten, während diese versagt werden mussten, wenn die Umstellung ohne Förderung erfolgen sollte, da sich dann eine höhere Belastung für die Mieter ergab.“

## Charlottenburg-Wilmersdorf

„Die einzelnen beantragten Maßnahmen werden im Bezirk nicht in diesem Detailgrad statistisch erfasst. Aus der Praxis und der exemplarischen Sichtung von Anträgen sind mindestens folgende Maßnahmen beantragt worden:

- Heizungstausch
- Dämmung von Außenbauteilen (z.B. Fenster, Fassade, Dach)
- Dämmung von Keller- oder oberster Geschossdecke
- Installation von Photovoltaikanlagen

Keine der benannten Maßnahmen ist kategorisch von einer Genehmigung ausgeschlossen. Es kommt dabei auf die konkrete Einzelmaßnahme an. Maßnahmen, die den gesetzlichen Mindestanforderungen, hier insbesondere den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), entsprechen, sind zu genehmigen. Maßnahmen, die über die GEG-Mindestanforderungen hinausgehen, sind nur dann genehmigungsfähig, sofern Sie zu vergleichbaren oder geringeren Kosten wie die gesetzlichen Mindestanforderungen realisiert werden können. Photovoltaikanlagen sind dann genehmigungsfähig, wenn durch sie keine umlagefähigen Mehrkosten für die Bestandsmietparteien entstehen.

Die Gründe von Versagungen werden im Bezirk nicht statistisch erfasst.“

#### Spandau

„Beantragt wurden:

- Wärmedämmung Fassade: 4x
- Dämmung Kellerdecke oder obere Geschossdecke: 3x
- Fenster: 10x (2x mit Förderung)
- Außen- oder Wohnungstüren: 4x
- Wärmepumpe, Infrarotheizung (mit Förderung): 2x
- Fernwärmeanschluss: 2x
- Gasheizung: 3x

Alle Maßnahmen wurden genehmigt.“

#### Steglitz-Zehlendorf

„In 2024 sind 2 energetische Sanierungsmaßnahmen beantragt und genehmigt worden. In 2025 sind 6 energetische Sanierungsmaßnahmen beantragt worden, davon sind 4 genehmigt und 2 Verfahren laufen noch. Bislang konnte alles genehmigt werden.“

#### Tempelhof-Schöneberg

„Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden in den Jahren 2024 und 2025 vor allem energetische Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle beantragt, etwa der Austausch von Fenstern oder die Dämmung von Fassaden (WDVS) und Dächern. Hinzu kamen weitere Maßnahmen wie die Dämmung der Kellerdecke oder der Austausch bestehender Heizungssysteme.“

Beurteilungsgrundlage für beantragte energetische Modernisierungen ist § 172 Abs. 4 BauGB, hier insbesondere § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB. Danach ist die Genehmigung zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes [...] dient. Wenn also die beantragte Maßnahme die Wärmedurchgangskoeffizienten des Gebäudeenergiegesetzes einhält, wird die Genehmigung erteilt. Gemäß dem Beschluss des VG Berlin vom 13.11.2020 (VG 19 L 288/20, -juris-) wird bei energetisch besseren Maßnahmen, für die nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB kein Genehmigungsanspruch besteht, die Genehmigung nur dann erteilt, wenn sie im Vergleich zur „GEG-konformen“ Maßnahme kostenneutral ist. Denn in diesem Fall geht von der günstigeren, jedenfalls nicht teureren, und energetisch wirksameren Maßnahme im Vergleich zu der ggf. kostenintensiveren und weniger wirksamen, aber gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB genehmigungsfähigen Maßnahme eine geringere Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung aus, da die Höhe der auf die Mieterinnen und Mieter umlegbaren Kosten geringer ausfiele.

Nach dem oben beschriebenen Verfahren werden Maßnahmen nicht genehmigt, die zwar energetisch wirksamer als „GEG-konforme“ Maßnahmen sind, dafür aber wesentlich teurer. Das kann u.a. ein Heizungsaustausch sein, bei dem die bestehende Heizung erst vor wenigen Jahren eingebaut wurde. Oder eine Fassadendämmung, deren besonders hohe, auf die Mieten umlegbare Kosten nicht durch die Inanspruchnahme von (öffentlichen) Fördermitteln gesenkt werden. Eine Übersicht der genehmigten Maßnahmen existiert nicht.“

## Neukölln

„Es wurde Heizungsaustausch (Umstellung Fernwärme, Einbau Brennwertkessel, Einbau Wärmepumpe, Einbau einer Fußbodenheizung), Fensteraustausch, Dachdämmungen, Fassadendämmungen, Dämmung der Keller- und Geschossdecken und die Installation von PV-Anlagen - zum Teil mit Einsatz von Fördermitteln - beantragt.“

Von insgesamt 594 Anträgen (Zeitraum 01.01.2024 - 20.10.2025) auf energetische Sanierung wurden 471 Anträge genehmigt. Es wurden sowohl Heizungsaustausch (Umstellung Fernwärme, Erneuerung Brennwertkessel), Fensteraustausch, Dachdämmungen, Fassadendämmungen, Dämmung von Keller- und Geschossdecken und die Installation von PV-Anlagen und Wärmepumpen genehmigt. Hierbei ist zu beachten, dass Fördermittel von den umlagefähigen Kosten abzuziehen sind. Somit konnten in einigen Fällen auch Maßnahmen - die über den GEG Mindeststandard hinausgehen - genehmigt werden (z.B. Wärmepumpen), wenn im Rahmen einer energetischen Gesamtkonzeption und unter Einsatz von Fördermitteln die umlagefähigen Kosten nicht höher waren als die Kosten bei Modernisierung nach Mindeststandard.

Bei Heizungen erfolgten die Versagung aufgrund fehlender Nachweise und/oder bereits bestehender moderner Heizungen (nicht älter als 15 Jahre).

Fenster wurden nur versagt aufgrund fehlender Nachweise und/ oder wegen der Unterschreitung der Mindestanforderungen der GEG (ohne Förderung) bzw. wegen 3-fach-Verglasung. Selbiges gilt für Dämmmaßnahmen. Maßnahmen, bei denen Förderung in Anspruch genommen wurden und die über den GEG-Standard hinaus gingen, wurden zweimal versagt aufgrund unzureichender Nachweise, dass die umlagefähigen Kosten jene nach GEG Mindeststandard nicht überschreiten.

Insgesamt wurden 53 Anträge auf energetische Sanierung im o.g. Zeitraum versagt (8 x Heizungen, 32 x Fenster, 6 x Fassadendämmung, 5 x Geschossdecke, 2 x Förderung - einmal mit Fußbodenheizung).“

#### Treptow-Köpenick

„In den Jahren 2024 und 2025 wurden in den Milieuschutzgebieten in Treptow-Köpenick verschiedene Klimaschutzmaßnahmen beantragt. Dazu gehören unter anderem energetische Sanierungen auf EH 85-Standard, Fernwärmeanschlüsse, Wärmepumpen, Heizungsaustausche, die Zentralisierung von Zählerplätzen, die Erneuerung von Warmwasserleitungen, Fassaden- und Wärmedämmungen sowie der Austausch von Fenstern. Alle beantragten Maßnahmen wurden genehmigt.“

#### Lichtenberg

„Im Jahr 2024 wurden zwei energetische Sanierungen in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten beantragt, dabei handelte es sich jeweils um eine Fassadendämmung und um die Dämmung der obersten Geschossdecke. Im Jahr 2025 wurden bisher 14 energetische Sanierungen in den Lichtenberger Milieuschutzgebieten beantragt. Dabei ging es wieder um eine Fassadendämmung, die Umstellung mehrerer Heizungsanlagen von Gas auf Fernwärme, die Dämmung einer Hoffassade, die Reparatur einer Straßenfassade, den Einbau von Gasetagenheizungen, die Errichtung von Solarpanels auf dem Dach bzw. einer Photovoltaikanlage und die Modernisierung von bestehenden Heizungsanlagen.“

2024 wurden die beiden Anträge genehmigt und 2025 wurden bisher alle eingegangenen Anträge genehmigt, weil die Maßnahmen nicht über die Mindestanforderungen des GEG hinausgingen bzw. bei den Photovoltaikanlagen eine Einspeisung in das allgemeine Netz erfolgt.

Bislang ergab sich nicht das Erfordernis, einen milieuschutzrechtlichen Antrag für eine Klimaschutzmaßnahme zu versagen.“

## Reinickendorf

Die nachgefragten Angaben sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Jahr	Art der Maßnahme	Anträge	Genehmigung	Versagungen	Grund der Versagung
2024	Anschluss Fernwärme, Heizungsmodernisierung	4	4	-	Überschreitung der Mindestanforderung
	Austausch WW-Bereitung	16	16	-	
	Fensteraustausch	15	15	-	
	Fensteraufarbeitung	8	8	-	
	Optimierung Heizanlage	1	1	-	
	Solar-/Photovoltaikanlage	2	2	-	
	Wärmedämmung (Fassade, Keller, oberste Geschossdecke)	5	4	1	
	Gesamt	51	50	1	
2025	Anschluss Fernwärme, Heizungsmodernisierung	6	6	-	Fehlender U-Wert-Nachweis
	Austausch WW-Bereitung	8	8	-	
	Fensteraustausch	13	11	2	
	Fensteraufarbeitung	10	10	-	
	Optimierung Heizanlage	-	-	-	
	Solar-/Photovoltaikanlage	-	-	-	
	Wärmedämmung (Fassade, Keller, oberste Geschossdecke)	-	-	-	
	Gesamt	37	35	2	

Berlin, den 29.10.2025

In Vertretung

Machulik

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