

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Andreas Otto (GRÜNE)**

vom 21. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Mai 2026)

zum Thema:

**Einhaltung der Klimaschutzziele in sozialen Erhaltungsgebieten**

und **Antwort** vom 3. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 8. Juni 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Otto (Grüne)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26143

vom 21. Mai 2026

über Einhaltung der Klimaschutzziele in sozialen Erhaltungsgebieten

---

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

Vorbemerkung des Senats:

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher die Bezirke mit sozialen Erhaltungsgebieten um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung des Abgeordneten:

Laut den Verwaltungsvorschriften „Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete“ vom 07.04.2026 sind energetische Maßnahmen, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG oder der EnEV hinausgehen, 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. Der Entwurf für ein neues GEG, das dann Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) heißt, sieht eine Absenkung der Mindestanforderungen vor. Unter anderem wären 65% erneuerbare Energien bei Heizungsmodernisierung nicht mehr verpflichtend.

Frage 1:

Welche Pläne verfolgt der Senat, um auch in sozialen Erhaltungsgebieten Heizungsmodernisierungen zu erreichen, bei denen Wärmepumpen und Geothermie zum Einsatz kommen?

Frage 2:

Wie ist die Praxis in den Bezirken bisher, über Anträge zum Einbau von Wärmepumpen oder anderen fossilfreien Heizsystemen in sozialen Erhaltungsgebieten zu entscheiden?

Antwort zu 1 und 2:

Für energetische Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten – hierzu zählen auch Wärmepumpen und andere fossilfreie Heizsysteme – gelten die bundesgesetzlichen Vorgaben des § 172 Baugesetzbuch (BauGB), die für das Land Berlin bindend sind. Danach besteht ein Genehmigungsanspruch, wenn eine Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfolgen soll. Die Verwaltungsvorschriften Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete (VV), die eine einheitliche Genehmigungspraxis in der sozialen Erhaltungsgebieten sicherstellen, gehen im Sinne der Klimaschutzziele darüber hinaus. Gleichzeitig stellen die Regelungen sicher, dass die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gesichert ist.

Bezogen auf Heizungsanlagen gilt gemäß VV derzeit: Wird eine zeitgemäße Heizungsanlage ausgetauscht, dürfen für die Mieterinnen und Mieter durch den Anlagentausch keine höheren Belastungen entstehen als beim Ersatz der vorhandenen Anlage. Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Warmmiete zu berücksichtigen. Soweit nicht zeitgemäße oder den GEG-Mindestanforderungen nicht entsprechende Heizungsanlagen getauscht werden sollen, besteht Technologieoffenheit für die neuen Anlagen. Insbesondere Anschlüsse an Wärmenetze sind grundsätzlich genehmigungsfähig. Nach derzeitiger Rechtslage gehen fossilfreie Heizungsanlagen über die Mindestanforderungen nach GEG hinaus, sodass kein genereller Genehmigungsanspruch besteht.

In Einklang mit dem GEG gilt gemäß VV ab 1. Juli 2026: Es besteht die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit für einen Heizungsanlagentausch, sofern die Anlage den Anforderungen des § 71 Absatz 1 GEG entspricht und die bestehende Anlage mindestens 15 Jahre alt ist. Ein nachgewiesener Erneuerungsbedarf der vorhandenen Anlage ist dann nicht Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit. Dies gilt grundsätzlich auch für alle Heizungsanlagen, die bis zu 100 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugen. Bei bestehenden Heizungsanlagen mit einem Alter bis 15 Jahren ist ein Tausch nur zu genehmigen, wenn die Anlage defekt und irreparabel ist oder durch die Vorzeitigkeit des Tausches keine höheren Belastungen für die Mieterinnen und Mieter entstehen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Es bleibt abzuwarten, inwieweit das geplante Gebäudemodernisierungsgesetzes angesichts der weiteren Nutzbarkeit fossiler Energieträger einen Änderungsbedarf an der VV auslöst.

Frage 3:

Wie viele Anträge auf Einbau von Wärmepumpen wurden in den Jahren 2022 bis 2026 genehmigt? Wie viele wurden abgelehnt? (Bitte bezirksweise angeben.)

Antwort zu 3:

Die Informationen sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Bezirk	Anträge Wärmepumpe (sozialen Erhaltungsgebiete)	Genehmigt	Versagt
Charlottenburg- Wilmersdorf	Keine fristgerechte Rückmeldung	-	-
Friedrichshain- Kreuzberg	Keine fristgerechte Rückmeldung	-	-
Lichtenberg	Wärmepumpen werden nicht separat erfasst. Schätzung: Seit 2022 um die fünf Fälle pro Jahr (daher insgesamt ungefähr: 23)	23 (geschätzt)	0
Mitte	4	1	3
Neukölln	3	3	0
Pankow	15	12	3
Reinickendorf	Auswertung kurzfristig nicht möglich	k.A.	k.A.
Spandau	2	2	0
Steglitz-Zehlendorf	0	0	0
Treptow-Köpenick	3	3	0
Tempelhof- Schöneberg	11	10	1
GESAMT	61	54	7

Frage 4:

Beabsichtigt der Senat, die Genehmigungskriterien in der Verwaltungsvorschrift um Regelungen zur energetischen Sanierung zu ergänzen?

Antwort zu 4:

Sofern es Gesetzesänderungen, Rechtsprechung oder sonstigen Bedarf gibt, wird die VV angepasst. Derzeit besteht kein Anpassungsbedarf, was die Antworten zu den Fragen 1 bis 3 verdeutlichen.

Frage 5:

Welche Fördermittel bietet der Senat an, um Heizungssanierungen in den Milieuschutzgebieten zu ermöglichen, die eine übermäßige finanzielle Belastung der Wohnbevölkerung ausschließen? Wie stellt sich der Erfolg der Förderung dar?

Antwort zu 5:

Der Senat förderte über das Förderprogramm Soziale Wohnraummodernisierung (SWM) bis Dezember 2025 die energetische Sanierung von Mietwohnungsbeständen. Bezuschusst wurden Gebäude, die nach Abschluss der Maßnahme mindestens das energetische Niveau eines Effizienzhauses 85 erreichten sowie wohnwertsteigernde Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt wurden über das SWM-Programm von 2023 bis 2025 Zuschüsse für 1.482 Wohnungen bewilligt.

Darüber hinaus fördert das Land Berlin durch zusätzliche Zinssubventionierungen zinsvergünstige Darlehen, bspw. für KfW-Programme „Energetische Gebäudesanierung“ sowie durch das Programm „Wohnraum modernisieren“ der Investitionsbank Berlin (IBB).

Da das Erreichen von Effizienzhausstandards aufgrund umfangreicher Baumaßnahmen häufig mit hohen Kosten verbunden ist, entwickelte der Senat ein neues Förderprogramm. Dieses fördert direkte CO<sup>2</sup>-Einsparungen. Das neue Programm tritt voraussichtlich im Sommer 2026 in Kraft.

Frage 6:

In welcher Weise beabsichtigt der Senat die EU-Gebäuderichtlinie in der Berliner Praxis zu etablieren, um Berlin auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand voran zu bringen?

Antwort zu 6:

Die Vorgaben der EU-Gebäuderichtlinie sind durch den Bund umzusetzen. So ist zunächst der nationale Gebäuderenovierungsplan zu erarbeiten. Dieser wird den Rahmen für die Umsetzung von Strategien und Maßnahmen für einen klimaneutralen Gebäudebestand – auch für Berlin – setzen. Der Bund ist ferner für die Umsetzung der EPBD-Vorgaben bezüglich der Anforderungen unter anderem an den Neubau, an öffentliche Gebäude und an Wohngebäude zuständig. Des Weiteren wird der Bund zu bestimmen haben, wie die nach EPBD geforderte prioritäre Sanierung der Gebäude mit der geringsten Energieeffizienz („worst performing buildings“) erfolgen soll und wie die Interessen der von Energiearmut betroffenen Menschen zu berücksichtigen sind.

Der Senat hat bereits den Novellierungsprozess zur EPBD begleitet und befasst sich seit Inkrafttreten intensiv mit deren Inhalten. Solange jedoch noch keine Umsetzung der EPBD bundesseitig erfolgt ist, ist eine Abschätzung der auf Berlin zukommenden Aufgaben nicht möglich.

Berlin, den 03.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen