

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katharina Senge (CDU)**

vom 5. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. Juni 2026)

zum Thema:

**Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Fernwärmeumstellung in  
denkmalgeschützten Wohnhäusern, insbesondere in der Hohenstaufenstraße 7  
in Schöneberg**

und **Antwort** vom 19. Juni 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juni 2026)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katharina Senge (CDU)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26270

vom 5. Juni 2026

über Wirtschaftlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Fernwärmeumstellung in  
denkmalgeschützten Wohnhäusern, insbesondere in der Hohenstaufenstraße 7 in Schöneberg

---

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

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 landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) degewo AG (degewo) sowie den Bezirk Tempelhof-Schöneberg um Stellungnahmen gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die nachfolgende Beantwortung eingeflossen.

Vorbemerkung der Abgeordneten:

In der Hohenstaufenstraße 7 in 10781 Berlin, die sich im Eigentum der degewo befindet, werden aktuell Arbeiten durchgeführt. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und befindet sich in einem sozialen Erhaltungsgebiet. Die meisten Mieter haben auf eigene Kosten in der Vergangenheit Gasetagenheizungen eingebaut. Den Mietern wurden die aktuellen Arbeiten als Strangsanierung und reine Instandsetzung angekündigt. Stattdessen wird anscheinend das Haus auf Fernwärme umgestellt. Dies geht über eine Strangsanierung hinaus, was bei den Mietern sowohl Fragen nach Einhaltung des Denkmalschutzes als auch der Wirtschaftlichkeit und der ökologischen Sinnhaftigkeit aufwirft.

Frage 1:

Welche konkreten baulichen Maßnahmen werden im Gebäude Hohenstaufenstraße 7 aktuell durchgeführt?

Antwort zu 1:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Im Gebäude Hohenstaufenstraße 7 sind folgende bauliche Instandsetzungsmaßnahmen geplant:

- Komplette Umstellung von Gasetagenheizung auf zentrale Fernwärme inkl. zentraler Warmwasserbereitung. Die Umstellung betrifft alle elf Wohneinheiten sowie die beiden Gewerbepbereiche im Erdgeschoss.
- Rückbau: Vollständige Demontage und Entfernung aller vorhandenen Gasthermen aus den Wohnungen.
- Installation: Verlegung von Fernwärme-Versorgungsleitungen sowie Trinkwarmwasserleitungen vom Keller in die Etagen; Anschluss an bestehende Heizungsleitungen bzw. das Etagenheizsystem und die Warmwasserversorgung aller Bäder und Küchen.
- Besonderheiten bei drei Wohneinheiten (aktuell reine Ofenheizung): Die vorhandenen Öfen werden von den Schornsteinen getrennt und stillgelegt (Ofenrohre werden entfernt, Schacht- und Ofenöffnungen verschlossen). Die Öfen selbst verbleiben aus Gründen des Denkmalschutzes in den Wohnungen.“

Frage 2:

Wann und wie wurden die Bewohner über den vollen Umfang der Arbeiten informiert?

Antwort zu 2:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Im Februar wurden die Mietenden zunächst zur Vorbereitung der Maßnahme über anstehende Begehungstermine informiert. Die offizielle Ankündigung der Instandsetzungsmaßnahme erfolgte anschließend am 09.03.2026. Darüber hinaus wurden aufkommende Fragen im Rahmen mehrerer persönlicher Vor-Ort-Termine individuell mit den Mietenden besprochen und geklärt.“

Frage 3:

Wurde für die Maßnahmen eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt? Wenn ja, zu welchem Ergebnis kommt diese und welche Varianten wurden dabei miteinander verglichen?

Antworten zu 3:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Es wurde keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt, da die Maßnahme technisch notwendig ist. Zur Erreichung der Klimaziele orientiert sich die degewo am Gebäudeenergiegesetz (GEG) und dieses priorisiert den Anschluss an die Fernwärme.“

Frage 4:

Wurde geprüft, ob weniger eingriffsintensive Alternativen möglich sind? Wenn ja, welche und mit welchem Ergebnis?

Antworten zu 4:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Es wird immer das Ziel verfolgt, die technisch einfachste Variante umzusetzen und die Belastungen für die Mietenden so gering wie möglich zu halten.“

Frage 5:

Wurde die Zustimmung der Mieter eingeholt, wenn nein warum nicht?

Antwort zu 5:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die Zustimmung der Mieterinnen und Mieter ist nicht erforderlich. Die Maßnahme wurde im Rahmen mehrerer Gespräche offen mit den Mietenden thematisiert. Aufkommende Fragen wurden individuell beantwortet. Mit drei Haushalten steht die degewo weiterhin im engen Austausch, da hier noch Klärungsbedarf besteht und individuelle Vereinbarungen zur Durchführung der Maßnahmen erforderlich werden. Die übrigen Mietenden haben sich positiv zu den geplanten Arbeiten geäußert.“

Frage 6:

Wird das Gebäude nach Abschluss der Maßnahme weiterhin an das Gasnetz angeschlossen bleiben?

Antwort zu 6:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Das Gebäude bleibt nach Abschluss der Maßnahme an das Gasnetz angeschlossen. Um den Eingriff in die Küchen der Mietenden gering zu halten, wurde auf den Ausbau der Gasherde verzichtet.“

Frage 7:

Besteht für die Mieterinnen und Mieter im Anschluss die Möglichkeit, sich gegen die Nutzung des Fernwärmeanschlusses und für den weiteren Betrieb der eigenen Gasetagenheizung zu entscheiden?

Antwort zu 7:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Es ist für die Mieterinnen und Mieter nicht möglich, nach der Umstellung auf Fernwärme die Gasetagenheizung weiter zu betreiben. Durch die Maßnahme wird eine zentrale Versorgung aus dem Heizungsraum durch Fernwärme hergestellt. Die dezentrale Versorgung einer einzelnen Einheit über eine wohnungseigene Gasetagenheizung ist somit technisch nicht mehr möglich. Außerdem würde die Gasetagenheizung langfristig nicht die Vorgabe des GEG von 65 % erneuerbaren Energien einhalten.“

Frage 8:

Ist es verhältnismäßig, dass mieter eigene Heizungsanlagen ersetzt werden?

Antwort zu 8:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die degewo als Vermieterin muss die gesetzlichen Vorgaben einhalten (siehe Antwort zu Frage 3). Um die nationalen und internationalen Klimaziele zu erreichen, müssen auch mieter eigene Heizungsanlagen ersetzt werden. Ohne den Eingriff durch die degewo könnten die Mietenden die gesetzlichen Auflagen zur Heizungsumstellung nicht ohne unverhältnismäßigen Aufwand erreichen.“

Frage 9:

Wird aktuell für die Fernwärme in Berlin Kohle verbrannt? Ist die Nutzung der Fernwärme in Berlin aktuell CO<sub>2</sub>-ausstoßärmer als eine Gasetagenheizung? Wenn nein, ab wann ist damit zu rechnen?

Antwort zu 9:

Der Dekarbonisierungsfahrplan der BEW Berliner Energie und Wärme enthält eine Aufschlüsselung des aktuellen Energieträgereinsatzes für die Fernwärmeerzeugung. Demnach kam zuletzt überwiegend Erdgas als Brennstoff zur Wärmebereitstellung zum Einsatz, Steinkohle machte einen Anteil von 15 bis 20 % aus. Zudem wurden Abwärme, Biomasse und Biogas eingesetzt. Der Kohleausstieg soll bis spätestens 2030 erfolgen. Der CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktor nach Anlage 9 Gebäudeenergiegesetz für die Fernwärme der BEW beträgt gemäß Zertifikat vom 17.4.2026 40,2 g CO<sub>2</sub>/kWh (<https://www.bew.berlin/binaries/content/assets/website/warme/fernwarmer/regulatorische-veroeffentlichungen/co2-zertifikat---verbundnetz.pdf>).

Der CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktor nach Anlage 9 Gebäudeenergiegesetz für Erdgas beträgt 240 g CO<sub>2</sub>/kWh.

Frage 10:

Ist es ökologisch erforderlich und sinnvoll, jetzt in diesem Haus von Gas auf Fernwärme umzusteigen?

Antworten zu 10:

Wärmenetze ermöglichen die Einbindung lokal verfügbarer erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme, zum Beispiel Tiefe Geothermie, Abwasserwärme oder auch Abwärme aus dem Betrieb von Rechenzentren. Gemäß Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) müssen Betreiber allgemeiner Wärmeversorgungsnetze sicherstellen, dass ab dem Jahr 2030 mindestens 40 Prozent der in den von ihnen betriebenen Wärmeversorgungsnetzen transportierten Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme stammen und die Fernwärmeversorgung spätestens zwischen den Jahren 2040 und 2045 CO<sub>2</sub>-frei ist. Damit gelten für Wärmenetze ökologische Anforderungen, die es für eine Gasversorgung in dieser Form nicht gibt. Der Dekarbonisierungsfahrplan der BEW Berliner Energie und Wärme beschreibt die diesbezüglich geplante Entwicklung der Fernwärmeerzeugung bis 2045.

Frage 11:

Welche denkmalrechtlichen Genehmigungen wurden für die Maßnahmen erteilt und decken diese den vollen Umfang der Maßnahmen ab?

Antwort zu 11:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Es liegt eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom 24.09.2025 für die Maßnahmen vor, die den vollen Umfang abdeckt, d.h. Rückbau der Gasetagenheizung und Einbau einer Hausanschluss-Station im Kellergeschoss (Fernwärme und Wasserstation).“

Frage 12:

Angesichts der Tatsache, dass sich die Anzahl der Leitungen bei der Umrüstung offenbar erhöht und dafür große Löcher in die Decken gebrochen werden: Ist der Denkmalschutz in dem Haus gewährleistet?

Antwort zu 12:

Der Bezirk teilt dazu Folgendes mit:

„Der Denkmalschutz ist gewährleistet. Um Bohrungen in den Geschossdecken auf das unvermeidbare Minimum zu beschränken, erfolgt die Verlegung der Steigleitungen hauptsächlich durch die vorhandenen Schornsteinzüge in die einzelnen Küchen bzw. Bäder der Wohnungen. Nur in den neben dem Treppenhaus gelegenen Wohnungen war dies wegen fehlender Erlaubnis durch den Bezirksschornsteinfeger nicht möglich, so dass hier lokale Bohrungen in die Geschossdecken unumgänglich waren. Die Steigleitungen verlaufen in diesen Wohnungen im Flurbereich vor dem Schornstein und werden abgekoffert.“

Frage 13:

Entstehen den Bewohnerinnen und Bewohnern durch die parallele Vorhaltung von Gasanschluss (zum Beispiel zum Kochen) und Fernwärmeversorgung zusätzliche Grund- oder Bereitstellungskosten?

Antwort zu 13:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Durch die parallele Vorhaltung des Gasanschlusses entstehen seitens der degewo keine zusätzlichen Grund- oder Bereitstellungskosten. Lediglich gesetzlich vorgeschriebene Gasdichtigkeitsprüfungen sind in einem Turnus von 12 Jahren erforderlich und werden durchgeführt. Sofern Mietende den Gasanschluss in ihren Wohnungen zum Kochen weiterhin nutzen möchten, ist hierfür eigenständig ein entsprechender Liefervertrag mit einem Gasversorger abzuschließen.“

Frage 14:

Können die Kosten des Umbaus auf die Miete umgelegt werden und ist dies geplant?

Antwort zu 14:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Nein, eine Umlage der Kosten auf die Miete erfolgt nicht. Die degewo hat sich dafür entschieden, die Maßnahmen als Instandsetzung durchzuführen, sodass keine Modernisierungsumlage auf die Mietenden erfolgt. Die Kosten für die Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme, einschließlich der Erneuerung der Stränge, werden vollständig von der degewo getragen.“

Frage 15:

Mit welchen weiteren Mehrkosten werden die Mieterinnen und Mieter in Zukunft rechnen müssen?

Antwort zu 15:

Die degewo teilt dazu Folgendes mit:

„Die Mietenden tragen derzeit die Kosten für Heizung selbst. Insofern liegen der degewo keine Verbrauchsdaten sowie Informationen zu den bisherigen Kosten vor. Mit Umstellung und Inbetriebnahme der zentralen Versorgung sollen Vorauszahlungen für die warmen Betriebskosten erhoben werden. Über die erhobenen Vorauszahlungen erfolgt dann gemäß gesetzlicher Vorgaben jährlich eine Abrechnung.“

Berlin, den 19.06.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen