



Die Zentrale der Gewobag im Spreebogenkomplex | Foto: Sabine Dobre, Wikimedia

## Berlin setzt auf mehr Klimateffizienz in der Gebäudemodernisierung

12. Mai 2025

*Berlins landeseigene Wohnungsunternehmen stehen vor der teuren Mammutaufgabe, die CO<sub>2</sub>-Gebäude-Emissionen in den kommenden Jahren zu senken. Ein Modernisierungsschwerpunkt liegt bei der Wärmeversorgung. Aber auch in anderen Bereichen zählt der nachhaltige Gebäudesektor mit zu den größten Baustellen der Politik und Unternehmen.*

In den kommenden acht Jahren will und muss Berlin rund 3,5 Milliarden Euro investieren, um seine (Wohn)Gebäude energetisch zu sanieren. Ungefähr ein Drittel der Investitionen entfallen auf die [Gewobag](#), die auch die größte Zahl an Wohnungen in den niedrigsten drei Energieeffizienzklassen besitzt. Insgesamt sind in der Hauptstadt mehr als 37.000

landeseigene Wohnungen betroffen. Die Richtlinien der [Europäischen Union](#) schreiben vor, dass Wohngebäude, die eine energetisch besonders schlechte Einstufung besitzen, bis 2033 mindestens die Energieeffizienzklasse E haben müssen. Nun wollen (und müssen) Berlins Wohnungsunternehmen ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich senken, teilweise sogar um mehr als die Hälfte der Vorgaben.

**Rückblick:** [Führungswechsel bei Vonovia: Rolf Buch übergibt an Luka Mucic](#)

### **Höhere Kosten für Mieter**

Allerdings gibt es bei den Modernisierungsbestrebungen auch einen Haken: Höhere Kosten für die Mieter. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung räumt ein, dass das Ziel der Warmmietenneutralität, also einer Sanierung ohne Anstieg der Warmmiete, grundsätzlich angestrebt werde, jedoch in der Praxis faktisch nicht erreicht werden könne. Die Kosten seien für die Unternehmen schwer zu kalkulieren, weil das Geld für die Modernisierungen in fast allen Fällen über Kredite beschafft wird, die durch regelmäßige Ertragswertsteigerungen über Mietanpassungen des Bestandes gegenfinanziert würden.

Laut Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen dürfen Modernisierungskosten zwar auf die Mieter umgelegt werden, aber nur bis maximal zwei Euro pro Quadratmeter monatlich innerhalb von sechs Jahren. Zudem sind die Unternehmen dazu verpflichtet, auf finanzielle Leistbarkeit zu achten.

**Rückblick:** [Senat zieht Wohnungsbauvorhaben an sich](#)

### **Mehr Geld für Wohnungsunternehmen**

Der wohnungspolitische Sprecher der Linken, [Niklas Schenker](#), befürwortet die Bemühungen der landeseigenen Unternehmen, jedoch mahnte er zugleich an, dass die Modernisierungen nicht zu Lasten der Mieter umgesetzt werden sollen. Schenker fordert daher, die Unternehmen bei ihren Anstrengungen mit mehr Eigenkapital auszustatten: „Das geht schuldenbremsenkompatibel und ohne zusätzliche Belastung aus dem Haushalt.“ (mz)