



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

5. Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050

Finanzierbarkeit bleibt Thema Nr. 1 für die Branche

25.11.2025 Fachinformation

Sozial orientierte Wohnungsunternehmen unterstützen weiterhin die Klimaziele. Deshalb platzieren sie ihre Investments fokussiert in Projekte und Einzelmaßnahmen mit optimaler Wirkung auf die CO₂-Reduktion.

Seit fünf Jahren Tradition: Zum "Tag der Wohnungswirtschaft" des GdW erscheint der Praxisbericht der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) - der Einblick in die Praxis von Unternehmen und Verbänden der sozial orientierten Wohnungswirtschaft. Er zeigt auf, wie weit sich Teile der Branche in Richtung Klimaneutralität weiterbewegt haben. Die am 25. November 2025 in Berlin vorgelegte fünfte Publikation beinhaltet auf 177 Seiten Zahlen, Daten und Fakten aus aktuellen Umfragen, umfasst Klimastrategien, Projekte, Erfahrungsberichte, Meinungen und Einschätzungen von Wohnungsunternehmen unterschiedlichster Größenordnung. Und das durchaus repräsentativ, denn der Gebäudebestand der derzeit 252 IW.2050-Partner umfasst rund 2,2 Millionen Wohneinheiten, in denen rund 5,8 Millionen Menschen leben. Bei einem Blick über den Tellerrand kommen im Bericht auch Wissenschaftler:innen, Bundes- und EU-Politiker:innen sowie zahlreiche Verbände benachbarter Branchen zu Wort.

Zahlreiche Spannungsfelder

Der Praxisbericht reflektiert die schwierigen Rahmenbedingungen und die daraus entstehenden Spannungsfelder für die Wohnungswirtschaft: So reduzieren knapp ein Viertel der antwortenden Unternehmen die Investitionen in klimaneutralen Wohnungsneubau aufgrund unsicherer Fördersituationen, hoher Baukosten und gestiegener Zinsen. Auch die fehlende Einbindung in den Prozess der kommunalen Wärmeplanung sorgt bei vielen Wohnungsunternehmen für Unsicherheit - sind sie doch wichtige lokale Akteure.

Zentrale Probleme bleiben die Schwankungen in der politischen Diskussion und Steuerung: Es braucht Konstanz in Bezug auf Förderbedingungen und Vorgaben. Der Umstieg auf eine regenerative Wärmeversorgung erfordert Planungssicherheit. Die Energie- und Wärmewende muss sektorübergreifend weiter vorangetrieben werden.

Trotz der angespannten Lage blieben bislang die Mieten im sozialen Wohnungsbau stabil. Die durchschnittliche Nettokaltmiete lag 2024 in den IW.2050-Unternehmen bei 6,92 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche - fast einen Euro unter Bundesdurchschnitt. Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist jedoch für die Bestandshalter ein herber Rückschlag - vor allem mit Hinblick auf die Finanzierung der geforderten Investitionen. Denn: Die Transformation der Bestände erfordert Investitionen und damit auch moderate Mieterhöhungen, um die Mieterinnen und Mieter langfristig vor zu stark steigenden Heizkosten zu schützen.

Klimastrategien, Defossilisierung, Finanzplanung

Laut Webabfrage aus dem 2. Quartal 2025 befinden sich bereits 62 Prozent der antwortenden IW.2050-Unternehmen in der aktiven Umsetzung ihrer Klimastrategie, 25 Prozent im Prozess der Entwicklung. Lediglich sieben Prozent haben noch keine Strategie. Der aktuelle Median der Treibhausgas-Emissionen liegt bei den IW.2050-Partnern im Schnitt noch bei 23,36 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr - anvisiert für 2045 ist ein Medianwert von 7,36. Bei vielen Unternehmen steht nach Ermittlung des Klimapfades noch ein Abgleich aller ins Auge gefassten klimarelevanten sowie weiteren

notwendigen Investitionen und der langfristigen Wirtschaftsplanung an. Einige IW.2050-Unternehmenspartner haben ihre Strategien gemäß der Initiative "Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor" bereits umgestellt oder sind dabei dies zu tun. Defossilierung im Heizungskeller sowie eine geringere Eingriffstiefe bei der energetischen Modernisierung und eine dadurch breitere Durchdringung der Portfolien sind wesentliche Faktoren bei der realistischen Umsetzung der Klimaneutralität.

Die Wohnungsunternehmen zeigen im Praxisbericht auf, welche Strategien und Projekte die Klimaneutralität voranbringen: von der Anlagenoptimierung und Fernüberwachung, über Defossilierung im klassischen Siedlungsbau, Klimaanpassung in Beständen und Quartieren, der Einsatz von Holzbau bis hin zur Umstellung der Wärmenetze. Zunehmend relevant auch: Urban Mining und Circular Economy.

Mit dem Bericht ergeht der Appell an die Politik bei anstehenden regulatorischen Entscheidungen die Wärme- und Energiewende weiter voranzubringen: Es gilt, mit praxisnahen und nachvollziehbaren Regelwerken, stabilen Rahmenbedingungen, langfristigen Förder- und Zeitplänen, einem klaren CO₂-Minderungspfad und ohne kurzfristige Kurswechsel das Vertrauen einer äußerst engagierten Branche zurückzugewinnen. Nur so kann in dem verbleibenden engen Zeitfenster eine Transformation in Richtung Klimaneutralität gelingen.

Der IW.2050-Praxisbericht wird vom GdW in den Fachministerien und im Bundestag verteilt.

Quelle: Initiative Wohnen.2050 e. V.

Zum Praxisbericht: <https://www.iw2050.de/praxisbericht/>

<https://bbu.de/beitraege/5-praxisbericht-der-initiative-wohnen2050>