

Vor der neuen Roadmap. Die Berliner LWU 2025

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) Berlins – die degewo, GEWOBAG, gesobau, HOWOGE, Stadt und Land und WBM – sind wichtige Instrumente zur Gestaltung der Wohnungspolitik in Berlin. Ihre Nutzung ist jedoch, höflich formuliert, umstritten. 2019 schrieb die damalige AöR Wohnraumversorgung Berlin: „Zusammengerechnet wären sie mit knapp 323.000 Wohnungen (Stand Ende 2019) das zweitgrößte Wohnungsunternehmen in Deutschland“ ([WVB 2020b](#), S. 8). Ende 2024 waren es sogar 366.496 Wohnungen. Aber der Konjunktiv im Zitat sollte nicht überlesen werden: Zusammengerechnet „wären sie“ etwas sehr Großes – sie wollen und sollen sich aber nicht einfach zusammenrechnen lassen.

Die Unternehmensstruktur der Berliner LWU hat sich seit 1990 unter dem Einfluss verschiedener Faktoren sehr dynamisch, aber nicht immer rationell entwickelt. Auf die Zusammenführung der öffentlichen Wohnungsunternehmen aus Berlin Ost und West folgten ab 1996 die Abschöpfung interner Ressourcen durch das Land in Zuge der „In-sich-Verkäufe“ und dann die Sparpolitik nach dem Berliner Bankenskandal.¹ Zeitweilig als weiteres finanzielles Risiko für den Landshaushalt beargwöhnt, rückten die LWU schließlich mit der Konsolidierung der Unternehmen und der Verengung des Berliner Wohnungsmarktes wieder ins Zentrum der Wohnungspolitik. Im Zusammenhang mit dem notwendigen Neubau hat sich gezeigt, dass die entstandenen Strukturen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der Unternehmen dem Bedarf nicht gewachsen sind. Auch nach Anlauf des Neubaus entfiel 2019 bis 2024 etwas über die Hälfte der Bestandserweiterung der LWU auf Ankäufe. Anfang 2025 wurde mit der PRIMA ein weiterer Großankauf (4.492) bei der HOWOGE wirksam. Ankäufe schaffen aber keine neuen Wohnungen. Mit höchstens 6.000 Neubauwohnungen pro Jahr können die LWU ihrem sozialen Versorgungsauftrag in der wachsenden Stadt nicht erfüllen.

Bis Ende 2026 stehen mit dem Klimapakt der Landesunternehmen, der Wärmeplanung, der lange angekündigten neuen Roadmap für die Bestandserweiterung der LWU und schließlich den Abgeordnetenhauswahlen im September Entscheidungen an. Gerne wird in diesem Zusammenhang von Weichenstellungen geredet, so als ob die Gleise alle schon gelegt sind. Tatsächlich fehlt es derzeit jedoch oft schon an einer Vorstellung vom Startpunkt, vom Ziel und dem Weg dazwischen.

Mit den Jahresabschlüssen und den jährlichen Beteiligungsberichten der Finanzverwaltung sind umfangreiche Informationen zur Lage der LWU öffentlich zugänglich. Anhand dieser Daten folgt hier ein kurzer Überblick zur Bestandsentwicklung, Mieten und Betriebskosten, Struktur der Erträge und Aufwendungen, Investitionen und Cash flow, Vermögensstruktur und Verschuldung. Eine Einbettung in die soziale und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und des Landes Berlin soll nachgeholt werden. Die Arbeitslosenquote liegt aktuell – Oktober 2025 - bei 10,3 Prozent.

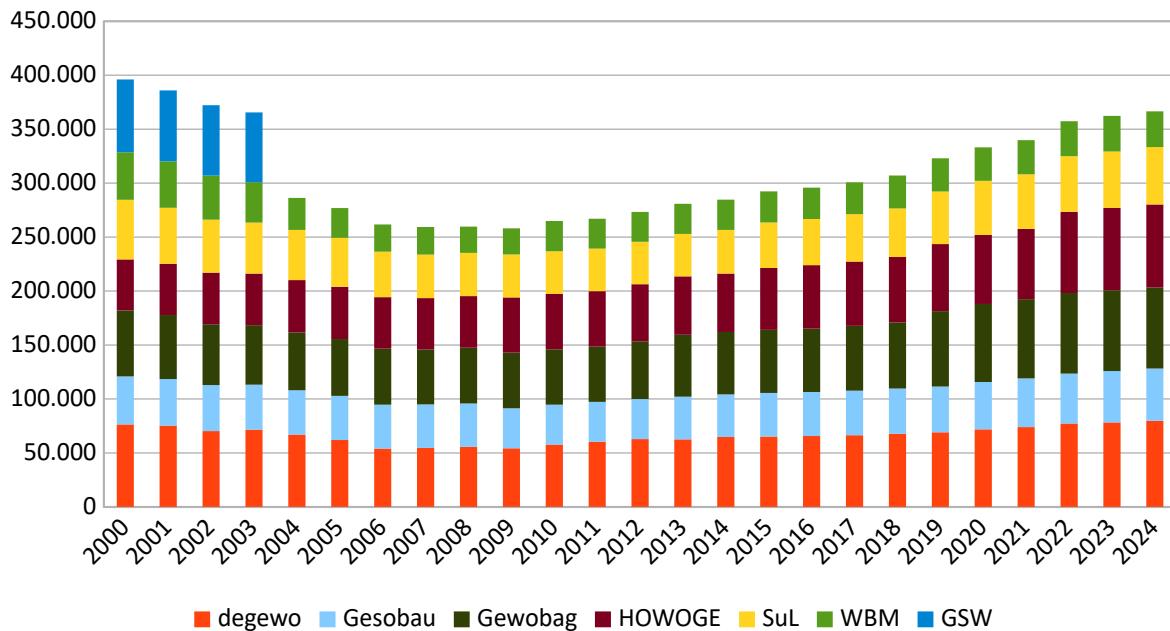
1. Bestandsentwicklung

Nach den Angaben des 2. Gesamtberliner Berichts über die Beteiligungen des Landes Berlin umfasste Ende 1993 der Bestand der öffentlichen Wohnungsunternehmen 621.295 Wohnungen, davon 254.464 in den Westberliner, 366.831 in den Ostberliner Wohnungsbaugesellschaften. Bei knapp 1,74 Millionen Wohnungen in Berlin machte das öffentliche Eigentum 1993 fast 36 Prozent aus. Nach den Privatisierungen der Neunziger Jahre

¹ Ausführlich siehe Anhang: Die Entwicklung der Berliner Landeswohnungsunternehmen 1990-2010.

waren davon im Jahr 2000 noch 396.000 übrig, die 21 Prozent des Gesamtwohnungsmarktes ausmachten. Doch die Privatisierungen waren noch nicht vorbei. Der Tiefpunkt war erst 2009 mit 258.000 Wohnungen erreicht, knapp 14 Prozent aller Berliner Wohnungen. Seither sind die Bestände mit umfangreichen Investitionen in Ankauf und Neubau kräftig gewachsen, ohne aber den Stand des Jahres 2000 erreicht zu haben. Im gewachsenen Gesamtwohnungsmarkt von inzwischen über 2 Millionen Wohnungen entfallen auf die LWU knapp 18 Prozent.

Eigenbestand LWU 2000 bis 2024



Quelle: Beteiligungsberichte, fortlaufend.

2. Mieten und Betriebskosten

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt zeigen sich gleichen Entwicklungen wie anderswo: Das unzureichende Angebot führt zu steigenden Angebotsmieten und Immobilienpreisen, aber auch die Mieten im Bestand nehmen zu. Der Vergleich mit den Mietspiegelniveau ergibt, dass die LWU – mit einem gewissen Abstand – dem Markt folgen. Sie werden insoweit ihrem öffentlichen Auftrag gerecht und wirken mietpreisdämpfend. Sie sind aber sowohl als Anbieter von Wohnraum wie als Nachfrager von Lieferungen, Leistungen und Personal Marktteilnehmer und bestimmen den Trend nicht.

Im Falle der LWU spielt eine besondere Rolle, dass sie umfangreiche Investitionen in den Bestand und die Bestandserweiterung unternehmen, die auch Eigenkapital erfordern. Statt einer rationalen Investitionsstrategie hat der Gesellschafter, der CDU-SPD-Senat, ihnen mit der KoopV 2024 neue Möglichkeiten zu Mieterhöhungen eingeräumt.

Tabelle 1: Mietentwicklung

durchschn. Miete EUR pro qm	degowo	Gesobau	Gewobag	Howoge	SuL	WBM	Ungew. Durch- schnitt	Mietspiegel, 2022 Zensus
2000	3,74	3,66	3,53	4,09	3,86	3,64	3,75	4,00
2001	3,87	3,78	3,59	4,27	3,82	3,93	3,88	
2002	4,02	3,78	3,76	4,41	3,90	4,08	3,99	4,24
2003	4,29	3,82	4,03	4,53	4,00	4,34	4,17	
2004	4,37	3,91	4,25	4,64	4,23	4,46	4,31	4,49
2005	4,51	4,00	4,32	4,81	4,30	4,59	4,42	
2006	4,75	4,09	4,62	4,94	4,37	4,78	4,59	4,75
2007	4,79	4,19	4,54	5,02	4,42	4,93	4,65	
2008	4,87	4,36	4,70	5,11	4,63	5,10	4,80	4,83
2009	4,93	4,48	4,86	5,16	4,73	5,19	4,89	
2010	5,03	4,67	5,00	5,22	4,82	5,24	5,00	5,21
2011	5,18	4,81	5,16	5,27	4,90	5,33	5,11	
2012	5,28	4,94	5,26	5,34	4,97	5,42	5,20	5,54
2013	5,41	5,13	5,39	5,54	5,21	5,56	5,37	
2014	5,58	5,35	5,52	5,59	5,32	5,70	5,51	5,84
2015	5,68	5,51	5,64	5,68	5,49	5,81	5,64	
2016	5,86	5,72	5,81	5,82	5,65	5,94	5,80	6,39
2017	5,97	5,84	5,93	5,91	5,78	6,08	5,92	
2018	6,14	6,04	6,09	6,30	6,00	6,28	6,14	6,72
2019	6,26	6,17	6,22	6,20	6,12	6,39	6,23	
2020	6,33	6,23	6,30	6,20	6,20	6,42	6,28	6,79
2021	6,33	6,23	6,29	6,25	6,23	6,38	6,29	
2022	6,48	6,35	6,39	6,41	6,31	6,47	6,40	7,67
2023	6,55	6,47	6,44	6,46	6,41	6,51	6,47	
2024	6,86	6,80	6,71	6,77	6,69	6,83	6,78	

Quellen: Beteiligungsberichte und Mietspiegel fortlaufend. Zensus 2022.

Tabelle 2: Betriebskostenentwicklung

durchschn. BK EUR pro qm	degowo	Gesobau	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM	Ungew. Durch- schnitt
2000	2,14	2,16	2,15	2,00	1,88	2,26	2,10
2001	2,27	2,37	2,37	2,08	1,99	2,17	2,21
2002	2,25	2,38	2,45	2,18	2,19	2,36	2,30
2003	2,27	2,47	2,53	2,11	2,15	2,22	2,29
2004	2,25	2,43	2,42	2,13	2,27	2,25	2,29

2005	2,28	2,45	2,29	1,90	2,16	2,31	2,23
2006	2,34	2,51	2,44	1,93	2,20	2,32	2,29
2007	2,30	2,60	2,57	1,87	2,32	2,24	2,32
2008	2,38	2,59	2,59	1,90	2,31	2,34	2,35
2009	2,37	2,86	2,65	1,89	2,31	2,34	2,40
2010	2,44	2,85	2,71	2,03	2,30	2,38	2,45
2011	2,51	2,85	2,96	2,06	2,26	2,36	2,50
2012	2,48	2,75	2,88	2,03	2,32	2,41	2,48
2013	2,57	2,81	2,82	2,09	2,43	2,38	2,52
2014	2,56	2,74	2,92	2,16	2,45	2,46	2,55
2015	2,51	2,57	2,82	2,11	2,34	2,36	2,45
2016	2,52	2,56	2,92	2,10	2,34	2,38	2,47
2017	2,51	2,54	2,67	2,14	2,33	2,37	2,43
2018	2,53	2,52	2,72	2,14	2,30	2,44	2,44
2019	2,61	2,51	2,75	2,12	2,38	2,50	2,48
2020	2,68	2,58	2,95	2,29	2,51	2,60	2,60
2021	2,66	2,60	3,07	2,38	2,42	2,58	2,62
2022	2,71	2,75	3,01	2,60	2,72	2,62	2,74
2023	2,84	2,82	3,29	2,98	2,96	2,93	2,97
2024	3,21	3,13	3,74	3,30	3,21	3,25	3,31

Quellen: Beteiligungsberichte und Mietspiegel fortlaufend.

3. Struktur der Erträge und Aufwendungen, Instandhaltung, Jahresergebnis

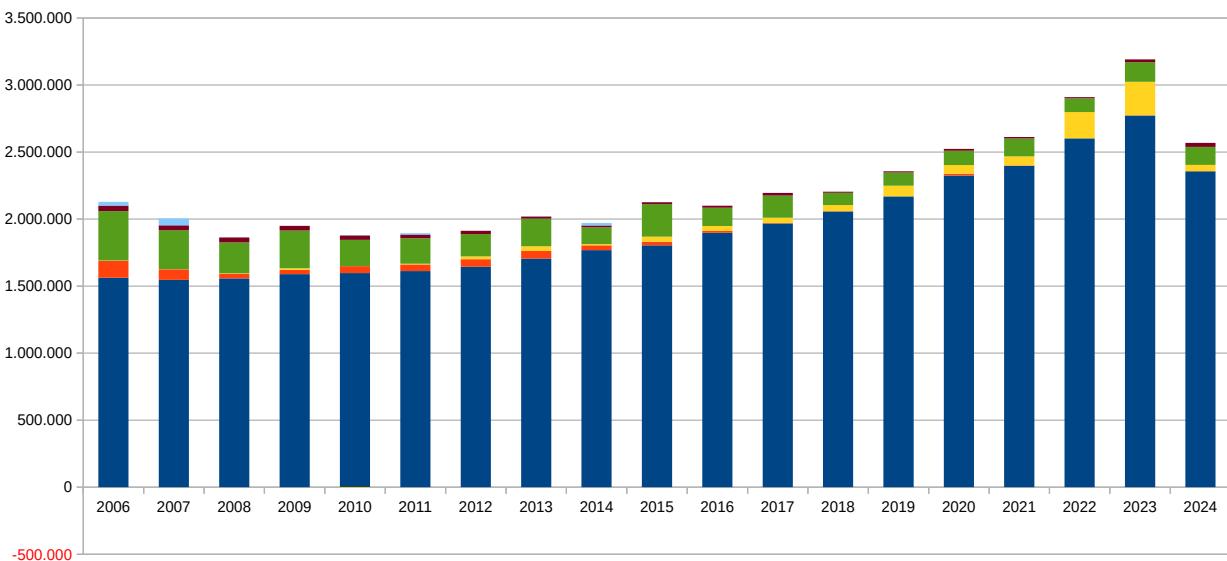
Ein bekannter Spruch behauptet, ein Bild sage mehr als Tausend Worte. (Von Zahlen ist an der Stelle selten die Rede.) Für das Thema hier braucht es allerdings zwei Grafiken (nächste Seite). Denn erst die Gegenüberstellung der Ertrags-und Aufwandsentwicklung zeigt, worauf die relativ konfliktfreie LWU-Politik der ersten Jahre von r2g beruhten: Die Aufwendungen der LWU blieben bis 2018 weitgehend stabil, während die Erträge stiegen. Steigende Jahresergebnisse gaben zu vielen Diskussionen Anlass, wie sie denn sinnvoll verwendet werden könnten. Seit 2019 sieht es anders aus. Der erbitterte Widerstand gegen den Mietendeckel bei den LWU hatte auch, aber nicht nur ideologische Gründe. Mit steigenden Kosten sind die Überschüsse zurückgegangen, angesichts der Investitionsanforderungen ein reales Problem.

Tabelle 3. Zusammengefasstes Jahresergebnis in Mio. EUR

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
237,13	352,91	379,31	410,18	331,27	257,55	314,08	297,33	313,92	216,02	267,98

Quelle: Beteiligungsberichte fortlaufend. Die Ergebnisse der GuV in den Jahresabschlüssen ist für einige Unternehmen leicht abweichend, die Zusammenfassung insgesamt fast übereinstimmend.

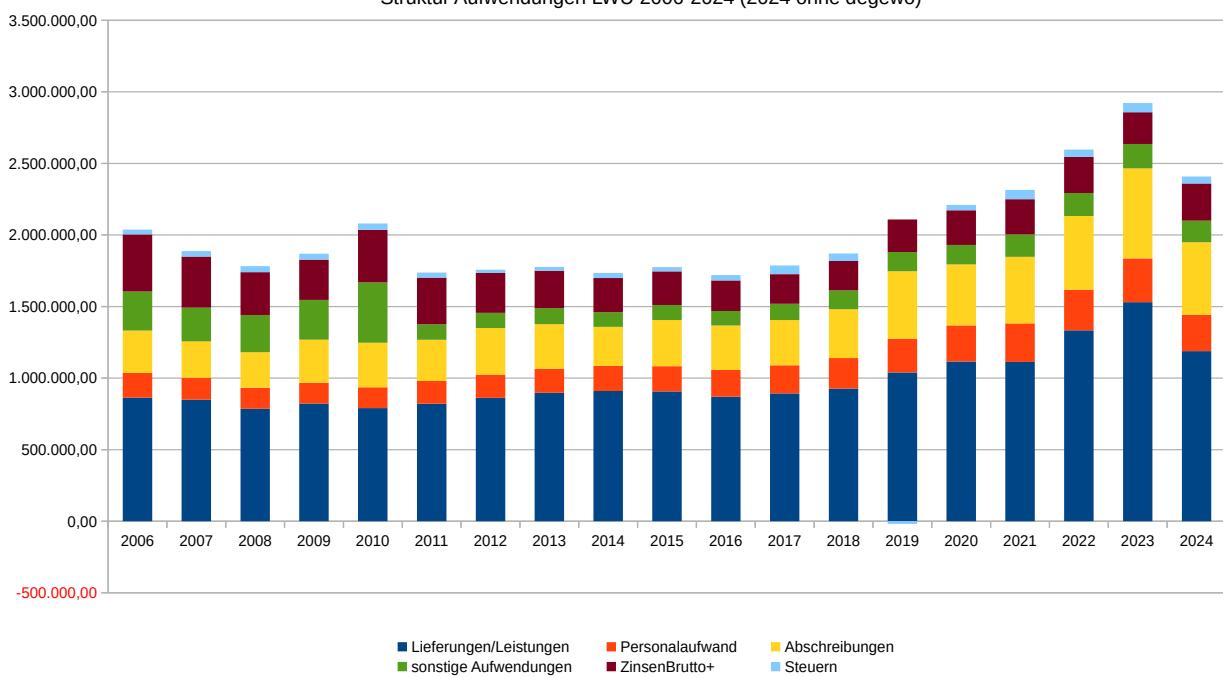
Struktur Erträge der LWU 2006-2024 (2024 ohne degewo)



■ Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung ■ Umsatzerlöse Verkauf von Grundstücken ■ Umsatzerlöse andere Lieferungen und Leistungen
 ■ sonstige betriebliche Erträge ■ Zins- und Beteiligungserträge ■ Außerordentl. Erträge

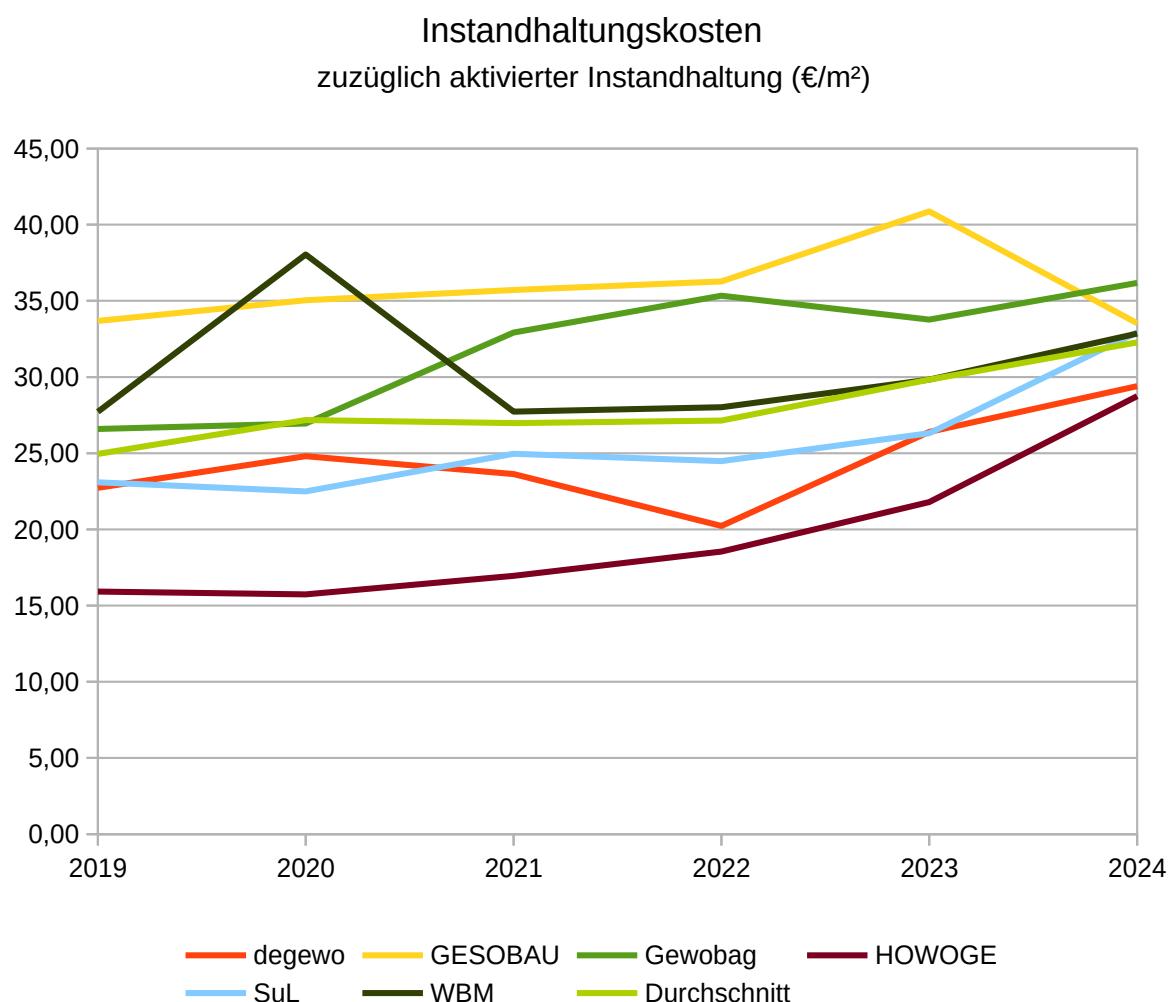
Quelle: Auswertung der Jahresabschlüsse der LWU, 2006 bis 2024. Der HGB-Abschluss der degewo für 2024 ist noch nicht veröffentlicht.

Struktur Aufwendungen LWU 2006-2024 (2024 ohne degewo)



Quelle: Auswertung der Jahresabschlüsse der LWU, 2006 bis 2024. Zur 2024 siehe oben.

Gestiegene Preise und bauliche Anforderungen zeigen sich zum Beispiel in der Instandhaltung. Veröffentlichung solcher Daten fanden sich zuvor nur in einigen der Jahresabschlüsse und – für einige Jahre – in den Broschüren der WVB, aber nur bis zum Jahr 2020. Seit 2024 enthält der Beteiligungsbericht Angaben zu den Instandhaltungskosten der LWU. Es gibt große Unterschiede zwischen den Unternehmen, die der unterschiedlichen Struktur der Bestände, aber auch der verschiedenen Finanzkraft geschuldet sind. Doch in den letzten Jahren hat sich einiges geändert: Auch die degewo und Howoge haben ihre Instandaltungsaufwendungen deutlich erhöht. Von 2019 auf 2024 nahm der Durchschnitt über alle sechs LWU von 25 auf 32 Euro pro Quadratmeter zu:



Quelle: Beteiligungsberichte 2024 und 2025

4. Investitionen und Cash flow

So wichtig das Ergebnis der Gewinn-und Verlustrechnung auch ist, entscheidende wirtschaftliche Vorgänge sind darin nicht abgebildet, etwa die Investitionen. In den letzten Jahren haben die Berliner LWU umfangreiche Investitionen unternommen, sowohl zur Erweiterung wie zur Ertüchtigung des Bestandes:

Tabelle 4: Investitionen der LWU 2016 bis 2024

Investitionen	degewo	Gesobau	Gewobag	HOWOGE	SuL	WBM	GESAMT
2016	111,02	127,97	161,51	239,26	158,75	64,46	862,97
2017	206,71	145,32	342,20	208,67	186,30	77,60	1.166,80
2018	257,04	199,98	447,58	281,86	305,14	138,06	1.629,66
2019	357,14	227,19	2.136,44	372,03	576,68	136,50	3.805,98
2020	713,14	310,93	409,61	342,67	170,36	101,48	2.048,19
2021	487,22	340,29	379,13	491,86	186,91	160,96	2.046,37
2022	1.011,29	227,59	282,46	1.947,77	220,79	109,13	3.799,03
2023	378,72	248,17	186,03	394,76	182,95	120,92	1.511,55
2024	326,06	229,60	398,57	573,20	249,21	247,71	2.024,35

Quelle: Beteiligungsberichte fortlaufend.

Ein regelmäßiger Überschuss in der Gewinn- und Verlustrechnung heißt eben nicht, dass Unternehmen einfach Geld übrig haben. Einerseits entsprechen nicht allen Vorgänge in der jährlichen Gewinn- und Verlustrechnung aktuellen Zahlungen. Andererseits kommen nicht alle aktuellen Zahlungen in der Gewinn- und Verlustrechnung vor. Ausgangspunkt der **Kapitalflussrechnung** ist das Jahresergebnis. Zusammen mit den ergebniswirksamen Vorgänge, denen keine Einzahlungen oder Auszahlungen des Unternehmens entsprechen (z.B. Abschreibung) erhalten wir den **Cash-flow der laufenden**

Geschäftstätigkeit. Dieser ist bei funktionierenden Gesellschaften eigentlich immer positiv.

Tabelle 5: Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Mio. EUR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
degewo	211	194	210	199	234	241	262	249	267
gesobau	79	126	122	123	137	159	137	155	149
gewobag	141	151	154	176	224	206	208	216	217
Howoge	158	168	171	175	186	161	223	240	208
SuL	123	131	136	180	154	145	156	161	163
WBM	78	90	106	84	70	92	112	105	109
Gesamt	790	860	899	937	1.005	1.005	1.098	1.126	1.113

Quelle: Auswertung der Jahresabschlüsse der LWU, 2006 bis 2024. Für die degewo 2024 nach dem zusammengefassten Lagebericht.

Nicht Teil der Gewinn- und Verlustrechnung ist auch der bloße Tausch zwischen Konten des Vermögens. Finanzwirksam ist ein solcher Tausch, wenn aus dem Finanzvermögen Sachanlagen oder Vorräte erworben werden (Auszahlungen für Investitionen in das Anlage- oder Umlaufvermögen) oder wenn Einzahlungen für Verkäufe aus dem Anlagevermögen erfolgen. Solche Punkte zusammen machen den **Cash-flow aus der Investitionstätigkeit** aus, der bei investierenden Gesellschaften eigentlich immer negativ ist. Für die Berliner LWU der letzten Jahre war das immer der Fall:

Tabelle 6: Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Mio. EUR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
degewo	-120	-189	-256	-332	-660	-397	-968	-354	-278
gesobau	-150	-165	-215	-247	-333	-377	-288	-268	-243
gewobag	-143	-324	-475	-1.373	-592	-353	-334	-230	-405
Howoge	-231	-214	-262	-354	-354	-482	-1.697	-452	-378
SuL	-149	-178	-315	-570	-165	-179	-213	-178	-231
WBM	-87	-94	-153	-126	-91	-162	-95	-121	-246
Gesamt	-881	-1.165	-1.676	-3.002	-2.195	-1.950	-3.595	-1.603	-1.781

Quelle: Siehe Tabelle 5.

Ebenfalls nicht Teil der Ergebnisrechnung ist die Aufnahme oder Rückzahlung von Krediten. Sie bilden den Kern – eventuell mit einigen anderen Punkten – des **Cash flows aus der Finanzierungstätigkeit**. Je nach Umfang der beiden Bereiche kann dieser positiv oder negativ ausfallen.

Tabelle 7: Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Mio. EUR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
degewo	-54	14	41	80	459	181	655	114	47
gesobau	44	14	83	130	240	188	138	120	100
gewobag	-43	309	118	1.328	286	307	-25	-51	203
Howoge	105	39	130	153	155	1.789	114	327	541
SuL	21	34	195	389	-2	43	77	14	54
WBM	9	5	42	53	17	60	-15	58	114
Gesamt	81	414	609	2.134	1.156	2.569	944	582	1.059

Quelle: Siehe Tabelle 5.

Die Aufnahme von Krediten setzt nicht nur Kreditwürdigkeit voraus, sondern bringt auch künftige regelmäßige Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Gläubigern mit sich: Zins und Tilgung, ersterer in der Gewinn- und Verlustrechnung, die zweite nur in der Kapitalflussrechnung notiert. Am Ende zeigen sich die verschiedenen Zahlungsströme in der Veränderung der Kontostände:

Tabelle 8: Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds

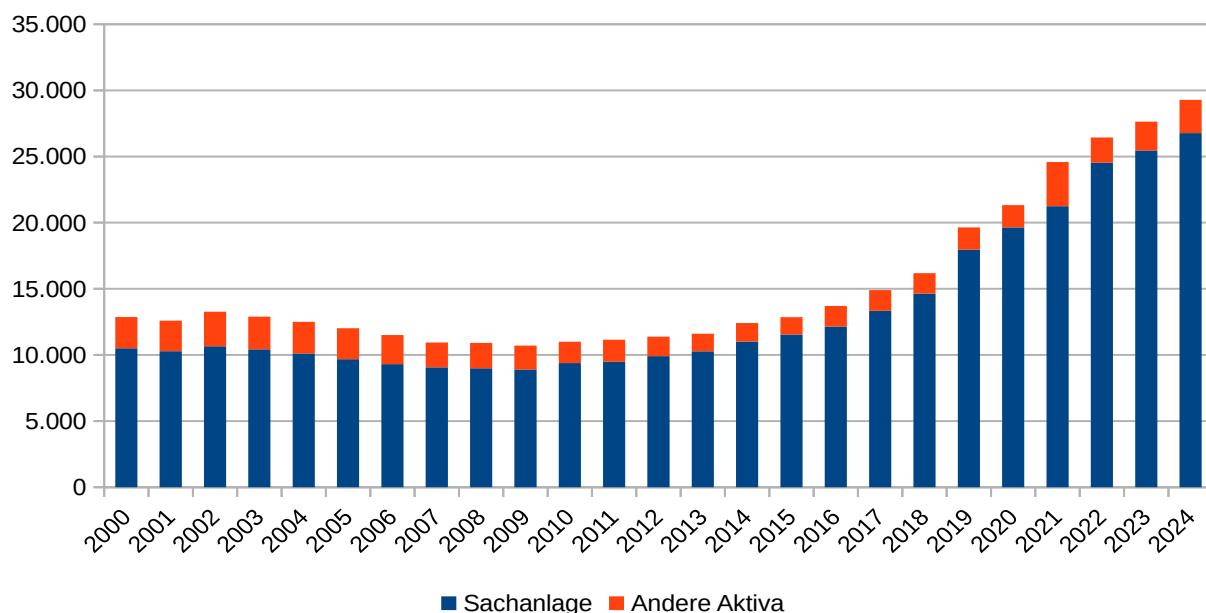
Mio. EUR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
degewo	37	19	-5	-53	33	25	-51	9	36
gesobau	-27	-26	-10	6	45	-30	-13	7	6
gewobag	-45	135	-203	131	-82	161	-152	-65	15
Howoge	32	-6	39	-27	-13	1.468	-1.359	115	371
SuL	-5	-14	16	-1	-13	9	20	-3	-14
WBM	-1	1	-4	12	-3	-10	2	42	-23
Gesamt	-9	109	-168	68	-34	1.624	-1.553	105	391

Quelle: Siehe Tabelle 5.

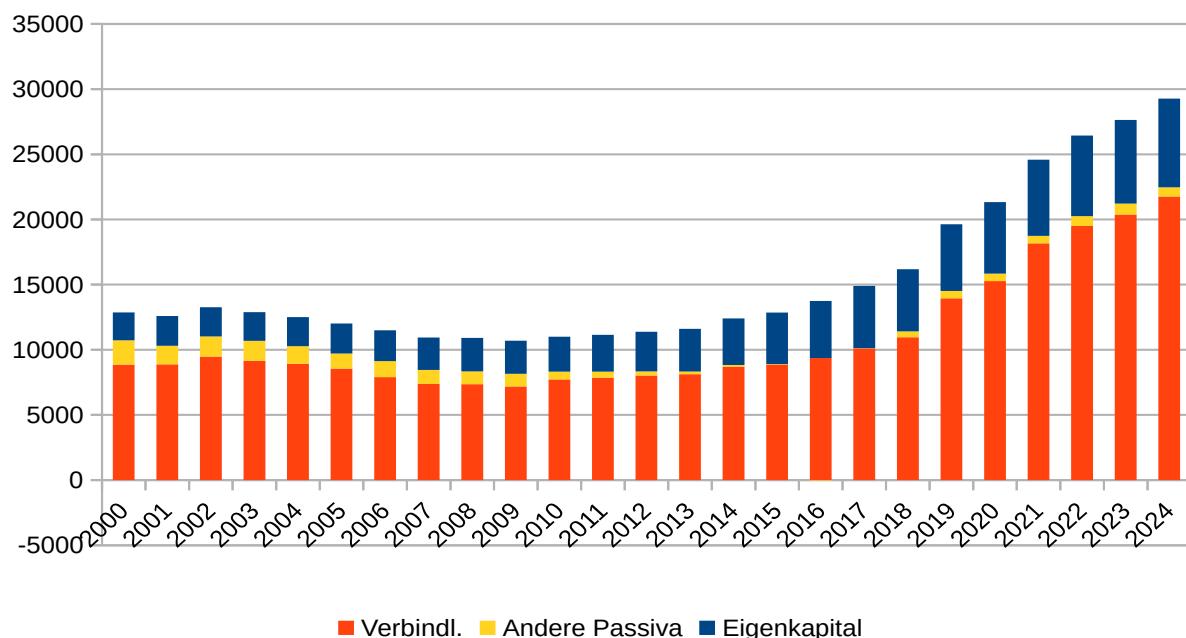
5. Vermögensstruktur und Verschuldung

Entgegen manchen Husarenmeldungen ist die wirtschaftliche Lage der LWU stabil, was sich auch in den Bilanzen zeigt. Der überwiegende Teil des Vermögens entfällt auf das Anlagenvermögen. Auf der anderen Seite ist die Eigenkapitalquote in den Wachstumsjahren von 32 auf 23 Prozent zurückgegangen, doch für die Fortführung ihres Geschäftsmodells ist das sicher hinreichend. Eine andere Frage ist, ob damit den Investitionserfordernissen in Neubau und energetischer Modernisierung weiterhin genügt werden kann.

Vermögen der LWU, in Mio. EUR



Eigenkapital und Verbindlichkeiten der LWU, Mio. EUR



6. Öffentliches Eigentum macht einen Unterschied: Ein Vergleich

Die sechs Berliner LWU sind nicht das zweitgrößte Wohnungsunternehmen Deutschlands. Dennoch ist es möglich, ihre Daten zusammenzufassen und mit denen der Vonovia zu vergleichen.

Tabelle 9: Vergleich Cash flow LWU und Vonovia

Mio. EUR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit /betrieblicher Tätigkeit									
LWU zusammen	790	860	899	937	1.005	1.005	1.098	1.126	1.113
Vonovia	829	946	1.133	1.556	1.431	1.824	2.084	1.901	2.402
0									
LWU zusammen	-881	-1.165	-1.676	-3.002	-2.195	-1.950	-3.595	-1.603	-1.781
Vonovia	416	-1.350	-3.893	-2.506	-1.730	-19.116	938	-826	-188
0									
LWU zusammen	81	414	609	2.134	1.156	2.569	944	582	1.059
Vonovia	-2.812	-871	3.042	903	403	18.125	-3.145	-961	-1.821
0									
LWU zusammen	-9	109	-168	68	-34	1.624	-1.553	105	391
Vonovia	-1.567	-1.275	282	-47	113	819	-130	116	390

Und dabei zeigt sich ein klarer Unterschied: Die Vonovia hat nach dem Anschluß der Deutschen Wohnen 2021 und angesichts der veränderten Kostenlage ihre Investitionen, insbesondere in den Neubau, praktisch eingestellt. Dagegen haben die LWU ihre Investitionen insbesondere in Neubau und Ankauf, fortgesetzt.

Das öffentliche Eigentum macht einen Unterschied. Es ist aber auch kein Zauberstab. Es ist nicht zu erwarten, dass die LWU bei unveränderten Rahmenbedingungen auch nur die Neubauziele des derzeitigen Senats (6.500 pro Jahr) nachhaltig erreichen könnten. Von den etwa 10.000 bezahlbaren Wohnungen pro Jahr, die für eine spürbare Entlastung des Wohnungsmarktes nötig wären, ganz zu schweigen.