

Berlin *aktuell*

Wertschöpfungseffekte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin

September 2026

Editorial des Vorstandsvorsitzenden der Investitionsbank Berlin



Dr. Hinrich Holm

Der Berliner Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren einen historischen Wendepunkt durchlaufen: Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, veränderte Zinslandschaften und anhaltende Lieferengpässe prägen die Rahmenbedingungen der Bau- und Immobilienwirtschaft. Während sich private Projektentwickler und Investoren infolge dieser Schocks vielerorts gezwungen sahen, Bauvorhaben zu verschieben oder einzustellen, verzeichnet Berlin zugleich ein anhaltendes Bevölkerungswachstum. Mit einem jährlichen Zuzug von durchschnittlich über 35.000 Menschen in den vergangenen 15 Jahren und einem bestehenden Defizit von rund 100.000 Wohnungen bleibt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum außerordentlich hoch. In dieser anspruchsvollen Phase bauten und sanierten die landeseigenen Wohnungsunternehmen antizyklisch weiter und sicherten im Jahr 2025 mit über 5.000 fertiggestellten Wohnungen mehr als 45 % des gesamten Berliner Wohnungsneubaus.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind verlässliche Vermieter und Bestandhalter, aber auch ein zentraler Motor der Berliner Gesamtwirtschaft. Wie die vorliegende Untersuchung der IBB-Volkswirte eindrücklich belegt, beschränkt sich ihr ökonomischer Beitrag keineswegs auf die Verwaltung von über 404.000 landeseigenen Wohnungen. Im Jahr 2024 erzeugten die sieben landeseigenen

Unternehmen eine unmittelbare Bruttowertschöpfung von 1,71 Mrd. EUR. Über ihre umfangreichen Vergaben an das regionale Bauhaupt- und Baunebengewerbe, an Planungs- und Ingenieurbüros sowie handwerkliche Dienstleister lösen sie erhebliche wirtschaftliche Verflechtungswirkungen aus. Jeder direkt erwirtschaftete Euro erbringt rechnerisch 1,80 EUR zusätzliche externe Wirkung. Im Jahr 2024 war eine bundesweite Gesamtwertschöpfung von über 4,8 Mrd. EUR mit den Aktivitäten der sieben Unternehmen verbunden, flankiert von rechnerisch knapp 33.000 Beschäftigten außerhalb der eigenen Organisationen.

Die strategische Aufgabe für die kommenden Jahre besteht darin, den Spagat zwischen bezahlbarem Neubau, sozialer Mietpreisgestaltung und der Mammutaufgabe der klimaneutralen Wärmewende planvoll zu bewältigen. Die landeseigenen Bestände müssen energetisch saniert, Dachgeschosse aufgestockt und Quartiere sozial stabil sowie resilient weiterentwickelt werden. Dies erfordert nicht nur erhebliche Eigenmittel und langfristige Planungssicherheit, sondern auch moderne Beschaffungs- und Bauprozesse, von serieller Sanierung bis hin zu digitalisierten Genehmigungsverfahren. Wo Marktmechanismen an ihre Grenzen stoßen, garantieren die landeseigenen Bestände bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und stützen zugleich das regionale Handwerk und den Mittelstand mit verlässlichen Aufträgen.

Diese gewaltigen Zukunftsinvestitionen können die landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht allein aus ihren Mieteinnahmen schultern. Es braucht verlässliche politische Rahmenbedingungen, beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie zielgerichtete Förderprogramme von Land und Bund. Gemeinsam mit unseren Partnern in Politik, Wirtschaft und Verwaltung wollen wir innovative Finanzierungsmodelle, nachhaltige Darlehensstrukturen und partnerschaftliche Quartierskonzepte auf den Weg bringen. Daran arbeiten wir gemeinsam mit Entschlossenheit und Nachdruck.

A stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hinrich Holm'.

Dr. Hinrich Holm, Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin

Ergebnisse auf einen Blick

- Wachsender institutioneller Kern:** Die sechs etablierten landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU 6: degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND, WBM) steigerten ihre direkte Bruttowertschöpfung zwischen 2020 und 2024 nominal um 23 % auf 1,58 Mrd. EUR. Unter Einbeziehung von Berlinovo (LWU 7) belief sich die direkte Bruttowertschöpfung 2024 auf 1,71 Mrd. EUR.
- Verlässlicher Arbeitgeber in Berlin:** Die Zahl der unmittelbar bei den sechs etablierten Unternehmen tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stieg von 4.467 im Jahr 2020 auf 5.482 im Jahr 2024. Unter Einbeziehung von Berlinovo beschäftigten die sieben Unternehmen 2024 insgesamt 5.990 Personen.
- Starke Nachfrage nach externen Leistungen:** Der Bezug externer Leistungen durch die sechs etablierten Unternehmen erhöhte sich zwischen 2020 und 2024 von rund 1,12 Mrd. EUR auf 1,48 Mrd. EUR und damit um rund ein Drittel. Unter Einbeziehung von Berlinovo belief sich der externe Leistungsbezug 2024 auf rund 1,68 Mrd. EUR. Hinzu kommen die im Wirkungsmodell berücksichtigten ausgewählten Bau- und Investitionsausgaben. Damit sind die Aktivitäten der LWU mit einer erheblichen Nachfrage bei Bauunternehmen, Handwerk, Planungsbüros und weiteren Dienstleistern verbunden.
- Hohe gesamtwirtschaftliche Wirkung:** Ausgehend von der Nachfrage der sieben Unternehmen entstanden 2024 rund 2,50 Mrd. EUR Lieferkettenwertschöpfung sowie rund 0,59 Mrd. EUR konsuminduzierte Wertschöpfung. Zusammen mit der eigenen Wertschöpfung ergibt sich eine bundesweite Gesamtwertschöpfungswirkung von rund 4,80 Mrd. EUR. Jedem direkt erwirtschafteten Euro stehen damit rechnerisch rund 1,80 EUR zusätzliche externe Wertschöpfungswirkung gegenüber.
- Hohe Beschäftigungswirkungen außerhalb der LWU:** Die durch die Auftragsvergabe der sechs LWU ausgelöste Produktion war 2024 rechnerisch mit rund 23.600 Beschäftigten in den Lieferketten und weiteren rund 5.500 Beschäftigten durch Einkommenseffekte verbunden. Zusammengenommen waren damit rechnerisch rund 29.100 Arbeitsplätze in der Gesamtwirtschaft mit der Aktivität der Unternehmen verbunden.
- Regionale Verankerung:** Im zentralen Regionalisierungsszenario entfallen von der bundesweiten Gesamtwertschöpfungswirkung von rund 4,80 Mrd. EUR etwa 3,37 Mrd. EUR beziehungsweise 70 % auf Berlin, davon 1,71 Mrd. EUR direkte Wertschöpfung der sieben Unternehmen und 1,66 Mrd. EUR modellierte Lieferketten- und Konsumwirkungen. Damit werden rund 70 % der bundesweiten Gesamtwirkung Berlin zugerechnet.
- Bedeutende fiskalische Einnahmen:** Die durch die sieben Unternehmen angestoßenen externen Wertschöpfungswirkungen waren 2024 bundesweit mit modellierten fiskalischen Effekten von rund 626 Mio. EUR verbunden.
- Bedeutung für den Wohnungsmarkt:** Ende 2025 verfügten die sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen über rund 404.000 Wohnungen und damit über rund 19,5 % des Berliner Wohnungsbestands. Zugleich leisten die LWU einen erheblichen Beitrag zum Berliner Wohnungsneubau.
- Ausbau des landeseigenen Wohnungsbestands:** Nachdem das Ziel der ersten Roadmap von 400.000 Wohnungen im kooperationsrelevanten Berliner Bestand mit 404.170 Wohnungen Ende 2025 vorzeitig erreicht wurde, sieht die Roadmap 2.0 bis 2035 einen weiteren Bestandszuwachs um rund 56.100 Wohnungen vor. Ausgehend von dem hierfür breiter abgegrenzten Gesamtbestand von 408.761 Wohnungen soll der Bestand der sieben Unternehmen bis Ende 2035 auf rund 464.877 Wohnungen wachsen.

1. Einleitung

Kaum etwas ist in Berlin so beständig wie der Wandel: Wo einst Stadtmauern die Grenzen markierten, prägen heute neue Quartiere das Bild der Hauptstadt. Berlin wächst dabei nicht allein aufgrund seiner historischen Anziehungskraft, sondern vor allem wegen seiner zunehmenden wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und kulturellen Bedeutung. Allein das Berliner Startup-Ökosystem hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten zur Entstehung von 150.000 neuen Arbeitsplätzen beigetragen. Neue Arbeitsplätze, eine vielfältige Hochschul- und Forschungslandschaft sowie die hohe Attraktivität als Lebens- und Arbeitsort ziehen kontinuierlich Menschen aus dem In- und Ausland an. Steigende Beschäftigung und Zuwanderung führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Die historische Entwicklung zur Metropole setzt sich damit in der Gegenwart fort und stellt die Wohnungswirtschaft vor eine ebenso alte wie aktuelle Aufgabe: ausreichend Raum für eine stetig wachsende Stadt zu schaffen.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist der größte städtische Wohnungsmarkt Deutschlands und zählt zugleich zu den bedeutendsten Immobilienmärkten Europas. Insgesamt gibt es in der Bundeshauptstadt mit Stand Ende 2025 rund 2,069 Mio. Wohneinheiten. Mit zuletzt rund 3,7 Mio. Einwohnern und einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszuwachs von rund 35.000 Personen seit dem Jahr 2011 ist der Wohnraumbedarf in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Laut einer Sondererhebung des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg im Rahmen des Berliner Mikrozensus 2022 leben rund 84,6 % der Berliner Haushalte zur Miete.

Um den Wohnungsmarkt in Berlin spürbar zu entspannen, bräuchte es bereits jetzt 100.000 zusätzliche Wohneinheiten. Zur Bewältigung des Zuzugs von geschätzt weiteren rund 110.000 Menschen bis zum Jahr 2040 gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose müssen die Anstrengungen im Neubau weiter gesteigert werden. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose und unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumdefizits bedarf es hierfür einer jährlichen Neubauleistung

von durchschnittlich rund 20.000 Wohnungen. Dieses Ziel ist ausdrücklich als politische Aufgabe von hohem Rang definiert.

Der Wohnungswirtschaft kommt im Lichte der angespannten Wohnungsmarktsituation eine große Bedeutung zu. Eine dauerhaft ausreichende Neubauaktivität ist unverzichtbar, um eine weitere Verschärfung der Wohnraumknappheit in der Hauptstadt zu verhindern. Zugleich sind Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und energetische Sanierung für den Erhalt und die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes erforderlich.

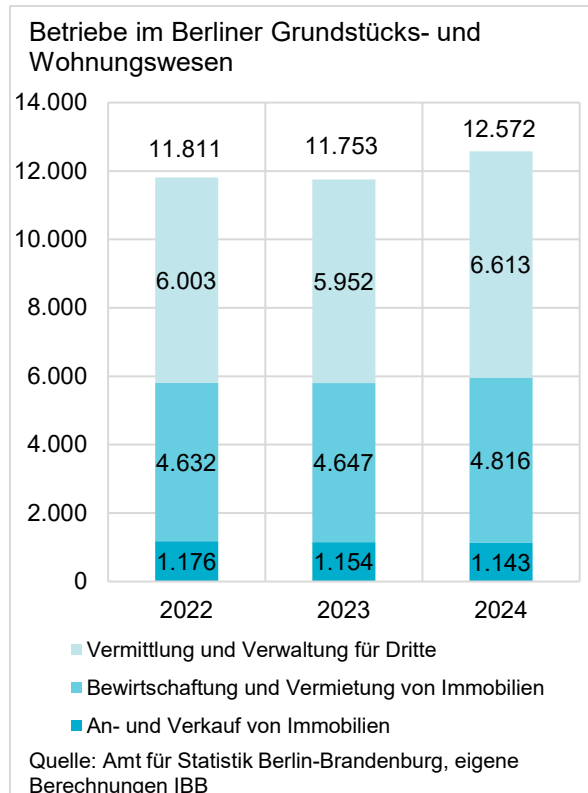
2. Grundstücks- und Wohnungswesen im Überblick

Doch die Wohnungswirtschaft ist nicht nur für die Versorgung mit Wohnraum von Bedeutung, sondern auch Teil eines gesamtwirtschaftlich bedeutenden Wirtschaftsbereichs: des Grundstücks- und Wohnungswesens, in dem in der Hauptstadt rund 46.500 Erwerbstätige in mehr als 12.000 Unternehmen beschäftigt sind. Damit ist das Grundstücks- und Wohnungswesen nicht nur beschäftigungsrelevant, sondern trägt auch erheblich zur Berliner Wirtschaftsleistung bei.

Der Abschnitt L Grundstücks- und Wohnungswesen bildet einen eigenständigen Wirtschaftsabschnitt in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR). Seine unmittelbare Bedeutung für die Berliner Wirtschaftsleistung lässt sich daher anhand der Bruttowertschöpfung der VGR quantifizieren. Im Jahr 2024 entfielen auf den Bereich rund 11,4 % der gesamten Berliner Bruttowertschöpfung. Die nominale Bruttowertschöpfung belief sich auf rund 20,77 Mrd. EUR. Seit 2010 ist sie in jeweiligen Preisen gerechnet durchschnittlich um rund 2,3 % pro Jahr gestiegen.

Die Ergebnisse der VGR berücksichtigen neben den Aktivitäten privater und öffentlicher Immobilienunternehmen auch die Wertschöpfungseffekte privater Haushalte. Dazu zählen sowohl tatsächliche Vermietungsleistungen privater Eigentümer als auch die unterstellten Mietwerte selbstgenutzter Wohnungen. Diese

Komponenten bilden innerhalb des Grundstücks- und Wohnungswesens einen erheblichen Wertschöpfungsbestandteil.

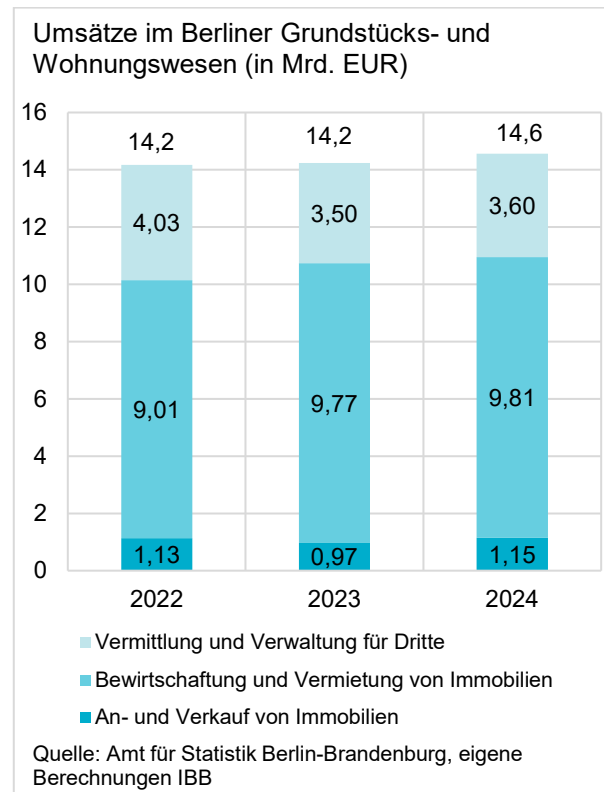


Umfassende Ergebnisse zur wirtschaftlichen Bedeutung der Unternehmen des Wohnungswesens liefert die *Strukturstatistik im Handels- und Dienstleistungsbereich* des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Für den Unternehmenssektor des Grundstücks- und Wohnungswesens, also ohne die Wohnungsvermietung durch private Haushalte, wurde für das Jahr 2023 eine Bruttowertschöpfung von rund 7,5 Mrd. EUR ermittelt. Dieser in der Strukturstatistik ausgewiesene Wert ist allerdings aufgrund der nicht berücksichtigten privaten Vermietung nicht mit der Wertschöpfung in der VGR vergleichbar. Dagegen liefert die Strukturstatistik wichtige Aussagen zur Zahl der Unternehmen, zu Umsätzen und zur Beschäftigung.

Ergänzende Angaben zur Zahl der Unternehmen, zu Umsätzen und zur Beschäftigung liefert das statistische Unternehmensregister.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen besteht aus den drei Bereichen *An- und Verkauf von Immobilien*, *Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien* und *Vermittlung und Verwaltung für Dritte*.¹ Im Jahr 2024 wurden im Berliner Grundstücks- und Wohnungswesen im statistischen Unternehmensregister insgesamt 12.572 Unternehmen ausgewiesen. Gegenüber dem Jahr 2022 erhöhte sich ihre Zahl um 761 bzw. 6,4 %, nachdem sie im Jahr 2023 leicht zurückgegangen war.

Mit 6.613 sind die meisten Betriebe im Teilbereich *Vermittlung und Verwaltung für Dritte* aktiv. Hier gab es gegenüber 2022 einen Anstieg um 610 Unternehmen (+10,2 %). Im Bereich *Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien* betrug der Zuwachs in diesem Zeitraum 184 Unternehmen auf insgesamt 4.816 (+4,0 %). Nur im Teilbereich des *An- und Verkaufs von Immobilien* ist mit einem Rückgang um 33 Unternehmen auf insgesamt 1.143 (-2,8 %) ein leicht rückläufiger Unternehmensbestand zu verzeichnen.



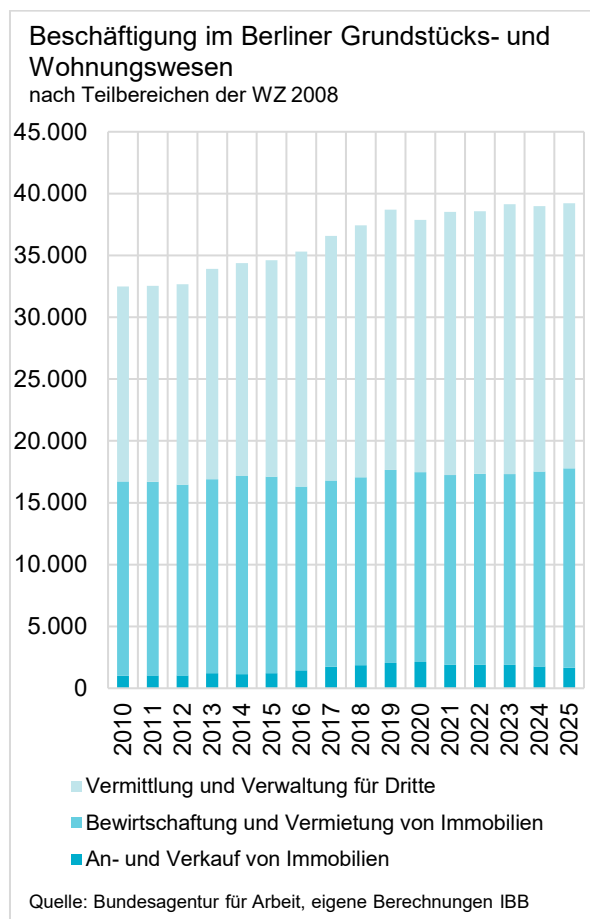
¹ Die zugehörigen Positionen der Wirtschaftsklassifikation (WZ 2008) der Teilbereiche lauten:

- *An- und Verkauf von Immobilien*: 68.1.

- *Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien*: 68.2.

- *Vermittlung und Verwaltung für Dritte*: 68.3.

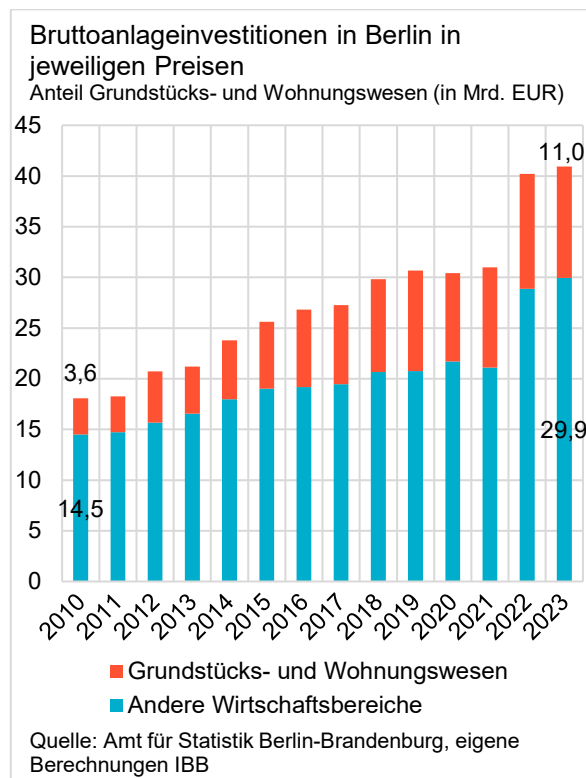
Während die meisten Unternehmen auf die *Vermittlung und Verwaltung für Dritte* entfielen, wurde der größte Umsatz in der *Bewirtschaftung und Vermietung von Immobilien* erzielt. Im Jahr 2024 belief sich der Gesamtumsatz dieses Teilbereichs auf 9,81 Mrd. EUR, ein nominaler Anstieg um 799 Mio. EUR (+8,9 %) gegenüber dem Jahr 2022. Die Umsätze im Bereich der Vermittlung und Verwaltung für Dritte beliefen sich zuletzt auf 3,60 Mrd. EUR und gingen damit gegenüber 2022 um 428 Mio. EUR zurück (-10,6 %). Unternehmen im Bereich An- und Verkauf von Immobilien realisierten 2024 Umsätze in Höhe von 1,15 Mrd. EUR; ihre Erlöse stiegen leicht um 14 Mio. EUR bzw. 1,2 % gegenüber 2022.



Zwischen 2010 und 2025 ist die Beschäftigung im Berliner Grundstücks- und Wohnungswesen um 6.732 Personen auf zuletzt 39.213 Beschäftigte gestiegen (+20,7 %). Dabei umfassen Beschäftigte in dieser Betrachtung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie ausschließlich geringfügig Beschäftigte. Im Teilbereich *An- und Verkauf von Immobilien*, dem mit zuletzt 1.667 Beschäftigten kleinsten Teilbereich, belief sich

der Anstieg auf 657 Personen bzw. 65,0 %. In der *Verwaltung und Vermittlung für Dritte* betrug der Anstieg immerhin 36,0 % auf 21.419 Beschäftigte. Im Bereich der *Bewirtschaftung und Vermietung* waren zuletzt 16.127 Personen beschäftigt, gegenüber dem Jahr 2010 ist das ein moderater Anstieg um 406 Personen (+2,6 %).

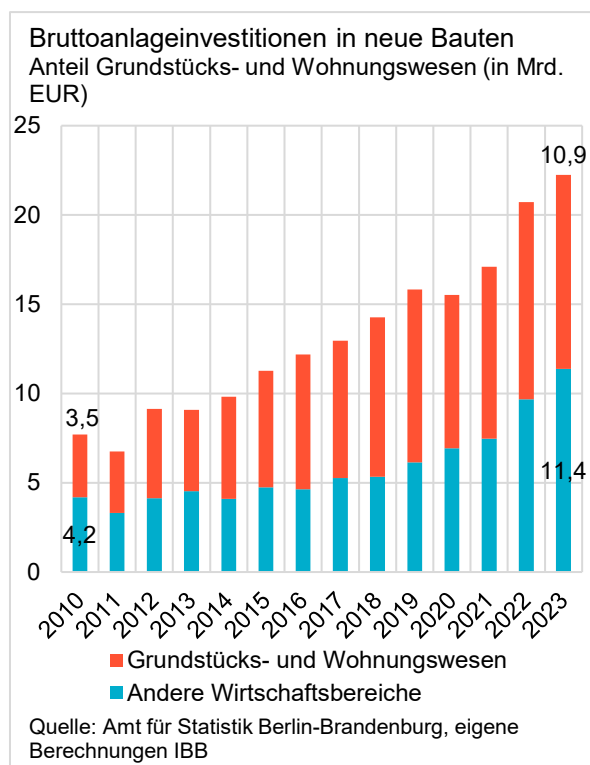
Im Verhältnis zu seiner hohen Bruttowertschöpfung weist das Grundstücks- und Wohnungswesen eine vergleichsweise geringe Beschäftigungsintensität auf. Mit zuletzt 33.309 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2025 lag der Anteil an den insgesamt 1,68 Mio. Beschäftigten in Berlin bei lediglich 2,0 %. Bei den ausschließlich geringfügig Beschäftigten lag der Anteil bei 4,5 %. Damit ist der Beschäftigungsbeitrag des Grundstücks- und Wohnungswesens deutlich geringer als sein Anteil an der Bruttowertschöpfung. Die Gegenüberstellung von Wertschöpfungs- und Beschäftigungsanteil macht die hohe Kapitalintensität des Bereichs deutlich.



Besonders eindrücklich wird dieser Zusammenhang, wenn die Bruttoanlageinvestitionen des Grundstücks- und Wohnungswesens aus den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen herangezogen werden. Sie umfassen

sämtliche investiven Ausgaben aller privaten und staatlichen Akteure der Berliner Wirtschaft innerhalb eines Jahres. Dabei wird zwischen Investitionen in neue Anlagen, wie Maschinen, Ausrüstungen und Betriebsmittel, und Investitionen in neue Bauten unterschieden.

Die zuletzt veröffentlichten Ergebnisse für das Jahr 2023 zeigen, dass sich die Bruttoanlageinvestitionen in Berlin auf insgesamt 40,9 Mrd. EUR belaufen. Davon entfielen 22,2 (54%) Mrd. EUR auf den Teilbereich *Neue Bauten* (Wohngebäude und Gewerbe, Straßen, Brücken und Schienen) und 18,6 Mrd. EUR (46%) auf sogenannte *Ausrüstungen* (Maschinen und Geräte; Fahrzeuge und Betriebsausstattungen; geistiges Eigentum). Von den 40,9 Mrd. EUR entfielen mit 10,9 Mrd. EUR insgesamt 26,8 % auf den Wirtschaftsbereich *Grundstücks- und Wohnungswesen*. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der Berliner Investitionen seit 2010 liegt bei 6,5 %, während es im Grundstücks- und Wohnungswesen sogar 9,0 % waren.



Werden nur die Bruttoanlageinvestitionen im Teilbereich *Neue Bauten* betrachtet, zeigt sich die Bedeutung des Wohnungswesens für die bauliche Infrastruktur der Hauptstadt. Von

zuletzt 22,2 Mrd. EUR Investitionen in Gebäude entfiel ein Anteil von 10,9 Mrd. EUR (48,8 %) allein auf den Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen. Allerdings sind die nominalen Investitionswerte nur eingeschränkt mit früheren Jahren vergleichbar. Ein Teil des Anstiegs dürfte auf höhere Bau- und Anlagenpreise zurückzuführen sein.

3. Die Bedeutung der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen für Berlin

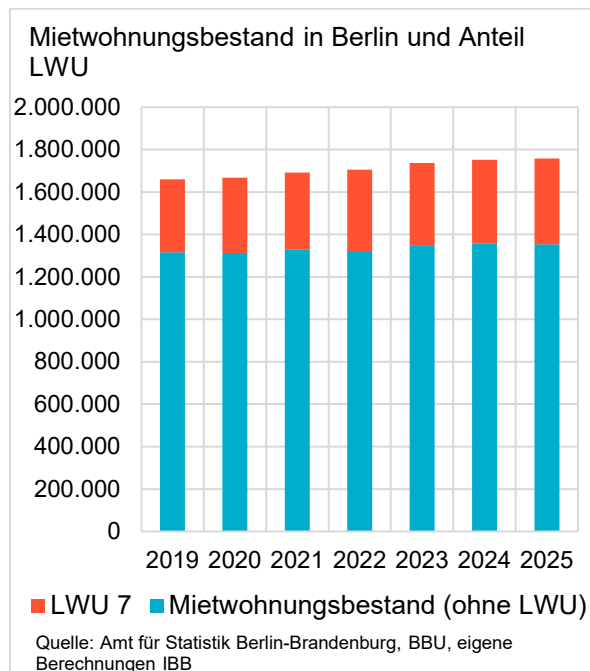
Seit dem Jahr 2016 ist der Berliner Wohnungsbestand um 152.915 Wohnungen auf 2,07 Mio. Einheiten Ende des Jahres 2025 gewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 8 %. Zugleich besteht seit 2016 mit der wohnungspolitischen Zielgröße von 20.000 Baufertigstellungen jährlich ein ambitionierter Plan zur Abmilderung der Wohnungsnot in der Hauptstadt. Nachdem in den Jahren bis 2019 deutliche Steigerungen bei den Fertigstellungszahlen erreicht wurden, stagnieren diese in den vergangenen Jahren aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und stark gestiegener Bauleistungspreise.

Dies zeigt sich eindrücklich in den Zahlen des Amtes für Statistik zum Berliner Wohnungsbestand. In den Jahren 2021 bis 2025 ist dieser jährlich um durchschnittlich rund 13.800 Wohneinheiten gewachsen. Absolut liegt der Zuwachs in diesem Zeitraum bei 55.240 Wohnungen (+2,7 %).

Während der Anteil der 361.752 landeseigenen Wohneinheiten im Jahr 2021 noch bei 18,0 % des gesamten Berliner Wohnungsbestands lag, ist dieser bis zum Jahr 2025 auf 19,5 % gestiegen. Hierbei ist die deutliche Bestandszunahme um 42.418 Einheiten (+11,7 %) bei den LWU in diesem Zeitraum anteilig auf Bestandsankäufe zurückzuführen. Ende 2025 lag der kooperationsrelevante Berliner Gesamtbestand der sechs landeseigenen Gesellschaften sowie der Berlinovo bei 404.170 Wohneinheiten.

Noch größer ist das Gewicht der landeseigenen Wohnungsunternehmen auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt. Nach dem IBB-Wohnungsmarktbericht waren zuletzt 85,1 % des

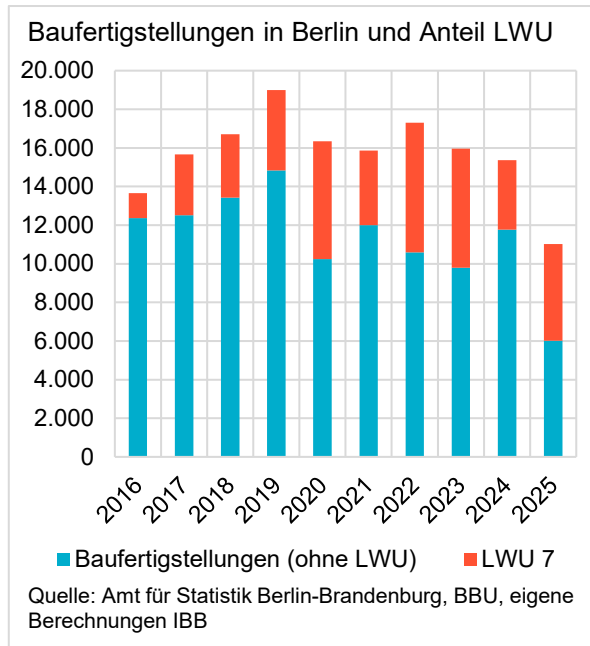
Berliner Wohnungsbestands vermietet. Wird dieser Anteil auf den Wohnungsbestand Ende 2025 fortgeschrieben, ergibt sich ein Mietwohnungsbestand von rund 1,76 Mio. Wohnungen. Die 404.170 Wohnungen der sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen entsprechen damit rechnerisch rund 23 % des Berliner Mietwohnungsbestands.



Die Bestandsentwicklung unterschätzt dabei jedoch noch den tatsächlichen Beitrag der LWU zur Schaffung von Wohnraum. Wird der jährliche Beitrag der LWU auf Ebene der Baufertigstellungen betrachtet, zeigt sich eine noch größere Bedeutung der landeseigenen Bautätigkeit.

Lag der Anteil von Baufertigstellungen im Auftrag der LWU im Durchschnitt der Jahre 2016–2019 noch bei rund 17,8 %, liegt er seit 2020 bei durchschnittlich 34,7 % und damit fast doppelt so hoch. Zwar wurde die Zielmarke von 20.000 fertiggestellten Wohnungen in Berlin in keinem der untersuchten Jahre erreicht.

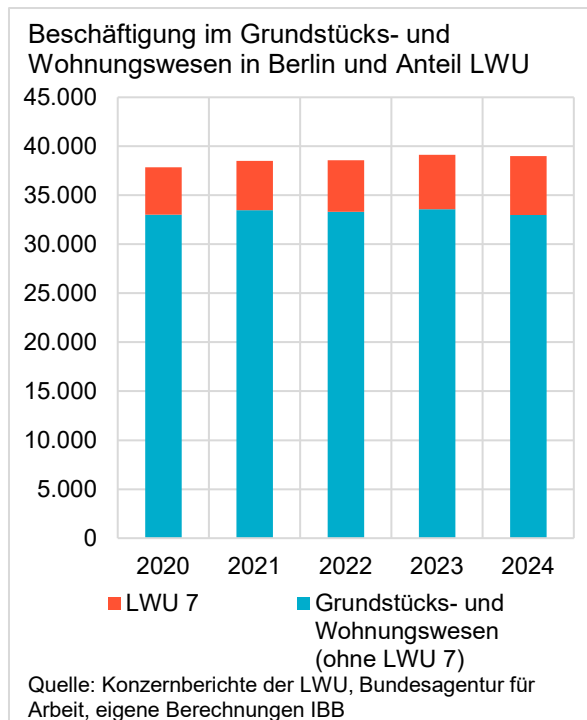
Die Neubauaktivität der LWU zeigt jedoch, dass seitens der landeseigenen Unternehmen große Anstrengungen unternommen werden, zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Jahr 2025, dem mit lediglich 11.027 fertiggestellten Wohneinheiten schwächsten Jahr seit 2015, trug die Bautätigkeit der LWU merklich zur Stabilisierung des Gesamtmarktes bei.



Mit 5.019 fertiggestellten Wohneinheiten betrug der Anteil der LWU an der gesamten Berliner Bautätigkeit 45,5 %.

Die zunehmende wirtschaftliche Bedeutung der LWU im Bereich Wohnungswesen zeigt sich auch in ihrer zunehmenden Beschäftigungsintensität. Zwischen 2020 und 2024 ist die Beschäftigung im Berliner Grundstücks- und Wohnungswesen um 3,0 % auf insgesamt 38.986 Personen gestiegen. Im selben Zeitraum nahm die Anzahl der in LWU tätigen Personen um fast ein Viertel auf 5.990 Beschäftigte zu (+24,0 %).

Während die Beschäftigung der LWU damit 2020 noch 12,8 % der Beschäftigung im Wohnungswesen ausmachte, lag ihr Anteil 2024 bei 15,4 %. Entsprechend ist nun mehr als jeder siebte Arbeitsplatz im Berliner Wohnungswesen bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen angesiedelt.



4. Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte der LWU

4.1. Methodik

Die bisher dargestellten Kennzahlen zu Wohnungsbestand und Baufertigstellungen beschreiben die unmittelbare Aktivität der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Sie erfassen jedoch nicht, welche zusätzlichen wirtschaftlichen Effekte durch die wirtschaftliche Tätigkeit und die damit verbundene Nachfrage der LWU bei Zulieferbetrieben, Handwerksunternehmen und weiteren Branchen entlang der Wertschöpfungskette entstehen. Um diesen darüber hinausgehenden gesamtwirtschaftlichen Beitrag sichtbar zu machen, wird mit dem Berliner-Wirkungsmodell der IBB (BEWIRK) ein regionalisiertes Input-Output-basiertes Wirkungsmodell eingesetzt, das die Unternehmensdaten der LWU mit den wirtschaftlichen Verflechtungen in Berlin und Deutschland verbindet. Damit lassen sich neben den direkten Produktions-, Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekten auch die Wirkungen entlang der Lieferketten sowie zusätzliche Effekte über Einkommen und privaten Konsum untersuchen.

Ausgewählte Bau- und Investitionsausgaben der LWU sowie laufende Bewirtschaftungs-

aufwendungen lösen eine erhebliche Nachfrage nach Bauleistungen, Baustoffen, Architektur-, Planungs- und handwerklichen Dienstleistungen aus. Die unmittelbar beauftragten Unternehmen beziehen ihrerseits Vorleistungen von weiteren Unternehmen, sodass sich ein anfänglicher Nachfrageimpuls über mehrere Stufen der Wertschöpfungskette fortsetzt. Das Input-Output-Modell bildet diese sektoralen Verflechtungen auf Basis von Vorleistungsstrukturen ab. Dabei wird für die einzelnen Wirtschaftsbereiche erfasst, welche Vorleistungen zur Erzeugung der eigenen Produktion benötigt werden. Aus diesen Verflechtungskoeffizienten lässt sich errechnen, welche zusätzliche Produktion entlang der Lieferketten mit dem ursprünglichen Nachfrageimpuls verbunden ist.

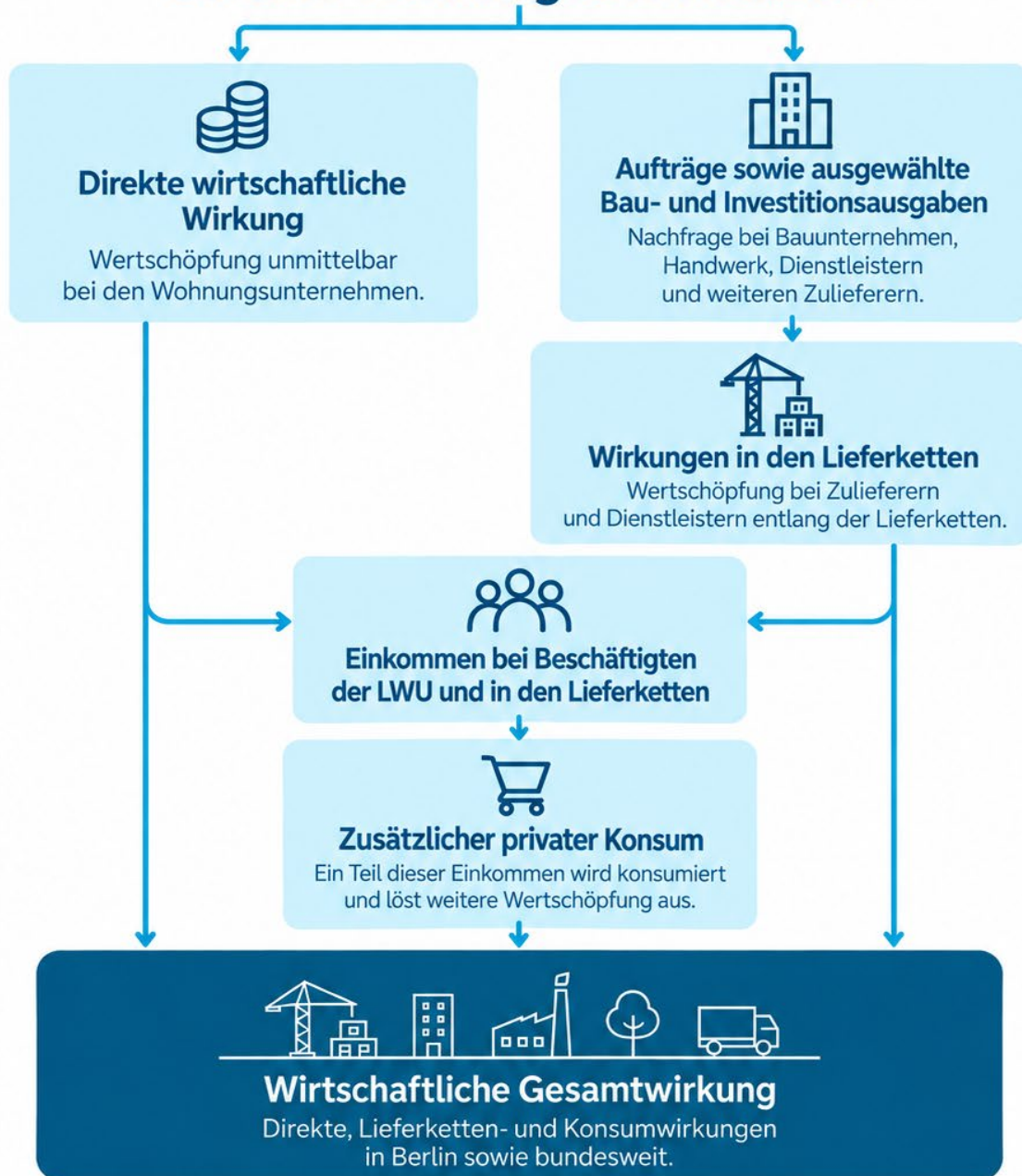
Dabei ist die ausgelöste Produktion nicht mit Wertschöpfung gleichzusetzen: Die Bruttowertschöpfung bezeichnet den Teil des Produktionswertes, der nach Abzug der bezogenen Vorleistungen neu entsteht.

Die Analyse unterscheidet dabei drei wesentliche Wirkungskanäle:

1. **Direkte Effekte:** Sie umfassen die unmittelbar innerhalb der Wohnungsunternehmen erbrachte Wertschöpfung sowie die dort angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
2. **Indirekte Effekte (Lieferketteneffekte):** Sie entstehen durch die Nachfrage nach Bau-, Dienst- und sonstigen Vorleistungen bei Partnerunternehmen sowie durch deren Nachfrage bei weiteren Vorlieferanten.
3. **Induzierte Effekte (Konsumeffekte):** Sie entstehen, weil ein Teil der im Rahmen der direkten und indirekten wirtschaftlichen Aktivität erwirtschafteten Arbeitnehmerentgelte von den Beschäftigten für privaten Konsum (Einzelhandel, Dienstleistungen, Freizeit etc.) wieder ausgegeben wird und dadurch zusätzliche Produktion anstößt.



Die sieben landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen



Ergänzend separat ausgewiesen
Steuer- und Sozialversicherungseffekte

Das Modell stützt sich auf Unternehmensdaten der Wohnungsgesellschaften und auf eine breite Basis amtlicher Wirtschafts-, Verflechtungs-, Einkommens-, Beschäftigungs- und Finanzstatistiken. Die nationale Input-Output-Struktur wird aus den FIGARO-Tabellen von Eurostat abgeleitet. Für die Abbildung von Arbeitseinkommen, Haushaltskonsum und Sparen werden Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen und der GENESIS-Datenbank von Destatis herangezogen. Die Regionalisierung für Berlin und Brandenburg stützt sich insbesondere auf Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder und der Erwerbstätigenrechnung der Länder sowie auf Beschäftigungsdaten der Bundesagentur für Arbeit. Ergänzend werden für die fiskalische Einordnung amtliche Finanz- und Sektorkontendaten sowie gesetzliche Regelungen zur Steuerverteilung berücksichtigt. Als statisches Modell bildet BEWIRK die mit der wirtschaftlichen Aktivität der LWU verbundenen ökonomischen Bruttoeffekte eines jeweiligen Berichtsjahres ab. Die folgenden Ergebnisse zeigen, wie eng die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit der Berliner und der überregionalen Realwirtschaft verflochten sind.

4.2. Untersuchungsgegenstand

Bereits in früheren Untersuchungen (unter anderem durch das Pestel-Institut für die Jahre 2016 bis 2019) wurde die wirtschaftliche Bedeutung der damals sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen grundlegend beleuchtet. Die vorliegende Untersuchung knüpft an diese Untersuchungen für den Zeitraum 2020 bis 2024 an, stützt sich dabei jedoch auf das von der IBB entwickelte Modell BEWIRK und aktualisierte statistische Datenbestände. Aufgrund der weiterentwickelten Methodik sind die Ergebnisse nicht in allen Einzelgrößen unmittelbar mit den früheren Ergebnissen gleichzusetzen; diese dienen vielmehr als historischer Vergleichs- und Anschlussmaßstab.

Um sowohl eine kontinuierliche Betrachtung über die Jahre hinweg zu gewährleisten als auch der heutigen institutionellen Realität des

Landes Berlin gerecht zu werden, unterscheidet der Bericht zwei Unternehmensabgrenzungen:

- **Die sechs etablierten Unternehmen (LWU 6):** Dieser Kernbereich der Untersuchung umfasst die Unternehmen *degewo*, *GESOBAU*, *Gewobag*, *HOWOGE*, *STADT UND LAND* sowie *WBM*. Er gewährleistet die methodische Anknüpfung für eine konsistente zeitliche Entwicklung seit 2016.
- **Die Gesamtheit aller sieben landeseigenen Unternehmen (LWU 7):** Für den Berichtszeitraum 2020 bis 2024 ergänzt diese Abgrenzung die sechs klassischen LWU um die landeseigene *Berlinovo*. Sie bildet die heute gemeinsam wohnungspolitisch adressierte Gruppe der sieben landeseigenen Unternehmen ab und bildet den primären Untersuchungskreis für die folgende Berechnung der direkten, indirekten und induzierten Effekte.

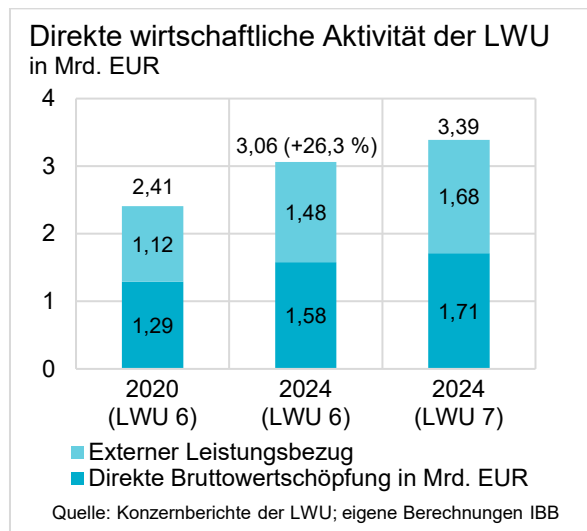
Da *Berlinovo* aufgrund ihrer besonderen Portfolio- und Geschäftsstruktur nicht vollständig mit den sechs klassischen Wohnungsbaugesellschaften vergleichbar ist und für frühere Jahre keine vergleichbaren Modellläufe vorliegen, werden für diesen erweiterten Modelllauf die direkt beobachtbaren bzw. aus den Unternehmensabschlüssen abgeleiteten Kennzahlen parallel ausgewiesen.

4.3. Direkte wirtschaftliche Effekte

Die direkten wirtschaftlichen Effekte der LWU umfassen die innerhalb der Unternehmen selbst entstehende institutionelle Bruttowertschöpfung sowie die eigene Beschäftigung. Dabei ist zwischen Wertschöpfung und Ausgaben strikt zu unterscheiden: Die direkte Bruttowertschöpfung misst die innerhalb der LWU selbst entstandene wirtschaftliche Leistung. Dazu gehören insbesondere die von den eigenen Beschäftigten erbrachten Leistungen in der Vermietung, Bestandsbewirtschaftung, Mieterbetreuung, Projektsteuerung, Quartiersentwicklung und Unternehmensverwaltung sowie die damit verbundenen Arbeitnehmerentgelte, Abschreibungen und Betriebsüberschüsse.

Davon zu unterscheiden sind die Ausgaben der LWU für Leistungen anderer Unternehmen. Hierzu zählen zum einen externe Lieferungen und Leistungen für die laufende Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, etwa technische Dienstleistungen, Gebäude- und Grünflächenpflege, Reinigungs- und Sicherheitsdienste, IT-Leistungen sowie weitere externe Leistungen. Zum anderen berücksichtigt das Modell ausgewählte Bau- und Investitionsausgaben, insbesondere für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie damit verbundene Bau-, Handwerks-, Architektur-, Ingenieur- und Planungsleistungen.

Der externe Leistungsbezug und die im Modell berücksichtigten Bau- und Investitionsausgaben fungieren im IBB-BEWIRK-Modell als Nachfrageimpulse, aus denen die indirekten und induzierten Wertschöpfungs- und Beschäftigungswirkungen abgeleitet werden. Die von den LWU beauftragten Bau-, Sanierungs- und Dienstleistungsmaßnahmen erzeugen zunächst Umsätze bei den unmittelbar beauftragten Unternehmen. Diese beziehen ihrerseits Vorleistungen von weiteren Unternehmen, sodass entlang der Lieferketten zusätzliche Produktion, Wertschöpfung und Beschäftigung entstehen.



Die Entwicklung der sechs etablierten Wohnungsunternehmen (LWU 6):

Zwischen 2020 und 2024 verzeichneten die sechs Unternehmen ein kontinuierliches und deutliches Wachstum ihrer eigenen wirtschaftlichen Basis. Die direkte Bruttowertschöpfung stieg von 1,29 Mrd. EUR (2020)

auf 1,58 Mrd. EUR im Jahr 2024. Dies entspricht einer nominalen Zunahme von 23,1 Prozent. Parallel dazu wuchs die Zahl der Beschäftigten von 4.467 auf 5.482 Personen (+22,7 %).

Noch deutlicher fiel das Wachstum bei der Nachfrage nach externen Leistungen aus: Die erfassten Ausgaben für Fremdleistungen und Beschaffungen nahmen von rund 1,12 Mrd. EUR auf 1,48 Mrd. EUR zu – ein Anstieg um fast ein Drittel (+32,7 %). Damit ging die wachsende wirtschaftliche Aktivität der Unternehmen zugleich mit einem deutlich höheren externen Leistungsbezug einher. In welchem Umfang der nominale Anstieg auf größere Leistungsvolumina, Preisentwicklungen oder Veränderungen in der Zusammensetzung der bezogenen Leistungen zurückzuführen ist, lässt sich aus den Abschlussdaten allein nicht bestimmen.

Der erweiterte Gesamtkreis inklusive Berlinovo (LWU 7):

Wird die Berlinovo in die Betrachtung einbezogen, erhöht sich das wirtschaftliche Gewicht der landeseigenen Unternehmen spürbar. Im Jahr 2024 belief sich die direkte Bruttowertschöpfung der sieben Unternehmen auf 1,71 Mrd. EUR. Die Zahl der Beschäftigten lag bei 5.990 Personen, während sich der externe Leistungsbezug auf 1,68 Mrd. EUR belief. Gegenüber dem Sechser-Kreis entfallen damit auf die Berlinovo rund 130 Mio. EUR zusätzliche direkte institutionelle Wertschöpfung, 508 Beschäftigte und knapp 200 Mio. EUR zusätzlicher externer Leistungsbezug.

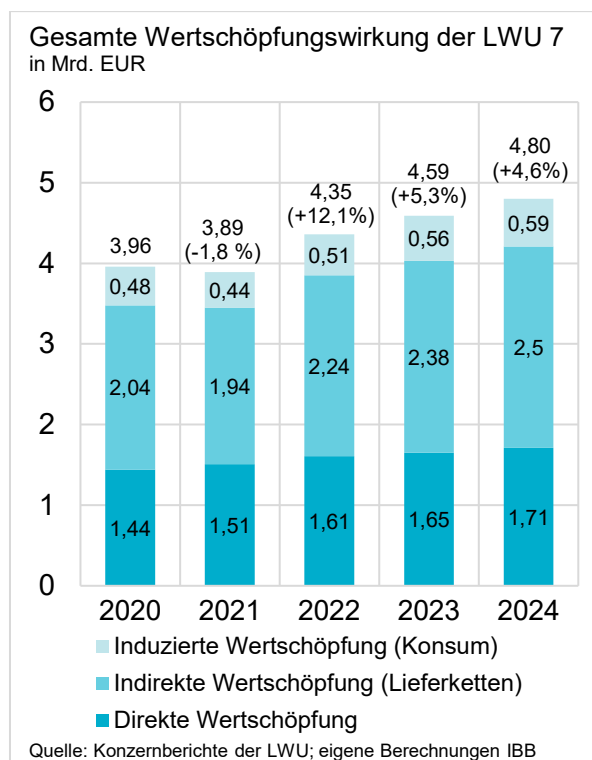
Über die von den Unternehmen ausgelösten Bau-, Modernisierungs- und Bewirtschaftungsaufträge entstehen entlang der Lieferketten zusätzliche Wertschöpfung und rechnerische Beschäftigungsanforderungen, die über die unmittelbaren wirtschaftlichen Aktivitäten der LWU hinausreichen.

4.4. Indirekte und induzierte Effekte

Die wirtschaftliche Gesamtwirkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen reicht somit weit über ihre eigenen Tore hinaus.

Baufträge, Modernisierungen und Bewirtschaftungsleistungen wirken nicht nur bei den unmittelbar beauftragten Planungs- und Baufirmen, Handwerkern und Gebäudeservices, sondern führen dort ihrerseits zu weiterer Vorleistungsnachfrage, die sich über mehrere Stufen der Lieferkette durch die Volkswirtschaft fortsetzt.

Für das Jahr 2024 berechnet das Modell BEWIRK für die sieben Landesunternehmen im Referenzszenario eine indirekte Bruttowertschöpfung entlang der Lieferketten von rund 2,5 Mrd. EUR. Diese Lieferkettenwirkung übersteigt die unmittelbare Wertschöpfung der Unternehmen selbst deutlich. Hinzu kommt eine induzierte Wertschöpfung in Höhe von rund 0,59 Mrd. Euro, die daraus resultiert, dass ein Teil der unmittelbar bei den Wohnungsunternehmen sowie entlang der Lieferketten entstehenden Einkommen für privaten Konsum ausgegeben wird und dadurch zusätzliche Nachfrage entsteht und weitere Wertschöpfung ausgelöst wird.



Zusammengenommen ergibt sich für das Jahr 2024 eine bundesweite Gesamtwertschöpfung von rund 4,80 Mrd. EUR, die mit der wirtschaftlichen Tätigkeit der sieben Unternehmen verknüpft ist. Darin enthalten sind rund 1,71 Mrd. EUR unmittelbare Bruttowertschöpfung der Wohnungsunternehmen, rund

2,50 Mrd. EUR Lieferkettenwertschöpfung sowie rund 0,59 Mrd. EUR konsuminduzierte Wertschöpfung. Jedem direkt erwirtschafteten Euro stehen damit rechnerisch rund 1,80 EUR zusätzliche externe Wertschöpfungswirkung gegenüber. Interessant ist der zeitliche Verlauf: Während die eigene direkte Wertschöpfung der sieben Unternehmen im Jahr 2021 von 1,44 Mrd. EUR auf 1,51 Mrd. EUR zunahm, ging die bundesweite Gesamtwirkung im selben Jahr von 3,96 Mrd. EUR auf 3,89 Mrd. EUR und damit um rund 1,8 % zurück. Die modellierte Entwicklung spiegelt dabei Veränderungen der jährlichen Beschaffungs-, Lieferketten- und Einkommensstrukturen wider. In den Folgejahren stieg die wirtschaftliche Gesamtwirkung wieder deutlich an: auf rund 4,35 Mrd. EUR im Jahr 2022, 4,59 Mrd. EUR im Jahr 2023 und schließlich 4,80 Mrd. EUR im Jahr 2024. Gegenüber 2020 bedeutet dies einen nominalen Zuwachs des ökonomischen Fußabdrucks um insgesamt 21,3 %.

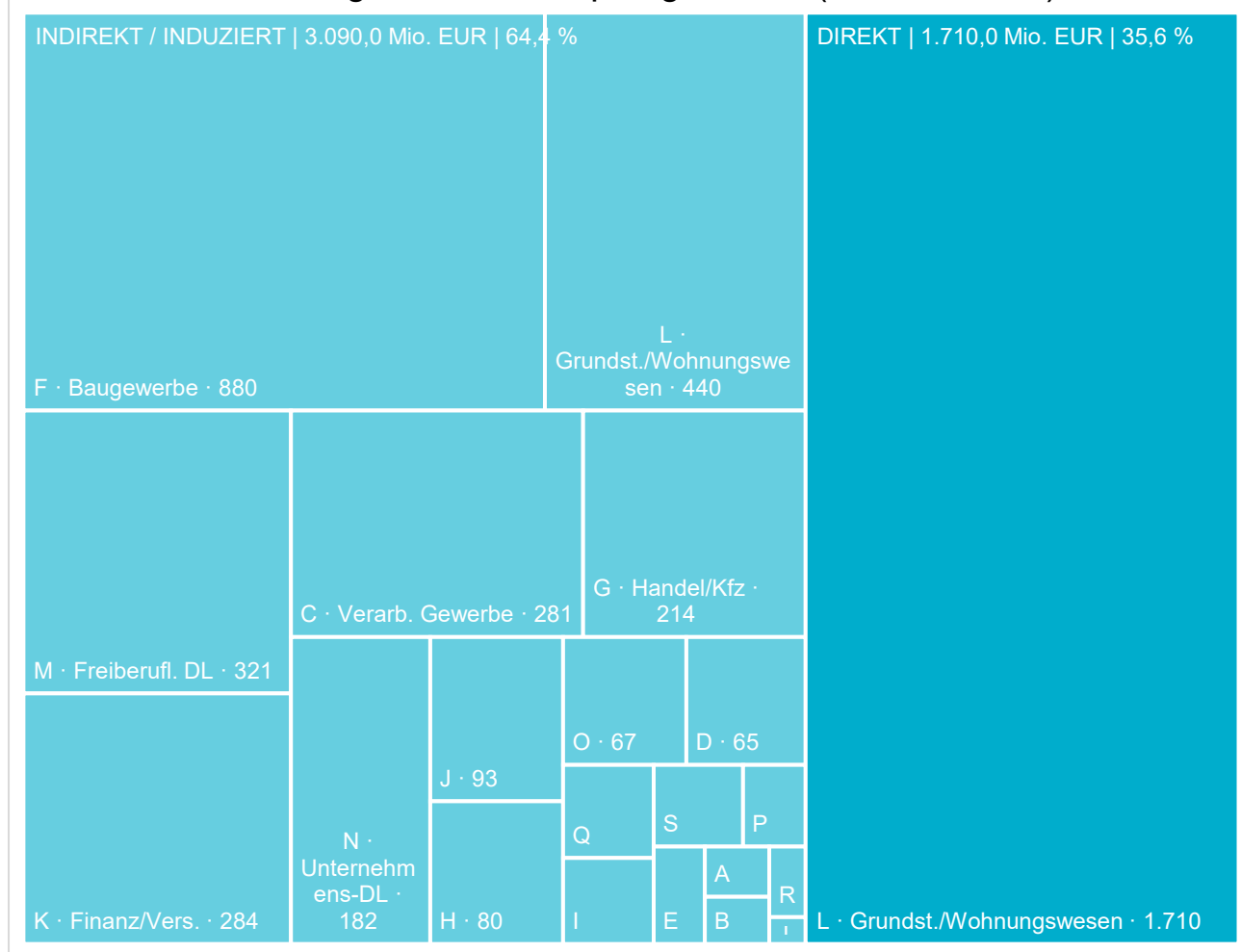
4.5. Sektorale Verteilung

Die mit der Tätigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen verbundenen Wertschöpfungseffekte beschränken sich nicht auf die Wohnungswirtschaft selbst. Die im Jahr 2024 insgesamt ausgelösten 4,8 Mrd. EUR an direkter, indirekter und induzierter Bruttowertschöpfung verteilen sich auf eine Vielzahl von Wirtschaftsbereichen.

Für die sektorale Zuordnung wird die direkte institutionelle Wertschöpfung der Wohnungsunternehmen dem Wirtschaftsabschnitt Grundstücks- und Wohnungswesen zugeordnet. Einschließlich der zusätzlich dort entstehenden Lieferketten- und Konsumeffekte entfallen auf diesen Bereich rund 2,15 Mrd. EUR beziehungsweise 44,8 Prozent der insgesamt ausgelösten Wertschöpfung.

Davon entfallen rund 1,71 Mrd. EUR auf die direkte institutionelle Wertschöpfung der Wohnungsunternehmen selbst, während weitere 439,6 Mio. EUR durch modellierte indirekte und induzierte Wirkungen innerhalb desselben Wirtschaftsbereichs entstehen.

Verteilung der Wertschöpfungseffekte (4,8 Mrd. EUR)



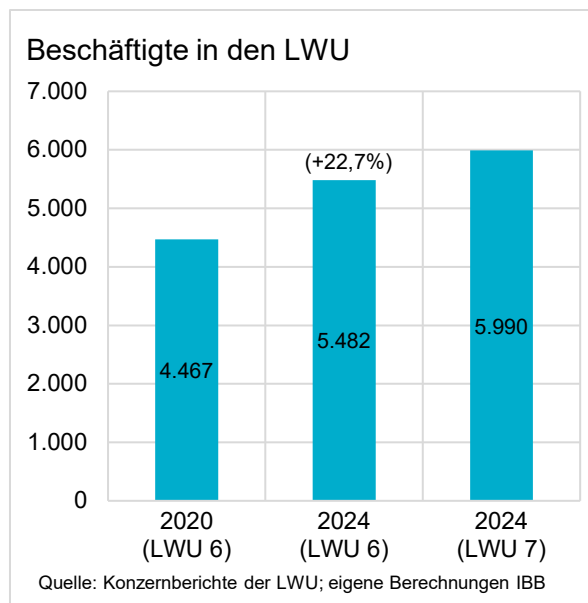
WZ	Wirtschaftsabschnitt	Mio. EUR	WZ	Wirtschaftsabschnitt	Mio. EUR
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	13,7	K	Finanz- und Versicherungsdienstleister	284,1
B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	12,9	L	Grundstücks- und Wohnungswesen	439,6
C	Verarbeitendes Gewerbe	280,6	M	Freiberufliche, wiss. und techn. Dienstleister	321,3
D	Energieversorgung	64,8	N	Sonstige Unternehmensdienstleister	181,6
E	Wasserversorgung, Entsorgung u. Ä.	21,1	O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung und Sozialversicherung	67,0
F	Baugewerbe	880,3	P	Erziehung und Unterricht	21,7
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kfz	213,8	Q	Gesundheits- und Sozialwesen	35,8
H	Verkehr und Lagerei	80,3	R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	10,9
I	Gastgewerbe	33,0	S	Sonstige Dienstleister a. n. g.	30,9
J	Information und Kommunikation	92,5	T	Häusliche Dienste	4,1

Darüber hinaus entfallen 880,3 Mio. EUR auf das Baugewerbe sowie 321,3 Mio. EUR auf die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen. Hier sind es insbesondere die umfangreichen planerischen Leistungen sowie die Bauausführung, die eine umfassende wertschöpfungsrelevante Wirkung begründen.

Weitere Wirtschaftsbereiche, in denen zusätzliche Wertschöpfung generiert wird, sind u. a. Finanz- und Versicherungsdienstleister (284,1 Mio. EUR), das verarbeitende Gewerbe (280,6 Mio. EUR) sowie Handel und Instandhaltung von Kraftfahrzeugen (213,8 Mio. EUR).

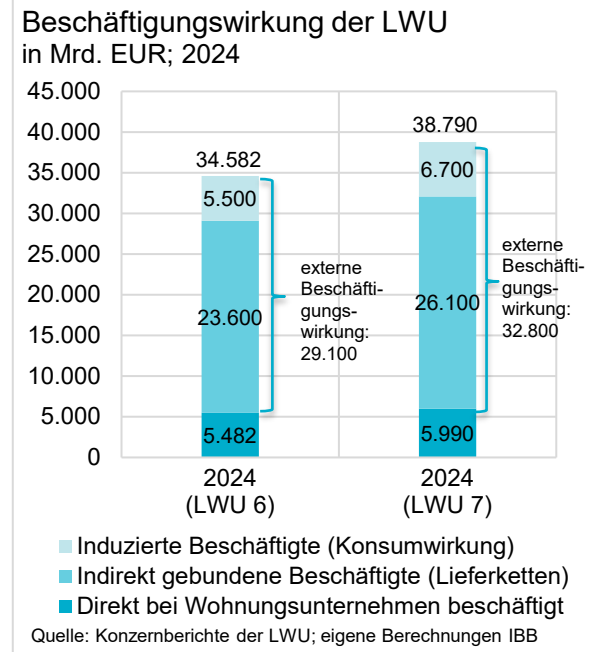
Die sektorale Verteilung verdeutlicht damit, dass sich die wirtschaftliche Bedeutung der landeseigenen Wohnungsunternehmen nicht auf das Grundstücks- und Wohnungswesen selbst beschränkt. Ein erheblicher Teil der Wertschöpfungswirkungen entsteht vielmehr in vor- und nachgelagerten Wirtschaftsbereichen, die über Lieferbeziehungen sowie Einkommens- und Konsumwirkungen mit der Tätigkeit der Unternehmen verbunden sind.

4.6. Arbeitsmarkteffekte



Die Nachfrage der Wohnungsunternehmen ist nicht nur mit zusätzlicher Produktion, sondern auch mit Beschäftigungswirkungen in der Gesamtwirtschaft verbunden. Methodisch trennt das Modell dabei zwischen den *tatsächlich*

sächlich gezählten Beschäftigten in den Unternehmen selbst und den *rechnerischen Beschäftigungsanforderungen* in der Gesamtwirtschaft, die über branchenspezifische Beschäftigungskoeffizienten ermittelt werden.



Im Jahr 2024 beschäftigten die sieben Unternehmen (LWU 7) 5.990 eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Über die Vergabe von Aufträgen an Bauunternehmen, Handwerker, Ingenieure und Planer wurden in den vorgelegten Lieferketten rechnerisch rund 26.100 Vollzeit- und Teilzeitkräfte gebunden. Hinzu kamen durch die über Einkommen ausgelösten Konsumausgaben weitere rund 6.700 Beschäftigte. Insgesamt waren damit im Jahr 2024 rund 32.800 modellierte Beschäftigungsanforderungen außerhalb der Wohnungsunternehmen mit deren wirtschaftlicher Aktivität verbunden. Die unmittelbar bei den sieben Unternehmen beschäftigten 5.990 Personen werden davon getrennt ausgewiesen.

4.7. Räumliche Verteilung

Die wirtschaftlichen Wirkungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen konzentrieren sich in erheblichem Umfang auf Berlin, reichen über die Lieferketten jedoch deutlich über die Stadtgrenze hinaus. Um diese räumliche Verflechtung abzubilden, werden die

bundesweiten Ergebnisse durch ein eigenständiges regionales Input-Output-Modell für Berlin ergänzt. Für das aktuelle Berichtsjahr 2024 steht dabei neben dem methodischen Vergleichsanker der sechs etablierten Wohnungsunternehmen (LWU 6) auch der erweiterte Untersuchungskreis einschließlich Berlinovo (LWU 7) im Mittelpunkt.

Für die sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen ergibt sich im zentralen Berlin-Regionalisierungsszenario eine Bruttowertschöpfungswirkung von insgesamt rund 3,37 Mrd. EUR in Berlin. Davon entfallen rund 1,71 Mrd. EUR auf die institutionelle direkte Wertschöpfung der Unternehmen und rund 1,66 Mrd. EUR auf modellierte Lieferketten- und Konsumwirkungen in der Berliner Wirtschaft. Bundesweit beläuft sich die entsprechende Gesamtwirkung auf rund 4,80 Mrd. EUR, davon rund 3,09 Mrd. EUR an externen Lieferketten- und Konsumwirkungen.

Damit werden im zentralen Regionalisierungsszenario rund 70 % der bundesweit ausgewiesenen Gesamtwertschöpfungswirkung des erweiterten Untersuchungskreises LWU 7 Berlin zugerechnet. Die übrigen Wirkungen entstehen durch Lieferketten- und Konsumwirkungen außerhalb Berlins.

Auch bei den Arbeitsmarkteffekten zeigt sich die überregionale Verflechtung. Für die sieben Unternehmen ergeben sich im Jahr 2024 modellierte externe Beschäftigungseffekte von rund 16.800 Personen in Berlin gegenüber rund 32.800 Personen bundesweit. Die unmittelbar bei den sieben Unternehmen beschäftigten 5.990 Personen werden davon getrennt ausgewiesen und nicht mit den modellierten Beschäftigungswirkungen addiert.

Der methodische Vergleichsanker der sechs etablierten Wohnungsunternehmen zeigt ein ähnliches Bild. Im zentralen Berlin-Szenario beläuft sich ihre gesamte Bruttowertschöpfungswirkung auf rund 3,07 Mrd. EUR, gegenüber 4,30 Mrd. EUR bundesweit. Davon entfallen in Berlin rund 1,58 Mrd. EUR auf die institutionelle direkte Wertschöpfung und rund 1,48 Mrd. EUR auf modellierte externe Lieferketten- und Konsumwirkungen. Die modellierten externen Beschäftigungseffekte betragen rund 15.100 Personen in Berlin und rund 29.100 Personen in Deutschland. Da

keine Informationen über sämtliche Lieferantenbeziehungen der LWU vorlagen, beruhen die Berliner Ergebnisse auf einer eigenständigen regionalen Input-Output-Rechnung mit realistischen Annahmen zur Verteilung der Lieferantenimpulse.

4.8. Fiskalische Wirkungen

Neben den Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekten sind mit den externen Lieferketten- und Konsumwirkungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen auch fiskalische und parafiskalische Effekte verbunden. Auf Basis der im Modell ermittelten sektoralen Produktions- und Einkommenswirkungen weist das Modul zur Abschätzung fiskalischer Effekte für die sieben landeseigenen Wohnungsunternehmen im Jahr 2024 bundesweit modellierte externe fiskalische und parafiskalische Effekte von rund 626 Mio. EUR aus.

Davon entfallen rund 197 Mio. EUR auf den modellierten Lohnsteuerindikator, rund 419 Mio. EUR auf Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge an die öffentliche Sozialversicherung sowie rund 10 Mio. EUR auf sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstiger Subventionen auf Produktion. Die Berechnungen basieren auf amtlich abgeleiteten Relationen, die auf die im Input-Output-Modell ermittelten sektoralen Lohn- und Produktionswirkungen angewandt werden.

Für den historischen Vergleichsanker der sechs etablierten Wohnungsunternehmen (LWU 6) ergibt sich ein entsprechender modellierter externer fiskalischer und parafiskalischer Effekt von rund 551 Mio. EUR. Davon entfallen rund 174 Mio. EUR auf den modellierten Lohnsteuerindikator, rund 369 Mio. EUR auf Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge an die öffentliche Sozialversicherung sowie rund 8 Mio. EUR auf sonstige Produktionsabgaben abzüglich sonstiger Subventionen auf Produktion.

Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die modellierten externen Lieferketten- und Konsumwirkungen der Wohnungsunternehmen. Direkte Steuer- und Sozialbeitragszahlungen der Unternehmen selbst sind nicht Bestandteil dieser Berechnung. Ebenso lassen sich aus den ausgewiesenen Beträgen keine unmittelbaren Einnahmen des Berliner Landeshaushalts ableiten.

keine unmittelbaren Einnahmen des Berliner Landeshaushalts ableiten.

4.9. Mehr als Wertschöpfung

Die wirtschaftliche Bedeutung der landeseigenen Wohnungsunternehmen lässt sich anhand von Wertschöpfung, Beschäftigung und fiskalischen Effekten quantifizieren. Der Beitrag der LWU für Berlin reicht jedoch darüber hinaus. Als öffentliche Wohnungsunternehmen übernehmen sie zugleich Aufgaben der Wohnraumversorgung, Quartiersentwicklung und Bestandssicherung, deren Nutzen sich nicht vollständig in volkswirtschaftlichen Kennzahlen abbilden lässt.

Eine zentrale Funktion liegt in der Bereitstellung von bezahlbarem sowie mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum. Die Unternehmen verbinden die Bewirtschaftung ihrer Bestände mit wohnungspolitischen Zielsetzungen, etwa durch geförderten Wohnraum, sozial ausgerichtete Vermietungsstrategien und die Berücksichtigung besonderer Bedarfsgruppen. Hinzu kommt die Erweiterung des kommunalen Wohnungsbestands durch Neubau und Projektentwicklung. Während die damit verbundenen Bau- und Planungsleistungen bereits als Nachfrageimpulse in die volkswirtschaftliche Wirkungsrechnung eingehen, entsteht darüber hinaus ein langfristiger Nutzen durch die zusätzliche Bereitstellung von Wohnraum.

Mit dem Umfang des öffentlichen Wohnungsbestands wächst zugleich der wohnungspolitische Handlungsspielraum des Landes. Vermietungs- und Belegungsstrategien können insbesondere in angespannten Teilmärkten dazu beitragen, den Zugang zu Wohnraum auch für Haushalte zu sichern, deren Möglichkeiten auf dem freien Wohnungsmarkt eingeschränkt sind. Die öffentliche Eigentümerschaft ermöglicht es darüber hinaus, Investitions- und Bestandsentscheidungen an langfristigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen auszurichten.

Ein weiteres Handlungsfeld der LWU ist die Entwicklung von Quartieren. Die landeseigenen Unternehmen engagieren sich unter anderem in der Nachbarschaftsarbeit, schaffen soziale Treffpunkte, beteiligen Mieterinnen

und Mieter und unterstützen lokale soziale und kulturelle Einrichtungen. Teilweise werden Wohnungsbauprojekte mit sozialen Einrichtungen, besonderen Wohnformen, Gewerbenutzungen oder quartiersbezogenen Mobilitäts- und Infrastrukturkonzepten verbunden. Besonders deutlich wird diese erweiterte Funktion etwa bei der HOWOGE, die im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive Aufgaben beim Neubau und bei der Sanierung von Schulen übernimmt. Andere landeseigene Unternehmen unterstützen lokale Einrichtungen oder stellen Flächen zu besonderen Konditionen für soziale und kulturelle Nutzungen bereit.

Daneben gewinnen die langfristige Transformation und Sicherung des Wohnungsbestands an Bedeutung. Energetische Sanierung, die Umstellung der Wärmeversorgung, der Ausbau erneuerbarer Energien und Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz gehören inzwischen zum Investitionsprogramm aller sieben Unternehmen. Ergänzt werden diese Maßnahmen unter anderem durch Photovoltaik, nachhaltige Mobilitätsangebote und Klimaanpassung in den Quartieren. Gleichzeitig dienen Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung dem langfristigen Erhalt der Nutzbarkeit und Qualität des kommunalen Wohnungsvermögens. Der daraus entstehende Nutzen reicht damit weit über das jeweilige Investitionsjahr hinaus.

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen erfüllen somit neben ihrer wirtschaftlichen Funktion auch einen langfristigen wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Auftrag. Der öffentliche Wohnungsbestand trägt zur Versorgungssicherheit bei, erweitert den wohnungspolitischen Handlungsspielraum, unterstützt die Entwicklung von Quartieren und bildet zugleich einen Vermögensbestand, der dauerhaft für die Stadt nutzbar bleibt.

5. Fazit

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie zeigen, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins nicht nur unersetzliche Träger der sozialen Wohnraumversorgung sind, sondern hochgradig wirksame, wirtschaftlich eigenständige Kraftzentren. In einer Zeit, in der konjunkturelle Unsicherheiten und hohe Zinsen den privaten Bausektor dämpfen, wirken die landeseigenen Gesellschaften als verlässliche antizyklische Stabilitätsanker. Investitionen in die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind somit eine doppelte Rendite für Berlin: Sie schaffen und sichern bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und erzeugen gleichzeitig messbare wirtschaftliche Wertschöpfung und krisenfeste Arbeitsplätze für die gesamte Hauptstadtregion.

Die wirtschaftliche Bedeutung der landeseigenen Wohnungsunternehmen reicht weit über ihre eigene Unternehmensleistung hinaus. Im Jahr 2024 erwirtschafteten die sieben betrachteten Unternehmen unmittelbar eine Bruttowertschöpfung von rund 1,71 Mrd. EUR. Unter Einbeziehung der mit ihren Aufträgen verbundenen Lieferketten- und Konsumeffekten ergibt sich eine bundesweite Gesamtwirkung von rund 4,8 Mrd. EUR. Zugleich ist die auf Berlin entfallende wirtschaftliche Wirkung mit rund 3,37 Mrd. EUR bzw. etwa 70 % der bundesweiten Gesamtwirkung stark regional verankert. Die umfangreiche Nachfrage der Unternehmen nach Bau-, Planungs-, Handwerks- und weiteren Dienstleistungen ist damit ein wesentlicher Übertragungskanal auf die übrige Berliner Wirtschaft.

Diese wirtschaftliche Bedeutung geht mit einer wachsenden Rolle auf dem Berliner Wohnungsmarkt einher. Ende 2025 umfasste der landeseigene Bestand mehr als 404.000 Wohnungen. Gleichzeitig haben die Unternehmen ihren Anteil am Berliner Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren deutlich ausgeweitet. Im Jahr 2025 entfielen 5.019 und damit 45,5 % aller in Berlin fertiggestellten Wohnungen auf die landeseigenen Unternehmen. Gerade vor dem Hintergrund hoher Bau- und Finanzierungskosten zeigt dies, welche Bedeutung ihre Investitionstätigkeit inzwischen für die Entwicklung des Berliner Wohnungsangebots besitzt.

Neben diesen unmittelbar beobachtbaren und modellierbaren Effekten erfüllt der landeseigene Wohnungsbestand weitere Funktionen, die sich nicht in die wirtschaftliche Wertschöpfungsrechnung einbeziehen lassen. Die Möglichkeit, Wohnungen langfristig im öffentlichen Eigentum zu halten, sozial orientierte Vermietungsstrategien umzusetzen und Bestände sowie Quartiere nach wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen weiterzuentwickeln, erweitert den Handlungsspielraum des Landes. Dieser qualitative Mehrwert ist von den zuvor berechneten ökonomischen Effekten zu unterscheiden, ergänzt sie aber um eine längerfristige Perspektive auf die Funktion der Unternehmen für Berlin.

Mit der im Juni 2026 vereinbarten Roadmap 2.0 haben das Land Berlin und die sieben Unternehmen diesen Entwicklungspfad bis 2035 fortgeschrieben. Nachdem das Ziel der ersten Roadmap von 400.000 landeseigenen Wohnungen vorzeitig erreicht wurde, soll der gemeinsame Bestand bis 2035 um weitere rund 56.000 Wohnungen wachsen. Damit steigen zugleich die Anforderungen an Neubau, Bestandspflege und die energetische Transformation der Wohnungsbestände.

Ob diese Ziele erreicht werden können, hängt daher nicht allein von den geplanten Neubauvolumina ab. Erforderlich sind verfügbare Grundstücke, leistungsfähige Planungs- und Genehmigungsprozesse, verlässliche Förderbedingungen und ausreichende Finanzierungsspielräume der Unternehmen. Dabei sind die soziale Zielsetzung bezahlbarer Mieten und die langfristige Investitionsfähigkeit der landeseigenen Unternehmen gemeinsam zu betrachten. Werden die wirtschaftlichen Spielräume für Neubau, Modernisierung und Bestandserhalt zu stark eingeschränkt, berührt dies zugleich die Fähigkeit der Unternehmen, die mit der Roadmap verbundenen wohnungs- und klimapolitischen Aufgaben zu erfüllen.

Die Ergebnisse der Untersuchung sprechen somit dafür, die landeseigenen Wohnungsunternehmen sowohl wohnungs- als auch wirtschaftspolitisch zu betrachten. Ihre Bedeutung ergibt sich aus der Verbindung von dauerhaft verfügbarem öffentlichem Wohnungsbestand, eigener wirtschaftlicher Leistung

und umfangreichen Investitions- und Beschaffungsimpulsen für die Berliner Wirtschaft. Für die kommenden Jahre wird es entscheidend sein, Rahmenbedingungen zu schaffen, unter denen die Unternehmen ihren sozialen Versorgungsauftrag mit den erheblichen Investitionsanforderungen in Neubau, Bestand und Klimaschutz dauerhaft verbinden können.

Im Auftrag von:
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Herausgeber:
Investitionsbank Berlin
Volkswirtschaft
Bundesallee 210
10719 Berlin

Verfasser:
Aleksander Mixtacki
Leon Kruse
Claus Pretzell

Tel. 030/2125 4752

Redaktionsschluss: September 2026

Weitere Publikationen unter
www.ibb.de/volkswirtschaft



Investitionsbank Berlin
Dieses Werk ist lizenziert unter
einer Creative Commons Namens-
nennung 3.0 Deutschland Lizenz.
<http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de>

Die Grafik auf Seite 10 wurde unter Einsatz
generativer KI erstellt und redaktionell bear-
beitet.