Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Bilanz Roadmap 2016-2026: Versprochen, gehalten – und übertroffen

15.04.2026 Pressemeldung

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins haben ihr zentrales Ziel der „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ vorzeitig erreicht – und übertroffen: Bereits zum 31. Dezember 2025 lag ihr Bestand bei 404.170 Wohnungen. Im April 2016 hatten die Unternehmen gemeinsam mit dem Berliner Senat vereinbart, den landeseigenen Wohnungsbestand bis Ende 2026 um rund 80.000 auf 400.000 Wohnungen zu erweitern – und dabei die Mieten bezahlbar zu halten. Fast genau zehn Jahre später zogen Berlinovo, degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM am 15. April 2026 Bilanz.



@BBU/Tina Merkau

Im Unterzeichnungsjahr der Roadmap 2016 befanden sich 311.929 Wohnungen im Bestand der sieben Unternehmen. Mit Stand 31. Dezember 2025 belief sich diese Zahl auf **404.170 Wohnungen** (+29,6 %). Bis zum Ende dieses Jahres wird der Bestand weiter auf dann geplant **412.454 Wohnungen** anwachsen. Der Zuwachs um dann **mehr als 100.000 Wohnungen** im Vergleich zu 2016 entspricht gut 32 Prozent.

Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und Sprecher der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften: „Versprochen, gehalten – und übertroffen. Die Landeseigenen sind das Rückgrat der Berliner Wohnungspolitik. Zusammengenommen gehören wir zu den größten Projektentwicklern in Deutschland. Wir haben bewiesen, dass wir liefern: mehr Wohnungen, mehr Investitionen, günstige Mieten – und das in einem der schwierigsten wirtschaftlichen Umfelder seit Jahrzehnten. Berlin kann sich auf uns verlassen. Das war so, und das bleibt so."

Über die Bilanz zehn Jahre Roadmap informierten die sieben Unternehmen heute Berlins Regierenden Bürgermeister **Kai Wegner**, Stadtentwicklungssenator **Christian Gaebler** und Finanzsenator **Stefan Evers** auf ihrer Roadmap-Bilanz-Pressekonferenz in der Schöneberger Linse am Südkreuz. Dieses neue Quartier der Gewobag steht exemplarisch für das, was die Landeseigenen ausmacht: lebendige, gemischte Stadtquartiere, in denen Wohnen, Arbeiten und Nachbarschaft zusammengedacht werden.

Das Wachstum: Eine Stadt in der Stadt

Seit 2016 ist der Bestand der Landeseigenen bis Ende 2025 um **mehr als 92.000 Wohnungen** gewachsen – durch gut **43.000 Neubauwohnungen** und knapp **49.000 zugekaufte Wohnungen**. Das entspricht dem Wohnungsbestand einer Stadt in der Größenordnung von Potsdam, der in zehn Jahren neu zum landeseigenen Bestand hinzugekommen ist.

Dass der Zukauf den Neubau überwiegt, spiegelt die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wider: Infolge von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg stiegen die Baukosten zwischen 2016 und 2025 um gut 80 Prozent – Wohnungsneubau wurde in diesem Zeitraum so teuer wie nie zuvor. Auch stetige Bemühungen der Landeseigenen um kostenoptimiertes Bauen konnten diesen Trend nur teilweise kompensieren. **Malter:** „Das Land Berlin hat uns als Gesellschafter den Handlungsspielraum gegeben, flexibel auf veränderte Bedingungen zu reagieren – und den Ankauf als gleichwertigen Wachstumsweg konsequent zu nutzen. So haben wir das zugesagte Wachstumsziel nicht nur erreicht, sondern übertroffen."

Fast **16.500** der neu errichteten Wohnungen entstanden mit öffentlicher Förderung zu besonders günstigen Mietkonditionen – mehr als ursprünglich zugesagt: Die Roadmap hatte einen Anteil von 30 Prozent bzw. gut 16.000 geförderte Neubauwohnungen vorgesehen. Tatsächlich erreichten die Landeseigenen einen Förderanteil von rund 38 Prozent. Inklusive der für 2026 erwarteten Fertigstellungen geförderter Wohnungen (4.370) liegt der Förderanteil Ende 2026 sogar bei rund 48 Prozent. „Ohne ausreichende Förderung wäre der Neubau in diesem Umfang nicht möglich gewesen", so **Malter**.

Die Investitionen: 4,2 Millionen Euro pro Tag

In den zehn Jahren seit 2016 haben die Landeseigenen insgesamt 15,32 Milliarden Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung investiert. Das sind im Durchschnitt 4,2 Millionen Euro pro Tag, jeden Tag, zehn Jahre lang. Allein im Jahr 2025 investierten die sieben Unternehmen 2,13 Milliarden Euro – mehr als doppelt so viel wie zu Beginn der Roadmap-Periode. Den größten Anteil trägt der Neubau: Über 9,5 Milliarden Euro – rund 62 Prozent der Gesamtinvestitionen – flossen in den Bau neuer Wohnungen. Mehr als 5,7 Milliarden Euro investierten die Unternehmen in Instandhaltung und Modernisierung des Bestands – Investitionen, die den Wohnungen zugutekommen, die Hunderttausenden Berliner*innen ein Zuhause bieten, und die Grundlage u. a. für die Klimaschutzerfolge der Landeseigenen bilden.

Hinzu kamen schätzungsweise weitere gut 8,3 Milliarden Euro für den Ankauf von Bestandswohnungen. „Der Ankauf von Bestandswohnungen hat sich als überzeugende Ergänzung zum Neubau erwiesen: Wo die Rahmenbedingungen es erlaubten, konnten wir so schnell und kosteneffizient zusätzliche Wohnungen für Berlin sichern und dadurch dämpfend auf die Mietenentwicklung in der Stadt einwirken", erläuterte **Malter**.

Diese Investitionen haben das Immobilienvermögen des Landes Berlin nachhaltig gestärkt: Der Immobilienwert der Landeseigenen – bemessen nach üblicher Bewertungsmethodik – ist in zehn Jahren von 19,58 auf 31,47 Milliarden Euro bzw. um rund 61 Prozent gewachsen. **Malter:** „Das Immobilienvermögen der Landeseigenen ist die Grundlage für eine dauerhafte, moderate Mietenentwicklung in unseren Beständen."

Die Mieten: Deutlich unter Marktniveau

Trotz massiv gestiegener Baukosten halten die Landeseigenen ihre Mieten weit unter dem Berliner Marktniveau. Ihre durchschnittliche Bestandsmiete lag Ende 2025 bei 7,09 Euro nettokalt pro Quadratmeter und Monat und damit sogar noch unterhalb des Mittelwerts des Berliner Mietspiegels 2024 (7,21 €). Wer bei den Landeseigenen eine freifinanzierte Wohnung neu anmietet, zahlte 2025 im Durchschnitt 9,31 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter – gut 48 Prozent unter der durchschnittlichen Berliner Angebotsmiete von 17,76 Euro. „Anders ausgedrückt: Bei den Landeseigenen zahlt man im Schnitt fast die

Hälfte verglichen mit den Mieten in Immobilienportalen“, so **Malter**.

Vor dem Hintergrund nicht überraschend: Die Wohnungen bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind sehr begehrt. Das zeigt sich an zwei Zahlen: Die Leerstandsquote lag bei ihnen Ende 2025 bei 2,2 Prozent – und war damit stabil im Vergleich zu 2016 (2,1 %), trotz des enormen Bestandswachstums von rund 30 Prozent im gleichen Zeitraum. Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Verweildauer in den Wohnungen der Landeseigenen von rund 18 Jahren im Jahr 2016 auf 25 Jahre im Jahr 2025. Dazu trägt auch das bundesweit in dieser Form einmalige Angebot an Wohnungstausch und Wohnungswechsel bei — Instrumente, die es Mieter*innen ermöglichen, auch bei veränderten Lebensumständen im landeseigenen Bestand zu bleiben.

Klimaschutz: Klimaziele 2030 schon erreicht

Die Landeseigenen haben die Klimaschutzziele für 2030 sowohl auf nationaler als auch auf EU-Ebene bereits 2020 deutlich übertroffen: Ausgehend vom Basisjahr 1990 sank der CO_2-Ausstoß je Wohnung von 3,54 Tonnen auf 1,22 Tonnen – eine Reduktion um 66 Prozent. Das Bundesziel für 2030 liegt bei minus 65 Prozent, das EU-Ziel bei minus 55 Prozent. Allein im Zeitraum der Roadmap, zwischen 2016 und 2020, gelang eine Reduktion um rund 19 Prozent – durch massive Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung des Bestands, die die Unternehmen parallel zu ihrer enormen Wachstumsanstrengung geleistet haben.

Malter: „Wir haben in zehn Jahren eine der größten Bestandserweiterungen in Deutschland gestemmt und gleichzeitig konsequent in Klimaschutz investiert. Dass uns beides gelungen ist, zeigt: Wir machen nicht entweder Wachstum oder Klimaschutz – wir machen beides, und das auf günstigem Mietenniveau."

Kai Wegner, Regierender Bürgermeister von Berlin: „Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nehmen ihre Verantwortung in Berlin wahr und sind beste Partner für unsere Stadt. Die Bilanz der letzten zehn Jahren zeigt, dass die landeseigenen Unternehmen Tausende neue Wohnungen gebaut haben, dass sie investieren und dafür sorgen, dass die Mieten für die Berlinerinnen und Berliner bezahlbar bleiben. Mit der neuen Bauordnung, dem Schneller-Bauen-Gesetz und dem Einfach-Bauen-Berlin-Gesetz haben wir als Berliner Senat die Voraussetzungen geschaffen, dass die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Investoren schneller und unbürokratischer ihre Neubauprojekte in Berlin realisieren können. Denn die Trendwende auf dem Wohnungsmarkt gelingt nur, wenn Politik, Verwaltung und Bauwirtschaft an einem Strang ziehen.“

Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin: „Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind die Garanten einer sozial gerechten Stadtentwicklung. Sie investieren in den Bestand, modernisieren klimagerecht und bauen Wohnungen, die hunderttausenden Menschen ein neues und bezahlbares Zuhause bieten. Die Landeseigenen sichern bezahlbare Mieten, stabilisieren Quartiere und übernehmen Verantwortung für den sozialen Zusammenhalt. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind weit mehr als gewöhnliche Vermieter. Sie verbinden wirtschaftliches Handeln mit sozialer Verantwortung für stabile Quartiere und sind ein zentrales Instrument der Berliner Wohnungspolitik.“

Stefan Evers, Bürgermeister und Senator für Finanzen des Landes Berlin: „Die Bilanz der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist ein Erfolg für Berlin. Es ist gelungen, hohe Investitionen zu tätigen, Vermögenswerte deutlich zu steigern und zugleich bezahlbare Mieten zu sichern – solide finanziert und mit klarem wirtschaftlichem Kurs. Das zeigt, dass Wachstum und finanzielle Stabilität in Berlin zusammengehen. Entscheidend ist, diese Balance auch für die Zukunft zu sichern.“

Maren Kern, Vorständin beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.: „Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind ein sicherer und starker Anker der Berliner Stadtentwicklung. Was sie in den vergangenen zehn Jahren geleistet haben, ist beispiellos: Wachstum, Investitionen und Klimaschutz – bei gleichzeitig stabilen, bezahlbaren Mieten. Das ist kein Zufall, sondern das Ergebnis unternehmerischer Stärke im Dienst der Stadt."

Die Roadmap 2.0 kommt

Auf der diesjährigen Neubautour am 5. Juni 2026 werden die Landeseigenen

Wohnungsbaugesellschaften gemeinsam mit dem Regierenden Bürgermeister und weiteren Senatsmitgliedern die „**Roadmap 2.0**“ unterzeichnen – das Versprechen für die nächsten zehn Jahre.

Ingo Malter: „Die Landeseigenen sind verlässliche Partner – für die Stadt, für die Mieterinnen und Mieter, für den Senat. Die Roadmap 2.0, die wir gerade verhandeln, wird erneut ehrgeizige Ziele setzen. Damit wir diese erreichen können, braucht es auch künftig die richtigen Rahmenbedingungen: verlässliche Förderung, wirtschaftliche Entscheidungsspielräume, auskömmliche Mieten und verlässliche politische Unterstützung. Nur so können wir unsere Rolle für die Versorgung Berlins mit bezahlbarem Wohnraum auch in Zukunft erfüllen."

Die Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins

Berlinovo, degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM bewirtschaften gemeinsam 404.170 Wohnungen (Stand 31.12.2025) — rund 19 Prozent des Berliner Wohnungsmarkts bzw. rund 24 Prozent aller Berliner Mietwohnungen. Rechnerisch wohnt also fast jede*r vierte Berliner Mietende in einer landeseigenen Wohnung. Damit sind sie zusammengenommen der größte kommunale Wohnungsanbieter Deutschlands.

Zum Medienecho: https://bbu.de/pressemeldungen/2026/medien-echo-zur-pressekonferenz-bilanz-roadmap-der-lwu