

Mehr als wohnen

Bei äußerst angenehmen Temperaturen fand am Freitag, dem 3. Juli, eine Rundfahrt zu Projekten von fünf Wohnungsbaugenossenschaften statt. Der Regierende Bürgermeister **Kai Wegner**, Finanzsenator **Stefan Evers** und Bausenator **Christian Gaebler** nahmen sich drei Stunden Zeit, um an der Fahrt teilzunehmen.



v.l.n.r. Christian Gaebler, Kai Wegner, Andreas Barz (Vorstand Studentendorf Schlachtensee eG), Maren Kern (Vorständin BBU), Ulf Heitmann (Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft „Bremer Höhe“ eG), Henrike Hanke (Vorständin Wohnungsbau-Genossenschaft „Treprow Nord“ eG), Stefan Evers, Dirk Enzensberger (Charlottenburger Baugenossenschaft eG). Foto: BBU Nils Hasenau

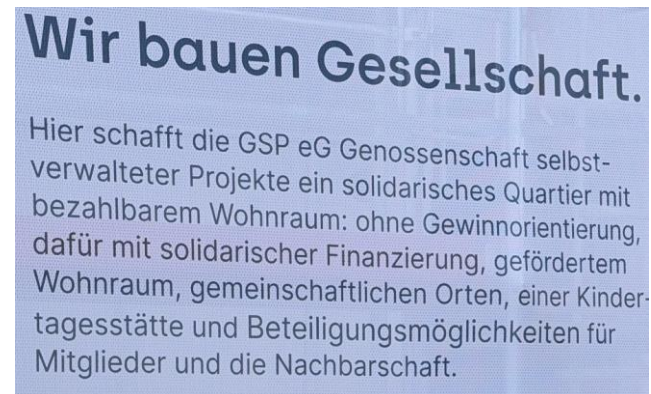


Foto: Ed Koch

Die Fahrt führte durch Treprow, Köpenick und Lichtenberg, vorbei an Grünau und Karlshorst bis Friedrichsfelde zu einem Gebäude der Genossenschaft mit dem schönen Namen „Vorwärts.“ Genossenschaften haben nichts mit den Genossen zu tun, die am liebsten die privaten Wohnbestände in Berlin verstaatlichen würden, was sie, weil es besser klingt, vergesellschaften nennen. Baugenossenschaften, die sich im Eigentum der Mieter befinden, und die landeseigenen Wohnungsunternehmen, sind ohnehin von der geplanten Verstaatlichung ausgeschlossen. Gemeint sind gewinnorientierte Konzerne, mit denen die Mieter aus vielerlei Gründen immer wieder Probleme haben.

Bei einem Volksentscheid aus dem Jahre 2021 sprachen sich 58 Prozent der Teilnehmenden für Enteignungen aus. 2023 bestätigte eine Kommission die

Verfassungsmäßigkeit des Volksentscheids. Die Kernforderung, die Ausarbeitung eines Gesetzentwurfes zur Vergesellschaftung von großen Wohnungsunternehmen durch den Senat und seine Einbringung ins Abgeordnetenhaus, wurde bislang nicht umgesetzt. Nun hat sich die Sache offenbar erledigt, denn die Bundesregierung will per Gesetz die Verstaatlichung von Wohnungskonzernen verbieten. Darüber ist natürlich ein heftiger Streit entbrannt, und vermutlich landet der Vorgang in Karlsruhe. Wegner, Gaebler und Evers begrüßten die Ankündigung von **Friedrich Merz**, Linke und Grüne springen im Dreieck gemeinsam mit Teilen der SPD. Fraktionschef **Raed Saleh** sagte vieldeutig dem **rbb**: „Ich erkenne darin den Bundesfinanzminister, aber nicht meinen Parteivorsitzenden.“ Tja, so ist das mit **Janus Klingbeil**.



Zurück zu den Genossenschaften. Dieses Transparent an einem Gebäude der **GSP eG** (Genossenschaft selbstverwalteter Projekte) beschreibt anschaulich, worum es geht. Um mehr als wohnen. Wer bei einer Genossenschaft wohnt, hat im Regelfall das große Los gezogen. BBU-Chefin **Maren Kern** empfiehlt deshalb, gleich nach der Geburt einer Genossenschaft beizutreten, um Anrechte zu erwerben. Und wer dann dort eine Wohnung hat, bleibt in ihr ein Leben lang.

Berliner Wohnungsgenossenschaften stehen seit 140 Jahren für bezahlbares Wohnen, demokratische Mitbestimmung und Verantwortung für ihre Quartiere. Doch der genossenschaftliche Neubau ist 2025 auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren gefallen – trotz unvermindert hoher Nachfrage. Die Ursache: fehlendes Bauland, gestiegene Kosten und politische Verunsicherung. Anlässlich der ersten Genossenschaftstour aller Berliner Wohnungsgenossenschaften legen diese erstmals ein gemeinsames wohnungs- und baupolitisches Positionspapier vor – mit fünf konkreten Forderungen an die Berliner Politik.



Foto: Nils Hasenau

Bei der Tour wurde die ganze Bandbreite genossenschaftlichen Engagements deutlich – von klimafreundlicher Bestandsentwicklung über bezahlbaren, innovativen Neubau bis hin zur behutsamen Weiterentwicklung historischer Quartiere und Genossenschaften als starken Anker ihrer Kieze.

Ausgerichtet wurde die Tour vom **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**, dem nahezu alle Berliner Wohnungsgenossenschaften angehören, sowie dem „Bündnis der jungen Genossenschaften“ – einem Netzwerk von rund 40 jungen und neu gegründeten Berliner Genossenschaften, die sich gemeinsam für die Genossenschaftsidee engagieren.



Foto: Nils Hasenau

BBU-Vorständin Maren Kern: „Wohnungsgenossenschaften sind weit mehr als gute Vermieterinnen. Sie bauen Wohnungen, entwickeln Quartiere, investieren in Klimaschutz und schaffen Orte der Begegnung. Sie verbinden wirtschaftliche Stabilität mit dauerhaft bezahlbarem Wohnen und übernehmen Verantwortung für ihre Kieze – seit Generationen.“

„Genossenschaftshauptstadt“ Berlin

Mit rund 192.000 Wohnungen, fast 317.000 Mitgliedern und einem Anteil von 10,9 Prozent am Berliner Mietwohnungsbestand sind Wohnungsgenossenschaften prägende Akteurinnen des Wohnungsmarktes. Zwischen 2020 und 2025 investierten die Berliner Wohnungsgenossenschaften knapp 3,1 Milliar-

den Euro in gutes Wohnen. Fast die Hälfte davon floss in Instandhaltung und Instandsetzung, weitere rund 850 Millionen Euro in Modernisierung. Rund 700 Millionen Euro investierten die Genossenschaften in den Neubau. „Genossenschaftsmitglieder erwarten zu Recht gute Wohnungen. Deshalb investieren Genossenschaften kontinuierlich in Bestand, Klimaschutz und Neubau – und denken dabei nicht in Quartalen, sondern in Generationen“, so BjG-Ko-Sprecher **Ulf Heitmann**.

Dass sich dieses langfristige Denken auch in der Mietengestaltung widerspiegelt, zeigen die aktuellen Zahlen: Die durchschnittliche Bestandsmiete lag Mitte 2025 bei Genossenschaften bei 6,29 Euro nettokalt pro Quadratmeter und damit 18,4 Prozent unter dem Berliner Mietspiegel (7,71 €/m²). Bei Neuvermietungen verlangten Berliner Wohnungsgenossenschaften Mitte 2025 im Durchschnitt 7,95 Euro nettokalt pro Quadratmeter. Damit lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten in Wohnungsportalen für Berlin (18,76 €/m²) 136 Prozent über den Neuvertragsmieten von Genossenschaften. Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung entspricht das gegenüber einer durchschnittlichen Angebotsmiete einer Ersparnis von gut 7.800 Euro pro Jahr.



Projekt der Charlottenburger Baugenossenschaft eG am Groß-Berliner Damm 152 in Adlershof. Foto: Nils Hasenau

Auch beim Neubau haben die Berliner Wohnungsgenossenschaften in den vergangenen Jahren einen wichtigen Beitrag geleistet: Zwischen 2020 und 2025 stellten sie insgesamt 2.494 neue Wohnungen fertig. Diese Leistungen spiegeln sich auch in der Entwicklung des Wohnungsbestands wider: Zwischen 2016 und 2025 ist der genossenschaftliche Wohnungsbestand in Berlin von rund 185.000 auf knapp 193.000 Wohnungen gewachsen. Allerdings: Bei den Landes-eigenen Wohnungsunternehmen (LWU) lag das Wachstum im gleichen Zeitraum bei gut 26 Prozent

und war damit gut fünfmal so schnell. Kern: „Dass die LWU ihren Bestand in diesem Zeitraum so viel schneller ausbauen konnten, liegt nicht nur an einem deutlich besseren Zugang zu öffentlichem Bauland. Es liegt auch daran, dass ihnen gezielte Zukäufe ermöglicht wurden. Genossenschaften brauchen beides – gute Bedingungen für den Neubau ebenso wie Unterstützung dabei, bestehende Wohnungsbestände zu erwerben. Dann könnten auch sie schneller wachsen.“

Und Wachstum ist wichtig, denn mit nur noch 178 fertiggestellten Wohnungen fiel die Zahl der Fertigstellungen 2025 auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Rückgang um mehr als 60 Prozent. Seit dem bisherigen Höchststand von 840 Fertigstellungen im Jahr 2018 ist die Zahl sogar um fast 80 Prozent eingebrochen. Für das laufende Jahr rechnen die Berliner Wohnungsgenossenschaften nach aktuellem Stand mit lediglich rund 160 Fertigstellungen.



Während der Rundfahrt: Stefan Evers, Kai Wegner, Maren Kern. Foto: Nils Hasenau

Die Ursachen für den Rückgang des genossenschaftlichen Neubaus sind vielfältig. Ein zentrales strukturelles Problem ist, dass viele Berliner Wohnungsgenossenschaften ihre über Jahrzehnte aufgebauten Baulandreserven inzwischen weitgehend ausgeschöpft haben. Neue Grundstücke auf dem freien Markt sind aufgrund der hohen Bodenpreise allerdings häufig nur zu Konditionen verfügbar, die mit dem genossenschaftlichen Anspruch dauerhaft bezahlbarer Mieten nicht vereinbar sind. Landeseigene Grundstücke werden Wohnungsgenossenschaften hingegen ausschließlich im Erbbaurecht angeboten. „Wer in Zeiträumen von 140 Jahren denkt und handelt, braucht gerade auch beim Bauland langfristige Sicherheit. Deshalb brauchen Wohnungsgenossenschaften die Möglichkeit, Grundstücke dauerhaft vom Land zu erwerben, statt sie nur für 60 Jahre im Erbbaurecht angeboten zu bekommen“, so Kern.

Der BBU hat gemeinsam mit seinen Mitgliedsgenossenschaften und dem Bündnis der jungen Genossenschaften (BjG) erstmals ein wohnungs- und baupolitisches Positionspapier aller Berliner Wohnungsge-

nossenschaften erarbeitet. Das Positionspapier verfolgt ein klares Ziel: den Anteil der Wohnungsgenossenschaften am Berliner Mietwohnungsbestand mindestens auf dem heutigen Niveau von rund elf Prozent zu sichern und perspektivisch wieder auszubauen. Dazu benennt das Positionspapier fünf zentrale Handlungsfelder der Berliner Wohnungspolitik:

Genossenschaften brauchen besseren Zugang zu bezahlbarem Bauland. Dazu gehört insbesondere, landeseigene Grundstücke verstärkt zum Kauf, statt ausschließlich im Erbbaurecht anzubieten sowie neue Modelle wie den Mietkauf zu entwickeln. Nicht nur Neubau, sondern auch der Erwerb bestehender Wohnungsbestände kann den genossenschaftlichen Anteil am Berliner Wohnungsmarkt erhöhen. Dafür braucht es geeignete Förderinstrumente und ausreichende Modernisierungsmittel.



Projekt Wohnungsgenossenschaft Köpenick Nord eG an der Lahmertstraße 9 in Grünau mit Speicher zur Wärmerückgewinnung aus Abwasser. Foto: Nils Hasenau

Genossenschaften schaffen nicht nur Wohnungen, sondern übernehmen Verantwortung für ihre Quartiere. Altersgerechtes Wohnen, gemeinschaftliche Wohnformen und Quartiersarbeit sollten deshalb stärker anerkannt und gezielt gefördert werden.

Kern: „Berlin braucht mehr Genossenschaft. Nicht nur, weil Genossenschaften seit Generationen für bezahlbares Wohnen, stabile Quartiere und verantwortungsvolles Wirtschaften stehen. Sondern weil künftig auch wieder mehr Berlinerinnen und Berliner die Chance bekommen sollen, Teil dieses Erfolgsmodells für lebenslanges und selbstbestimmtes Wohnen zu werden.“

Quelle: BBU
Quellen aller Zahlen: BBU-Statistik
Gewerbliche Angebotsmieten Berlin ohne BBU-Mitgliedsunternehmen; Quelle: VALUE Marktdatenbank

Zusammenstellung und Kommentierung: **Ed Koch**