



Eine Genossenschaftsoffensive für Berlin

Positionspapier Berliner Wohnungsbaugenossenschaften

Berlin kann stolz sein auf seine starke genossenschaftliche Tradition. Seit bereits 140 Jahren sorgen Berliner Wohnungsbaugenossenschaften für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen in der Hauptstadt – über Wirtschaftskrisen, Kriege und Systembrüche hinweg. Rund 192.000 Wohnungen – knapp 10 % des Berliner Wohnungsbestands, rund 11 % des Mietwohnungsmarkts – werden heute hier von Wohnungsgenossenschaften bewirtschaftet. Ihre Mitglieder wohnen bezahlbar und selbstbestimmt: als Miteigentümer*innen mit lebenslangem Wohnrecht, demokratischer Mitbestimmung und ohne Renditedruck.

Diese Tradition gerät mehr und mehr unter Druck. Seit Jahren stagniert und sinkt der Anteil der Genossenschaften am Berliner Mietwohnungsmarkt. Der Grund: fehlendes Bauland zu fairen Konditionen, unzureichende Förderstrukturen und ausbleibende politische Umsetzungskraft hindern die Genossenschaften daran, mehr zu bauen und mehr Bestand zu erwerben – obwohl Wirtschaftskraft und Wille vorhanden wären. Die Folgen gehen über die Mietentwicklung hinaus: Wo genossenschaftliches Wohnen zurückgeht, leidet auch die Quartiersentwicklung und die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt.

Deshalb liegt auf der Hand: Berlin braucht mehr Genossenschaft. Hierzu legen die Berliner BBU-Mitgliedsgenossenschaften und die Jungen Genossenschaften Berlin gemeinsam fünf Forderungen vor – konkret und umsetzbar.

1. Genossenschaftlichen Anteil am Wohnungsbestand halten und ausbauen

Berlin weist im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2024 für den Zeitraum zwischen 2022 und 2040 einen Neubaubedarf von mindestens 222.000 Wohnungen aus; darüber hinaus wird eine Flächenvorsorge für weitere 50.000 Wohnungen benötigt. Um den rechnerischen Anteil der Genossenschaften mit 10 % am Berliner Gesamtwohnungsbestand auch nur zu halten, müssten **mindestens 22.000 Genossenschaftswohnungen** gebaut werden. Zwischen 2022 und 2025 wurden **rund 1.200 Wohnungen** von BBU-Mitgliedsgenossenschaften errichtet, so dass noch **rund 21.000 weitere Wohnungen** neu gebaut werden müssten. Hierzu brauchen Genossenschaften vor allem eins – bezahlbares Bauland:

- Mindestens 25 % der landeseigenen Grundstücke in neuen Stadtquartieren sollten Genossenschaften zu fairen Konditionen zum Kauf angeboten werden. Das **Ulmer Modell** zeigt, wie das geht: Die Stadt verkauft Grundstücke nicht zum Marktpitzenpreis und sichert sich ein Wiederkaufsrecht. So bleibt der Boden dem Markt entzogen, ohne dass das Land auf Einnahmen verzichten muss.
- Statt unwirtschaftlicher Erbbaurechtsverträge sind Mietkaufmodelle zu entwickeln, die Genossenschaften als langfristigen Partnerinnen in der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung ermöglichen, dauerhaft günstige Wohnungen zu errichten.
- Im Rahmen der geplanten Internationalen Bauausstellung sollte ein Genossenschafts-Campus entwickelt werden – als sichtbares Signal für eine neue Gründerzeit des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin.

2. Bestandserwerb als Wachstumssäule fördern

Neubau ist nicht der einzige Weg, um den genossenschaftlichen Anteil am Berliner Wohnungsmarkt zu stärken. Private Eigentümer*innen, die ihre Bestände in gute Hände abgeben wollen, engagierte Mieter*inneninitiativen und Vorkaufsrechtskonstellationen in Milieuschutzgebieten brauchen neben dem Ankauf durch die Landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) eine weitere gemeinwohlorientierte Alternative. Dass Genossenschaften diese Rolle

übernehmen können, stellen sie seit Jahrzehnten unter Beweis. Hierzu werden den Ankauf unterstützende Förderstrukturen und ausreichende Modernisierungsmittel benötigt.

3. Genossenschaften in die Senatskanzlei

Politische Bekenntnisse zum Genossenschaftswesen brauchen eine klare institutionelle Verankerung. Hierzu wäre die Einrichtung eines Staatssekretariats mit besonderem Fokus auf die Förderung des Genossenschaftswesens in der Senatskanzlei sinnvoll – mit klarem Mandat, parlamentarische und verwaltungstechnische Prozesse voranzubringen, Bürokratie in Senat und Bezirken abzubauen und rechtssichere gesetzliche Ausnahmen für gemeinwohlorientierte Bestandshalter zu schaffen. Dieser Staatssekretär oder diese Staatssekretärin trägt die politische Verantwortung dafür, dass politische Versprechen nachgehalten und tatsächlich umgesetzt werden.

4. Genossenschaften als Anker stabiler Quartiere anerkennen und stärken

Berliner Genossenschaften sind mehr als Wohnungsunternehmen. Sie organisieren soziales Leben, schaffen altersgerechte Wohnangebote, betreiben Gemeinschaftsräume und fördern Zusammenhalt und Identität in ihren Quartieren. Dieser Beitrag verdient politische Anerkennung und gezielte Unterstützung:

- Förderung des altersgerechten Umbaus im Bestand und des Angebots diverser Wohnformen – von Senior*innen-WGs bis zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten.
- Anerkennung und Förderung der Quartiersarbeit als eigenständige Leistung – mit entsprechenden Programmmitteln, die Genossenschaften als Trägerinnen sozialer Infrastruktur adressieren.

5. Keine staatliche Bevormundung – Genossenschaftsprinzipien respektieren

Genossenschaften basieren seit jeher auf Mitbestimmung und Selbstverwaltung. Sie sind die älteste und bewährteste Form des gemeinwohlorientierten Wohnens in Deutschland. Erwirtschaftete Überschüsse fließen ohne Renditedruck direkt in Erhaltung, Modernisierung, Neubau und Serviceangebote für die Mitglieder. Dieses Prinzip verdient Schutz – auch vor Überregulierung. Staatliche Eingriffe in die Wohnungsvergabe oder Mietendeckelungen für Genossenschaften sind nicht nur unnötig, sondern untergraben auch das Vertrauen der Mitglieder, gefährden die wirtschaftliche Stabilität der Unternehmen und schaden dem Instrument, das Berlin jetzt am dringendsten braucht.

Berlin braucht jetzt eine Genossenschaftsoffensive. Berlins Genossenschaften stehen bereit und wollen liefern – wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

Überreicht anlässlich der Genossenschaftstour am 3. Juli 2026 durch die BBU-Mitgliedsgenossenschaften und die Jungen Genossenschaften Berlin.