



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Berlin braucht mehr Genossenschaft

03.07.2026 Pressemeldung

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 heute erstmals ein gemeinsames wohnungs- und baupolitisches Positionspapier vor – mit fünf konkreten Forderungen an die Berliner Politik.

Im Rahmen der Tour besuchten Berlins Regierender Bürgermeister **Kai Wegner**, Finanzsenator **Stefan Evers** und Stadtentwicklungssenator **Christian Gaebler** beispielhafte Genossenschafts-Projekte in Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Friedrichsfelde. Dabei 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 Ankern 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.

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. Genau diese besondere Rolle für Berlin wollen wir heute verdeutlichen.“

„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. In Treptow-Köpenick (20,2 %), Lichtenberg (21,4 %) und Marzahn-Hellersdorf (25,7 %) gehört sogar mehr als jede fünfte Mietwohnung einer Genossenschaft. „Solche Zahlen machen deutlich, wieso wir von Berlin als einer ‚Genossenschaftshauptstadt‘ sprechen“, so Kern.

Zwischen 2020 und 2025 investierten die Berliner Wohnungsgenossenschaften knapp 3,1 Milliarden 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 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.

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. „Das entspricht dem Neubau einer Stadt wie Schwarzheide oder Fürstenberg“, verdeutlichte Kern die Größenordnung. 2.300 Wohnungen (92,2 %) entstanden in Berlin, rund 200 (7,8 %) im Berliner Umland.

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 – ein Plus von rund fünf Prozent. Allerdings: Bei den Landeseigenen 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.“

Neubau bricht ein

Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen ist unvermindert hoch. Der Leerstand bei Wohnungsgenossenschaften verharrte Ende 2025 mit rund 0,9 Prozent nicht nur weiterhin unter einem Prozent, sondern lag auch deutlich unter dem ohnehin schon niedrigen Niveau der Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen insgesamt (1,6 %). Kern: „Viele Wohnungsgenossenschaften können deshalb schon heute keine neuen Mitglieder mehr aufnehmen.“

Umso größer ist der Kontrast beim genossenschaftlichen Neubau: 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 – ein erneuter Rückgang um mehr als zehn Prozent. „Das bedeutet ganz konkret: Die Kinder und Enkelkinder heutiger Genossenschaftsmitglieder bekommen immer seltener die Chance, später selbst in einer Genossenschaftswohnung zu leben. Was für ihre Eltern oder Großeltern selbstverständlich war, bleibt vielen jungen Berlinerinnen und Berlinern heute verwehrt“, so Kern.

Steigende Kosten, fehlendes Bauland, wachsende Unsicherheit

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.

Hinzu kommen – wie im Wohnungsbau insgesamt – stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, immer komplexere Anforderungen sowie langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren. Zusätzliche Unsicherheit schafft die anhaltende Berliner Debatte um die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen mit einem Wohnungsbestand von mehr als 3.000 Wohnungen. Kern: „Solange nicht rechtssicher ausgeschlossen werden kann, dass nicht auch Wohnungsgenossenschaften von entsprechenden Regelungen betroffen sein könnten, ist das eine große Belastung für genossenschaftliche Investitionsentscheidungen.“ Das Gleiche gelte auch für Forderungen einzelner Parteien

nach weitreichenden Eingriffen des Landes in das Mietrecht – etwa durch Sozialquoten bei der Wohnungsvergabe. Solche Eingriffe seien mit dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbstverwaltung und der Förderung der eigenen Mitglieder nicht vereinbar.

Fünf Punkte für mehr Genossenschaft

Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hat der BBU gemeinsam mit seinen Mitgliedsgenossenschaften und dem Bündnis der jungen Genossenschaften (BJG) erstmals ein wohnungs- und baupolitisches Positionspapier aller Berliner Wohnungsgenossenschaften 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:

Mehr Bauland für Genossenschaften: 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.

Bestandserwerb stärken: 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.

Quartiersleistungen anerkennen und fördern: 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.

Genossenschaften in die Senatskanzlei: Die Berliner Wohnungsgenossenschaften fordern die Einrichtung eines Staatssekretariats für das Genossenschaftswesen in der Senatskanzlei. Mit einem klaren politischen Auftrag soll es Bürokratie abbauen, parlamentarische und verwaltungsinterne Prozesse beschleunigen sowie die Umsetzung wohnungs- und genossenschaftspolitischer Vorhaben verbindlich vorantreiben.

Genossenschaftsprinzipien respektieren: Genossenschaften stehen für Selbstverwaltung, demokratische Mitbestimmung und Gemeinwohlorientierung. Staatliche Eingriffe in die Wohnungsvergabe oder in genossenschaftsspezifische Mietregelungen lehnen die Berliner Wohnungsgenossenschaften deshalb ab, weil sie die Selbstverwaltung und das Vertrauen der Mitglieder in diese besondere Wohnform gefährden würden.

Heitmann: „Ob etablierte oder neu gegründete Genossenschaft – uns verbindet das gleiche Ziel, nämlich mehr genossenschaftliches Wohnen für Berlin. Deshalb ist dieses gemeinsame Positionspapier ein wichtiges Signal für die Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens in Berlin.“

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.“

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



@BBU / Nils Hasenau

v.l.n.r. Christian Gaebler (Stadtentwicklungssenator), Kai Wegner (Regierender Bürgermeister), Andreas Barz (Vorstand Studentendorf Schlachtensee eG), Maren Kern (Vorständin BBU), Ulf Heitmann (Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft "Bremer Höhe" eG), Henrike Hanke (Vorständin Wohnungsbau-Genossenschaft "Treptow Nord" eG), Stefan Evers (Finanzsenator), Dirk Enzensberger (Charlottenburger Baugenossenschaft eG)

Fotos zum Download - Copyright: Nils Hasenau:
<https://www.picdrop.com/nilshasenaufotografie/zrxTJ3AeEX>

Genossenschaftsbroschüre: Neubauprojekte 2020–2025:
<https://bbu.de/publikationen/genossenschaftsbroschuere>

<https://bbu.de/pressemeldungen/2026/berlin-braucht-mehr-genossenschaft>