

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Kristian Ronneburg und Niklas Schenker (LINKE)

vom 29. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. April 2026)

zum Thema:

Unterstützung von Genossenschaften beim Wohnungsbau

und **Antwort** vom 15. Mai 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. Mai 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Kristian Ronneburg und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (Linke)
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr.19/25955

vom 29.04.2026

über Unterstützung von Genossenschaften beim Wohnungsbau

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Förder-, Beratungs- und sonstigen Unterstützungsleistungen bieten das Land Berlin, die IBB und die Bezirke derzeit Wohnungsgenossenschaften beim Neubau, bei Bestandserweiterungen (z. B. Aufstockung) und bei Sanierungen an? Welche konkreten Programme bestehen, welche Fördervolumina wurden in den letzten drei Jahren bereitgestellt, welche Zugangsbedingungen?

Antwort zu 1:

Wohnungsgenossenschaften werden im Land Berlin durch die Genossenschaftsförderbestimmungen 2023 (GFB 2023) beim Erwerb von Bestandsgebäuden, sowie bei Neubauten und bei Aufstockungen bzw. Umbauten im Rahmen der Wohnraumförderbestimmungen 2023 (WFB 2023) gesondert gefördert. Sanierungen wurden bis Ende 2025 durch das Programm Soziale Wohnraummodernisierung 2023 (SWM) gefördert, welches mittlerweile durch die Verwaltungsvorschriften für die Förderung sozialverträglicher und CO₂-einsparender Modernisierung (VV-CO₂) abgelöst werden soll, für welche Genossenschaften ebenfalls antragsberechtigt sein werden. Die Zugangsbedingungen sind in den genannten Förderrichtlinien öffentlich einsehbar.

Die Fördervolumina finden sich im Doppelhaushalt 2024/2025 sowie 2026/2027 im Kapitel 1295 im Titel 86341, sowie den Titeln 88402, 88405, 88408 und 88409.

Sowohl der Senat als auch die IBB stehen für Informationsgespräche zu den Programmen und deren Bedingungen vor und nach Antragstellung zur Verfügung. Zudem informiert die IBB auch grundlegend über bundes- und landesweite Zuschussprogramme, sofern diese relevant sind.

Frage 2:

Welche Flächen hat die BIM in den letzten fünf Jahren Genossenschaften zur Entwicklung angeboten (Ort, Größe, Nutzungsart, Vergabeverfahren)?

Antwort zu 2:

Die BIM hat im erfragten Zeitraum insgesamt 13 Grundstücke für genossenschaftlichen Wohnungsbau angeboten. In zwölf Fällen erfolgte die Ausschreibung per Konzeptverfahren. Zielgruppe der Konzeptverfahren für landeseigene Grundstücke sind Genossenschaften, genossenschaftlich organisierte Gruppen, Baugruppen, soziale Träger, Vereine, Miethäusersyndikate, Stiftungen und andere gemeinwohlorientierte Rechtsformen (z.B. gGmbH). Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich zu einem überwiegenden Teil Genossenschaften bzw. genossenschaftlich organisierte Gruppen an den Konzeptverfahren beteiligen. In einem Fall erfolgte eine Direktvergabe aufgrund einer Direktvergabeempfehlung des Senats. Die Grundstücke befinden sich in den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Mitte, Spandau sowie Treptow-Köpenick. Weitere Konzeptverfahren sind in Planung. Aufgrund der Vertraulichkeit von Grundstücksgeschäften können im Rahmen einer Schriftlichen Anfrage keine weiteren Angaben gemacht werden.

Frage 3:

Aus welchen Gründen wurden angebotene BIM-Flächen von Genossenschaften nicht angenommen oder von der BIM zurückgezogen?

Antwort zu 3:

Zu den vielfältigen Gründen, weshalb Genossenschaften von der Teilnahme an einem Konzeptverfahren absehen, gehören u.a. grundstücksbezogene Faktoren (Größe, Baugrund, Erschließungssituation) sowie wirtschaftliche Erwägungen (z.B. eine nur geringe Anzahl an zu errichtenden Wohnungen oder anderweitige Anforderungen an das Konzeptverfahren). Sofern ein Konzeptverfahren nicht erfolgreich zum Abschluss gebracht werden kann, wird das Grundstück zur erneuten Prüfung der landeseigenen Bedarfe an den Portfolioausschuss zurücküberwiesen (siehe Antwort zu Frage 4.).

Frage 4:

In welchen Fällen hat die BIM Flächen Genossenschaften nicht angeboten und welche städtebaulichen oder wirtschaftlichen Begründungen lagen dafür vor?

Antwort zu 4:

Die Entscheidung, welche Grundstücke durch die BIM angeboten werden können, trifft der Portfolioausschusses des Landes Berlins. Hierfür ist eine Clusterung mit Entwicklungsperspektive notwendig.

Frage 5:

Welche Instrumente, Förderungen und (technischen) Beratungsangebote stellt das Land zur Verfügung, um Aufstockungen und andere Bestandserweiterungen für Genossenschaften zu ermöglichen und damit Flächenverbrauch und Versiegelung zu vermeiden?

Frage 6:

Welche Finanzierungs- oder Zuschussprogramme, baurechtlichen Erleichterungen oder Musterbauweisen für Aufstockungen existieren im Land Berlin konkret und welche Konditionen gelten hierfür?

Antwort zu 5 und 6:

Bauordnungsrechtlich wurden in Berlin mit der Einführung von § 48 Absatz 5 - 7 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bereits 2024 Erleichterungen für Umnutzungen zu Wohnzwecken in Verbindung mit Bestandsgebäuden sowie Dachgeschossausbauten und Aufstockungen geschaffen.

§ 48 Absatz 5 -7 BauO Bln wurde mittlerweile überarbeitet, die Überarbeitung soll in der im Rahmen des Gesetzes für einfaches Bauen (GEB) vorgesehenen Novellierung der BauO Bln Einzug finden. Mit der Überarbeitung werden weitergehende Erleichterungen für den Wohnungsbau ermöglicht, die insbesondere auf Bestandsbauten mit geplanten ein- und zweigeschossigen Aufstockungen sowie Umnutzungen von bisher nicht genutzten Dachräumen abzielen. Die Inanspruchnahme dieser bauordnungsrechtlichen Erleichterungen steht sämtlichen Bauträgern – einschließlich genossenschaftlicher Akteure – offen.

Die im § 48 Absatz 5 -7 BauO Bln formulierten Erleichterungen sind dazu geeignet, etwa bei einer geplanten Aufstockung eines bestehenden Gebäudes, Bau- und Planungskosten einzusparen. Dies erfolgt zum einen aufgrund reduzierter bauordnungsrechtlicher Anforderungen an die Neubauteile im Bereich der Aufstockung und zum anderen über den Entfall von definierten insbesondere brand- und schallschutztechnischen Anforderungen im Bestand.

Ferner ist vor allem die Holzbauweise aufgrund seiner materialspezifischen Eigenschaften sowie aus statischen Gründen prädestiniert für Aufstockungen auf bestehenden Gebäuden. Darüber hinaus sind Bauteile aus Holz durch einen hohen Vorfertigungsgrad und hohe Dämmwirkung ein idealer Baustoff (Baumaterial) für Aufstockungen. Auch diese Aspekte erfuhren im Zuge der Überarbeitung des § 48 Absatz 5 bis 7 BauO Bln explizite Berücksichtigung.

Zu den Förderprogrammen wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Frage 7:

Wie ordnet der Senat seine strategische Priorität zur Unterstützung von Genossenschaften beim Bestandserhalt, bei Erweiterungen und bei der Schaffung dauerhaft günstiger Wohnungen ein und wie wird diese Priorität praktisch umgesetzt?

Antwort zu 7:

Die Stärkung der Genossenschaften ist in den Richtlinien der Regierungspolitik verankert, das Land Berlin versteht die Genossenschaften als wichtigen gemeinwohlorientierten Akteur auf dem Wohnungsmarkt und unterstützt diese im Wohnungsbau mit Grundstücksvergaben (Konzeptverfahren) und im Rahmen der Wohnraumförderung mithilfe einer exklusiven Richtlinie (Genossenschaftsförderungsbestimmungen - GFB 2023). Diese umfasst die Förderung genossenschaftlicher Neubauvorhaben, inklusive Aufstockungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden, sowie den Bestandserwerb. Darüber hinaus wird ebenfalls der Erwerb von Genossenschaftsanteilen gefördert.

Frage 8:

Aus welchen konkreten Gründen wurden in Marzahn entsprechende Anträge einzelner Genossenschaften abgelehnt? Welche Gutachten oder Prüfungen lagen den Entscheidungen zugrunde?

Antwort zu 8:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 9:

Wie unterstützt das Land Berlin Genossenschaften beim Schaffen von neuem Wohnraum oder beim Erweitern und Sanieren von Wohnraum in Marzahn-Hellersdorf konkret?

Antwort zu 9:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 10:

Welche konkreten Maßnahmen kann der Senat ergreifen, um Genossenschaften im Falle abgelehnter Bauanträge zu helfen (z. B. Nachbesserungen, Alternativflächen, Vermittlung mit BIM/Bezirk)? In welcher Form können Mediationsprozesse oder z.B. ein Runder Tisch Wohnungsbau auf Bezirks- oder Landesebene zur Klärung und Vermittlung zwischen Genossenschaften, BIM und Bezirken beitragen und welche Erfolgserfahrungen liegen dazu vor?

Antwort zu 10:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 11:

Wie bewertet der Senat die städtebauliche, soziale und politische Relevanz, wenn einer Genossenschaft eine Bestandserweiterung versagt wird, während in unmittelbarer Nähe Hochhausplanungen vorangetrieben werden?

Antwort zu 11:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 12:

Welche Leitlinien oder Abwägungsmaßstäbe wendet der Senat an, um konkurrierende Planungen (Bestandserweiterung versus Hochhausplanung) zu bewerten und transparent zu kommunizieren?

Antwort zu 12:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Frage 13:

Welche städtebaulichen Leitlinien und Förderstrategien verfolgt der Senat grundsätzlich zur Förderung von Aufstockungen als Instrument zur Schaffung von neuem Wohnraum?

Antwort zu 13:

Hierzu liegen dem Senat keine Informationen vor.

Berlin, den 15.05.2026

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen