

Die Landeseigenen

Wir bauen die Stadt weiter!

degewo · GESOBAU · Gewobag
HOWOGE · STADT UND LAND · WBM



Inhalt

- 2 [Grußwort](#)
Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin
- 3 [Grußwort](#)
Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen
- 4 [Wir bauen die Stadt weiter!](#)
Die Landeseigenen im Einsatz für das wachsende und soziale Berlin
- 5 [Die Entwicklung in Zahlen](#)
- 6 [Übersichtskarte](#)
Erfolgte und geplante Baubeginne 2017– 2021
- 8 [Übersichtskarte](#)
Erfolgte und geplante Baufertigstellungen ab 2017
- 10 [Beispiele für Neubauprojekte im Überblick](#)
- 22 [Die sechs Landeseigenen stellen sich vor](#)
- 24 [Impressum](#)

Grußwort

Michael Müller

Regierender Bürgermeister von Berlin



© Lena Giovanazzi

Bezahlbares Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit, das spüren wir hier in Berlin ganz besonders. Der Neubau von bezahlbarem Wohnraum und der Ankauf vorhandenen Wohnraums durch das Land Berlin sind die richtigen Auswege aus dem angespannten Wohnungsmarkt.

Mit dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. haben wir einen verlässlichen Partner an unserer Seite. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen gehen die im Verband organisierten Unternehmen mit gutem Beispiel voran. Das zeigen moderate Miethöhen, sozialverträglich umgesetzte Investitionen in den Bestand und das steigende Neubauvolumen.

Wir werden das Ziel, den landeseigenen Wohnungsbestand um 30.000 zusätzliche Neubauwohnungen bis 2021 zu erhöhen, im nächsten Jahr erreichen. In den Jahren 2022 bis 2026 werden zusätzlich rund 30.000 landeseigene Wohnungen fertiggestellt und der Bau von weiteren 20.000 Wohnungen begonnen. Unter positiven Vorzeichen steht auch die Anzahl der insgesamt fertig gestellten Wohnungen in unserer Stadt. Bereits 2019 konnten wir einen Zuwachs von 19.000 Wohnungen und damit 14 Prozent gegenüber dem Vorjahr verzeichnen. Für 2020 rechnen wir mit einer Fortsetzung dieser positiven Entwicklung.

Dennoch blicken wir neben den schwierigen Pandemie-Bedingungen mit großer Sorge auf die weiter sehr dynamische Preisentwicklung für Bauland. Von 2015 bis 2019 haben sich die Preise für Bauland in allen Lagen mehr als verdoppelt. Zusammen mit dem Anstieg der Baukosten erschweren sie uns den Wohnungsneubau zusätzlich.

Zudem wird sich der Druck auf den Wohnungsmarkt abermals verschärfen, wenn die Mobilität der Menschen wieder zunimmt. Berlins Wachstum wird sich nach überstandener Pandemie erneut verstärken. Wir stellen uns darauf ein, dass 2030 vier Millionen Menschen in unserer Stadt leben werden.

Das Bundesverfassungsgericht hat das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für nichtig erklärt. Berlin musste hier ambitioniert handeln und rechtliches Neuland betreten, weil die bisherigen Regelungen auf Bundesebene dem unmittelbaren Handlungsdruck auf dem angespannten Wohnungsmarkt nicht gerecht wurden. Nun besteht weiter dringender Handlungsbedarf. Wir haben dazu unmittelbar das Gespräch mit den zentralen Akteuren gesucht. Es bleibt die Aufgabe des Senats, auf die Bundesebene einzuwirken, um die Mietengesetzgebung sinnvoll und nicht im Gegensatz zum Neubau weiter zu entwickeln.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt bleibt leider weiter angespannt und herausfordernd. In enger Zusammenarbeit von Politik und Wohnungswirtschaft werden wir uns weiter dieser Verantwortung stellen. Die BBU-Unternehmen sind ein Anker für den Wohnungsbestand für breite Schichten der Bevölkerung und deshalb ein ganz wichtiger Partner für Berlin. Davon zeugt auch die diesjährige Neubaubroschüre, die mit vielfältigen Informationen aufwartet. Ich wünsche eine anregende Lektüre.

Grußwort

Sebastian Scheel

Senator für Stadtentwicklung und Wohnen

Um auch in Zukunft die Versorgung der Berlinerinnen und Berliner mit Wohnraum sicherzustellen, müssen wir heute die planerischen Grundlagen für die Stadt von morgen schaffen. Stadtplanung braucht Zeit, nicht nur um die vielfältigen Interessen partizipativ miteinander zu versöhnen, sondern auch um die infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen. In dieser Legislaturperiode lag der wohnungspolitische Schwerpunkt vor allem auf der Aktivierung kleinräumlicher Wohnbaupotentiale. Dies ist gelungen. Die Zahl der jährlichen Baugenehmigungen lag im Durchschnitt der Jahre 2017 – 2020 bei rund 23.000 Wohnungen und damit deutlich oberhalb der 20.000 Wohnungen, die Berlin für den Zuzug und den Abbau des aufgelaufenen Defizits der Vergangenheit benötigt. Knapp 68.000 Wohnungen wurden im selben Zeitraum fertiggestellt, also rund 17.000 pro Jahr.



Einen großen Anteil am Neubaugeschehen haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Sie haben den Neubaumotor angeworfen und ihre Bestände zudem durch strategische Ankäufe deutlich erweitert. Zum 31.12.2020 verfügten sie über 336.189 Wohnungen. Das Ziel des Koalitionsvertrags, den landeseigenen Wohnungsbestand zum Ende dieser Legislatur auf 340.000 Wohnungen zu erhöhen, wird somit aller Voraussicht nach sogar übererfüllt. Damit entlasten die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nicht nur quantitativ den Berliner Wohnungsmarkt. Durch ihre Fokussierung auf kleinere und mittlere Einkommen leisten sie einen wertvollen Beitrag zum Erhalt des sozialen Friedens in unserer Stadt. Die Aktivierung der kleinräumlichen Potentiale wird angesichts des weiterhin hohen Wohnraumbedarfs in der Zukunft nicht mehr ausreichen. Ich gehe fest von einer sich fortsetzenden dynamischen Entwicklung unserer Stadt aus. Berlin wird weiterhin Magnet sein und unterschiedlichsten Menschen Chancen und Zukunft bieten.

Unser Anspruch muss sein, diese Entwicklung aktiv zu gestalten und im besten Sinne einer sozialen und ökologischen Stadtentwicklungspolitik zu beeinflussen. Neben der Entwicklung unserer 16 neuen Stadtquartiere müssen wir Flächenpotentiale in den Blick nehmen, auf denen weitere neue Stadtquartiere entstehen könnten. Während Quartiere wie die Europacity, das Stadtgut Hellersdorf oder Adlershof weitgehend realisiert wurden, ist bei anderen, wie der Wasserstadt Oberhavel Planungs- und Baurecht geschaffen worden. Bei Vorhaben wie dem Blankenburger Süden, dem Schumacher Quartier oder der Siemensstadt wurden überzeugende Entwürfe für gemischte nachhaltige Quartiere und eine stadträumliche Integration in das Umfeld erarbeitet.

In den kommenden Jahren wird es auch hier in die Realisierung gehen. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden hierbei ihrer Aufgabe gerecht werden. Dass sie dafür bestens gewappnet sind, stellen sie nicht nur im täglichen Geschäft unter Beweis, sondern auch anhand der kleinen Leistungsschau, die Sie auf den folgenden Seiten finden.

Wir bauen die Stadt weiter!

Die Landeseigenen im Einsatz für das wachsende und soziale Berlin

Damit Berlin weiterhin eine soziale Stadt für alle bleibt, müssen die landeseigenen Wohnungsunternehmen auch in Zukunft kräftig wachsen. Denn gerade auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie haben sie mit ihrem »Fairsprechen« für sicheres Wohnen wieder deutlich gezeigt: Starke »Landeseigene« sind gut für die Menschen, gut für die Kieze und gut für die Stadt.

Die Grundlage für Investitionsstärke und Zukunftsorientierung von degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM: wirtschaftliche Solidität, moderne Unternehmensorganisation und soziale Verantwortung. Auf diesem Fundament erweitern die sechs Unternehmen durch Neubau und Zukauf mit großen Schritten ihre Bestände. Überall in der Stadt entwickeln sie neue oder ergänzen sie bestehende Quartiere und schließen Baulücken.

Hohe Anforderungen – erfolgreich bewältigt

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind auf vielen Ebenen gleichzeitig gefordert. Hohe Stückzahlen in Neubau und Zukauf gehen bei ihnen Hand in Hand mit ihrem ebenfalls starken Engagement für Klimaschutz und energetische Modernisierung, für gute Bildung und Integration, für demografiegerechtes Wohnen oder für lebenswerte Nachbarschaften und Quartiere.

Ihre Ziele dabei: Mit einem ganzheitlichen, lösungsorientierten Vorgehen nachhaltig gutes Miteinander gestalten und die Berliner Mischung zu stärken. Deshalb sind die Landeseigenen auch Vermieterinnen, auf die man zählen kann: weil sie sich für die Bedürfnisse aller Berliner*innen einsetzen. Dabei kooperieren die Unternehmen eng mit dem Land Berlin – beispielsweise auf der Basis des 2016 in Kraft getretenen »Wohnraumversorgungsgesetzes« oder der 2017 zwischen ihnen und dem Senat geschlossenen und 2021 ergänzten Kooperationsvereinbarung »Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung«. Und auch ihre Satzungen formulieren sehr klar: Ihre Aufgabe ist es, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Das alles können sie nur als wirtschaftlich gesunde und solide aufgestellte Unternehmen schultern.

Moderate Mieten, hohe Investitionen, Teilhabe

Wie sehr die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften die Mieten dämpfen, zeigt exemplarisch die Wiedervermietungsrente: Mit 7,00 Euro/m² liegen sie deutlich unter dem allgemeinen Marktdurchschnitt.

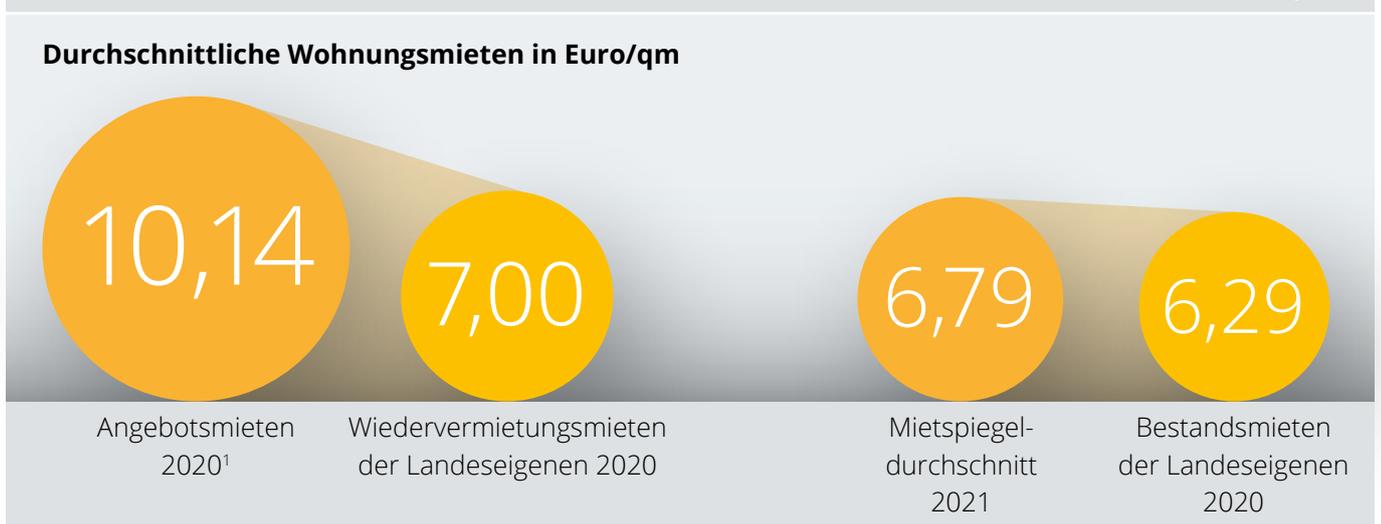
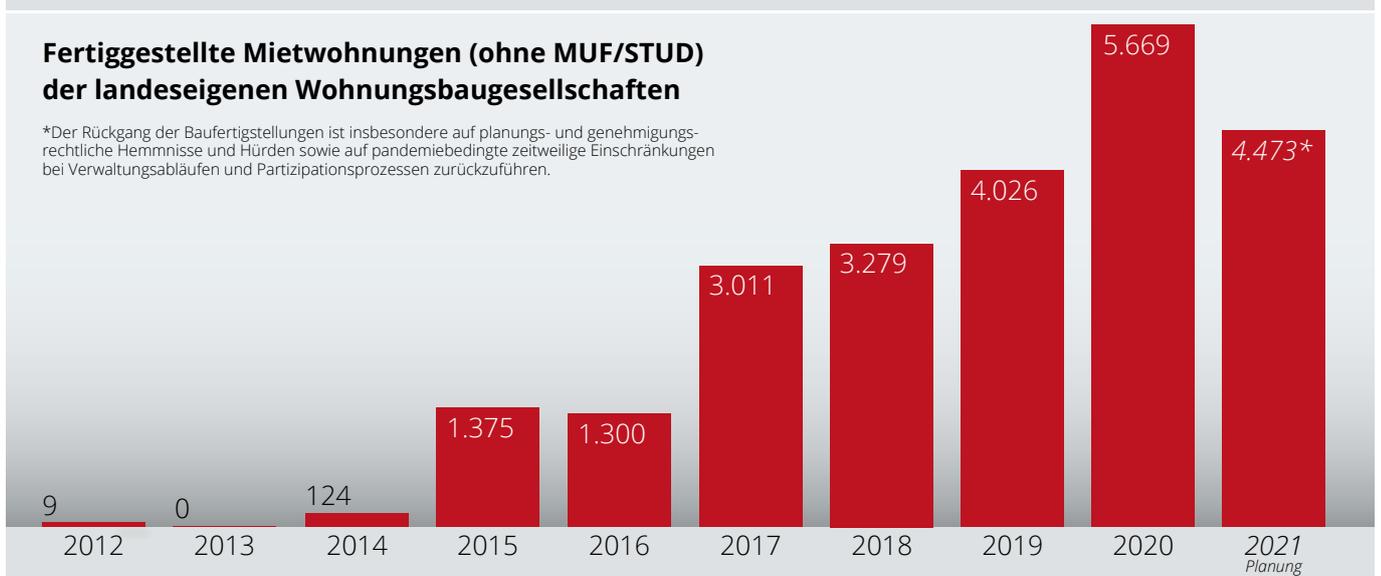
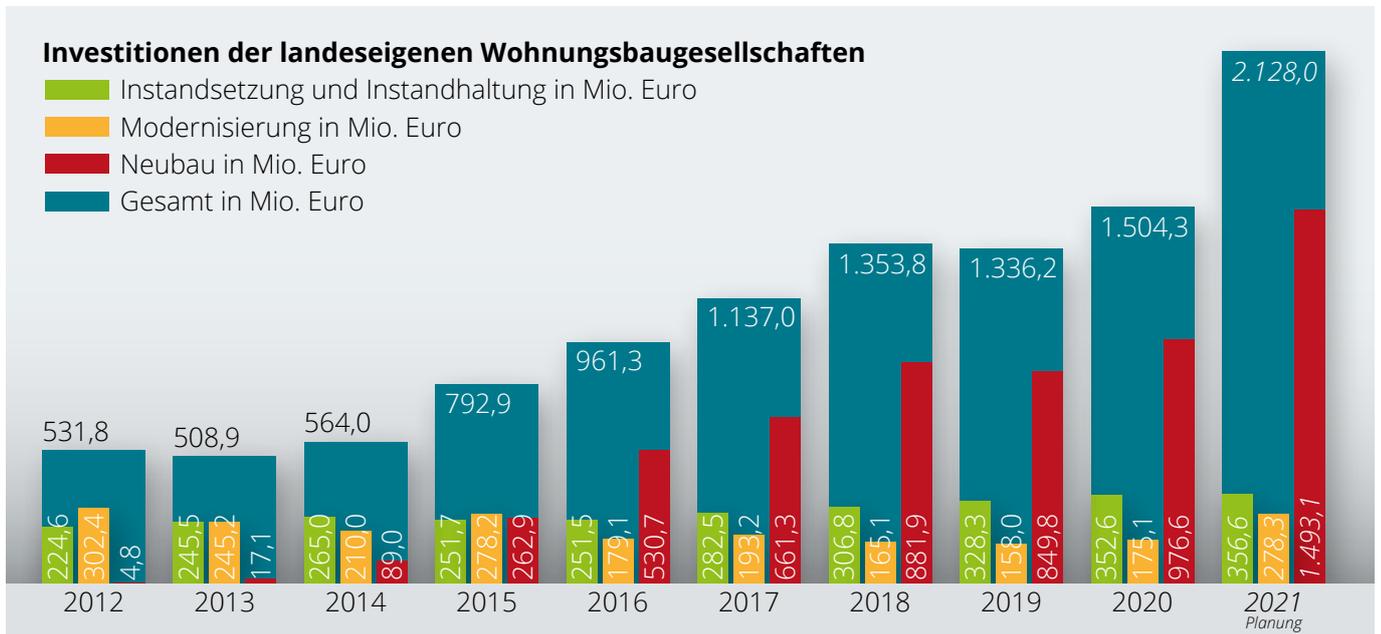
Trotzdem ist die Investitionsentwicklung beeindruckend: 2020 haben sie gut 1,5 Milliarden Euro investiert und damit den bereits sehr hohen Stand aus dem Vorjahr noch übertroffen. Mit fast einer Milliarde Euro ganz klare Priorität: der Neubau. Das Besondere dabei: Die Landeseigenen vermieten auch die Neubauwohnungen zu besonders sozialen Bedingungen – viele davon belegungsgebunden zu 6,50 Euro/m².

Gleichzeitig sichern die Unternehmen auch Teilhabe und Beteiligung – natürlich auch bei Neubau und Modernisierungen. Mieterräte sowie Mieterbeiräte gewährleisten Mitsprache- und Mitentscheidungsmöglichkeiten der Mieter*innen. Grundlage für die Beteiligungen sind die 2017 von den Landeseigenen in einem umfassenden Prozess gemeinsam mit der Stadtgesellschaft entwickelten Leitlinien für Partizipation, die seither konsequent angewendet und im Lichte der dabei gemachten Erfahrungen weiterentwickelt werden.

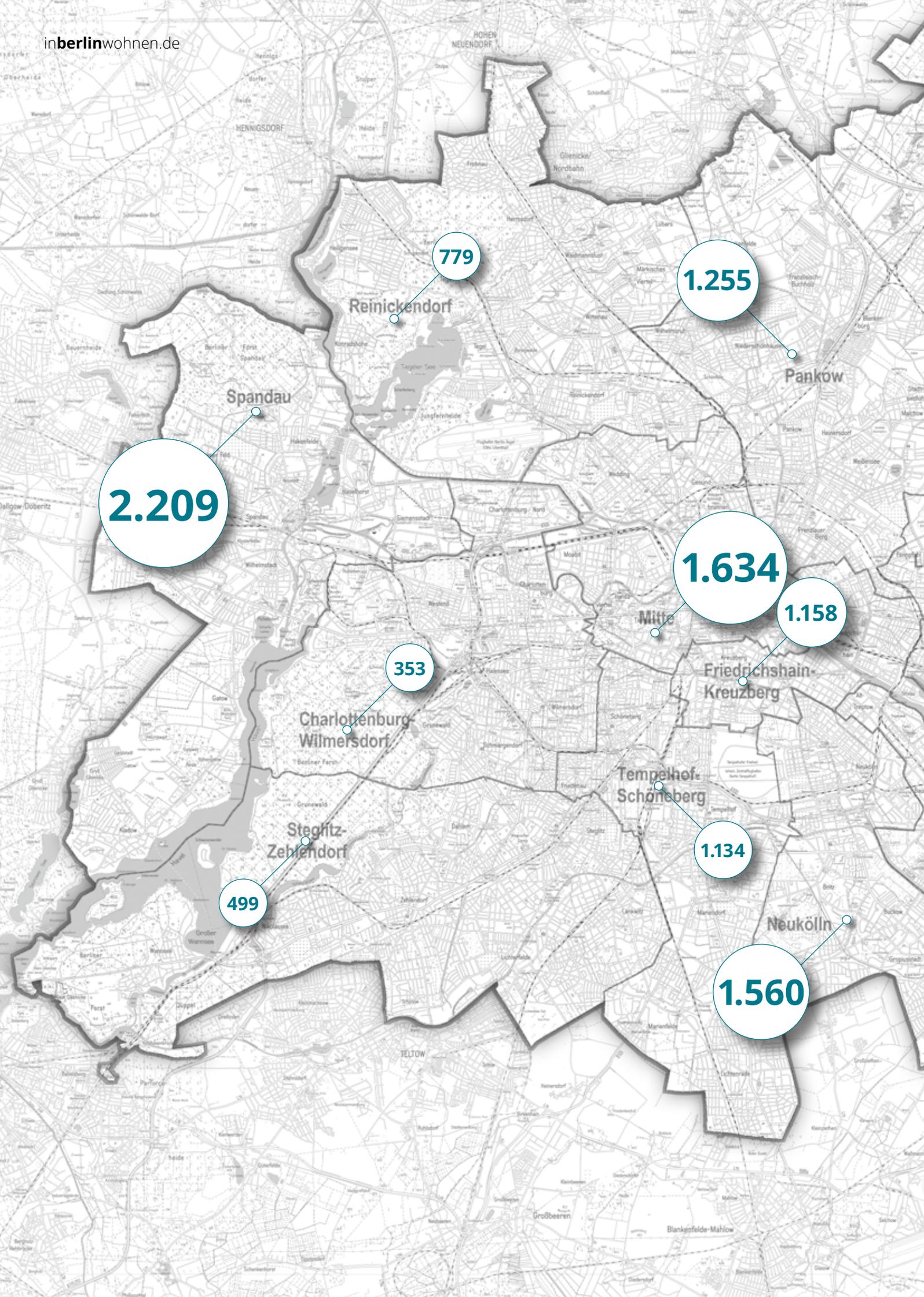
Gemeinsam für mehr Berlin!

Wohnungsneubau in Berlin wird immer komplexer. Rasant steigende Baukosten, immer knapper werdende Baukapazitäten, Engpässe bei Baumaterialien, die sehr angespannte Versorgungslage mit Bauland oder Bauwiderstände hemmen und verzögern den so dringend erforderlichen Neubau. Umso wichtiger ist deshalb, dass sich jetzt alle gemeinsam für mehr Berlin einsetzen und bei der Stadtentwicklung, vor allem aber auch beim Wohnungsneubau an einem Strang ziehen: Land, Bezirke und Stadtgesellschaft zusammen mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen. Berlin braucht Vorfahrt für Neubau, damit die Herausforderungen der wachsenden Stadt bewältigt werden können – und es braucht dazu wirtschaftlich handlungsfähige, starke landeseigene Wohnungsunternehmen.

Die Entwicklung in Zahlen



¹ IBB Wohnungsmarktbericht 2020 (Median)



Erfolgte und geplante Baubeginne

2017–2021

28.045

Mietwohnungen/MUF/STUD

239

Projekte

5.478

6.913

5.073

5.618

Mietwohnungen/Bezirk

Kartengrundlage: Übersichtskarte von Berlin
1: 50 000 (ÜK 50), Stand 6/2016 Herausgegeben
von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen III.

Datengrundlage: BBU Verband Berlin-
Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Stand per 31. März 2021



Erfolgte und geplante Baufertigstellungen

ab 2017

63.007

Mietwohnungen/MUF/STUD

505

Projekte



Mietwohnungen/MUF/STUD

2017-2018 6.674 WE

2019-2021 14.540 WE

ab 2022 40.003 WE

noch unbest. 1.790 WE

Kartengrundlage: Übersichtskarte von Berlin 1: 50 000 (ÜK 50), Stand 6/2016 Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III.

Datengrundlage: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. Stand per 31. März 2021



© Tina Merkau

Lützowstraße 7 in Mitte

Wohnen nahe dem Potsdamer Platz: In dieser zentralen Lage entstanden 78 Neubauwohnungen mit ein bis vier Zimmern ab 6,50 Euro/m² Nettokaltmiete. Das auf einem Eckgrundstück realisierte L-förmige Gebäude gliedert sich in zwei Bauteile und fügt sich behutsam in die vorhandene, teils denkmalgeschützte Bebauung ein. Bauteil A an der Lützowstraße und Bauteil B an der Bissingzeile besitzen jeweils einen eigenen Erschließungskern. Die Grundstücksecke wurde als Vorplatz ausgebildet, markiert den Zugang zu beiden Gebäudeteilen und ermöglicht Begegnungen im öffentlichen Raum. Durchlaufende vertikale Fensterbänder strukturieren die Fassade. Horizontale Stahllamellen nehmen als Pergola die Traufkante auf. Die dreidimensionale Ausformung des historischen Nachbargebäudes wird von leichten Vorsprüngen in die Tiefe des Gebäudes fortgeführt.

Anzahl Wohnungen	78
davon WBS	35
Baustart	Oktober 2017
Fertigstellung	August 2020



© Tina Merkau

Schönefelder Chaussee 26 – 32 (ger.), 38 Wegedornstr. 119 – 123 (ung.) in Köpenick

An der Schönefelder Chaussee / Ecke Wegedornstraße in Altglienicke hat degewo mit »ToM« ein zukunftsfähiges Stadtkonzept entwickelt, das die Integration von Zugewanderten aktiv durch vielfältige Angebote unterstützt. Auch die Nachbarschaft wird von der Aufwertung des Quartiers und den neuen Infrastruktur- und Gemeinschaftseinrichtungen für das »Tolerante Miteinander« profitieren. Projektpartner ist der Träger »Internationaler Bund«. Die insgesamt 164 Wohnungen sind je zur Hälfte für geflüchtete Menschen mit Bleiberecht und Berliner Wohnungssuchende vorgesehen.

Die Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen haben Größen von 39 m² bis 109 m². 133 Wohnungen sind gefördert und werden durchschnittlich zu 6,50 Euro/m² nettokalt angeboten. Ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich. Die Kita für 110 Kinder wurde im Frühjahr 2021 bezogen. Im Vergleich zu den herkömmlichen modularen Unterkünften verfolgt degewo mit »ToM« eine ganzheitliche Grundidee zur gelebten Integration von Zuwanderern, die nachahmenswert ist. Das städtebauliche Leitbild des Neubauprojektes in der Schönefelder Chaussee/Ecke Wegedornstraße wurde von den Architekturbüros baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, dkg architekten GmbH und tafkao architects gmbh in einem Werkstattverfahren der »Gemeinschaft degewo« unter Mitwirkung des Stadtplanungsamts entwickelt.

Anzahl Wohnungen	164
davon WBS	133
Baustart	Dezember 2017
Fertigstellung	November 2020



© Cathrin Bach

Ludwig-Renn-Straße 56-64 in Marzahn

Nach Stadtumbau Ost und Rückbau eines 11-geschossigen Plattenbauriegels hat degewo zwischen Bürgerpark und Stadtteilzentrum auf dem 9.500 Quadratmeter großen Grundstück Ludwig-Renn-Straße 56 – 64 ein neues Wohnquartier, bestehend aus fünf Wohngebäuden mit Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, für die unterschiedlichsten Zielgruppen entwickelt.

Das Neubauprojekt mit insgesamt 255 Mietwohnungen deckt den Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Altersstufen: Das Gebäude A grenzt an das benachbarte Seniorenzentrum Polimar und richtet sich mit seinen überwiegend barrierefreien Grundrissangeboten vorwiegend an ältere Menschen. Die Gebäude B, C und D sind am Bedarf junger Familien mit Kindern, Paaren und Alleinstehenden jeden Alters ausgerichtet.

Ein besonderes Angebot für junge Auszubildende ist in Haus E entstanden: Insgesamt 56 Variowohnungen mit ein bis drei Zimmern, besonderer Grundrissgestaltung sowie Gemeinschaftsangeboten und -aufenthaltsbereichen bieten Platz zum Leben und Lernen. Die kleinen Wohneinheiten sind modular zusammenschaltbar und können als Einzelappartement oder in Wohngemeinschaft genutzt werden. Das Projekt »Berlin, Junges Wohnen in Marzahn« wurde als innovatives »Modellvorhaben Variowohnen« vom Bundesbauministerium gefördert.

Anzahl Wohnungen	255, davon 56 Variowohnungen
davon WBS	98
Baustart	Dezember 2017
Fertigstellung	August 2020



© TERRITORY Content to Resurfs GmbH

Wiesenstraße 55 in Mitte

Den als »Wiesenburg« bekannten Gewerbe- und Kulturstandort bezeichnet ein ca. 12.500 Quadratmeter großes Areal mit Ruinen und denkmalgeschützter Bausubstanz, das degewo im November 2014 vom Land Berlin übertragen wurde. Auf dem südlichen Gelände des früheren Obdachlosenasyls an der Wiesenstraße 55 in Gesundbrunnen haben im Frühjahr 2019 die Hochbauarbeiten für den Wohnungsneubau begonnen. Insgesamt entstehen am Standort 102 Mietwohnungen mit ein bis vier Zimmern, davon 51 öffentlich gefördert, sowie rund 490 Quadratmeter Gewerbefläche für soziokulturelle Nutzungen. Fertigstellung ist im Sommer 2021.

Das Bebauungskonzept wurde in einem Beteiligungsprozess mit Vertretern aus Bezirk, Stadtplanung, Denkmalpflege, dem Quartiersmanagement Pankstraße und dem Verein »Die Wiesenburg« e.V. entwickelt. Parallel zur Kolberger Straße entstehen fünf Gebäude mit einer drei- bis fünfgeschossigen Zeilenbebauung, die mit sieben Geschossen an die vorhandene Brandwand einer benachbarten Wohnbebauung aus den 80er-Jahren anschließt. Die denkmalgeschützten Fragmente des ehemaligen Frauenasyls werden erhalten und in die Neubebauung integriert. Die Erarbeitung eines sanierungs- und gemeinwohlorientierten Nutzungskonzeptes für das angrenzende Areal mit den Akteuren vor Ort sowie die Sanierung wird durch Mittel des Bundesprogramms »Nationale Projekte des Städtebaus« gefördert.

Anzahl Wohnungen	102
davon WBS	51
Baustart	April 2019
Fertigstellung	Juli 2021



© Arge Arnold und Gladisch / DMSW Architekten



© Ed. ZUBLIN AG / BE-Architekten Berlin

Quartier Stadtgut Hellersdorf

Rund um das historische Stadtgut Hellersdorf errichtet die GESOBAU auf einer Gesamtfläche von etwa 135.000 m² ein neues, lebendiges Wohnquartier. Insgesamt entstehen entlang der Zossener Straße und der Kastanienallee rund 1.500 neue Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten.

Das Wohnungsangebot umfasst einen Mix aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen – darunter barrierefreie sowie teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen speziell für Senior*innen, ein Wohnhaus für Studierende und eine Unterkunft für geflüchtete Menschen. Ein großer Teil der Wohnungen wird als geförderter Wohnraum zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m² zur Verfügung stehen. Die ersten Wohnungen stehen bereits zur Vermietung und schon im Sommer 2021 werden die ersten Mieter*innen ihr neues Zuhause beziehen können.

Um den hohen Grünanteil des Gebiets zu bewahren, werden im gesamten Entwicklungsgebiet Nachbarschaftsgärten sowie öffentlich zugängliche Grün- und Freizeitflächen geschaffen, darunter auch ein Stadtpark. Zudem entstehen vor Ort zahlreiche neue Fahrradstellplätze und zwei Quartiersgaragen. Der bestehende, historische Teil des Stadtgut Hellersdorf soll bewahrt bleiben: Die denkmalgeschützten Gebäude sowie die historische Wohnbebauung werden saniert und sollen künftig Platz für verschiedene Gewerbe, Kultur und Gastronomie bieten sowie den attraktiven Mittelpunkt des Areals bilden.

Anzahl Wohnungen	ca. 1.500
davon WBS	ca. 450
Baustart	2020
Fertigstellung	2023

Senftenberger Ring 35/35A in Reinickendorf

Auf dem Grundstück Senftenberger Ring 35/35a im Märkischen Viertel baut die GESOBAU zwei achtgeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 140 Wohnungen sowie einem Gewerbe, in dem eine Einrichtung für Kinder vorgesehen ist.

Der Bereich um die zwei Häuser ist funktional und führt Kommunikationsflächen und Zuwege gestalterisch zusammen. Das Wohnungsangebot umfasst Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit bodentiefen Fenstern, einer offenen Küche und einem Balkon. Zusätzlichen Platz bieten Abstellräume außerhalb der Wohnungen im Erdgeschoss.

Auf dem rund 30.000 m² großen Grundstück entstehen Wiesenflächen, Spiel- und Gemeinschaftsplätze sowie neue Fahrrad- und Pkw-Stellplätze. Die Dächer der beiden Gebäude erhalten jeweils eine extensive Dachbegrünung und tragen damit zu einer umweltgerechten, nachhaltigen und lebenswerten Stadtentwicklung bei. In den Grünanlagen sind rund 40 neue Baum- sowie Stauden-, Hecken- und Wiesenpflanzungen geplant. Eine artenreiche Bienenwiese lädt zukünftig zum Natur-Erkunden ein. Durch Nutzung einer benachbarten und bereits bestehenden Zufahrt bleibt der Baumbestand südlich des Neubaus, das sogenannte »Spielwäldchen«, von den Baumaßnahmen unberührt. So wird der ursprüngliche Charakter des Grundstücks und damit seine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet im Quartier bewahrt.

Anzahl Wohnungen	140
davon WBS	75
Baustart	Winter 2019
Fertigstellung	Winter 2022



© ARGE Flora Ahoi

»Urban Living« Mühlenstraße 24 A/B in Pankow

Im April 2021 wurde der Grundstein für den Neubau in der Mühlenstraße 24 A/B gelegt. Bis Winter 2022 entstehen hier 107 neue Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern und hinzu mietbaren Arbeitsräumen. Die GESOBAU errichtet mit dem neuen Mehrfamilienhaus einen weiteren Baustein für bezahlbares und generationenübergreifendes Wohnen mitten in Pankow.

Die Mietwohnungen werden mit Wohnflächen zwischen 44 und 107 m² errichtet und erhalten jeweils eine Loggia bzw. einen Balkon sowie Terrassen im Erdgeschoss. Mit 50 Prozent geförderten Wohnungen zu Nettokaltmieten ab 6,50 Euro/m² ermöglicht die GESOBAU auch Familien, Singles und Senior*innen mit geringerem Einkommen, eine Wohnung in ihrem bevorzugten Quartier zu beziehen.

Das neue Urban-Living-Projekt wird durch eine durchgehende Mittelflurerschließung in zwei Gebäudeteile gegliedert: vier Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss im östlichen sowie vier Seitenflügel mit je fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss im westlichen Teil. Im Außenbereich sind Infrastruktur und Stellplätze für E-Mobility-Angebote vorgesehen, die den Mieter*innen zur Nutzung zur Verfügung stehen werden. Darüber hinaus laden Gemeinschaftsgärten zu gemeinsamen Tätigkeiten ein und sorgen für eine offene Nachbarschaft.

Anzahl Wohnungen	107
davon WBS	54
Baustart	Winter 2020
Fertigstellung	Sommer 2022



© DAHM Architekten + Ingenieure

Schwyzer Kiez Winkelriedstraße 14 – 19 in Wedding

Im Schwyzer Kiez an der Holländerstraße/Winkelriedstraße und dem Tessiner Weg ergänzt die GESOBAU den Wohnungsbestand der Siedlung um dringend benötigte größere Familienwohnungen, aber vor allem um barrierefreie Wohnungen: Bis 2022 entstehen im Bezirk Mitte drei neue Wohnhäuser mit insgesamt 86 Mietwohnungen und zwei Kindertagespflegeeinrichtungen. Zudem werden neun der zehn bisher viergeschossigen Bestandsgebäude ergänzend um ein Stockwerk aufgestockt, sodass weitere 60 neue Mietwohnungen entstehen.

Die neuen Geschosse bilden eine Brücke zwischen Alt- und Neubau, da sie architektonisch den Neubauten gleichen werden. Die dort entstehenden Wohnungen werden durch überdachte Laubengänge erreichbar sein.

Die Abstandsflächen der Neubauten zu den Bestandshäusern sind großzügig geplant, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Wohnungen zu gewährleisten. Darüber hinaus befinden sich in jedem Erdgeschoss Abstellräume, beispielsweise für Rollatoren oder Kinderwagen.

Das umfangreiche Freianlagenkonzept beinhaltet einen möglichst behutsamen Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand. Die Mietergärten bleiben erhalten und Spielflächen werden erweitert oder neu geschaffen.

Anzahl Wohnungen	146
davon WBS	78
Baustart	Sommer 2020
Fertigstellung	Frühjahr 2022



© VIVA Architekten



© Gibbins Architekten GmbH BDA

Allee der Kosmonauten 32 b in Marzahn

In einem modernen und wachsenden Bezirk, zwischen dem Landschaftspark Herzberge und dem Springpfuhlpark gelegen, lässt die Gewobag einen Komplex aus 16-geschossigem Hochhaus sowie einem achtgeschossigen und einem siebengeschossigen Wohngebäude errichten. In drei Bauabschnitten entstehen insgesamt 410 Wohnungen von 23 m² bis 57 m² sowie eine Gewerbefläche. 145 Wohnungen werden vom Land Berlin gefördert und sind belegungsgebunden.

Eine energieeffiziente Hülle in Verbindung mit einem Fernwärmeanschluss ist nicht nur ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch Voraussetzung für niedrige Betriebskosten. Die Einbeziehung von regenerativen Energien erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Netzbetreiber durch die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dachflächen. Dies ermöglicht eine emissionsfreie Stromerzeugung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr macht die Allee der Kosmonauten vor allem für Singles, Paare, Studierende und Kleinfamilien zu einem attraktiven Zuhause. Wer nicht die Bus- und Tramlinien direkt an der Allee der Kosmonauten oder den S-Bahnhof Springpfuhl, sondern das Fahrrad Richtung City nutzt, kann auf 248 Fahrradabstellplätze in der Wohnanlage zugreifen, die sowohl im Freien als auch im Haus zur Verfügung gestellt werden. Rund 200 PKW-Stellplätze runden das Angebot ab.

Anzahl Wohnungen	410
davon WBS	145
Baustart	2021
Fertigstellung	2025

Quartier Ringslebenstraße in Neukölln

Die Gewobag unterzieht ihr Quartier aus den 1970er Jahren im Stadtteil Buckow bis 2027 einer kompletten Modernisierung, Neugestaltung und Erweiterung. Einige der viergeschossigen Bestandsgebäude werden um ein Geschoss aufgestockt und es entstehen vier neue Mehrfamilienhäuser. Zu den bestehenden 993 Wohnungen kommen insgesamt 257 neue Mietwohnungen hinzu. Der Außenraum im Quartier erfährt mit neuen Begegnungsflächen und Grünanlagen eine Aufwertung und fördert nachbarschaftliches Miteinander. Auch Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind wichtige Aspekte: Neubauten und Dachaufstockungen entsprechen dem KfW-55-Standard, die modernisierten Bestandsgebäude dem KfW-70-Standard. Ein zentrales Heizhaus mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) erzeugt zukünftig Heizwärme sowie Warmwasser für die Bewohnerschaft und verteilt diese über das Nahwärmenetz. Der vor Ort erzeugte Strom kommt den Mieter*Innen als Quartierstrom zugute. Auf den Neubauten im Quartier ist eine extensive Dachbegrünung geplant. Zudem werden hier und auf den Bestandsdächern Photovoltaikanlagen zur ökologischen Stromerzeugung installiert. Die Gewobag entwickelt für die gesamte Anlage ein individuelles Mobilitätskonzept. Dabei stehen E-Mobilität und Fahrradnutzung im Fokus. Der Neubau einer Kita, zielgruppenspezifische Angebote, wie der Ausbau der Kiezstube und die Einrichtung eines Jugendtreffs sowie die Umsetzung des Wohn!Aktiv-Konzepts im Senior*Innenwohnhaus schaffen ein Quartier für alle Lebensphasen.

Anzahl Wohnungen	257
davon WBS	128
Baustart	2021
Fertigstellung	2024



© thoma architekten

Schöneberger Linse Sachsendamm 63-64 in Schöneberg

Leben und Arbeiten in bester innerstädtischer Lage: Die Gewobag errichtet bis Ende 2022 in Tempelhof-Schöneberg eine siebengeschossige, gemischte Immobilie mit 211 Wohnungen. Der Neubau ist Teil des neuen Stadtquartiers, Schöneberger Linse am Bahnhof Berlin-Südkreuz und ein städtebaulich und architektonisch anspruchsvolles Projekt. Fünfzig Prozent der Wohnungen bietet die Gewobag zu geförderten Mieten von 6,50 Euro/m² nettokalt an, die andere Hälfte zu Mieten von durchschnittlich unter 11 Euro/m². Fast alle Wohnungen werden barrierefrei sein. Eine Kita im Erdgeschoss, über 5.000 m² Gewerbefläche sowie eine Tiefgarage mit 92 Stellplätzen bereichern die berühmte »Berliner Mischung«. Es entstehen Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern für Solo-Haushalte und Familien. Ein kleiner Teil ist zudem für Wohngemeinschaften konzipiert. Die Gebäude weisen eine hohe Energieeffizienz gemäß KfW-55-Standard auf. Eine wirksame Wärmedämmung trägt nicht nur zum Klimaschutz bei, sie sorgt auch für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten, was den Mieter*Innen zugutekommt. Heizwärme und Warmwasser werden über ein modernes Blockheizkraftwerk (BHKW) erzeugt; der Strom aus dem BHKW wird den Mieter*Innen als Quartierstrom angeboten. Auf der Hälfte der Dachflächen wird eine extensive Dachbegrünung angelegt. Über ein Mulden-Rigolensystem versickert das Regenwasser aller bebauten oder versiegelten Flächen und wird dem Grundwasser zugeführt.

Anzahl Wohnungen	211
davon WBS	105
Baustart	September 2020
Fertigstellung	November 2022



© Dahm Architekten Ingenieure

WATERKANT Berlin TP 2c Daumstraße 90 in Spandau

Im Teilprojekt 2c der WATERKANT Berlin, dem aktuell größten Neubauprojekt der Gewobag, schlägt das Herz des neuen Quartiers: Ein markantes wie kompaktes Gebäude vereint zentral und fußläufig einen REWE-Nahversorger mit 96 Klein-Appartements für Auszubildende und Berufseinsteiger*Innen in den Obergeschossen. 60 Stellplätze des Nahversorgers sind flächeneffizient in einem Zwischengeschoß/Parkdeck über der Einzelhandelsfläche angeordnet. Gleich gegenüber an der Rhenaniastraße finden Bewohner*Innen ohne eigenen PKW das Jelbi-Hub, welches die Gewobag hier in Kooperation mit der BVG 2020 realisiert hat. Mit dem Jelbi-Hub lassen sich öffentliche Verkehrsmittel und verschiedene Sharing-Angebote auf smarte Weise miteinander verknüpfen – so bleiben WATERKANT-Bewohner*Innen mobil. Ebenfalls zum TP 2c gehört die Energiezentrale als zentrale Versorgungseinrichtung zur effizienten Bereitstellung von Nahwärme für die Neubauten im Bereich der WATERKANT Berlin. Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH ist Eigentümerin der Anlage und des Nahwärmenetzes und wird Letzteres zukünftig auch betreiben. 2018 wurde die WATERKANT als erstes Quartier einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mit dem DGNB-Vorzertifikat in Platin für sein nachhaltiges Energiekonzept, die innovativen Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur ausgezeichnet. Die Gewobag entwickelt das Quartier gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM).

Anzahl Wohnungen	96
davon WBS	48
Baustart	Dezember 2020
Fertigstellung	Ende 2022



© Lydia Hesse



© BE Berlin GmbH mit Prof. Gerd Jaeger

Quartier am Rathauspark in Lichtenberg

Direkt an der Kreuzung Frankfurter Allee/Möllendorffstraße hat die HOWOGE das »Quartier am Rathauspark« errichtet. Insgesamt 387 Wohnungen und zahlreiche Büro- und Gewerbeflächen sowie eine Kita sind entstanden und vereinbaren Wohnen und Arbeiten in einem Quartier der kurzen Wege. Unübersehbar ist der 64 Meter hohe Büroturm am Stefan-Heym-Platz 1 mit 18 Geschossen, der ein städtebauliches Zeichen am Übergang der Stadtteile Friedrichshain und Lichtenberg setzt. Der Innenbereich des Quartiers ist autofrei angelegt und gliedert sich in unterschiedliche Höfe, Vorgärten, Spiel- und Grünflächen. Da der Stefan-Heym-Platz mit dem Fischerbrunnen ein gern genutzter Identifikationsort der Anwohner*innen war, wurden bereits 2015 die Bürger*innen zur Mitwirkung an der Neugestaltung des Platzes aufgerufen. Eine Anwohner-Arbeitsgruppe entwickelte in Workshops verschiedene Ideen zur Funktion und Gestaltung dieses zentralen Lichtenberger Ortes. Auch in Punkto Nachhaltigkeit entspricht das »Quartier am Rathauspark« dem Geist der Zeit: So hat die HOWOGE die Gebäude vorwiegend im Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Für die Bürogebäude strebt die HOWOGE die DGNB-Gold-Zertifizierung an. Darüber hinaus wird ein klimafreundliches Energiekonzept umgesetzt, das Kälteerzeugung und Wärmerückgewinnung mit Stromerzeugung aus Blockheizkraftwerk und Photovoltaik-Anlagen sowie Fernwärme kombiniert. Den Mieter*innen stehen zudem Ladestationen für E-Autos und 951 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

Anzahl Wohnungen	387
davon WBS	172
Baustart	2015
Fertigstellung	2021

Frankfurter Allee 218 in Lichtenberg

Das Neubauvorhaben an der Frankfurter Allee 218 stellt sowohl für die HOWOGE als auch für den Bezirk Lichtenberg eine der bedeutendsten Projektentwicklungen im städtischen Wohnungsbau in Lichtenberg dar. In dem 22-geschossigen Gebäude entstehen auf einer Grundstücksfläche von nur 4.600 Quadratmetern 394 Wohnungen, davon 197 Sozialwohnungen, und rund 2.800 Quadratmeter Gewerbefläche. Mit einem Anteil von 50 Prozent geförderten Wohnungen ist das Vorhaben das mit Abstand höchste neu gebaute HOWOGE-Hochhaus im sozialen Wohnungsbau. Entsprechend der hohen Nachfrage werden mehr als drei Viertel der Wohnungen Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 35 und 54 Quadratmetern sein. Neben dem sozialen Aspekt steht das Bauvorhaben für Energieeffizienz. Im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet, verfügt das Gebäude über eine Photovoltaik-Anlage, die CO₂-freien Mieterstrom vom eigenen Dach liefert, sowie dezentrale Wohnungsstationen für die Beheizung und Warmwassererzeugung. Darüber hinaus gibt es eine zentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Der Campus ist nahezu autofrei; den Mieter*innen stehen ein Fitness-Parcours, Erholungsflächen, rund 800 Fahrradstellplätze sowie sechs PKW-Stellplätze (davon zwei barrierefrei) zur Verfügung. Darüber hinaus sind die Vermietung von Lastenfahrrädern sowie Ladestationen für e-Autos vorgesehen.

Anzahl Wohnungen	394
davon WBS	197
Baustart	2019
Fertigstellung	2022



© HOWOGE/Schmitzger

Johannisgärten in Johannisthal

Auf dem ehemaligen Gelände von Berlin Chemie, in Johannisthal, hat die HOWOGE ein Quartier mit 314 Wohnungen, Gewerbeflächen, einer Großtagespflege für Kinder sowie einer Quartiersgarage mit 121 Stellplätzen für Elektrofahrzeuge und PKW errichtet. Das Besondere an den Johannisgärten: Sie wurden in zwei Konstruktionssystemen errichtet: sechs Häuser in umweltfreundlicher Holz-Hybridbauweise, 13 in Massivbauweise und ein Haus in Kombination aus beiden Bautypen. Die insgesamt 20 freistehenden Häuser gruppieren sich um fünf großzügige Innenhöfe. Fuß- und Radwege durchkreuzen das autofreie Quartier und vernetzen es mit der Umgebung. Darüber hinaus sind vielfältige Spiel-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsflächen entstanden. Der Siedlungsgebietscharakter der zwei- bis fünfgeschossigen Häuser vermittelt zwischen den Einfamilienhäusern an der Melli-Beese-Straße und den Gewerbebauten am Segelfliegerdamm eine gelungene Ergänzung. Ermöglicht wurde dies auch durch die Anwohnerinnen und Anwohner, die bereits in der Entwurfsphase für das Neubauprojekt in die Planung einbezogen wurden. Neben bezahlbaren Mieten zeichnen sich die Johannisgärten durch modernste Energietechnik sowie eine energiesparende Bauweise nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 aus. Auf sechs Häusern befinden sich Photovoltaikanlagen, die alle Mieter*innen mit CO₂-freiem Strom versorgen und damit zu einer günstigen Gesamtmiete beitragen.

Anzahl Wohnungen	314
davon WBS	155
Baustart	2018
Fertigstellung	2021



© S&P Sahlmann Planungsgesellschaft

Dachaufstockungen in Buch und Alt-Hohenschönhausen

In Zeiten stetig steigender Grundstückspreise, knapper werdenden Baulands und der Forderung nach ressourcensparendem Bauen bedarf es neuer, ergänzender Lösungen für den Neubau bezahlbarer Wohnungen in Berlin. Im Rahmen eines Pilotprojektes hat die HOWOGE die Bauarbeiten zur Dachaufstockung zweier Plattenbauten gestartet. Für die Dachaufstockungen ausgewählt wurden ein Fünfgeschossiger in der Franz-Schmidt-Straße 11 – 17 im Stadtteil Buch und ein Sechsgeschosser in der Seefelder Straße 34 – 46 in Alt-Hohenschönhausen. Insgesamt 50 Neubauwohnungen, für die weder zusätzliche Grundstücksressourcen erforderlich waren noch Außenbereiche der Bestandsgebäude in Anspruch genommen werden mussten, entstehen in ökologischer Holzhybrid-Bauweise. Wie beim Neubau in der Fläche wird die Hälfte der durch die Aufstockung entstehenden Wohnungen öffentlich gefördert. So werden in der Seefelder Straße 14 von 28 Wohnungen und in der Franz-Schmidt-Straße elf von 22 Wohnungen zu Einstiegsmietten von 6,50 Euro/m² bzw. 8,20 Euro/m² vermietet. Während das Haus in Alt-Hohenschönhausen um zwei Geschosse aufgestockt wird, sind es beim Objekt in Buch drei Etagen. Die neuen Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen, der Zugang erfolgt barrierefrei per Aufzug. Mit Fertigstellung der Wohnungen wird auch das Pilotprojekt abgeschlossen, an dessen Ende die kritische Bewertung der Maßnahmen steht.

Anzahl Wohnungen	50
davon WBS	25
Baustart	2020
Fertigstellung	2022



© Reicher Haase Assoziierte



© werner popp

Buckower Felder in Buckow

Auf der Fläche der Buckower Felder errichtet die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen wird die STADT UND LAND hier, entsprechend des mit dem Land Berlin abgeschlossenen Kooperationsvertrages, kostengünstigen und bezahlbaren Wohnraum für ein breites Spektrum der Bevölkerung zur Verfügung stellen. 50 Prozent der Wohnungen auf den Baufeldern der STADT UND LAND werden mit sozialer Bindung vermietet. Wichtig ist, dass das Quartier, das hier geschaffen wird, eine gesunde Mischung aufweist, lebendig ist, sozial funktioniert und perspektivisch eine Gemeinschaft entsteht. Um dies auch baulich zu unterstützen, hat die STADT UND LAND sich für das kooperative Werkstattverfahren zur Entwicklung eines architektonischen Konzepts bzw. Leitfadens entschieden. Zudem baut die STADT UND LAND an diesem Standort nicht allein: Für einen Teil der Grundstücke werden mit dauerhaft gemeinwohlorientierten Dritten Erbbaurechtsverträge geschlossen. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit, d. h. die gleichrangige Behandlung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele, bildet einen Schwerpunkt in der Entwicklung. Ziel ist unter anderem eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung des Quartiers.

Der Baubeginn ist für 2021 geplant, die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts für 2024. Die Vermietung startet voraussichtlich 2023.

Anzahl Wohnungen	900
davon WBS	300
Baustart	2021
Fertigstellung	2024

Johannes-Tobei-Straße in Bohnsdorf

Im Bezirk Treptow-Köpenick in der Johannes-Tobei-Straße Ecke Paradiesstraße baut die STADT UND LAND nach Plänen von Wiechers Beck Architekten 393 neue Wohnungen und ebenso viele PKW-Stellplätze. Rund 50 Prozent der neuen Wohnungen entstehen im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 6,50 Euro/m². So wird die Grundvoraussetzung für ein lebendiges Quartier in ausgewogener sozialer und generationsübergreifender Mischung geschaffen. Die 393 neuen Mietwohnungen verteilen sich auf 16 Gebäude mit drei oder vier Vollgeschossen, zum Teil mit Staffelgeschoss, welche sich wiederum auf drei unterschiedliche Gebäudetypen verteilen. Die Wohnungen haben bodentiefe Fenster, Terrassen mit Gartenanteil im Erdgeschoss und großzügige Balkone oder Dachterrassen in den Obergeschossen. Die Wohnungen werden in drei Bauabschnitten voraussichtlich von Dezember 2021 bis September 2022 bezugsfertig. Treptow-Köpenick ist ein beliebter Wohnstandort, der sich regen Zuzugs erfreut. Der Wohnungsneubau der STADT UND LAND an diesen Standorten trägt dieser Entwicklung Rechnung. Circa 14.100 Wohnungen, in denen rund 27.000 Menschen zu Hause sind, vermietet die STADT UND LAND aktuell in Treptow Köpenick. Rund 600 Wohnungen hat das Unternehmen hier derzeit im Bau.

Anzahl Wohnungen	393
davon WBS	196
Baustart	2019
Fertigstellung	2022



© Kondor Wessels

Mittenwalder Straße 2 – 12 in Hellersdorf

In der Mittenwalder Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf entstehen 310 Wohnungen, davon 50 Prozent im geförderten Wohnungsbau. Mit dem Bau des ersten Hauses mit 137 neuen Mietwohnungen wurde im März 2020 begonnen, im Juni 2020 begann der Bau der Häuser 2 und 3. 66 Prozent der neuen Wohnungen sind barrierefrei, jede Wohnung besitzt einen privaten Außenbereich, alle Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar und pro Wohnung werden je zwei Fahrradstellplätze errichtet. Die Architektur des Bauvorhabens besteht in der Vermittlung zwischen den Fünfgeschossern in der Zossener Straße und den Elfgeschossern in der Mittenwalder Straße. Hierbei soll eine städtebauliche und architektonische Verbindung zur Straße hin geschaffen werden. Die drei neuen Häuser teilen sich somit in der Gebäudehöhe in elf Geschosse plus Staffel, neun Geschosse plus Staffel und sieben Geschosse plus Staffel auf. Das Bauvorhaben bewegt sich weit unter den zulässigen Höhen und fügt sich gut in das Umfeld ein. Bei den Außenanlagen wirken die Grünflächen als verbindendes Element, wobei durch die versetzte Anordnung der Bauteile eine Öffnung sichergestellt wird und Sichtbeziehungen erhalten werden können. Außerdem wird es drei Spielplätze geben. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis Ende 2022. Schon heute vermietet die STADT UND LAND rund 17.700 Wohnungen im Bezirk, in denen rund 34.000 Mieterinnen und Mieter wohnen.

Anzahl Wohnungen	310
davon WBS	155
Baustart	2020
Fertigstellung	2022



© Wiechers Beck

Pöhlbergstraße in Marzahn

In den kommenden zwei Jahren entstehen in der Pöhlbergstraße insgesamt 219 neue Ein- bis Sechszimmer-Mietwohnungen in Typenbauweise. Diese bieten Platz für kleine und große Haushalte. Die Wohnungen, von denen 110 barrierefrei gestaltet sein werden, bieten zu etwa gleichen Anteilen Platz für kleine und große Haushalte. Es gibt 75 Pkw-Stellplätze und ausreichend Fahrradständer. Künftige Bewohnerinnen und Bewohner zahlen hier im Schnitt eine Miete von unter 10 Euro/m². 91 Wohnungen werden mit Fördermitteln des Landes Berlin errichtet. Ihre Miete beträgt anfangs 6,50 Euro/m². Das Grundstück befindet sich prominent an zwei der Hauptverkehrsachsen in Hellersdorf, der Landsberger Allee und dem Blumberger Damm. Konzipiert ist das Wohngebäude als vierflügelige Anlage, die einen großen rechteckigen Innenhof umschließt. Wie alle Typenhäuser der STADT UND LAND soll auch dieses Wohnensemble seinen ganz eigenen Charakter erhalten. Das architektonische Charakteristikum ist die eingezogene Erdgeschosszone, in der PKW-Stellplätze untergebracht sind. Nach diesem von der STADT UND LAND gemeinsam mit Partnern entwickelten TypenhausPlus-Prinzip werden im Bezirk aktuell an vier weiteren Standorten neue Wohnungen gebaut.

Anzahl Wohnungen	219
davon WBS	110
Baustart	2021
Fertigstellung	2023



© Claudius Pflug



© Claudius Pflug

Quartier Paulsternstraße 31 in Spandau

An der Paulsternstraße in Spandau-Haselhorst hat die WBM gemeinsam mit degewo von dem privaten Projektentwickler Kilian Immobiliengruppe ein neues Wohnquartier übernommen. Insgesamt 483 Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern wurden bereits Ende 2020, trotz Pandemie vorfristig, fertig gestellt. Die Bewirtschaftung übernimmt die degewo.

Das Quartier weist einen zusammenhängenden Siedlungscharakter auf. Neben einem elfgeschossigen Wohnhochhaus mit 70 möblierten Ein-Zimmer-Apartments an der Kreuzung zur Gartenfelder Straße entstanden entlang der Paulsternstraße mehrere Wohngebäude mit sechs bis sieben Geschossen. An dem weitläufigen, grünen Innenbereich beträgt die Geschosshöhe vier bis sieben Stockwerke. Im südlichen Bereich befindet sich ein sechsgeschossiges Garagengebäude als lärmabschirmende Bebauung mit 408 PKW-Stellplätzen und 20 Motorrad-Stellplätzen, das sich optisch in das Gesamtkonzept einfügt. Für die Nahversorgung und soziale Infrastruktur sind im Erdgeschoss des Hochhauses zwei Gewerbeeinheiten mit ca. 600 m², darunter eine Kindertagesstätte eingerichtet.

Anzahl Wohnungen	483
davon WBS	121
Baustart	2018
Fertigstellung	2020

WATERKANT Berlin Daumstraße 73-101 in Spandau

Gemeinsam mit der Gewobag entwickelt die WBM unmittelbar am Ufer der Havel das Quartier WATERKANT Berlin. Rund um die Daumstraße entstehen bis 2024 insgesamt etwa 2.500 Wohneinheiten sowie Nahversorgungseinrichtungen und Freizeitflächen.

Die WBM baute im ersten Bauabschnitt 364 Ein- und Vier-Zimmer-Wohnungen, davon 150 barrierefreie und fünf rollstuhlgerechte Einheiten. Sie liegen mit direktem Bezug zum Wasser am östlichen Havelufer zwischen Spandauer-See-Brücke und Wasserstadtbrücke auf einem mehr als 23.500 m² großem Grundstück. Drei Gebäudetypen wurden offen zum Ufer des Spandauer Sees angeordnet.

Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Terrasse ausgestattet. Die Fußbodenheizung wird umweltfreundlich mit Fernwärme des Blockheizkraftwerkes vom Projektpartner Gewobag ED gespeist. Für eine hohe Lebensqualität sorgen auch die autofreien Gartenhöfe zwischen den Wohngebäuden. Hier und im Uferbereich befinden sich Spielplatzflächen. Darüber hinaus errichtet die WBM eine Kindertagesstätte für ca. 65 Kinder sowie 160 Stellplätze. Die denkmalgeschützte Halle der ehemaligen Königlichen Pulverfabrik wird saniert und als besonderer Anziehungspunkt über die Quartiersgrenzen hinaus einer neuen Nutzung zugeführt.

Anzahl Wohnungen	364
davon WBS	182
Baustart	2018
Fertigstellung	2021



© Andreas [FranzXaver] Süß

Ifflandstraße 5 – 7 in Mitte

In der Nähe des S- und U-Bahnhofes Jannowitzbrücke sowie des U-Bahnhofes Schillingstraße baut die WBM ein autofreies Quartier aus drei einzelnen Zeilenbauten mit je fünf Geschossen. Auf einer ehemaligen Parkplatfläche entstehen bis 2022 insgesamt 140 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, davon 56 barrierefrei.

In einem ausführlichen Abstimmungsprozess mit Anwohnern und dem Stadtplanungsamt sind die Lage der Gebäude und Kubaturen festgelegt worden, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügen. Besondere Gestaltungsanforderungen ergaben sich aus dem städtebaulichen Denkmalschutz für das Gebiet Karl-Marx-Allee II.

Etwa 50 Prozent der Wohnungen sind durch Förderung im preisreduzierten Mietsegment geplant. Alle Wohneinheiten werden über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Die Wertstoffentsorgung erfolgt über Unterflurcontainer. 140 oberirdische Fahrradstellplätze werden dezentral und gut erreichbar angeordnet. Zwei durchgrünte Höfe und Spielplatzflächen sowie die extensive Dachbegrünung tragen zum Wohlfühlen in dieser Innenstadtlage bei.

Anzahl Wohnungen	140
davon WBS	63
Baustart	2020
Fertigstellung	2022



© blauraum Architekten

Fischerinsel in Mitte

Auf der historischen Siedlungsfläche Fischerinsel/ Ecke Mühlendamm baut die WBM ein Stück des künftigen Berlins. Hier entstehen 210 neue moderne, bezahlbare und überwiegend barrierefreie Mietwohnungen für alle Generationen. Neben Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind auch möblierte Apartments und Student*innen-WGs vorgesehen. Im Erdgeschoss sind fünf Gewerbeeinheiten und eine Kita geplant sowie ein Concierge-Service. Ein begrünter Innenhof mit zwei Spielplätzen erhöht die Lebensqualität in dieser besonderen Innenstadtlage. Das Gründach wirkt wie eine natürliche Klimaanlage.

Bis Mitte 2021 werden zunächst die Baugrube fertiggestellt und die archäologischen Grabungen fortgesetzt. Bis in knapp fünf Meter Tiefe waren Fundamente, Keller von Gebäuden, Hof- und Wegebefestigungen und Brunnen erhalten, deren älteste Spuren bis in die Stadtgründungszeit um 1200 zurückgehen. Im April 2021 wurde eine mittelalterliche Latrine aus dem 14. Jahrhundert geborgen, die nach Abschluss der Neubauarbeiten in der Grünanlage östlich des Neubaus in einem Pavillon der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden wird.

Anzahl Wohnungen	210
davon WBS	126
Baustart	2020
Fertigstellung	2023

Sechs Unternehmen für Berlin

Engagiert und erfolgreich – die Landeseigenen

334.938 landeseigene Wohnungen gibt es in Berlin. Verwaltet und vermietet werden sie von sechs Gesellschaften: degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM. Ihr Eigentümer und Gesellschafter ist das Land Berlin. Die sechs Unternehmen arbeiten dabei als eigenständige GmbHs und Aktiengesellschaften. Sie sind fest in den Kiezen verwurzelt, sozial engagiert und wirtschaftlich erfolgreich.



degewo ist mit 75.000 Wohnungen das führende Wohnungsunternehmen in Berlin und gehört mit über 1.300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu den größten und leistungsfähigsten Unternehmen der Branche. Durch Neubau und Akquisition wächst der Bestand kontinuierlich.

Unsere Quartiere befinden sich nahezu in allen Stadtteilen Berlins und wir sind auf Wachstum ausgerichtet. Kostengünstiges Bauen bildet einen Schwerpunkt im Bereich Neubau. degewo hat eine Strategie entwickelt, mit der Planungs- und Ausführungsprozesse optimiert sowie Zeit und Kosten gespart werden können. Auf diese Weise kann in kürzerer Zeit bezahlbarer Wohnraum in hoher Qualität und mit reproduzierbaren Standards geplant und gebaut werden.



Als städtisches Wohnungsbauunternehmen leistet die GESOBAU aktiv ihren Beitrag, um in der dynamisch wachsenden Stadt Berlin auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen und lebendige Nachbarschaften zu erhalten. Seit 2014 baut die GESOBAU wieder neu und erweitert durch Neubau und Ankauf ihren Wohnungsbestand, der bis 2026 auf ca. 52.000 Wohnungen anwachsen wird. Derzeit bewirtschaftet das landeseigene Unternehmen mit Tochtergesellschaften einen Bestand von rund 44.000 eigenen Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Die GESOBAU engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben.



Die Gewobag zählt mit über 72.000 Wohnungen und mehr als 120.000 Mieter*Innen zu den größten Immobilienunternehmen der Hauptstadt und bundesweit. Bis 2026 will das landeseigene Wohnungsbauunternehmen seinen Bestand durch Neubau und Ankauf um über 10.000 Wohnungen erweitern. Vom Lückenschluss bis zum Bau ganzer Stadtquartiere, Wohnen für Studierende oder für Senior*Innen: Die Gewobag bietet allen Menschen ein bezahlbares Zuhause – in ganz Berlin. Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen trägt die Gewobag soziale Verantwortung. Sie engagiert sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Sie strebt für ihre quartiersbezogenen Themen einen übergreifenden und strategischen Rahmen an. Dies ist das Ziel des Prozesses der strategischen Quartiersentwicklung.

334.938
Wohnungen

Stand 31.03.2021

rund

340.000
Wohnungen

Ziel Ende 2021

rund

400.000
Wohnungen

Ziel Ende 2026*

*inkl. Bestände berlinovo

HOWOGE

Ganzheitliche Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum entwickeln, die Stadt nachhaltig weiterbauen und ergänzen – mit diesem Ziel hat die HOWOGE 2013 ihre Neubauoffensive gestartet und zählt inzwischen zu den großen Projektentwicklern Deutschlands. Der Status quo: über 4.700 neue Wohnungen, mehr als 70 Projekte in Bau und Planung. Dabei bleibt das Kernelement der Unternehmensstrategie immer der soziale Auftrag. So denkt die HOWOGE in städtebaulichen und sozialen Zusammenhängen und schafft Angebote, die über das Wohnen hinausgehen. Durch umfassende energetische Maßnahmen und den Einsatz innovativer Technologien bei Neubau und Sanierung leistet das Unternehmen einen nachhaltigen Beitrag für Umwelt und Klimaschutz. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive errichtet die HOWOGE zudem neue Schulen und übernimmt Großsanierungen von Schulbauten.

www.howoge.de



STADT UND LAND

Die STADT UND LAND bietet die ganze Vielfalt des Wohnens in der Hauptstadt für breite Bevölkerungsschichten. Das städtische Wohnungsbauunternehmen bewirtschaftet mehr als 50.000 Wohnungen im eigenen Bestand, über 10.000 weitere Wohnungen im Auftrag Dritter sowie über 850 eigene und über 250 Gewerbeobjekte im Auftrag Dritter in fast allen Berliner Bezirken sowie im Land Brandenburg. Beständig investiert die STADT UND LAND auch in die Sanierung und Modernisierung ihrer Mietwohnungen. Die STADT UND LAND übernimmt in ihren Quartieren ein hohes Maß an Verantwortung und unterstützt kontinuierlich zahlreiche soziale Projekte und Initiativen zur Stärkung der Quartiere. Zur Jahresmitte 2021 befinden sich etwa 1.900 Wohnungen im Bau. Konkrete Projekte mit über 3.400 neuen Wohnungen und einem Baubeginn ab der zweiten Jahreshälfte 2021 befinden sich in der Planung. Bis 2026 wird der Bestand durch Neubau und Ankauf auf insgesamt rund 55.000 Wohnungen wachsen.

www.stadtundland.de

WBM.

Berlin. Urban. Mittendrin. Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH gehört mit einem Bestand von rund 32.000 Mietwohnungen und Gewerbeflächen von insgesamt etwa 300.000 Quadratmetern zu den führenden Wohnungsbauunternehmen Berlins, mit einer Bestandskonzentration in den begehrten Stadtteilen Mitte und Friedrichshain und weiteren Beständen in Spandau. Die WBM ist die Wohnungsbaugesellschaft für das urbane Berlin und steht für qualitätsvolle Bestands- und Stadtentwicklung im Dialog. Gemeinsam entwickeln wir nachhaltige, zeitgemäße und komplexe Quartiere aus Wohnen und Gewerbe, die dem gesellschaftlichen Auftrag für ein vielfältiges, lebenswertes Berlin gerecht werden.

www.wbm.de

Herausgeber

Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften
des Landes Berlin www.inberlinwohnen.de



GESOBAU



WBM.

Inhalte und Bearbeitung

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
www.bbu.de



Layout

Fürcho GmbH
www.fuercho-gmbh.de

Berlin, Juni 2021

Die Landeseigenen

Sechs Mal besser Wohnen in Berlin