



## Die Baumeister Berlins



Das sind sie: Die Baumeister und Baumeisterinnen Berlins. Die Vorstände der städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften treffen sich einmal im Jahr zu einer Busrundfahrt mit der politischen Führung der Stadt. Diesmal dabei: Der Regierende Bürgermeister **Kai Wegner**, Bausenator **Christian Gaebler** und Klimasenatorin **Manja Schreiner**. Nicht zu vergessen, ein großer neugieriger Prettross mit unzähligen Fotografen und Kamerateams.

Es ist das Gegenteil von schlau, wenn die Politik Zahlen verspricht, von denen sie schon vorher wissen müsste, dass sie diese nicht einhalten kann. Und wenn statt 20.000 angekündigten Wohnungen „nur“ 17.300 (2022) gebaut wurden, muss man sich ausgerechnet aus Bayern von der **Süddeutschen Zeitung** diese Überschrift gefallen lassen: „Wohnungsbau: Der Senat kämpft mit den eigenen Zielen“. Mein Vorschlag wäre, auf Zielzahlen zu verzichten und dafür jedes fertiggestellte Bauvorhaben zu feiern.

Heute ging es von Lichtenberg über Kreuzberg und Schöneberg bis nach Buckow. Wir stellen Ihnen die Projekte im Einzelnen vor.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften **degewo**, **GESOBAU**, **Gewobag**, **HOWOGE**, **STADT UND LAND** sowie **WBM**: sie sind ein Grundpfeiler für ein soziales und nachhaltiges Berlin. Angesichts der aktuell besonders schwierigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen ist ihr Engagement wichtiger denn je – und entsprechend auch der Erhalt ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit. Denn sie schaffen nicht nur bezahlbaren Wohnraum und sichern sozialen Zusammenhalt, sondern sind mit ihren Investitionen auch ein starker Stabilisator der regionalen Bau- und Handwerksbetriebe.

In den fünf Jahren zwischen 2018 und 2022 haben die sechs Unternehmen in Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin rund 7,5 Milliarden Euro investiert, davon rund 4,8 Milliarden Euro in den Neubau (Anteil 65 %). Bereits zum zweiten Mal in Folge haben die Unternehmen bei ihren Neubauinvestitionen 2022 die Grenze von einer Milliarde Euro überschritten. Damit wurden von den Landeseigenen in jeder Stunde des vergangenen Jahres rechnerisch rund 128.000 Euro in bezahlbare und nachhaltige Neubauwohnungen investiert.

Im laufenden Jahr sollen die Gesamtinvestitionen für Neubau und Bestand sogar noch zulegen und mit einem Plus von rund 19 Prozent erstmals die Grenze von zwei Milliarden Euro übersteigen. Angesichts von Klimawandel und Heizwende besonders erfreulich: Mit einem Plus um fast 64 Prozent auf 326 Millionen Euro sollen dabei die Modernisierungsinvestitionen besonders stark wachsen. Auch in den Neubau soll mit dann rund 1,3 Milliarden Euro erneut mehr investiert werden (+12 %).



Gut gelaunt betreten Kai Wegner und Christian Gaebler die Baustellen.

### Neu gebaut: eine Mittelstadt

In den fünf Jahren zwischen 2018 und 2022 wurden von den sechs Unternehmen 23.020 Wohnungen fertiggestellt – rechnerisch rund 13 Wohnungen an jedem Tag dieser fünf Jahre. Als Heimat für schätzungsweise 50.000 Personen entspricht dieses Neubauvolumen dem Wohnungsbestand einer Mittelstadt wie Goslar oder Oranienburg. 2022 wurden 6.046 neue Wohnungen durch die Landeseigenen fertiggestellt. Spitzenreiter bei den städtischen Baufertigstellungen waren die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (1.808 Wohnungen), Treptow-Köpenick (1.317) und Lichtenberg (1.218). Für 2023 ist die Fertigstellung von weiteren rund 5.300 Wohnungen geplant – angesichts der äußerst herausfordernden Neubau-Rahmenbedingungen eine ganz besondere Leistung.



## CO<sub>2</sub>-Emissionen um 43 % gesenkt

Auf Grundlage der jüngst durch den BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) auf wissenschaftlicher Basis ausgewerteten Ergebnisse der 2011 und 2012 zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften abgeschlossenen freiwilligen Klimaschutzabkommen wird belegt: die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen je Wohnung konnten von ihnen bis 2020 im Vergleich zum Basisjahr 2006 um 43 Prozent reduziert werden. Dank der Verringerung der Emissionen je Wohnung in diesem Zeitraum von 2,15 auf 1,22 Tonnen pro Jahr wird Berlins Klimabilanz um rund 181.000 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr entlastet. Die in den freiwilligen Klimaschutzvereinbarungen getroffenen Absprachen wurden damit übererfüllt.

## Klare soziale Ausrichtung

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,39 Euro/m<sup>2</sup> lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2022 um 77 Cent je Quadratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt 2023 (7,16 €/m<sup>2</sup>). Noch deutlicher wird der mietendämpfende Effekt der Unternehmen mit Blick auf die Wiedervermietungsmieten: Hier lagen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2022 mit 7,44 Euro/m<sup>2</sup> um fast 36 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau (11,54 €/m<sup>2</sup>, IBB-Wohnungsmarktbericht 2022).

**Kai Wegner**, Regierender Bürgermeister von Berlin: „Wir haben uns heute ein Bild von dem beeindruckenden Engagement der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen gemacht. Ihr Einsatz ist enorm. Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen sind ein verlässlicher Partner der Stadt und setzen ihren Auftrag, unter erschwerten Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen zu sorgen, mit sichtbaren Ergebnissen fort. Sie sind in diesen Zeiten wertvoller denn je, vor allem als Garant für zukunftsweisende und stabile Quartiere. Egal ob der Neubau von Wohnungen, Dachaufstockungen oder auch Nachverdichtungen – gemeinsam müssen wir weiter nach tragfähigen Lösungen suchen. Ich darf mich herzlich für den Einsatz bedanken.“

**Christian Gaebler**, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin: „Die Leistungen der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen (LWU) für Berlin sind beachtlich. Sie bauen, sie sanieren energetisch, kaufen Wohnungen an und sind Garant für eine sozial gerechte Mietpolitik. Sie schaffen und sichern bezahlbaren Wohnraum für die

Berlinerinnen und Berliner. Wir müssen deswegen sicherstellen, dass unsere Gesellschaften auch in Zukunft noch handlungsfähig bleiben durch entsprechende Wirtschaftlichkeit bei Einnahmen und Ausgaben und Unterstützung des Landes, insbesondere bei der energetischen Sanierung.“

**Manja Schreiner**, Senatorin für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt des Landes Berlin: „Das Engagement für bezahlbaren Wohnraum in Berlin ist wichtiger denn je. Wir haben heute gesehen, wie sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften engagieren. Sie sind ein Motor für unsere regionale Bauwirtschaft. Als Umweltsenatorin freue ich mich, dass die Landeseigenen das freiwillige Klimaschutzabkommen mehr als erfolgreich erfüllt haben. Sie reduzierten den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um ein Vielfaches, und trugen so zur positiven Klimabilanz der Stadt bei.“

**Jörg Franzen**, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften: „Wir stehen für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen in Berlin. Aktuell sind die Herausforderungen dabei besonders komplex und groß. Steigende Finanzierungs- und Baukosten potenzieren sich gegenseitig, während gleichzeitig immer mehr Auflagen zu beachten sind. Dabei sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften heute für Berlin wichtiger denn je. Sie sind ein Schlüssel zur Entspannung des Wohnungsmarkts, der Erreichung der Berliner Klimaschutzziele und der Sicherung des sozialen Zusammenhalts in der Stadt. Umso mehr kommt es jetzt und in Zukunft auf die wirtschaftliche Leistungskraft der Unternehmen an. Sie in diesen schwierigen Zeiten zu erhalten und zu stärken und dabei gleichzeitig weiterhin unsere vielfältigen Aufgaben erfüllen zu können, ist das Ziel der gemeinsamen Arbeit von städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Land Berlin.“

## Und hier einige Beispiele:

### Hallesches Ufer 60 Friedrichshain-Kreuzberg

Bis zum Sommer 2024 werden auf dem Gelände des ehemaligen Postscheckamts am Halleschen Ufer 60 Wohnungen, Gewerbe- und Büroeinheiten zu einem neuen urbanen und klimafreundlichen Quartier zusammengeführt.

degewo baut auf der nördlichen, 11.250 m<sup>2</sup> großen Baufläche 337 Mietwohnungen, von denen 75 Prozent gefördert und 172 überwiegend barrierefrei sind. Die Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von 33 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup> verteilen sich auf sechs





Wohngebäude mit jeweils sieben oder acht Geschossen. Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse. degewo lässt außerdem drei Gewerberäume, eine Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen, eine Kindertagesstätte, Spielplätze und weitere Erholungsmöglichkeiten entstehen. Gebaut wird nach KfW 55 Standard mit umweltfreundlicher Wärmeversorgung. Die Dächer werden extensiv begrünt.



Auf dem südlichen Baugelände wird die Art Invest Real Estate das ehemalige Verwaltungsgebäude der Postbank in einen modernen Bürotower verwandeln und das neue nachhaltige Quartier durch zwei weitere Bürogebäude ergänzen.



### Generationenübergreifendes Wohnen in der Idunastraße, Pankow

Mit einem Fokus auf generationenübergreifendes Wohnen errichtet die GESOBAU auf dem Areal der Idunastraße/Neukirchstraße ein neues urbanes Quartier mit insgesamt 14 Häusern und 424 Mietwohnungen. Zur geplanten Wohnanlage gehört neben zwei Seniorenwohnhäusern auch eine Kindertagesstätte.

Der Wohnungsmix im neuen Quartier umfasst 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten ab 6,60 €/m<sup>2</sup> kalt. Mit 313 Wohnungen wird ein Großteil des Wohnraums barrierefrei errichtet, hinzu kommen vier rollstuhlgerechte Wohneinheiten. Zwei Häuser sind für die Bedürfnisse von älteren Menschen konzipiert: In den Obergeschossen werden 91 Wohnungen speziell für Senior\*innen geschaffen, während im Erdgeschoss Gewerbeflächen für seniorennaher Dienstleitungen entstehen. Darüber hinaus sind vier Wohngemeinschaften mit jeweils acht Zimmern ebenfalls im Areal mitgedacht. Für die junge Generation entsteht in einem der Gebäude eine Kindertagesstätte für bis zu 52 Kinder.

Eine hohe Aufenthaltsqualität wird durch gestaltete Außenbereiche geschaffen: Als Begegnungsorte für die Nachbarschaft dienen später zwei übersichtliche Wohnhöfe mit begrünten Gärten, Quartiersgassen mit Spielplatz- und Freizeitangebot für verschiedene Altersgruppen sowie ein die Nord-/Süd-Achse verbindender Boulevard. Bepflanzt wird das Quartier mit einer Auswahl aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Dachbegrünungen ergänzen das nachhaltige Begrünungskonzept und sorgen gemeinsam mit Photovoltaikanlagen für einen klimafreundlichen Wohn- und Lebensraum.

Für die Mobilität ist neben rund 900 Fahrradstellplätzen ein dreigeschossiges Parkhaus mit 64 Pkw-Stellplätzen vorgesehen. Etwa 107 weitere Parkmöglichkeiten für Autos befinden sich auf dem Gelände.



### Schöneberger Linse - Berlin-Südkreuz

Die Gewobag baut im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am Bahnhof Berlin-Südkreuz eine siebengeschossige Wohnanlage. Das langgestreckte Grundstück verläuft mittig durch ein Quartier, vom Sachsendamm bis zur Ella-Barowsky-Straße (bisher Tempelhofer



Weg). 211 Wohnungen werden hier entstehen. Es wird reguläre Mietwohnungen geben sowie Flächen für Gemeinschaftswohnen. An der Ella-Barowsky-Straße entstehen außerdem eine Kita und ein Café.

Der Neubau ist eines von vielen Teilprojekten, mit denen der Stadtteil Schöneberger Linse bis 2025 vollkommen neugestaltet werden wird. Neben Gewerbeimmobilien werden hier Miet- und Eigentumswohnungen sowie ein Hotel gebaut. Der öffentliche Raum wird neugestaltet. Ein zeitgemäßes Verkehrskonzept und eine nachhaltige Energieversorgung sollen die Schöneberger Linse zu einem modellhaften Stadtteil machen, in dem sich Arbeiten und Wohnen mischen und ergänzen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2023 geplant. Ein Teil der Wohnungen wird vom Land Berlin gefördert und ist belegungsgebunden.

Es entstehen mehrheitlich reguläre Wohnungen, ein kleiner Teil ist für Wohngemeinschaften konzipiert. Die 167 regulären Wohnungen haben ein bis fünf Zimmer und Wohnflächen von ca. 36 m<sup>2</sup> bis 124 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über einen Balkon, im Dachgeschoss über eine Dachterrasse. Die Ausstattung ist modern, in den Badezimmern gibt es Dusche oder Badewanne, alle Wohnungen haben eine Fußbodenheizung. Die Hausaufgänge 29 H und 29 I sind dem Gemeinschaftswohnen vorbehalten.



## An der Mole - Lichtenberg

Seit September 2021 laufen An der Mole 3-9 (ungerade) die Bauarbeiten für 169 Ein- bis Fünfraumwohnungen. Auf der Lichtenberger Seite der Rummelsburger Bucht entsteht in direkter Wasserlage ein achtgeschossiges Wohngebäude mit bis zu fünf Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie einer Kita für 48 Kinder. 85 Einheiten entstehen gemäß der Koopera-

tionsvereinbarung mit dem Land Berlin als Sozialwohnungen zu Einstiegsmietten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter.

Das von AFF Architekten entworfene Gebäude hat die Form eines Kamms und richtet sich direkt zur Rummelsburger Bucht aus. Diese Gebäudearchitektur erzeugt u-förmige Höfe mit grünen Erholungsflächen, Sitz- und Spielplätzen. Auf dem begrünten Gebäudedach erzeugt eine Photovoltaikanlage grünen Mieterstrom.

In den Wohnungen selbst sorgen dezentrale Wohnungsstationen für die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung. Auch die Außenanlagen tragen zum nachhaltigen Gesamtkonzept des Quartiers bei. So versickert das Regenwasser vollständig auf dem Grundstück.



## Buckower Felder

Auf den Buckower Feldern errichtet die STADT UND LAND ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten, 377 davon als STADT UND LAND-TYPENHAUSPLUS. Als kommunales Wohnungsbaunternehmen 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 % 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 nachbarschaftliche 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 wurden 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 war 2021, die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für 2024 geplant. Die Vermietung startet voraussichtlich 2023.*



Nach vier Stunden Baustellenbesichtigungen genehmigten sich **Kai Wegner** und **Christian Gaebler** eine kleine Bratwurstpause.

*Zusammenstellung und Kommentierung: Ed Koch  
Fotos: BBU, Wohnungsunternehmen, Ed Koch*