



Soziales



# Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

## INHALT

- Der Fokus unseres Schaffens →
- Unsere Quartiersstrategie →
- Innovative Bau- und Wohnkonzepte →
- Ziele und Maßnahmen →



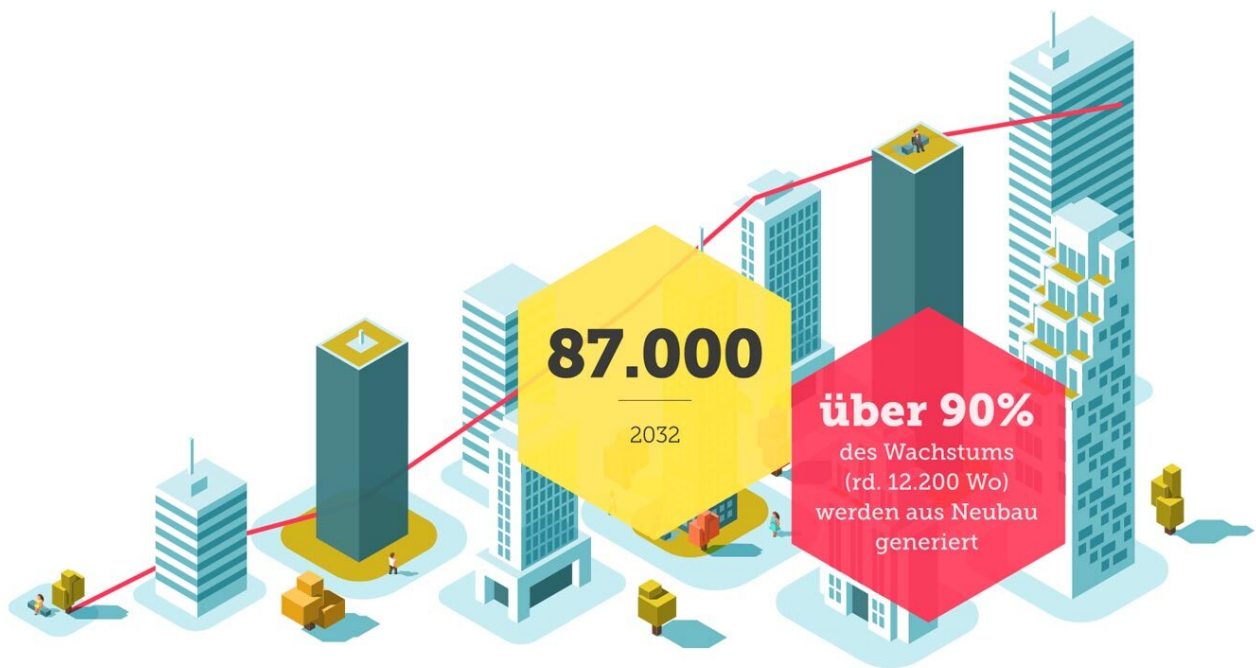
**Wir setzen uns das Ziel, durch Neubauten und Bestandsankäufe mehr Wohnungen zu angemessenen Mieten anzubieten und so zur Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beizutragen. Mithilfe innovativer Bau- und Wohnkonzepte schaffen wir Wohn- und Arbeitsräume für unterschiedliche Bedürfnisse und fördern die soziale Durchmischung Berlins. Projekte wie die WATERKANT Berlin, die Bülow 90 oder unser Neubau für Geflüchtete in der Rauchstraße zeigen beispielhaft, wie wir diese Konzepte bereits erfolgreich umsetzen.**

## **Der Fokus unseres Schaffens**

Die Gewobag ist sich ihrer großen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Wir befinden uns im Spannungsfeld zwischen stetig steigenden Einwohnerzahlen, wachsendem Wohnungsbedarf und der Gewährleistung von angemessenen Mieten. Wir stellen uns dieser Herausforderung und schaffen durch Neubau und Nachverdichtungen kontinuierlich neuen Wohnraum für die BerlinerInnen. Im Jahr 2021 konnten wir unseren Bestand auf rund 73.500 Wohnungen erhöhen. Das entspricht einem Bestandswachstum von 1,8 Prozent. Studierende, SeniorInnen, Familien, Paare und Singles finden bei uns ein bezahlbares Zuhause (2021 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Gewobag-Wohnungen bei 6,29 €/m<sup>2</sup>). Deshalb bauen wir Wohnungen in allen Größen von ein bis fünf Zimmern und erarbeiten beim Start eines Projekts ein jeweils passgenaues Zielgruppenkonzept.

Um unseren eigenen Anspruch bei der Bereitstellung von Wohnraum zu angemessenen Mieten zu bekräftigen, schloss die Gewobag bereits 2017 die Kooperationsvereinbarung „Leitbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Darin haben wir uns verpflichtet, unser Bestandsportfolio bis 2021 um rund 6.600 Wohnungen zu erweitern. Dieses Ziel konnten wir bereits im Jahr 2020 erfüllen. Um auch langfristig den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Berlin decken zu können, planen wir, unseren Bestand in den kommenden zehn Jahren auf rund 87.000 Wohnungen zu erhöhen.

Zu den weiteren Schwerpunkten der Vereinbarung mit dem Berliner Senat gehört es, die Teilhabe verschiedener Stakeholder bei Neubau- und Modernisierungsprojekten anhand der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ zu ermöglichen sowie die sogenannte Berliner Mischung, also einen ausgewogenen Mix an Wohnen und Gewerbe, zu fördern. Auch diese Anforderungen berücksichtigen wir selbstverständlich bei der Planung und Umsetzung unserer Bauvorhaben und Quartiersentwicklungen.



„Wir wachsen mit Berlin! Bis 2032 möchten wir unseren Bestand auf 87.000 Wohnungen erweitern. Dabei verbinden wir die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit gesellschaftlich relevanten Themen. Dazu zählen für uns insbesondere Klimaschutz und Mobilität sowie Wohnkonzepte, die den Lebenssituationen und -phasen unserer MieterInnen gerecht werden.“

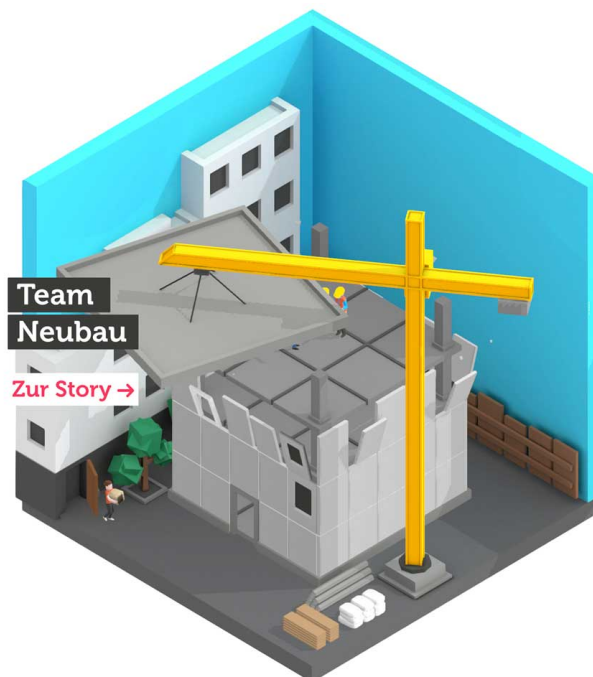
**Markus Terboven,**  
Vorstandsmitglied der Gewobag

## Unsere Quartiersstrategie

Unser Anliegen ist es, in all unseren Quartieren die Lebensqualität der BewohnerInnen gleichermaßen zu stärken. Um entsprechende Maßnahmen ableiten und umsetzen zu können, bedarf es daher in einem ersten Schritt eines ganzheitlichen Quartiersverständnisses.

Zu diesem Zweck arbeiten wir an einer übergeordneten Quartiersstrategie. Sie gibt uns einen Überblick über wichtige Themengebiete und Handlungsfelder in den Quartieren. Der Fokus liegt hierbei auf einer sozial und ökologisch vorbildlichen Quartiersentwicklung, einer möglichen Nachverdichtung in bestehenden Quartieren, der nachhaltigen Aufwertungen von Grünflächen und Freiräumen, der Umsetzung energetischer Quartiers- und Mobilitätskonzepte und der sozialen Stabilisierung bestehender Nachbarschaften. Unser Ziel ist ein zentrales Quartiers-Monitoring, mit dessen Hilfe für jedes einzelne Quartier strategische Schwerpunkte für zukünftige Investitionen definiert und der Status quo von mittel- und langfristigen Maßnahmen nachverfolgt werden können.

Derzeit befinden wir uns in der Implementierungsphase der Quartiersstrategie. Dabei sollen Quartiere ganzheitlich in die Planung integriert werden. Das heißt, es sollen nicht nur einzelne Gebäude betrachtet, sondern ausgewählte Themen zukünftig stärker in einem breiten Kontext als vernetztes Quartier gedacht und geplant werden. Dazu werden die relevanten internen AkteurInnen zusammengebracht und notwendige Maßnahmen festgelegt. Durch dieses Vorgehen können Verbesserungspotenziale strukturiert erkannt und unsere Bestände zielgerichteter, nachhaltiger sowie effizienter bewirtschaftet werden. Unser Anliegen ist es, lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften für unsere MieterInnen zu gestalten.



## Innovative Bau- und Wohnkonzepte

So individuell wie die Menschen sind auch deren Bedürfnisse und Ansprüche an das tägliche Leben. Daher bedarf es zukunftsfähiger Wohnkonzepte, die den Lebenssituationen und -phasen unserer MieterInnen gerecht werden. Um ganzheitliche Lösungen zu entwickeln, beziehen wir unsere MieterInnen in Form von partizipativen Prozessen ein und berücksichtigen weitere Themen, wie beispielsweise sozialen Zusammenhalt, Mobilität und Energie. Zudem achten wir darauf, durch multifunktionalen Wohnungsbau einen langfristigen Nutzen zu stiften.

Durch die pandemiebedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens, geschlossene Kitas und Schulen sowie mobile Arbeitsplätze beschränkte sich das tägliche Leben unserer MieterInnen auf die eigenen vier Wände und auf das Quartier vor Ort. Wohnraum mit Lebensqualität erhielt dadurch eine zusätzliche Gewichtung.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse unserer MieterInnen bietet die Gewobag daher verschiedene innovative Bau- und Wohnkonzepte, die im Folgenden anhand konkreter Projektbeispiele näher vorgestellt werden.

## **WATERKANT Berlin:**

Unser aktuell größtes Neubauprojekt ist die WATERKANT Berlin; hier entsteht ein neuer und innovativer Stadtteil mit Wohnraum für rund 5.000 BerlinerInnen, vielfältigen Spiel- und Erholungsflächen, Kindertagesstätten sowie Einzelhandelsflächen. Bis 2026 planen wir gemeinsam mit unserer Schwestergesellschaft WBM 2.500 neue Wohnungen zu schaffen und rund die Hälfte davon zu geförderten Mieten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter anzubieten.

Ein ganzheitliches Mobilitätskonzept sorgt dabei für verkehrsberuhigte Quartiersstraßen, Fahrradstellplätze, eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Sharing-Angebote sowie E-Ladestationen. Zusätzlich stellen wir durch ein lokales Blockheizkraftwerk, das mit einer Flusswasserwärmepumpe arbeitet, und Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine nachhaltige Energieversorgung sicher. Für das nachhaltige Energiekonzept, die innovativen Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur in Berlin-Spandau hat die WATERKANT Berlin das DGNB Vorzertifikat in Platin erhalten. Dabei wurde die Qualität des Wohnkonzeptes und die des gesamten Bauprozesses nach den Aspekten Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort bewertet.

Bislang (2020 und 2021) konnte die Gewobag bereits 567 Wohnungen fertigstellen. Zusätzliche 300 Wohnungen sind für das Jahr 2022 geplant. Weitere Informationen zur WATERKANT Berlin finden Sie [hier](#). ➔



## Bülow90:

Mit unserem Pilotprojekt in der Bülowstraße 90 schaffen wir bis 2025 einen an modernste Bedürfnisse angepassten Lebens- und Arbeitsraum in Berlin-Schöneberg. Geplant sind neben neuen Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen auch Räume zum Arbeiten sowie für Bildungs-, Schulungs- und Kulturangebote, Gewerbeflächen, ein Kindergarten, ein Kiezcafé und eine offene Werkstatt.

Gemeinsam mit BewohnerInnen sowie AnwohnerInnen erproben wir dabei zukunftsfähige und nutzerInnen-zentrierte Modelle für Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben, die später auch auf andere Projekte übertragen werden können. So werden z. B. über verschiedene Beteiligungsformate wie Kiezfeste die AnwohnerInnen des Quartiers direkt in den Prozess eingebunden. 2022 werden weitere Befragungen durchgeführt, um ihre Anforderungen und Bedürfnisse mit den geplanten Optionen und Konzeptideen des Projektes und der Bauplanung in Einklang zu bringen. Diese Befragungen finden im Kontext des Forschungsprojektes BBBlockchain statt und nutzen die Blockchain-Technologie. Weitere zentrale Bestandteile des Projekts sind intelligente und bedarfsgerechte IT-Lösungen und digitale Konzepte, so z. B. Buchungs- und Zugangssysteme, Raumsteuerung und ein intelligentes Energiemanagement.

Prägend für das Projekt ist zudem das iterative Vorgehen in interdisziplinären Teams, das auf gemeinsames Lernen und Ausprobieren setzt. So wird das Gebäude der Bülow90 ein Hub für lebendige Stadtentwicklung.

Um zukunftsfähige Lebensräume aus bestehenden Gebäuden schaffen zu können, setzen wir bei der Bülow90 auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, den Einsatz recycelter Bauelemente, energiesparende LED-Beleuchtung und die Verwendung ökologischer Materialien wie Holz oder Naturputz.

Bis das Projekt im Herbst 2025 fertiggestellt ist, sind Zwischennutzungen, wie öffentlich zugängliche Eventflächen und Gemeinschaftsbüros, vorgesehen. Nähere Informationen zu unserem Projekt in der Bülowstraße 90 finden Sie [hier](#). ➔



## Wohnraum für Studierende und Auszubildende:

Die Gewobag schafft leistbaren Wohnraum für Studierende und Auszubildende. So wurden bis September 2021 an der Ecke Bremer Straße / Wiciefstraße zwei neue Wohnhäuser errichtet. Die beiden in Berlin-Moabit gelegenen Gebäude bieten fast 100 Wohnplätze und fördern durch gemeinsame Wohnräume das Miteinander der jungen BewohnerInnen.

Beide Gebäude zeichnen sich durch niedrige Nebenkosten und bezahlbare Mieten aus. Die hohe Energieeffizienz (KfW-55-Standard) und die Energieversorgung durch Fernwärme kommen nicht nur dem Klima, sondern auch den BewohnerInnen zugute.

Ein weiterer Anspruch der Gewobag ist es, multifunktionale Wohnräume für die Zukunft zu schaffen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, haben wir – unterstützt durch eine gute Verkehrsanbindung – auch für Fahrradstellplätze, Barrierefreiheit und Gewerbeflächen im Erdgeschoss gesorgt. So können die Wohnräume bei Bedarf zukünftig auch von anderen NutzerInnen-Gruppen wie älteren Menschen oder Familien bezogen werden.

Zusätzliche Details zu dem Projekt können Sie [hier](#) ↗ einsehen.



## Modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF):

Bereits 2015 verpflichtete sich die Gewobag gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnräume für geflüchtete Menschen bereitzustellen. Seitdem hat die Gewobag bereits ein neues Zuhause mit rund 550 Wohnplätzen geschaffen. Mit dem Neubauprojekt in der Rauchstraße im Spandauer Ortsteil Hakenfelde entstanden bis Juli 2021 nun weitere 56 Wohnungen mit 274 Wohnplätzen zu diesem Zweck.

Um das Wohngebäude innerhalb kürzester Zeit zu errichten, kam eine modulare Bauweise zum Einsatz, bei der vorgefertigte Module (z. B. Wandelemente mit Fenstern und Fertigbadzellen) angeliefert und montiert wurden. Dadurch betrug die Bauzeit nur knapp 13 Monate.

Außerdem haben wir neben Wohnungen auch Mehrzweckräume für Veranstaltungen und Begegnungen konzipiert. Im Außenbereich stehen Fahrradstellplätze und Grünflächen mit Spielplätzen, Picknickarealen sowie Flächen für gemeinsame Spiele zur Verfügung.

Näheres zu unserem Projekt in der Rauchstraße können Sie [hier](#) nachlesen.





## Wohnen im Alter:

Bei der Planung unserer Quartiere prüfen und berücksichtigen wir Kriterien des altersgerechten Wohnens und stellen so sicher, dass unsere MieterInnen auch im Alter selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Um Menschen im Ruhestand die Möglichkeit zu geben, in aktiver Gesellschaft zu leben, bieten wir in unserem SeniorInnen-Wohnhaus im Eiserfelder Ring das Konzept „Wohn!Aktiv“ an. Seit Anfang 2021 modernisieren wir das Gebäude und ergänzen es künftig um eine Tagespflegeeinrichtung sowie einen ambulanten Pflegedienst. Hier können Menschen über 60 selbstbestimmt wohnen, neue Kontakte knüpfen und gemeinsam aktiv sein – wie beispielsweise beim gemeinsamen Gärtnern. Zusätzlich haben die BewohnerInnen nach dem Umbau die Möglichkeit, diverse Serviceleistungen (z. B. Hausnotruf, Einkaufsservice) in Anspruch zu nehmen. Die Modernisierung wird außerdem für Barrierefreiheit im Gebäude sowie für Hochbeete, Sitzbänke und Fahrradstellplätze im Außenbereich sorgen.

Auch im „Wohnpark Mariendorf“ verbinden wir Wohnen und Pflege. An der Prühlstraße in Tempelhof-Schöneberg bauen wir seit 2020 44 Wohnungen mit einer optimierten Ausstattung für ältere Menschen und einer Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss. Die Fertigstellung ist im Juni 2022 geplant.

Weitere Informationen zu unserem altersgerechten Wohnangebot erhalten Sie [hier](#). ➔



Eine vollständige Liste der aktuellen  
Bauaktivitäten der Gewobag finden Sie hier:

## Aktuelle Bauprojekte



### Kennzahlen

# 73.484

Wohnungen im Gewobag-Bestand  
2021

# 984

fertiggestellte Wohneinheiten 2021

**6,29 €/m<sup>2</sup>**

durchschnittliche Nettokaltmiete im  
Gewobag Bestand 2021

**rund  
130.000**

MieterInnen

## Ziele und Maßnahmen

### Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status	
Bezahlbarer Wohnraum	Wir bieten in Berlin mehr Wohnraum zu angemessenen Mieten an	Fortschreibung der Gewobag-Wachstumsstrategie	Fortlaufend	
	Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	WATERKANT Berlin: Bau von 300 weiteren Wohnungen bis 2022		In Durchführung
		Bülow 90: Fertigstellung von über 35 Wohnungen, Gewerbe- und Arbeitsflächen bis 2025		In Durchführung
		Bremer Straße / Wiciefstraße: Schaffung von 100 bezahlbaren Wohnplätzen für Studierende und Auszubildende		Abgeschlossen
		Rauchstraße: Errichtung von 56 Wohnungen für Geflüchtete		Abgeschlossen
		Wohnpark Mariendorf: Erweiterung um 44 altersgerechte Wohnungen und eine Pflegeeinrichtung bis 2022		In Durchführung