



Wirtschaft



Wohnraum schaffen in Berlin

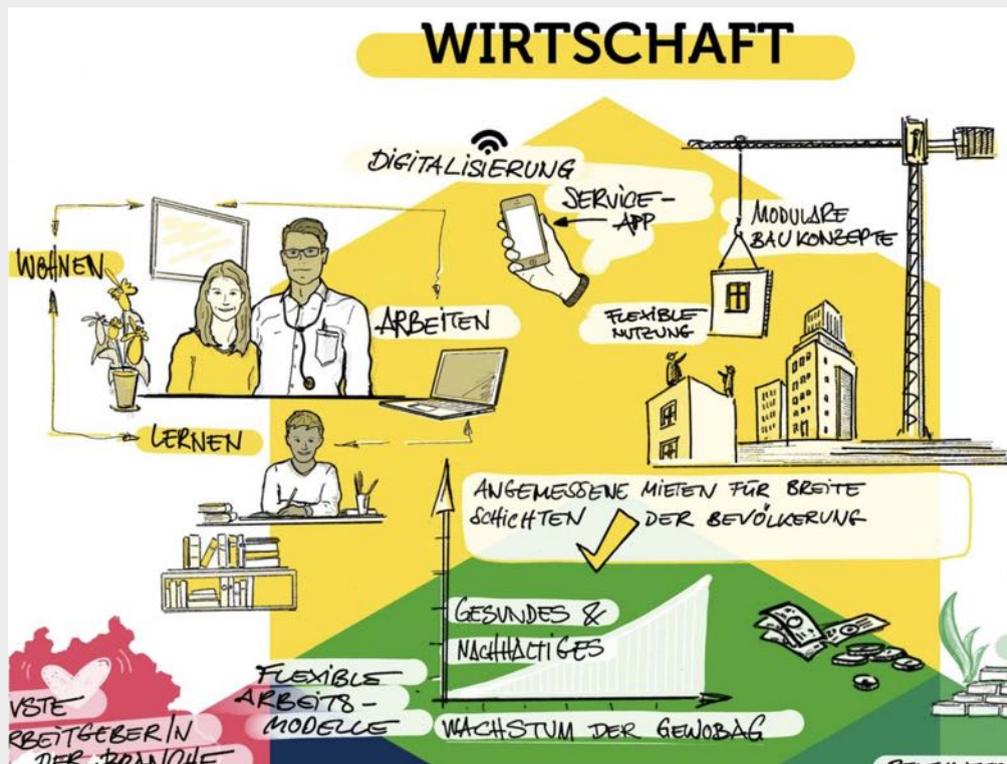


INHALT

- Fokusthemen →
 - Wachstum braucht Raum und Zeit →
 - Berlin im Wandel der Zeit →
 - Innovativ in die Zukunft: Waterkant Berlin →
 - Kennzahlen →
 - Ziele und Maßnahmen →
-

FOKUSTHEMEN

- **Wohn- und Nutzungskonzepte (extern):** Mit innovativen Wohn- und Nutzungskonzepten schaffen wir ein flexibles, generationsübergreifendes Angebot: Wohnen, Arbeiten und Lernen finden im eigenen Quartier statt. Die Berliner Mischung beschreibt die räumliche Nähe von Wohnen, Gewerbe und Produktionsstätten. Wir nutzen diese Berliner Mischung als Hebel, um Synergien zwischen den heterogenen Ansprüchen an die Gebäudenutzung zu schaffen. Zudem schaffen wir die notwendige Infrastruktur für die Digitalisierung der Wohnbereiche.
- **StakeholderInnen (extern):** Die Gewobag ist als wirtschaftliche Akteurin mit unterschiedlichen StakeholderInnen im Kontakt: unter anderem mit MieterInnen, MitarbeiterInnen, politischen VertreterInnen, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen.
- **Bezahlbarer Wohnraum (extern):** Dabei steht die Bereitstellung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums im Mittelpunkt: Wir bieten Angebote für breite Schichten der Bevölkerung und generieren durch modulares Bauen zugleich ein individualisiertes Wohnangebot.



Wachstum braucht Raum und Zeit

Durch Neubauten und Bestandsankäufe können wir noch mehr Wohnungen zu angemessenen Mieten anbieten und tragen zur Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt bei. Durch innovative Bau- und Wohnkonzepte integrieren wir auch die Grundsätze nachhaltigen Bauens.

Berlin im Wandel der Zeit

Seit der Entstehung der Gewobag 1919 befindet sich Berlin in einem ständigen Wandel. Steigende Einwohnerzahlen und der damit einhergehende wachsende Wohnungsbedarf haben auch Auswirkungen auf die Gewobag. Wir stellen uns dieser Herausforderung und schaffen durch Neubau, Ankäufe und Nachverdichtungen kontinuierlich neuen Wohnraum für die BerlinerInnen. Im Jahr 2020 konnten wir unseren Bestand dadurch auf 72.194 Wohnungen erhöhen, das entspricht einem Bestandswachstum von 3,4 Prozent.

Unsere Priorität ist es, für alle Bevölkerungsschichten – ob Familien, Alleinstehende, Paare, Studierende oder SeniorInnen – ein bezahlbares Zuhause in den Gewobag-Beständen zu schaffen. Deshalb bauen wir Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und erarbeiten beim Start eines Projekts ein passgenaues Zielgruppenkonzept. 2020 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Gewobag-Wohnungen bei 6,30 €/m².

Um unseren eigenen Anspruch der Bereitstellung von Wohnraum zu angemessenen Mieten zu bekräftigen, schloss die Gewobag bereits 2017 die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Darin haben wir uns verpflichtet, gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften den kommunalen Bestand bis 2021 um mindestens 40.000 Wohnungen zu erhöhen.

Die Gewobag konnte ihr Ziel, das Bestandsportfolio im Zeitraum bis 2021 um rund 6.600 Wohnungen zu erweitern, bereits im Jahr 2020 erfüllen. Um auch langfristig den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Berlin decken zu können, planen wir in den kommenden zehn Jahren den Neubau von weiteren rund 10.000 Wohnungen.

Zu den weiteren Schwerpunkten der Vereinbarung mit dem Berliner Senat gehört es, die Teilhabe verschiedener StakeholderInnen 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.

Wachstumsziele der Gewobag bis 2031

Bestand an Wohnungen aus Ankauf und Neubau (gerundet)



„Berlin und die Gewobag wachsen gemeinsam: Der Bestand der Gewobag konnte durch unsere Strategie von Neubau und Ankauf in 10 Jahren um rund 20.000 Wohnungen erweitert werden. Ein Erfolg, auf dem wir aufbauen möchten, um so noch mehr in Berlin lebenden Menschen langfristig leistbaren Wohnraum zu bieten.“

Markus Terboven, Vorstandsmitglied
Gewobag

Innovativ in die Zukunft: WATERKANT Berlin

Unser aktuell größtes Neubauprojekt ist die **WATERKANT Berlin** ein innovativer Stadtteil, der rund 6.000 BerlinerInnen ein neues Zuhause geben wird.

Bereits 2018 erreichten wir, dass die WATERKANT als erstes Quartier einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mit einem Vorzertifikat in Platin durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet wurde. Das DGNB-Zertifizierungssystem gilt international als Qualitätssiegel für nachhaltiges Bauen. Es betrachtet den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Einer der Gründe für die Auszeichnung ist die nachhaltige Energieversorgung: In der eigens für das neue Quartier errichteten Energiezentrale werden wir ab 2021 mittels Blockheizkraftwerken und ab 2022 mittels einer Flusswasserwärmepumpe regenerative Wärme erzeugen.

Auch das ganzheitliche Mobilitätskonzept trug zu der Auszeichnung bei. Neben verkehrsberuhigten Quartiersstraßen, modernen Fahrradstellplätzen, einer direkten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und einer „Jelbi-Station“ mit zahlreichen Sharing-Angeboten in Kooperation mit der BVG werden hier auch Stellplätze mit Ladeinfrastruktur errichtet.

Unser Ziel bis 2025 ist es, im Quartier WATERKANT 2.000 neue Wohnungen zu schaffen und rund 50 Prozent davon zu geförderten Mieten ab 6,50 €/m² anzubieten. Dem konnten wir im Jahr 2020 bereits einen Schritt näherkommen: 361 Wohnungen des ersten Teilprojektes wurden bereits vermietet. Vier weitere Teilprojekte mit rund 740 Wohnungen, Energiezentrale und Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf sind im Bau.



**Ein neues Quartier entsteht:
Während an einigen Stellen noch
Baukräne die Aussicht prägen,
sind Teilprojekte bereits
vermietet.**

Kennzahlen

72.194

Wohnungen im Gewobag-Bestand

759

fertiggestellte Wohneinheiten

6,30 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete im
Gewobag Bestand

Ziele und Maßnahmen

Wohnraum schaffen in Berlin

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Angemessene Mieten, Bestandswachstum	Wir bieten in Berlin Wohnraum zu angemessenen Mieten an	<ul style="list-style-type: none"> Gewobag-Wachstumsstrategie Angebote für breite Schichten der Bevölkerung 	Fortlaufend
Bestandswachstum, Innovative Bau- und Wohnkonzepte	Wir testen innovative Bau- und Wohnkonzepte	<ul style="list-style-type: none"> Innovative Wohnkonzepte (z. B. Projekt „Bülow90“) Baukonzepte für flexible Nutzung durch unterschiedliche Zielgruppen 	Fortlaufend
Kundenzufriedenheit, Digitalisierung	Wir wollen noch zufriedeneren KundenInnen	<ul style="list-style-type: none"> Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service App 	Fortlaufend
		<ul style="list-style-type: none"> Digitalisierung der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen Digitale Auftragserfassung bei Wohnungseinzelsanierungen vor Ort 	In Durchführung
		<ul style="list-style-type: none"> Kundenzufriedenheitsanalyse 2022 	Fortlaufend
		<ul style="list-style-type: none"> Online-Panel Angebote, um die Bedürfnisse der MieterInnen enger in Entwicklungsprozesse von Gewobag Services einzubinden 	In Durchführung