



Bericht über Wohnungsbau und Wohnungsbaupotentiale

Wohnungsneubauvorhaben mit 50+ Wohneinheiten im Bezirk Mitte von Berlin

Bericht über Wohnungsbau und Wohnungsbaupotentiale

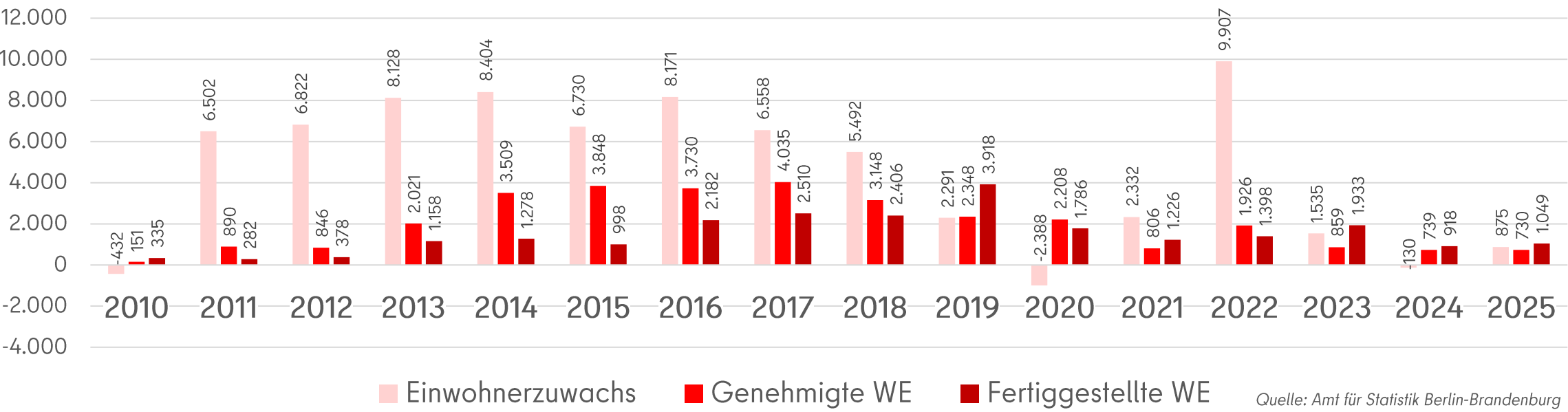
Wohnungsneubauvorhaben mit 50+ Wohneinheiten im Bezirk Mitte von Berlin

- 1. Wohnungsbau Berlin Mitte: Rückblick - Ziele - Umsetzung**
- 2. Wohnungsbau 2026: beispielhafte Vorhaben**
- 3. Dachgeschoss-Potentialstudie des Bezirks Mitte**
- 4. Fazit**

Wohnungsbau im Rückblick 2010-2025

im Bezirk Mitte von Berlin

- Einwohnerzuwachs** → Von 2010 bis 2025 ist die Bevölkerung des Bezirks von 330.000 auf 400.000 EW (+70.000) gewachsen. Seit 2020 beträgt der Einwohnerzuwachs nur ca. 1000 EW pro Jahr.
- Anzahl genehmigter Wohneinheiten** → Von 2010 bis 2025 hat der Bezirk 32.000 neue Wohnungen für schätzungsweise 64.000 EW genehmigt. Die Anzahl genehmigter WE stabilisiert sich seit 2020 auf durchschnittlich ca. 1000 WE pro Jahr
- Wohnungsbauziele** → Trotz seiner Spitzenwerte bei Einwohnerdichte und Bebauungsdichte gelingt dem Bezirk Mitte eine hohe jährliche Wohnungsbauleistung.



Wohnungsbauziele des Berliner Senats

für die Jahre 2026-2031

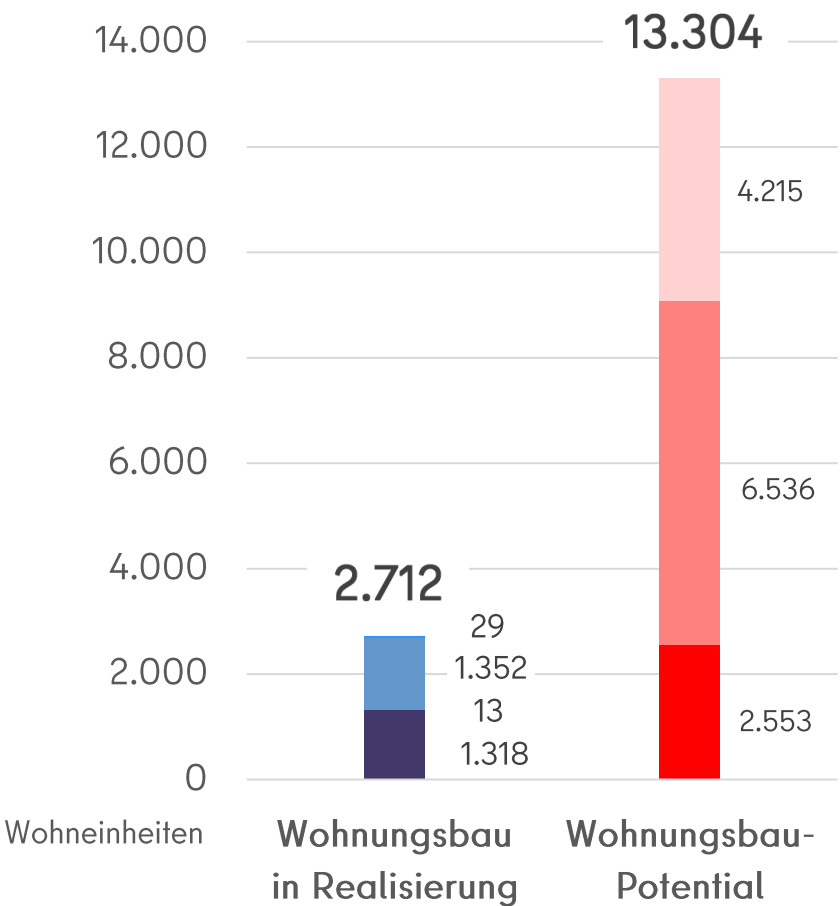


Der Senat von Berlin hat für die nächsten 5 Jahre (2026-2031) als Ziel den Bau von **100.000** Wohnungen ausgegeben.

Auf Mitte als einem von 12 Bezirken würden hierbei **8.500 Wohnungen** entfallen.
Ist das zu schaffen?

Wohnungsbaurealisierung und Wohnungsbaupotentiale 2025

im Bezirk Mitte von Berlin gemäß WoFIS-Datenstand 31.12.2025



Im **WoFIS** erfolgt eine **jährliche Auswertung** aller Wohnbauflächen **ab 50** Wohneinheiten.

Zusätzlich werden auch kleinere Flächen aufgenommen, die eine besondere wohnungspolitische oder städtebauliche Bedeutung haben, bei denen beispielsweise nicht die Gewinnorientierung im Vordergrund steht.

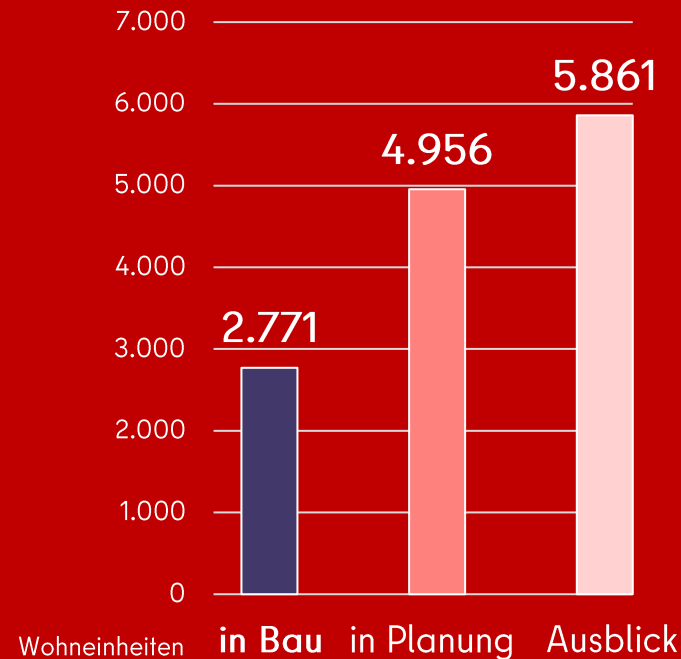
Schätzung der Summe der Projekte **kleiner 50 WE**:
20% am Gesamtneubau

- Landeseigene Wohnungsbau-Unternehmen
- genossenschaftliche Vorhabenträger
- private Vorhabenträger
- sonstige Vorhabenträger
- kurzfristiges Potential
- mittelfristiges Potential
- langfristiges Potential

Quelle: WoFIS-Datenstand 31.12.2025

Wohnungsbau und Wohnungsbaupotentiale Juni 2026

Wohnungsneubauvorhaben mit **50+** Wohneinheiten im Bezirk Mitte von Berlin



Quelle: WBK-Datenstand 06/2026

Schätzung:

$2.800 \text{ WE} + 5.000 \text{ WE} = 7.800 \text{ WE}$

+20% (Projekte < 50 WE)

$7.800 \times 0,2 = 1.560 \text{ WE}$

$7.800 \text{ WE} + 1.560 \text{ WE} = \underline{\underline{9.360 \text{ WE}}}$

Dies bedeutet:

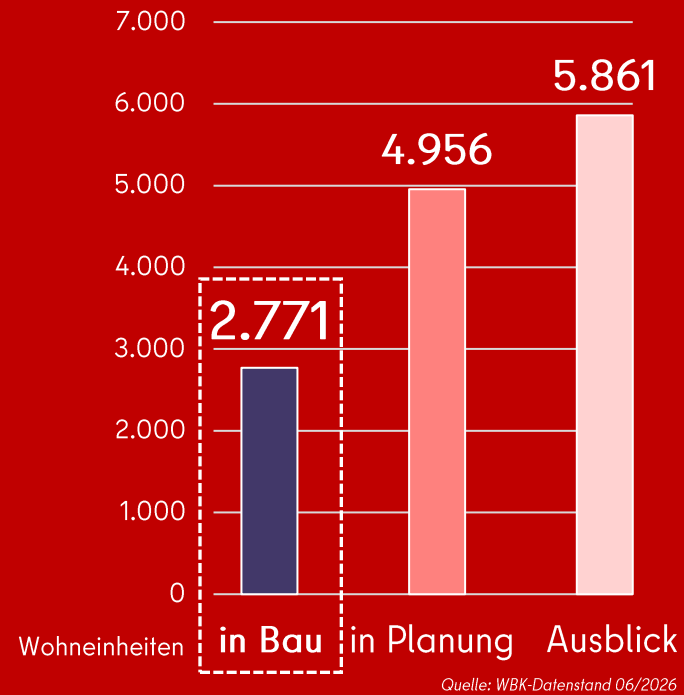
Das Ziel von mehr als 8.500 WE ist realistisch.

Begriffserklärung

in Bau	Das Vorhaben wird derzeit realisiert und soll in diesem oder in den kommenden Jahren fertiggestellt werden
in Planung	Das Vorhaben befindet sich in Planung. Es liegt ein mit dem Stadtplanungsamt abgestimmtes städtebauliches Konzept vor und das Grundstück liegt im Eigentum des Vorhabenträgers
Ausblick	Das Vorhaben befindet sich in Planung. Es besteht jedoch noch grundsätzlicher Prüf- und Klärungsbedarf.
geförderter Wohnraum	Wohnraum, der mit Hilfe von IBB Wohnungsneubaufonds zu günstigeren Mieten an Haushalte mit bestimmten Einkommensgrenzen vergeben wird

Wohnungsbau Juni 2026: im Bau

Wohnungsneubauvorhaben mit **50+** Wohneinheiten im Bezirk Mitte von Berlin



Bauvorhaben: Köpenicker Straße 104-114

zwischen Heinrich-Heine-Straße und Michaelkirchstraße

IM BAU
OT MITTE



© WBM

Bauherr

WBM (Land Berlin)

Architekt

LOVE architecture and urbanism

Wohnungen

102 WE

**geförd.
Wohnraum**

40%

Besonderheiten

Mix aus Gewerbe,
klassischen Wohnungen
und innovativen
Clusterwohnungen
Projektinitiative des Bezirks
Mitte

Bauvorhaben: Berolinastraße 9a-c

nahe dem Haus der Statistik

IM BAU
OT MITTE



Bauherr	WBM (Land Berlin) Rat und Tat gGmbH
Architekt	GSAI
Wohnungen	73 WE
geförd. Wohnraum	36%
Besonderheiten	inklusive generationen- übergreifendes lesbisches Wohnprojekt

© WBM

Bauvorhaben: Rathenower Straße 16

am Fritz-Schloss-Park

IM BAU
OT MOABIT



© WBM

Bauherr

WBM (Land Berlin)

Architekt

CKRS Architekten

Wohnungen

108 WE

geförd.

90%

Wohnraum

Besonderheiten

Wohnen (inkl. Clusterwohnen)
und soziokulturelle Nutzungen
Projektinitiative des Bezirks
Mitte

Bauvorhaben: Melchiorstraße 37-44

am Engeldamm

IM BAU
OT MITTE



Bauherr	WBM (Land Berlin)
Architekt	roedig.schop architekten
Wohnungen	54 WE
geförd. Wohnraum	57%
Besonderheiten	Nachverdichtung von Bestandsbauten

Bauvorhaben: Alexander / Berlins Capital Tower

Alexanderstraße Ecke Grunerstraße

IM BAU
OT MITTE



Bauherr	MonArch
Architekt	Ortner + Ortner Baukunst
Wohnungen	405 WE
geförd. Wohnraum	nein
Besonderheiten	Gemischtes Hotel- und Wohnhochhaus

© O&O Baukunst / Finest Images

Bauvorhaben: Covivio Tower

Alexanderstraße 4

IM BAU
OT MITTE



© sauerbruch hutton / Visualisierung: Artefactory

Bauherr	Covivio
Architekt	Sauerbruch Hutton
Wohnungen	362 WE
geförd. Wohnraum	nein
Besonderheiten	Hoher Nutzungsmix im vertikalen Stadtquartier

Bauvorhaben: Wilhelmstraße

zwischen Behrenstraße und Französischer Straße

IM BAU
OT MITTE



Bauherr

Hilpert AG

Architekt

Patschke
Planungsgesellschaft

Wohnungen

499 WE

geförd.

nein

Wohnraum

Besonderheiten

Zentrale Lage nahe
Brandenburger Tor / Unter den
Linden

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauvorhaben: Heidestraße

an der Nordhafenbrücke

IM BAU
OT MOABIT



Bauherr

JTRE

Architekt

gmp Architekten

Wohnungen

150 WE

geförd.

25%

Wohnraum

Besonderheiten

Wohnungsbau in der
nördlichen Europacity

Bauvorhaben: Iranische Straße

Ecke Reinickendorfer Straße



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

IM BAU
OT GESUNDBRUNNEN

Bauherr	Berlinovo (Land Berlin)
Wohnungen	940 WE
geförd. Wohnraum	nein
Besonderheiten	Möblierte und teilmöblierte Angebote inkl. Gemeinschaftsflächen für Senior:innen, Studierende und junge Berufstätige

Bauvorhaben: Barfussstraße 4-6

zwischen Müllerstraße und Edinburger Straße

IM BAU
OT GESUNDBRUNNEN



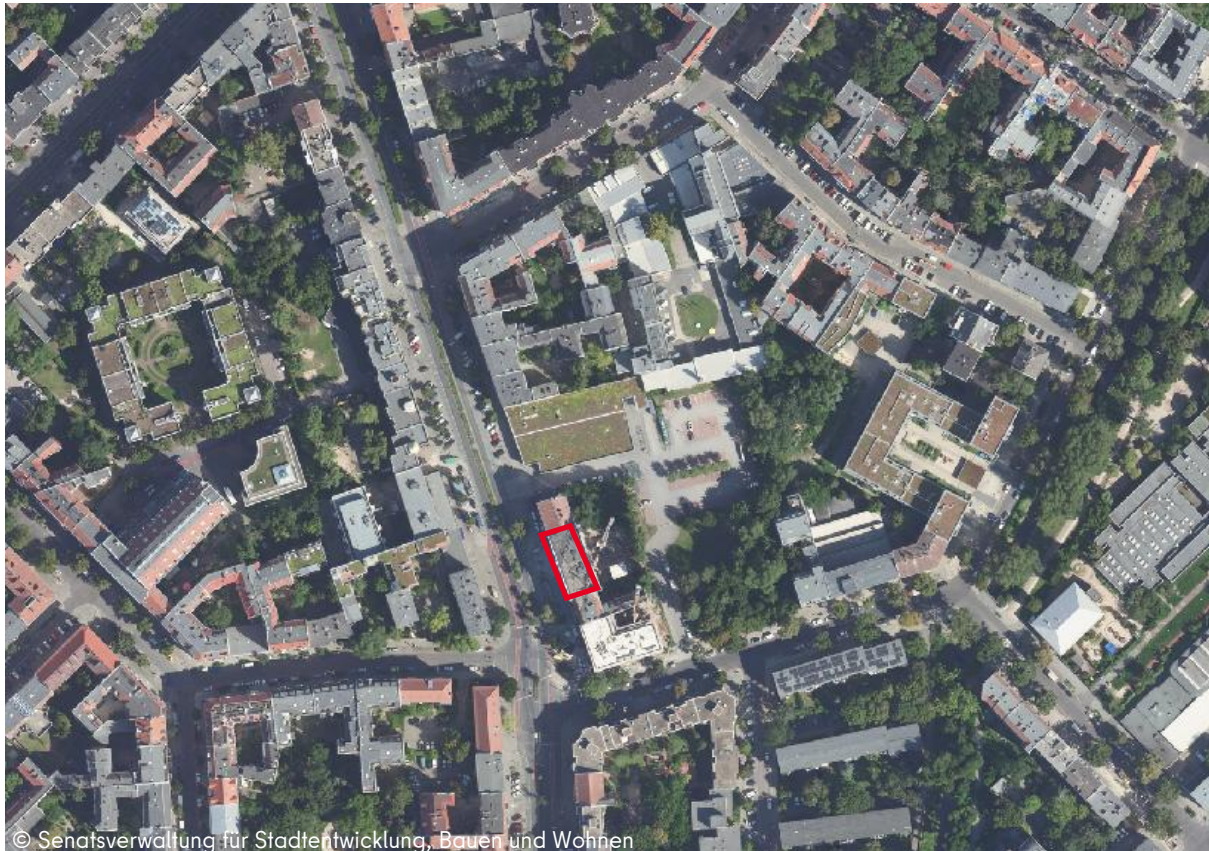
© tafkooo architects

Bauherr	Paul Gerhard Stift
Architekt	tafkooo
Wohnungen	116 WE
geförd. Wohnraum	86%
Besonderheiten	Lage im Sanierungsgebiet

Bauvorhaben: Reinickendorfer Straße 36 /38

zwischen Gottschedstraße und Wiesenstraße

IM BAU
OT GESUNDBRUNNEN

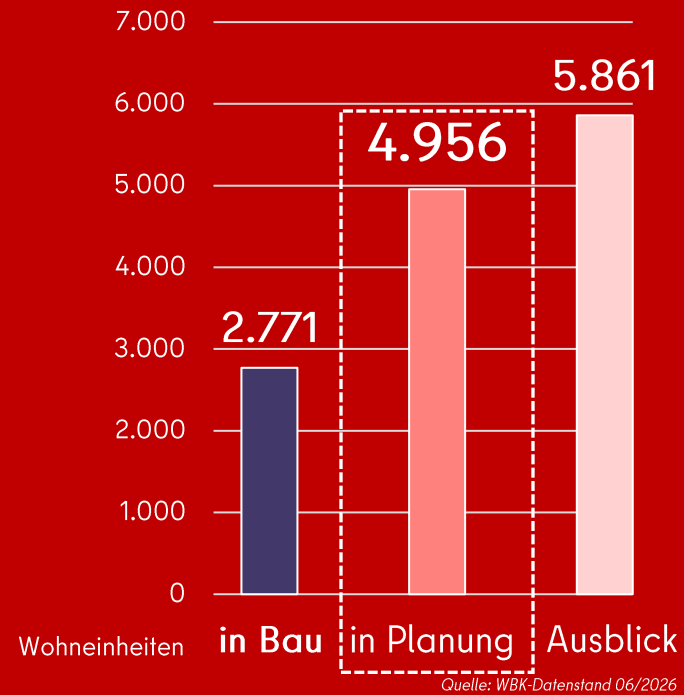


Bauherr	Gesobau (Land Berlin)
Architekt	Winking Froh Architekten
Wohnungen	78 WE
geförd. Wohnraum	58%
Besonderheiten	GESOWORX Co-Working Space im EG

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Wohnungsbau Juni 2026: in Planung

Wohnungsneubauvorhaben mit **50+** Wohneinheiten im Bezirk Mitte von Berlin



Bauvorhaben: Haus der Statistik

Berolinastraße zwischen Karl-Marx-Allee und Mollstraße

IN PLANUNG
OT MITTE



Bauherr	WBM (Land Berlin)
Architekt	wiechers beck, DMSW, Praeger Richter
Wohnungen	275 WE
geförd. Wohnraum	60%
Besonderheiten	Modellprojekt der Koop5 zwischen Projektpartnern des Bezirks, des Landes und der Zivilgesellschaft, hohe Baudichte

Bauvorhaben: Molkenmarkt

entlang der Grunerstraße

IN PLANUNG
OT MITTE



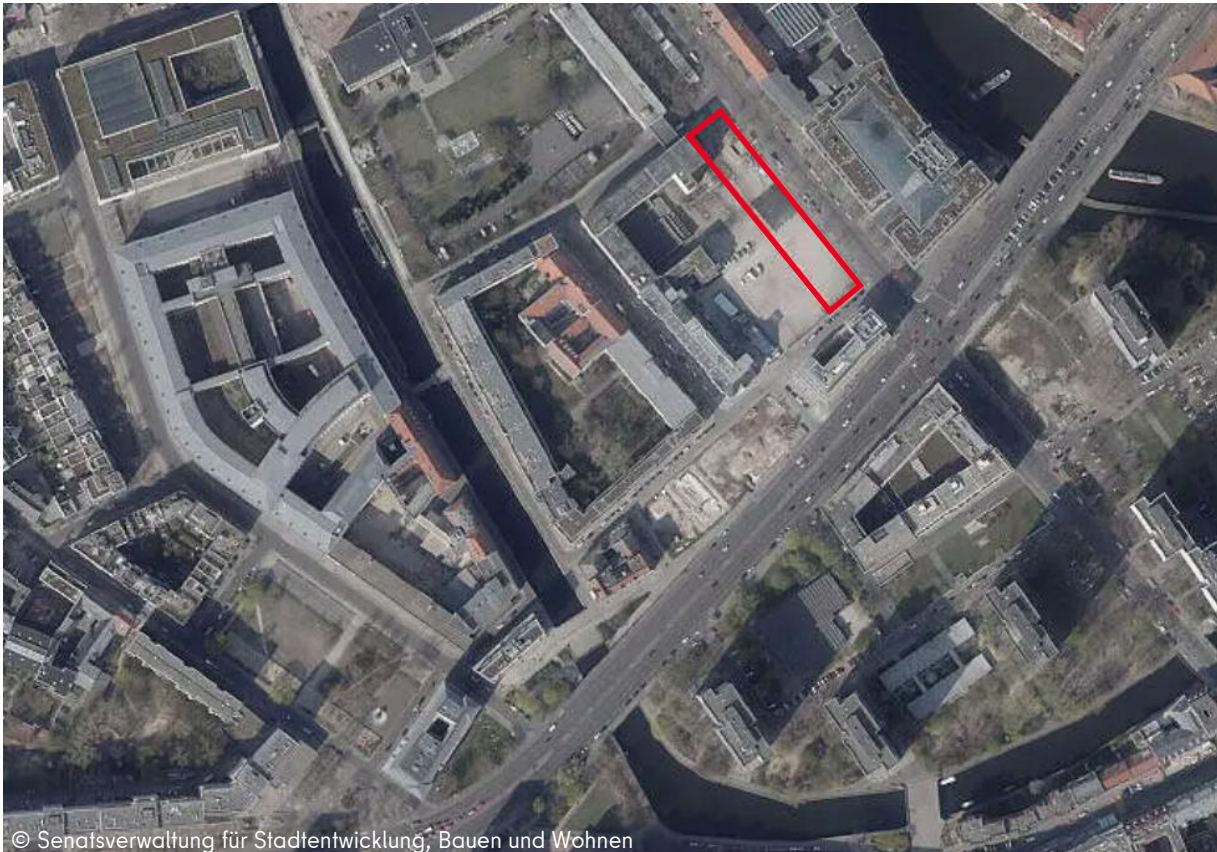
© C4C | competence for competitions

Bauherr	WBM + Gesobau (beide Land Berlin), BlmA, privat
Architekten	Hild und K, Happel Cornelisse Verhoeven und Modersohn + Freiesleben u.a.
Wohnungen	ca. 450 WE
geförd. Wohnraum	50%
Besonderheiten	Laufender mehrstufiger Wettbewerb, anschließend Vergabeverfahren mit den prämierten Büros unter der Federführung der SenStadt

Bauvorhaben: Breitestraße

zwischen Neumanngasse und Scharrenstraße

IN PLANUNG
OT MITTE



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauherr

WBM (Land Berlin)

Architekt

Bruno Fioretti Marquez,
Springer Architekten

Wohnungen

Ca. 80 WE

geförd.

30%

Wohnraum

Besonderheiten

Werkstattverfahren +
Realisierungswettbewerb

Bauvorhaben: Neues Ufer

zwischen Huttenstraße im Norden und Klarenbachstraße im Süden

IN PLANUNG
OT MOABIT



Bauherr

Bauwert AG

Architekt

Grüntuch Ernst Architekten

Wohnungen

ca. 500 WE

geförd.

30%

Wohnraum

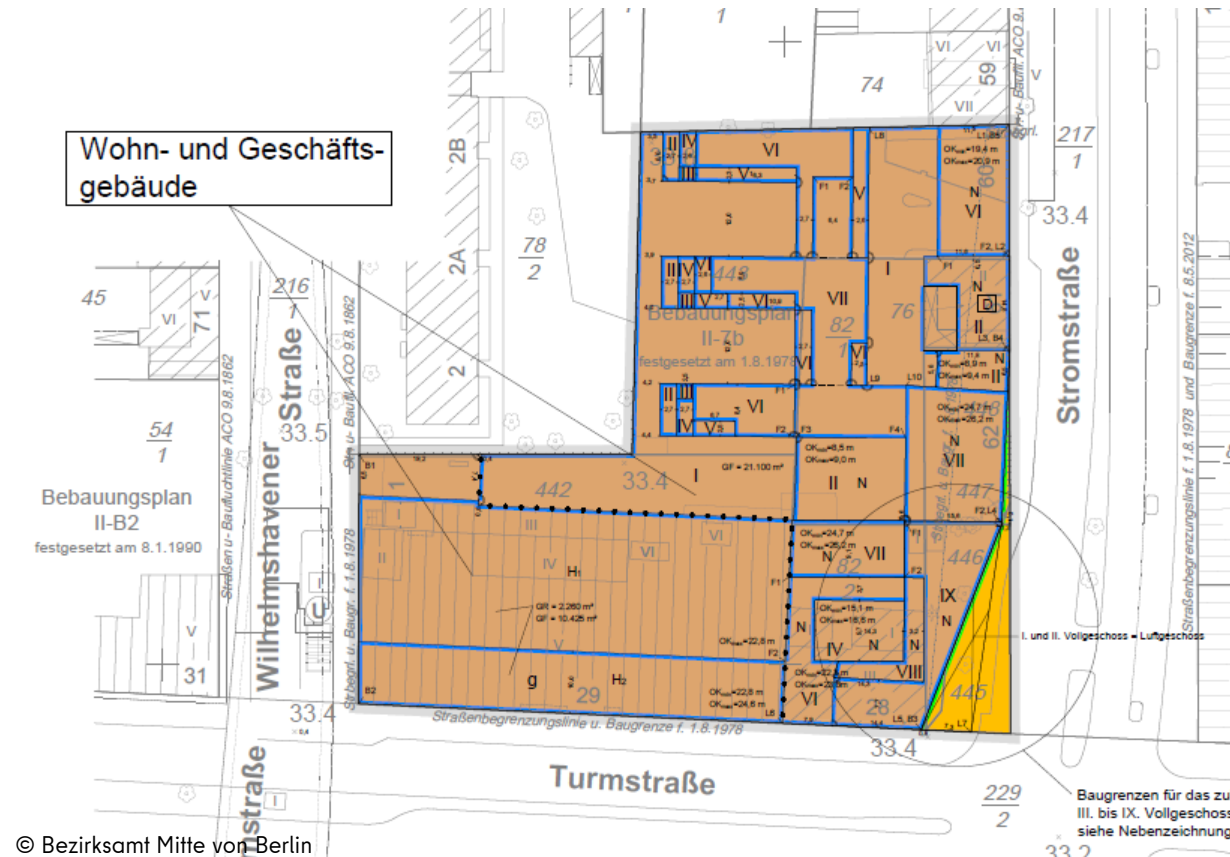
Besonderheiten

städtebaulicher Wettbewerb
wurde durchgeführt,
Herausforderung Lärm
(BEHALA-Verladerampe /
Siemens Energy)

Bauvorhaben: Turmstraße / Stromstraße

rund um das ehemalige Hertie-Grundstück

IN PLANUNG
OT MOABIT



Bauherr

Architekt

Wohnungen

geförd.

Wohnraum

Besonderheiten

DIGIVEST GmbH

Steimle Architekten

124 WE

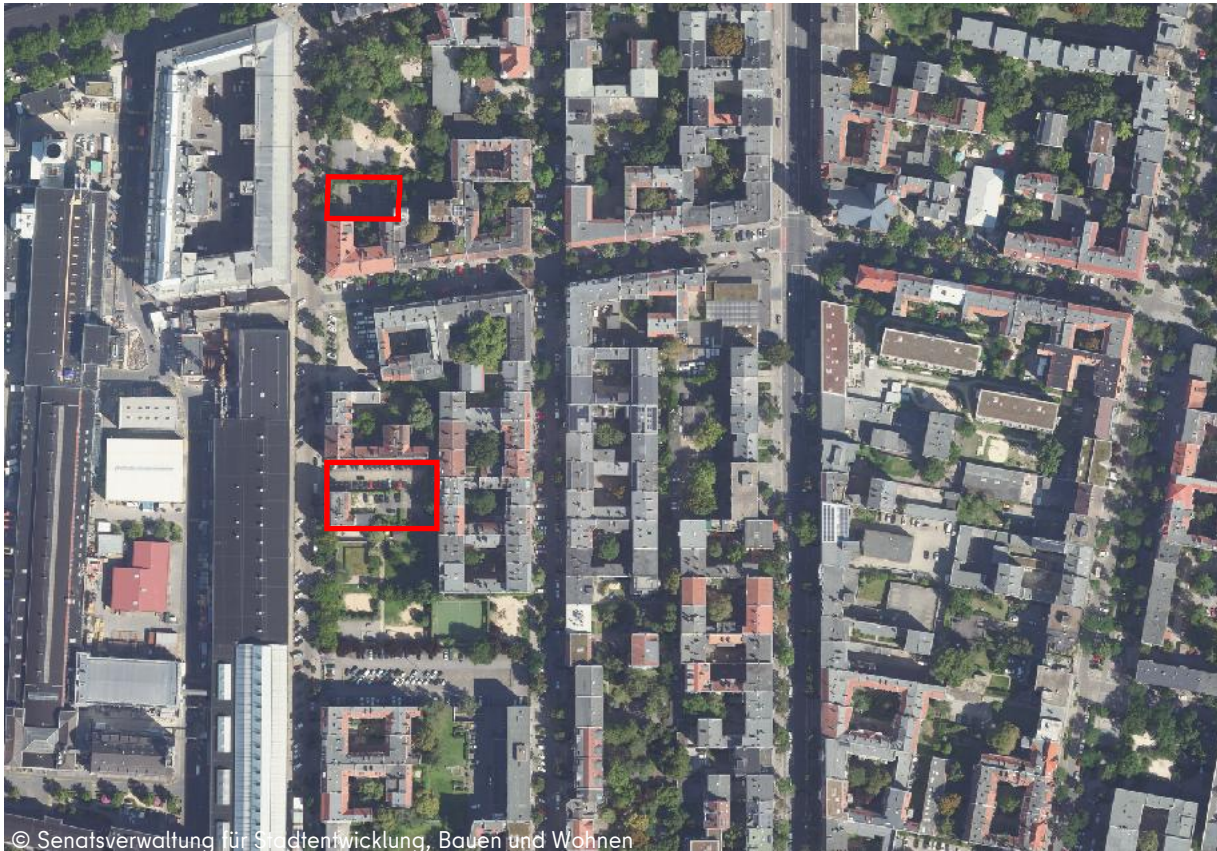
25%

Wettbewerb,
denkmalgeschütztes
Gebäude an der Turmstraße

Bauvorhaben: Berlichingenstraße 12-13/19

Ecke Wittstocker Straße

IN PLANUNG
OT MOABIT



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauherr	Priv. Bauherr
Architekt	GBP Architekten
Wohnungen	119 WE + 33 WE
geförd.	30%
Wohnraum	
Besonderheiten	Wiederverdichtung im Gründerzeitlichen Gefüge

Bauvorhaben: Quartier Fountain

Brunnenstraße 105-106 südlich des Bhf. Gesundbrunnen

IN PLANUNG
OT GESUNDBRUNNEN

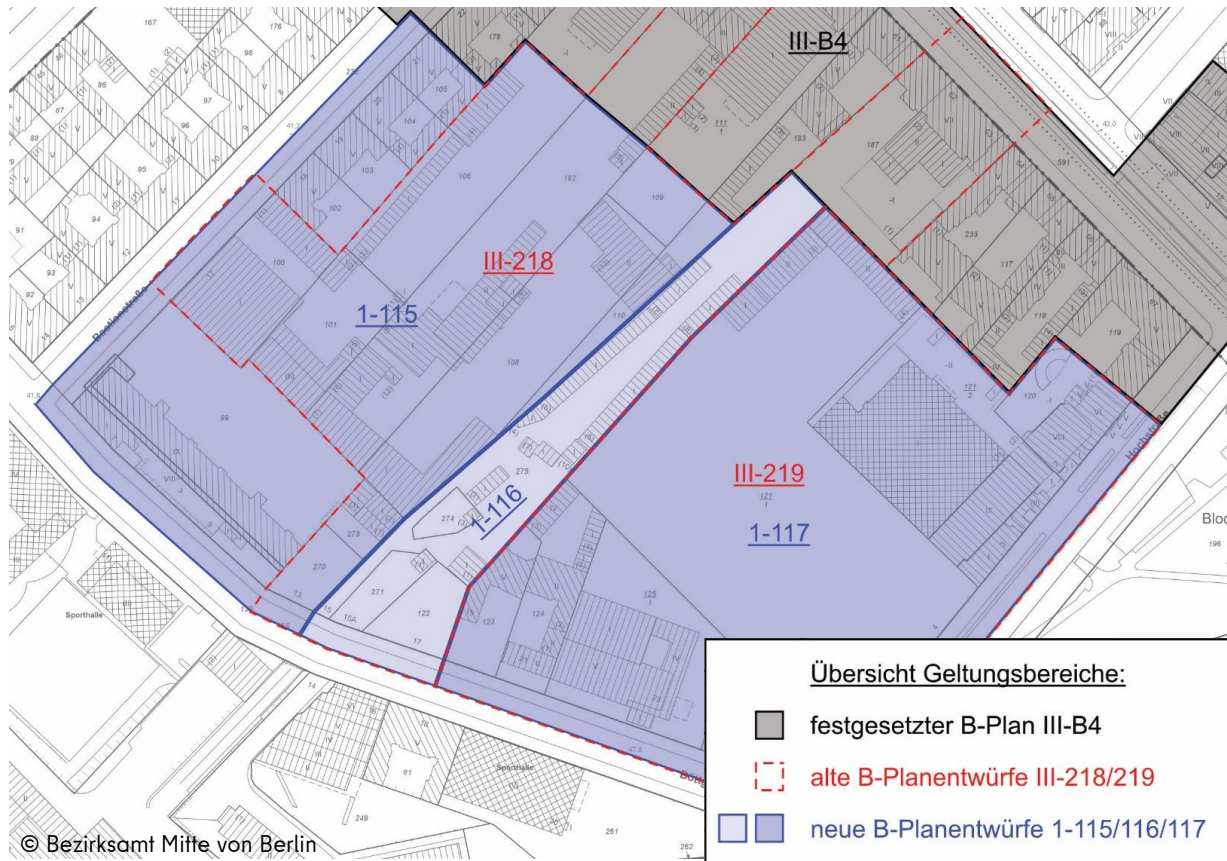


Bauherr	Hines
Architekt	Max Dudler Architekten
Wohnungen	ca. 450 WE
geförd. Wohnraum	30%
Besonderheiten	Durchführung eine städtebaulichen Werkstattverfahrens

Bauvorhaben: Hochstraße 4

zwischen Hochstraße und Bastianstraße

IN PLANUNG
OT GESUNDBRUNNEN



Bauherr

Priv. Bauherr

Architekt

Patzschke Architekten

Wohnungen

ca. 361 WE

geförd.

In Abstimmung

Wohnraum

Besonderheiten

Sanierungsgebiet Bad-Pankstraße (beklagt),
mögliche Flächenankäufe:
Grünzug, KiTa

Bauvorhaben: Kurfürstenstraße 62

zwischen Schillstraße und Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße

IN PLANUNG
OT TIERGARTEN



Bauherr

Pandox

Architekt

kister scheithauer gross
architekten

Wohnungen

Bis zu 165 WE

**geförd.
Wohnraum**

30%

Besonderheiten

Angebotsbebauungsplan mit
städtebaulichem VertrAg

© kister scheithauer gross architekten

Bauvorhaben: Pohlstraße 8

zwischen Körnerstraße und Flottwellstraße

IN PLANUNG
OT TIERGARTEN



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauherr

Degewo AG (Land Berlin)

Architekt

kister scheithauer gross
architekten

Wohnungen

145 WE

geförd.

50%

Wohnraum

Besonderheiten

Wohnhäuser + Modulare
Unterkunft für Flüchtlinge
(MUF) + Kita

Bauvorhaben: Müllerstraße 7-10

südlich des S-Bahnhofs Wedding

IN PLANUNG
OT WEDDING



Bauherr

Bauwens

Architekt

Kleihues + Kleihues
Architekten

Wohnungen

ca. 580 WE

**geförd.
Wohnraum**

30%

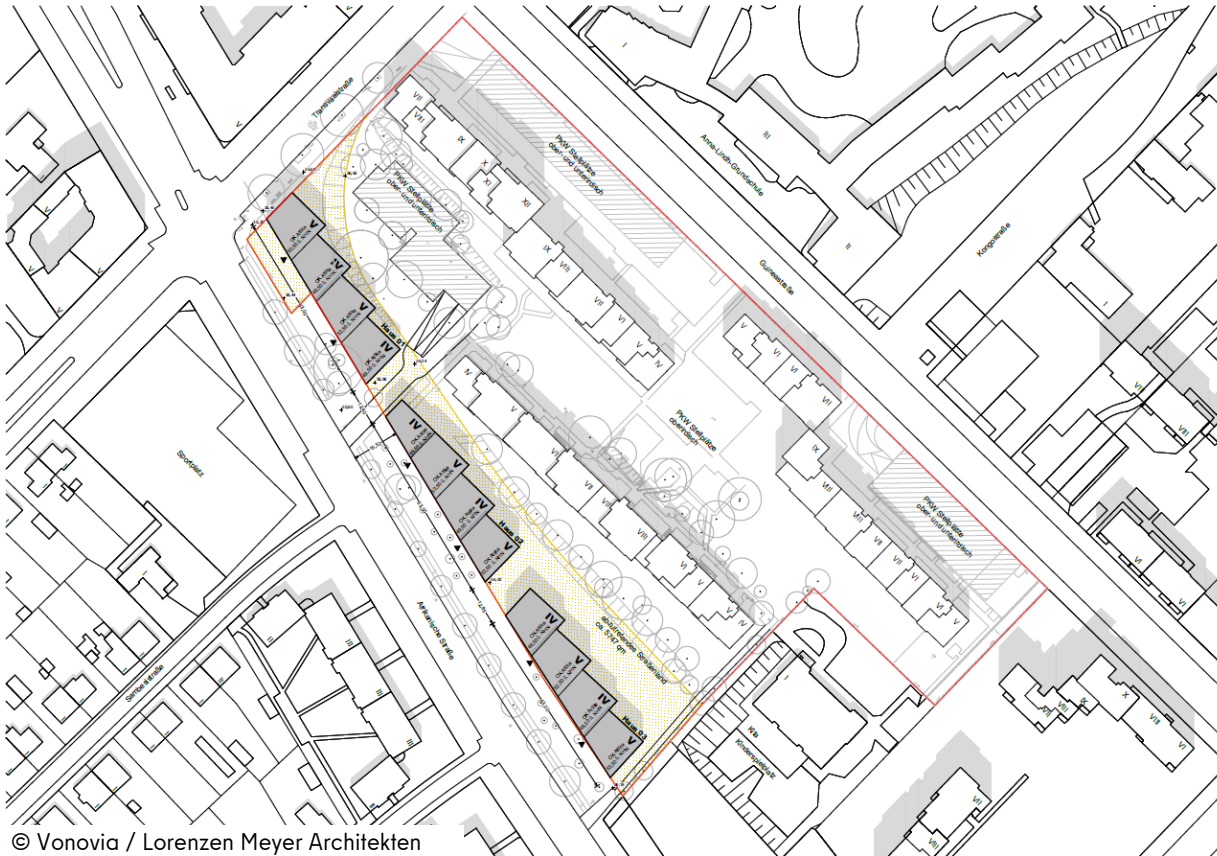
Besonderheiten

Umsetzung der Ziele des
Sanierungsgebiets
Müllerstraße
Herausforderungen Lärm und
Freiflächen

Bauvorhaben: Afrikanische Straße

zwischen Kameruner Straße und Transvaalstraße

IN PLANUNG
OT WEDDING



© Vonovia / Lorenzen Meyer Architekten

Bauherr

Vonovia/BUWOG

Architekt

Lorenzen Meyer Architekten

Wohnungen

ca. 120 WE

geförd.

30%

Wohnraum

Besonderheiten

Abtretung von ca. 5750m²
Straßenland notwendig, das
vormals dem Ausbau der
Autobahn dienen sollte

Bauvorhaben: Genter Höfe

Müllerstraße 143 zwischen Ostender Straße und Genter Straße

IN PLANUNG
OT WEDDING

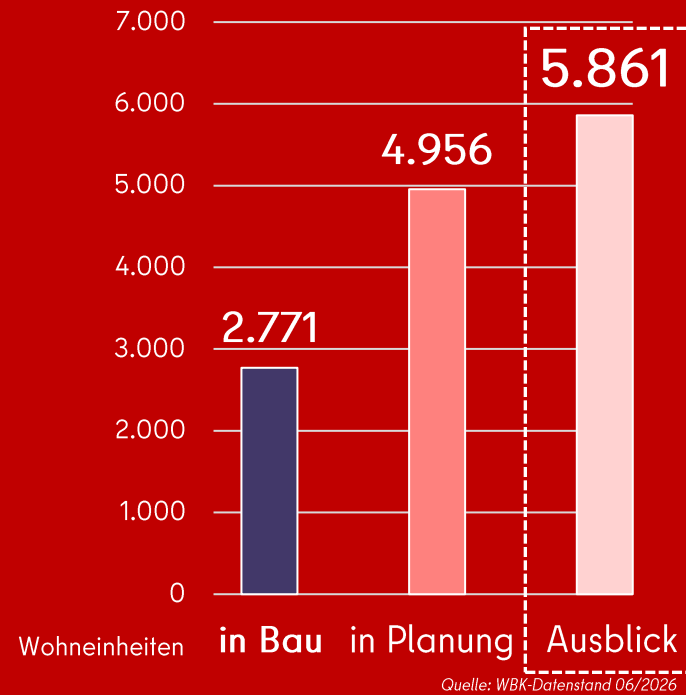


© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauherr	EMPIRA invest
Architekt	GKK Architekten
Wohnungen	ca. 330 WE
geförd. Wohnraum	nein
Besonderheiten	Umnutzung eines leerstehenden Bürogebäudes

Wohnungsbaupotentiale Juni 2026: Ausblick

Wohnungsneubauvorhaben mit **50+** Wohneinheiten im Bezirk Mitte von Berlin



Bauvorhaben: Heinrich-Heine-Straße 30

zwischen Dresdener Straße und Sebastianstraße

AUSBLICK
OT MITTE



Bauherr

Lidl Schwarz PE

Wohnungen

ca. 122WE

geförd.

in Abstimmung

Wohnraum

Besonderheiten

Erweiterung der
Verkaufsflächen im EG mit
Wohnen im OG

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauvorhaben: Turmstraße 21

auf dem GSZM-Gelände

AUSBLICK
OT MOABIT



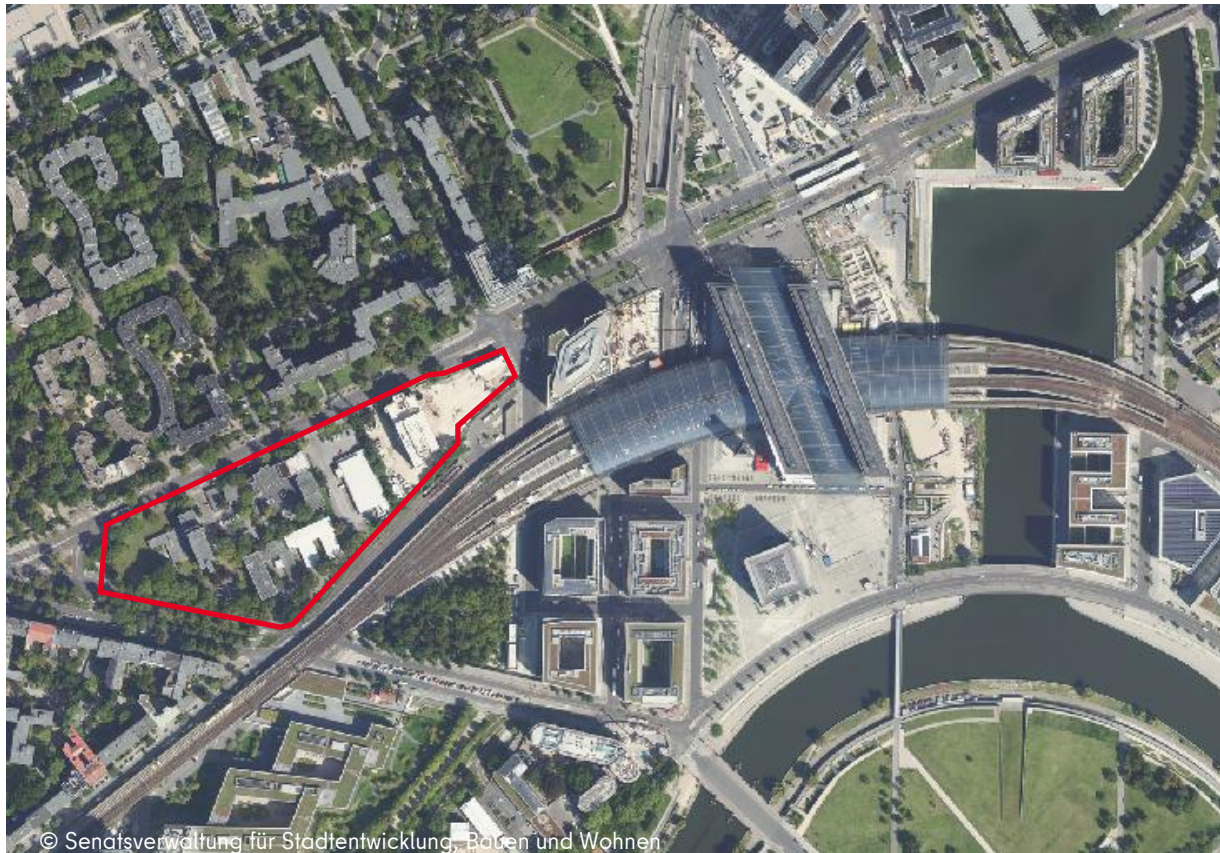
Bauherr	BIM, BA Mitte, WBM (Land Berlin)
Architekt	in Abstimmung
Wohnungen geförd. Wohnraum	in Abstimmung in Abstimmung
Besonderheiten	Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens zur Nachverdichtung mit Wohnen + Staatsanwaltschaft

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauvorhaben: ULAP-Quartier

an der Invalidenstraße zwischen Alt-Moabit und Lehrter Straße

AUSBLICK
OT MOABIT

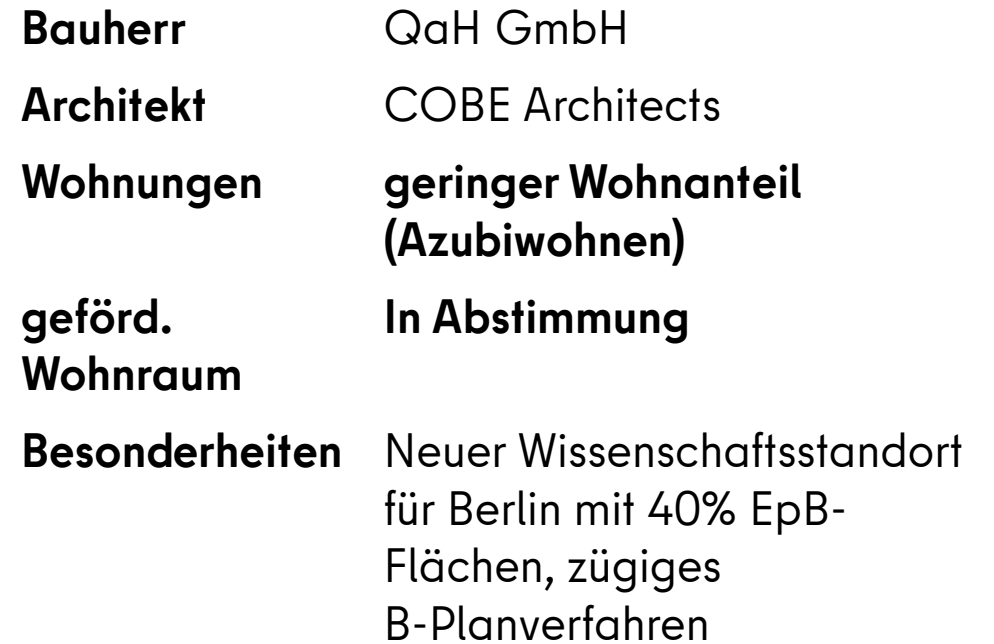


Bauherr	HOWOGE
Wohnungen	ca. 450WE
geförd. Wohnraum	ja, in Abstimmung
Besonderheiten	Hochbau-Wettbewerb soll durchgeführt werden

zwischen Gustav-Meyer-Allee und Voltastraße

QaH GmbH
COBE Architects
**geringer Wohnanteil
(Azubiwohnen)**
In Abstimmung

Neuer Wissenschaftsstandort
für Berlin mit 40% EpB-
Flächen, zügiges
B-Planverfahren



Koloniestraße 54-56 / 58-59

an der Kolonie Sommerglück



© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

AUSBLICK OT GESUNDBRUNNEN

Bauherr	Vaterländischer Bauverein
Wohnungen	120WE
geförd. Wohnraum	ja, gem. Satzung
Besonderheiten	genossenschaftliches Wohnen, Gewerbelärm, Naturdenkmal, Artenschutz

Bauvorhaben: Reinickendorfer Straße 41

zwischen Wiesenstraße und Gottschedstraße

AUSBLICK
OT GESUNDBRUNNEN



Bauherr

Lidl Schwarz PE

Wohnungen

135WE

geförd.

in Abstimmung

Wohnraum

Besonderheiten

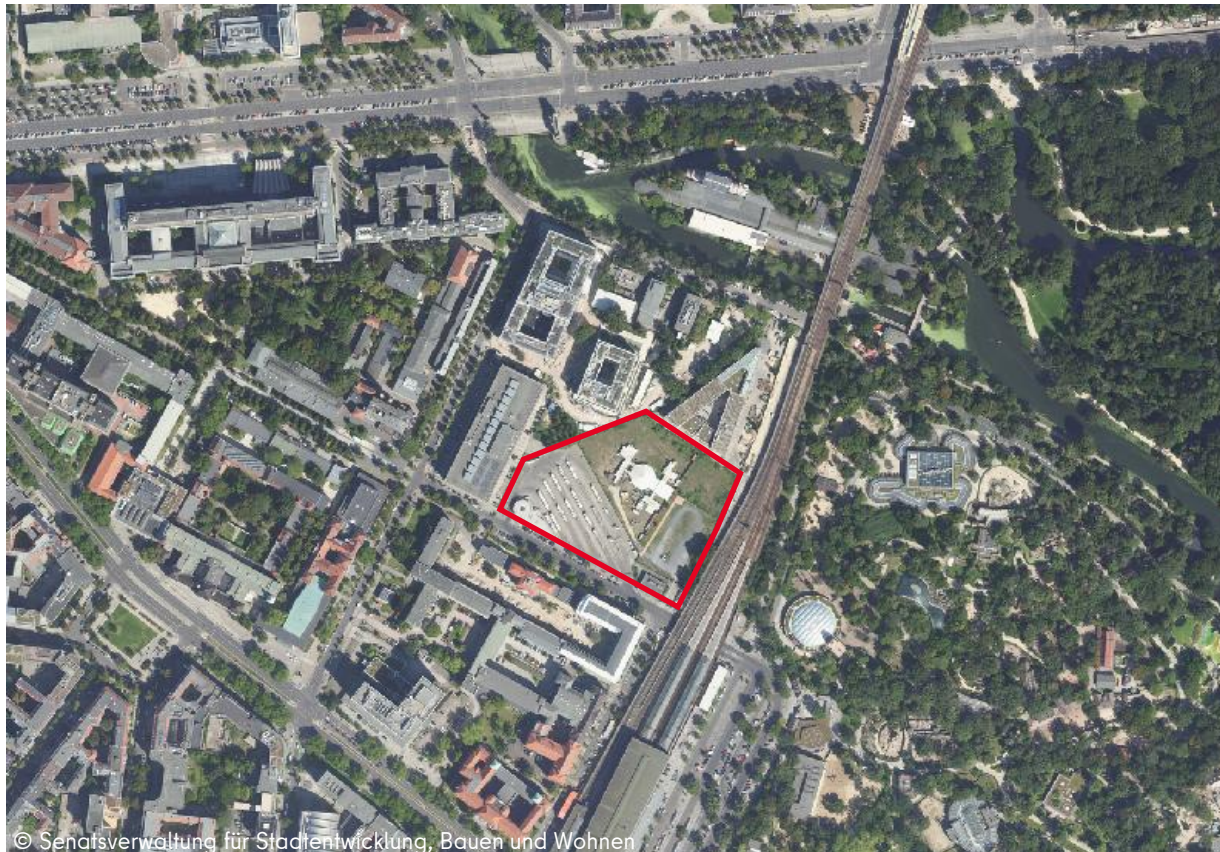
Supermarkt im EG mit
Wohnbebauung in den OGs
und im Hof, ggf. zzgl.
Getränkemarkt

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauvorhaben: Hertzallee

zwischen Fasanenstraße und S-Bahn-Strecke

AUSBLICK
OT TIERGARTEN



Bauherr	WBM (Land Berlin)
Wohnungen	687WE
geförd. Wohnraum	50%
Besonderheiten	Machbarkeitsstudie für die Realisierung zweier Gebäude mit bis zu 26 Geschossen

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Bauvorhaben: Zentraler Festplatz

zwischen Cité Joffre und TXL

AUSBLICK
OT WEDDING



Bauherr

Land Berlin

Architekt

in Abstimmung

Wohnungen

bis zu 3600 WE

geförd.

mind. 30%

Wohnraum

Besonderheiten

Nähe zum Urban Tech Hub (TXL) und zur Cité Joffre
Voraussetzungen für die Umsetzung: Standortsuche
Schausteller, Konzept zur Erschließung
Projektinitiative des Bezirks Mitte

Bauvorhaben: Schwedenstraße

Ecke Osloer Straße

AUSBLICK
OT WEDDING



Bauherr

Land Berlin

Architekt

in Abstimmung

Wohnungen

150 WE

geförd.

in Abstimmung

Wohnraum

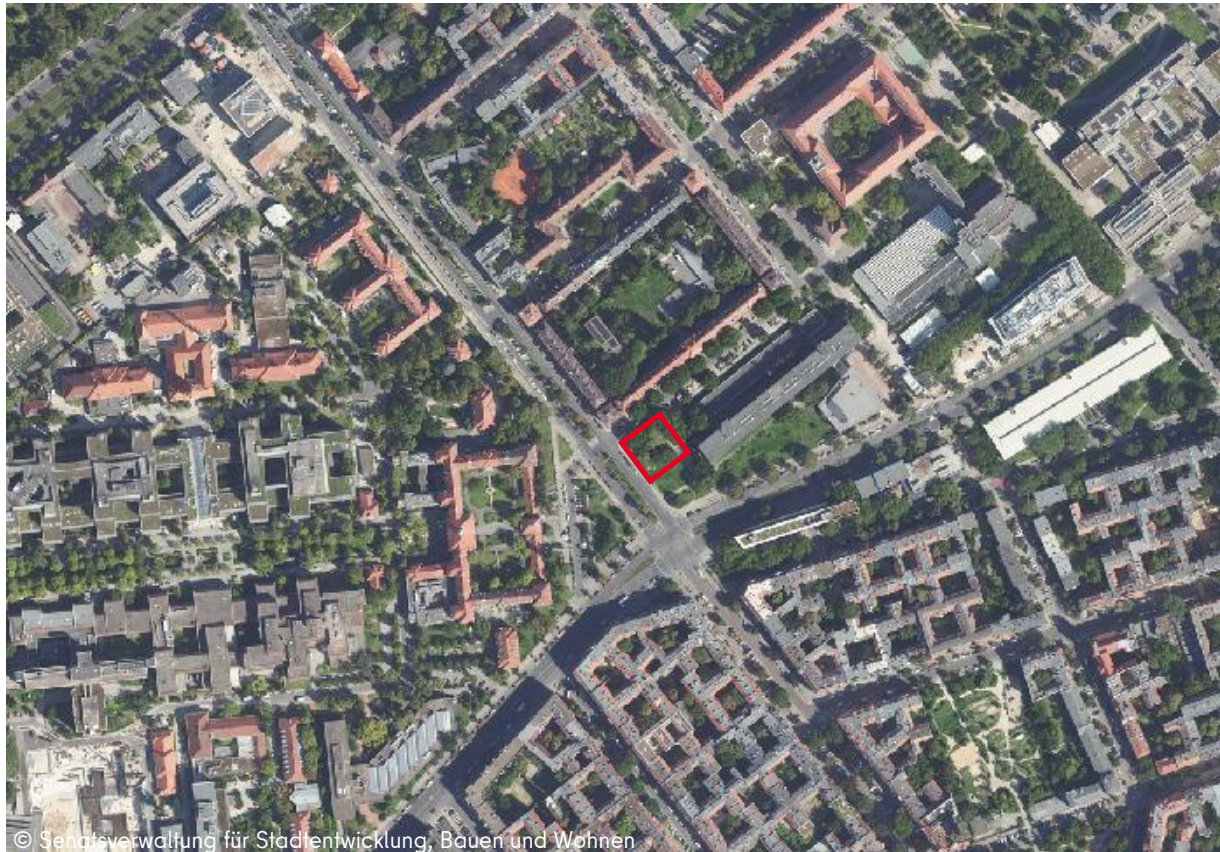
Besonderheiten

städtebauliches Konzept
Blockrandbebauung mit
Hochpunkt bezirklich
abgestimmt, Bau einer Kita
mit Spielflächen

Bauvorhaben: Augustenburger Platz

zwischen Virchow-Klinik und Berliner Hochschule für Technik

AUSBLICK
OT WEDDING



Bauherr

Land Berlin

Architekt

in Abstimmung

Wohnungen

bis zu 130 WE

geförd.

in Abstimmung

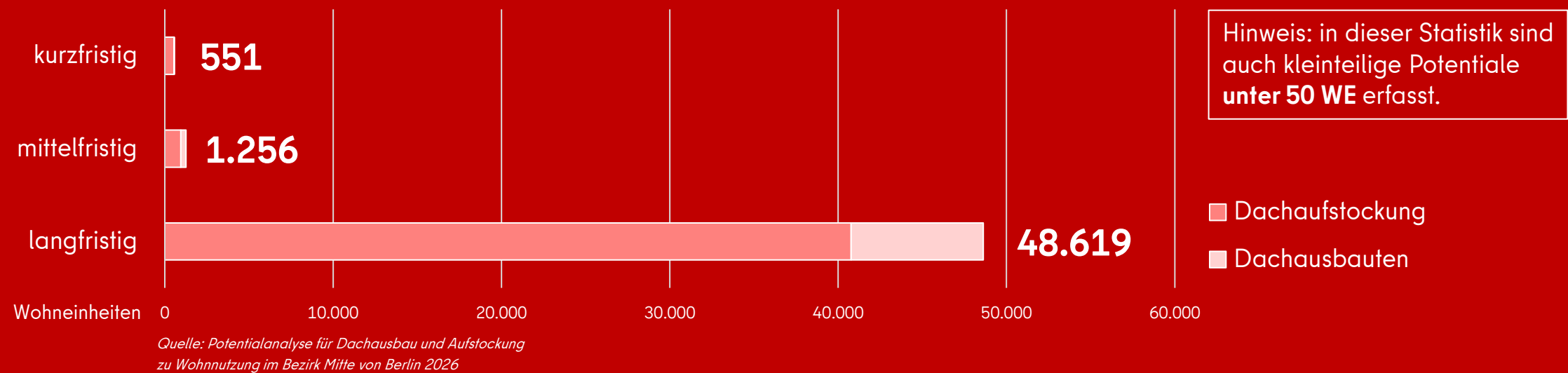
Wohnraum

Besonderheiten

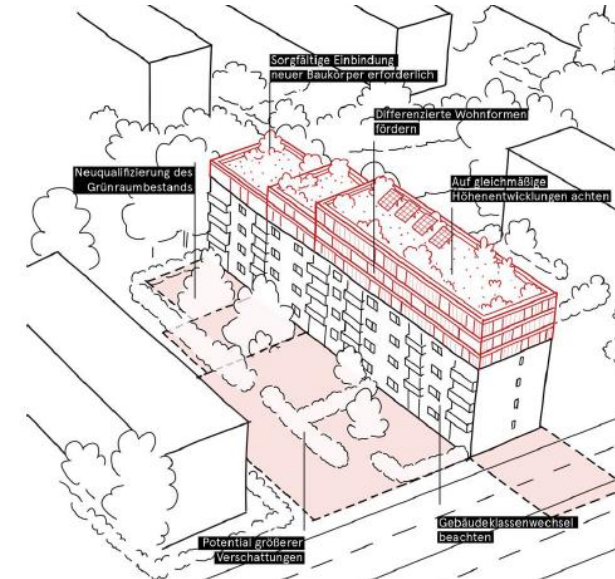
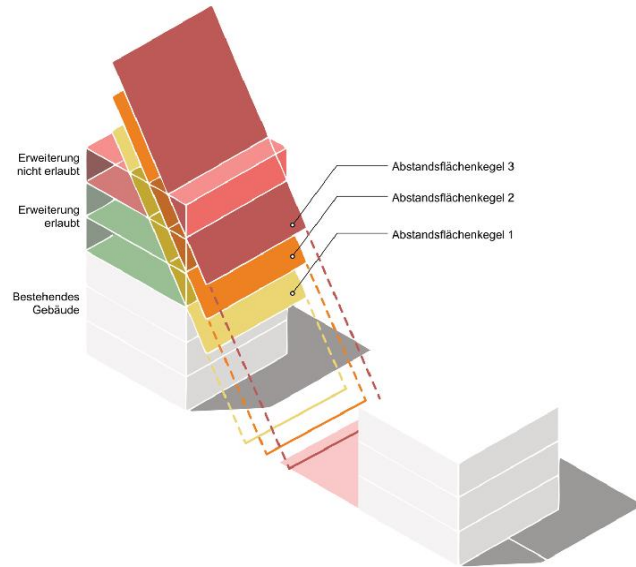
Umfassende
Machbarkeitsstudie für
Hochpunkt durchgeführt.
Variantenuntersuchung inkl.
Clusterwohnen. Weitere
Abstimmungen mit SenWiss
erforderlich.

Projektinitiative des Bezirks

Dachgeschoss-Potentialanalyse



Dachgeschoss-Potentialanalyse



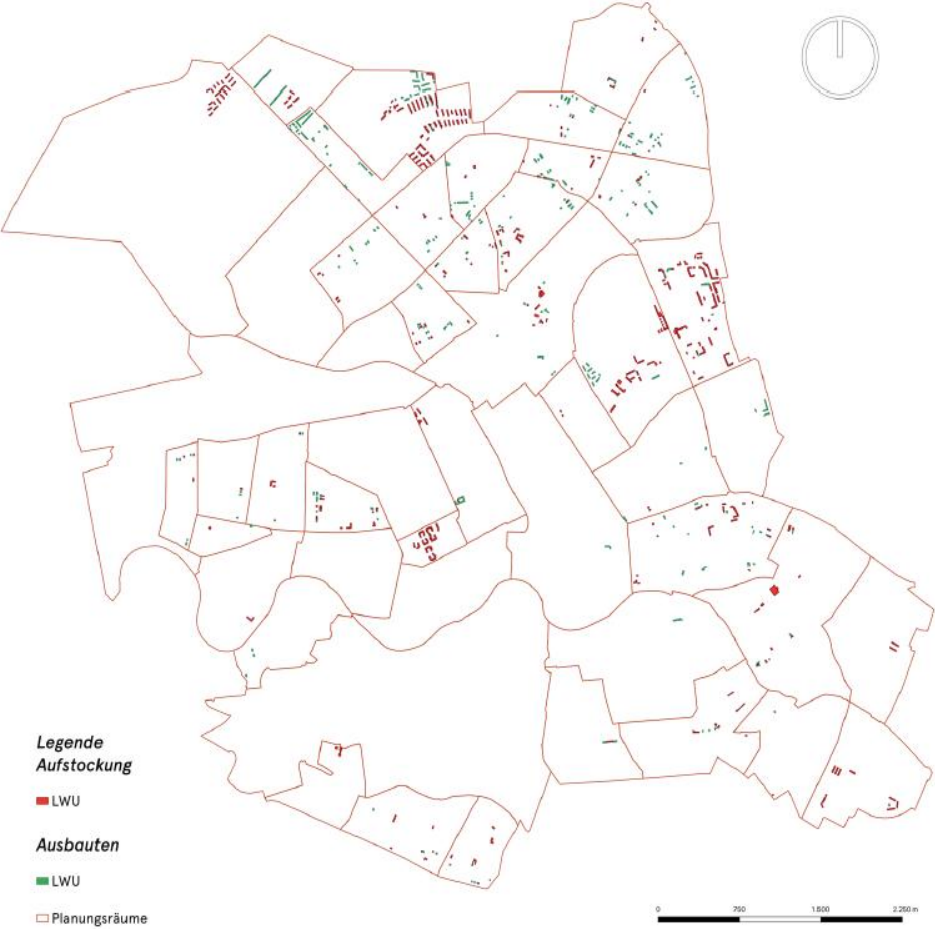
Quantitative Analyse mit algorithmischer Plausibilisierung:

- Geeignete Dachformen
- Maximale Abstandsflächen
- Nutzungsart der Gebäude
- Mindestgröße der Gebäude

Qualitative Analyse mit planungsrechtlicher Einordnung:

- Gebäudeklassenwechsel
- Nachrüstung 2. Rettungsweg
- Denkmalschutz
- Barrierefreiheit

Dachgeschoss-Potentialanalyse



LWU-Potentiale in Mitte

Aufstockung		Ausbau
402.401 m ²	BGF	69.340 m ²
4.024	WE	693
8.048	EW	1.386



Insgesamt
für ca. **4.717 Wohnungen**
9.434 Einwohner:innen

Entspricht + **15% des Bestandes** von 31.816
Wohnungen (*Stand: 12.2024*)

Mit den drei großen LWU im Bezirk Mitte (WBM, DEGEWO, GEWOBAG) wurden bereits Gespräche auf Ebene der Geschäftsführung und des Stadtrats geführt, um diese Dachgeschosspotentiale zu adressieren.

Fazit Wohnungsbau und Wohnungsbaupotentiale

im Bezirk Mitte von Berlin

Einwohnerzuwachs

→ Ist nach der Welle zwischen 2010 und 2022 auf 1.000 EW / Jahr abgesunken

Anzahl genehmigter Wohneinheiten

→ stabilisiert sich seit 2020 auf durchschnittlich ca. 1.000 WE / Jahr

Wohnungsneubau unter erschwerten Bedingungen im Bezirk Mitte

→ Trotz seiner Spitzenwerte bei Einwohnerdichte und Versiegelungsgrad – jeweils Rang zwei nach Friedrichshain-Kreuzberg – gelingt dem Bezirk Mitte eine höhere jährliche Wohnungsbauleistung

Bezirklich initiierte Aktivierung von Wohnungsbaupotentialen

→ Der Bezirk Mitte initiiert eine Vielzahl von Wohnungsbauvorhaben, geht mit den LWU als mögliche Vorhabenträger ins Gespräch und leitet Prüf- und Klärungsvorgänge ein, die zu einem erfolgreichen Projektverlauf führen. Der Bezirk Mitte hat eine Potentialanalyse für Dachaufstockungen und Dachgeschossausbauten durchführen lassen. Anschließend wurden diese als Anregung den großen LWU vorgestellt.

Bauturbo-Bilanzierung

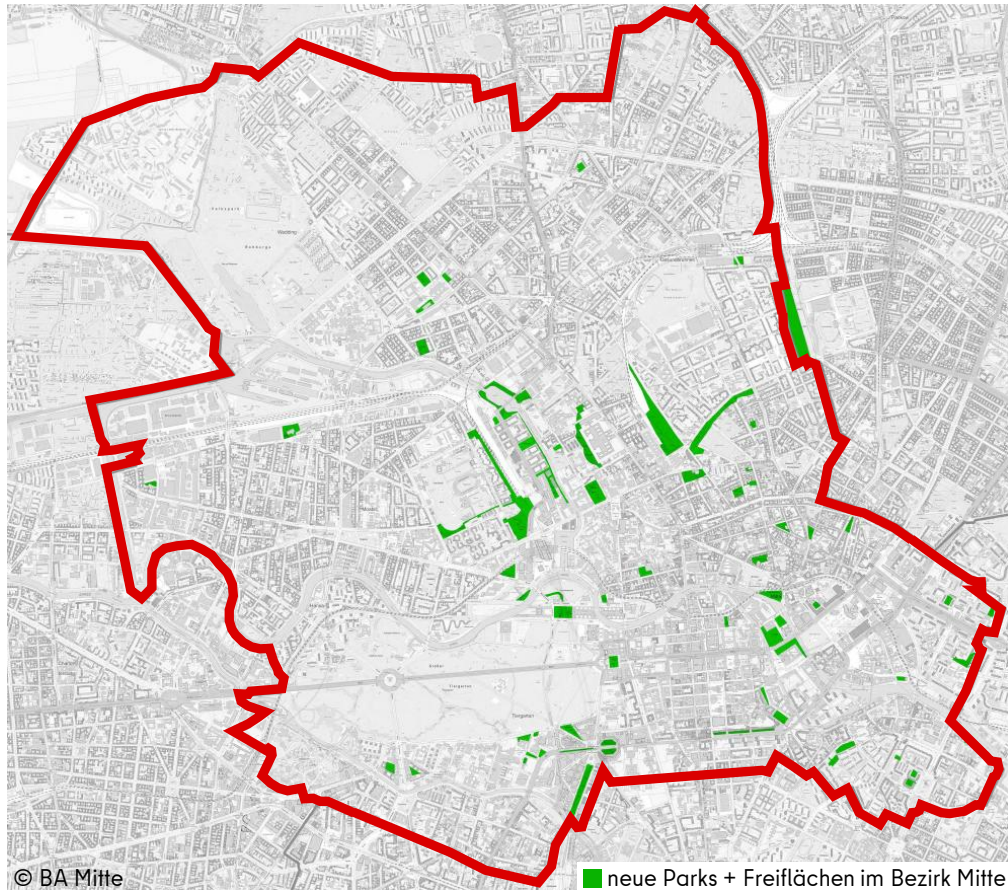
→ Seitens der Stadtplanung konnten bislang 11 Befreiungen nach § 34 Abs. 3 BauGB (Bauturbo) erteilt werden.

Wohnungsbauziele des Senats

→ Das auf den Bezirk anteilig angesetzte Ziel von mehr als 8.500 WE ist realistisch.

Wohnungsbau und Freiflächenentwicklung

Aktivierung von Parks und Freiflächen im Bezirk Mitte



Dem Bezirk Mitte ist es gelungen, seit den 90er Jahren bis heute etliche neue Parks und Freiflächen zu entwickeln.

Die wichtigsten Parks und Freiflächen konnten im innenstadtnahen Bereich auf ehemaligen Bahnflächen oder dem ehemaligen Mauerstreifen entstehen.

In Summe machen die grünen Flächen 728.000 Quadratmeter (72,8 ha) aus.

Dazu gehören der Mauerpark, der Nordbahnhof-Park, der Panke-Park hinter dem BND, aber auch die Mauergedenkstätte an der Bernauer Straße. Der letzte Zuwachs war die Inbetriebnahme des Spreeuferweges in der Luisenstadt.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!