



WBM.

**BERLIN. URBAN.
MITTENDRIN.**

ENTWICKLUNG AREAL „VIKTORIASPEICHER“

Köpenicker Straße 21-29, Berlin

Vorstellung
im Stadtentwicklungsausschuss
am 22. Januar 2026

AGENDA

VORSTELLUNG STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSS

1

Kurzvorstellung von BEHALA und WBM, Projektkooperation

2

Das Areal und seine Rahmenbedingungen

3

Entwicklungsziele und Verfahrensschritte

4

Zeitlicher Ablauf

5

Sonstiges

....

WIR SIND
HAFEN!



BEHALA
HAUPTSTADT.LOGISTIK

LOGISTISCH NACHHALTIGE LÖSUNGEN IN DEN TRIMODALEN HAFENSTANDORTEN

LOGISTIK

- Innovative Logistikkonzepte vom Hersteller bis zum Empfänger
- Umschlag von Massen-, Stück- und Schwergut
- Containerhandling in trimodalen Güterverkehrszentren
- Transporte mit RoRo-Schwergutleichter Ursus
- Eisenbahnverkehrs- und Eisenbahninfrastrukturunternehmen

IMMOBILIEN

- Vermietung von Büro-, Lager- und Logistikimmobilien sowie Freiflächen in Verbindung mit Umschlagleistungen
- Bewirtschaftung mehrerer wassergebundener Standorte in zentralen Berliner Lagen
- Realisierung kundenspezifischer Neu- und Umbauten

PROJEKTE

- In enger Zusammenarbeit mit renommierten Wissenschaftseinrichtungen leistet die BEHALA damit einen Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung.
- Der Fokus liegt dabei auf dem Einsatz alternativer Energieträger und innovativer Antriebstechnologien

WIR SIND
HAFEN!



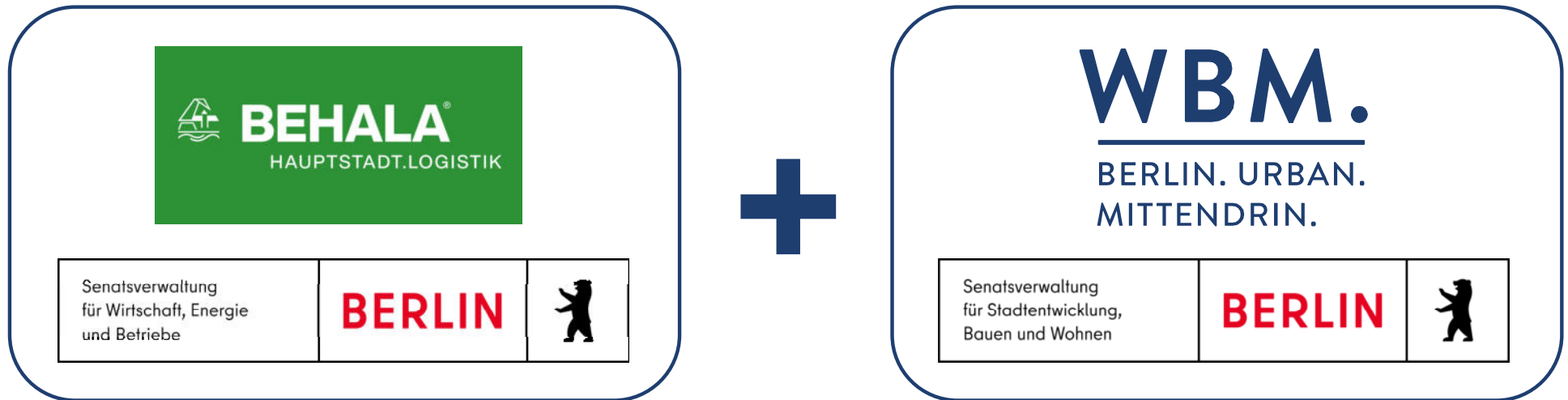
BEHALA
HAUPTSTADT.LOGISTIK



- WESTHAFEN: 410.000 qm
- HAFEN NEUKÖLLN: 18.000 qm
- SÜDHAFEN: 180.000 qm
- NONNENDAMMALLEE: 55.000 qm
- VIKTORIASPEICHER: 41.000 qm

1 | KURZVORSTELLUNG VON BEHALA UND WBM

JOINT & VENTURE - KRÄFTE UND RESSOURCEN GEEIGNET BÜNDELN.



Modellhafte Kooperation zweier landeseigener Gesellschaften mit komplementären Aufgaben

- **Vorteil bei Entwicklung:**
 - BEHALA hält Grundstück, ist Gewerbevermieterin und engagiert bei moderner City-Logistik
 - WBM besitzt innerstädtisches Entwicklungsknow-how für gemischt genutzte Quartiere sowie erforderliche Ressourcen für eine Quartiersentwicklung
- **Vorteil im Management und Betrieb:**
 - Komplementäre Expertisen und Marktpräsenz für Entwicklung und Verwaltung von Wohnen und unterschiedlicher Gewerbeformen

1 | KURZVORSTELLUNG VON BEHALA UND WBM

WBM IM BEZIRK FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Mit **2,4 Mio. m² vermietbarer Fläche** schaffen wir bezahlbaren Wohn- und attraktiven Gewerberaum in Berlin. Unsere Bestände machen wir fit für ein **klimaneutrales Berlin**. Wir sind stadtweit sichtbar und bestens vernetzt. Unsere vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten nutzen wir für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung: **Berlin. Urban. Mittendrin.**

Bestandszahlen*

- 34.040 Mietwohnungen
 - davon über 29.500 (87 %) innerhalb des S-Bahn-Rings
 - Konzentration in Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg
- mehr als 309.000 m² Gewerbeflächen
- 100 Denkmalensembles
 - 18% der Wohnungen in Gebäuden mit Denkmaleigenschaften

Bestandswachstum seit 2015**

- 5.706 Mietwohnungen (+19 %^{***})
- 28.105 m² Gewerbeflächen (+10 %)

Anzahl Mitarbeitende*

- 472 Mitarbeiter*innen,
 - davon 18 Auszubildende
 - davon 72 gewerblich Beschäftigte

Weitere Unternehmenskennzahlen**

- 2.588 Mio. EUR Bilanzsumme
- 943 Mio. EUR Eigenkapital
- 110,5 Mio. EUR Cashflow der lfd. Geschäftstätigkeit

*Zahlen per 30.06.2025 **Zahlen per 31.12.2024
***Zugänge durch Ankauf und Neubau seit 2015



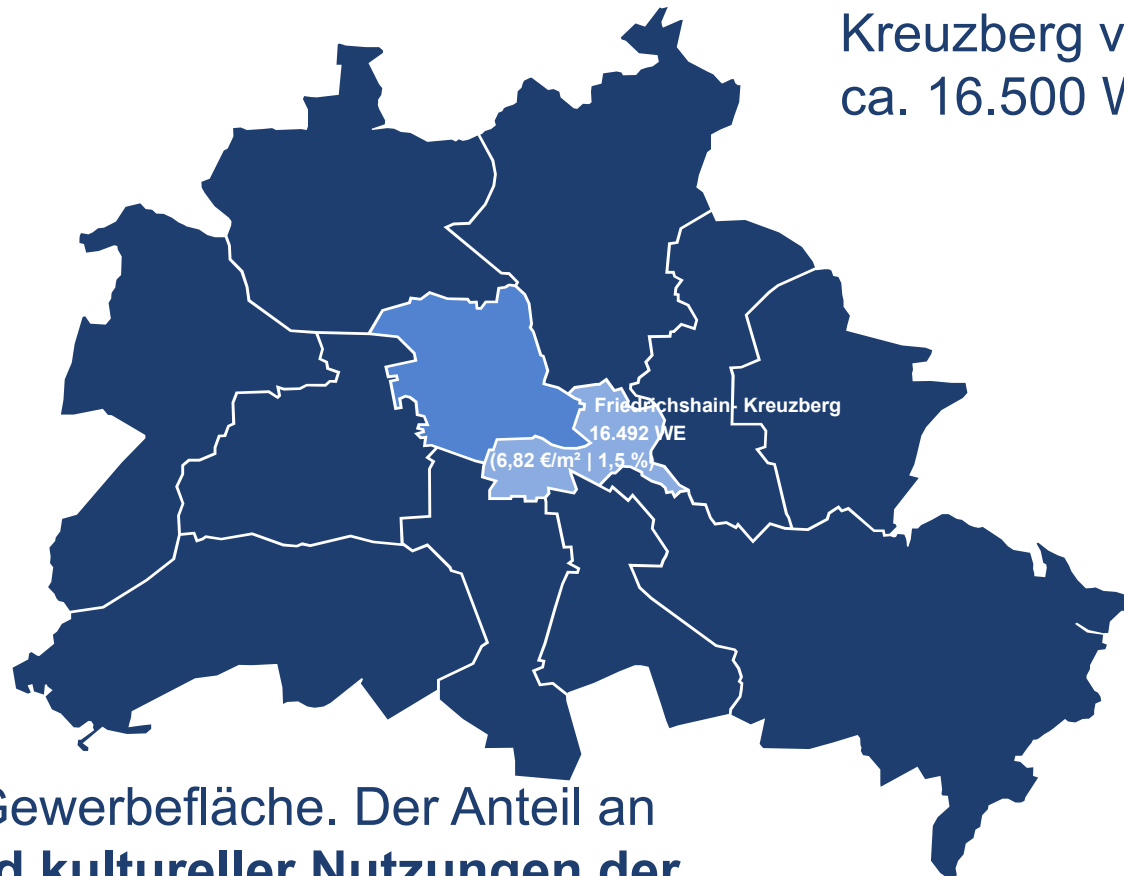
Ø-Sollmiete
Wohnen/Gewerbe
8,29 €/m²*

Dircksenstraße 38 (Firmensitz) © WBM

1 | KURZVORSTELLUNG VON BEHALA UND WBM

WBM IM BEZIRK FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vermietet die WBM ca. 16.500 Wohnungen und

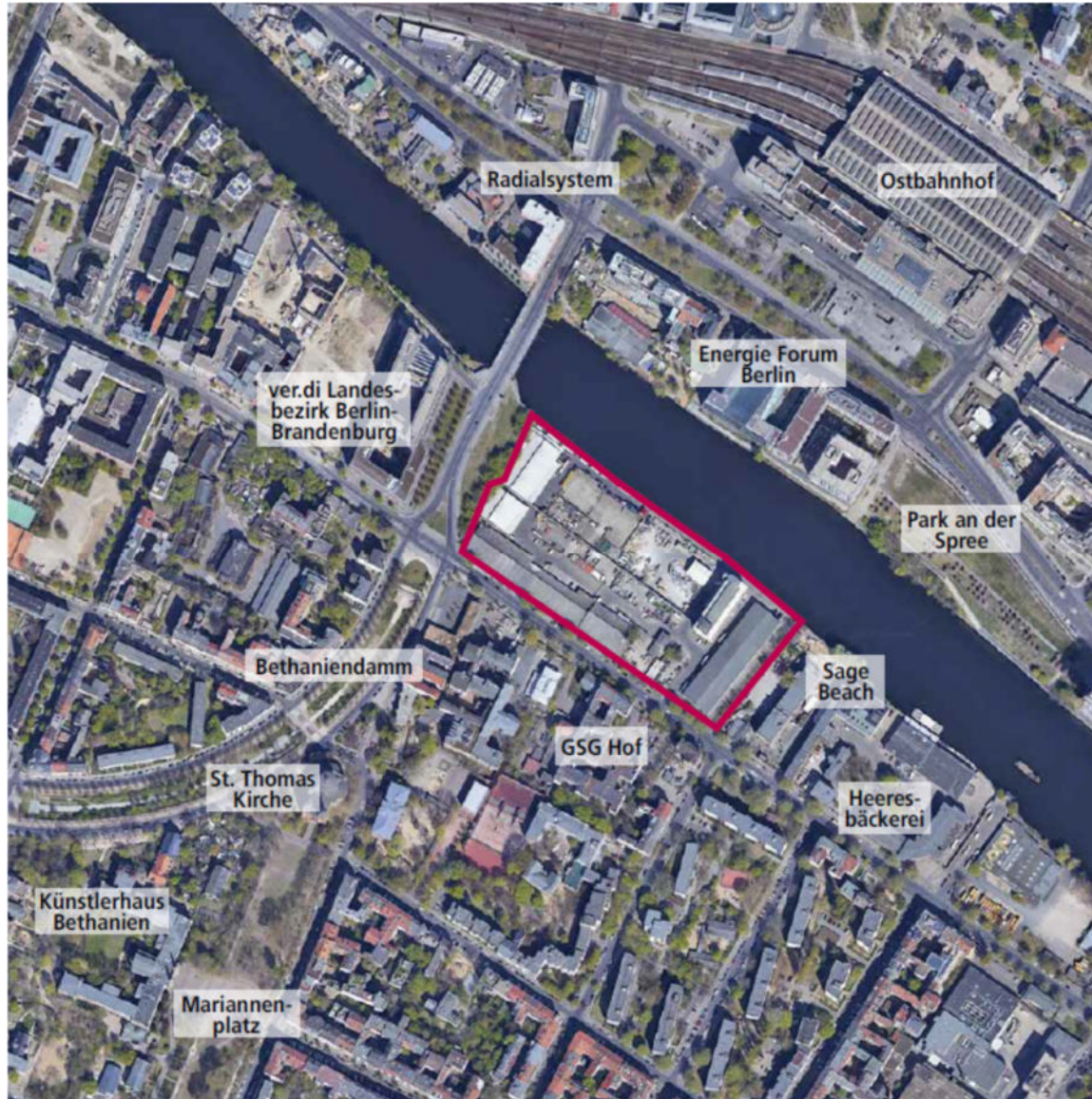


61.000 m² Gewerbefläche. Der Anteil an **sozialer und kultureller Nutzungen der Flächen** liegt bei ca. 15 %.

* per 31.12.2024
(in Klammern: NKM (Soll) und Leerstandsquote pro Bezirk)

2 | DAS AREAL UND SEINE RAHMENBEDINGUNGEN

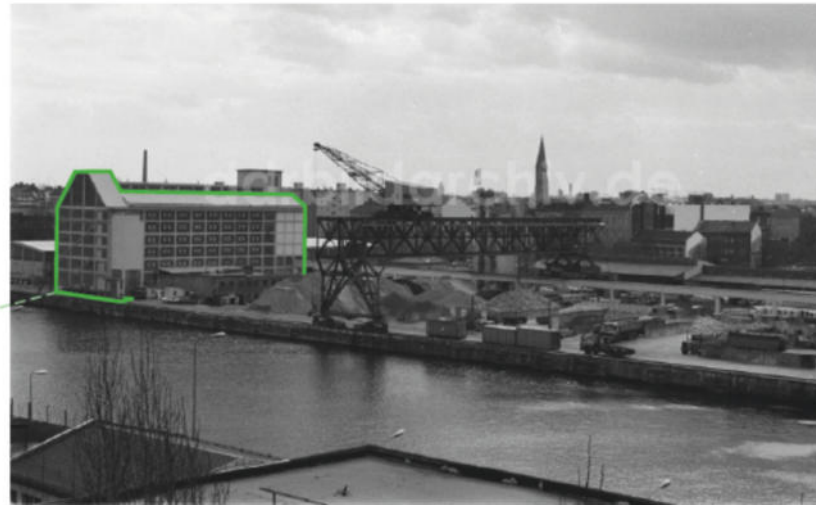
LAGE UND UMFELD



- Areal mit ca.4 ha Größe, in innerstädtischer Lage an der Spree.
- Aktuelle Nutzung als Lagerstätte. Überwiegend versiegelte Fläche.
- Viktoriaspeicher als Zeugnis früherer Spreebezogener Nutzung steht unter Denkmalschutz.
- Bislang Entwicklung des Areals durch ein benachbarten Störfallbetrieb stark eingeschränkt.

2 | DAS AREAL UND SEINE RAHMENBEDINGUNGEN

GESCHICHTE UND LETZTER BAULICHE ZEUGE: DER VIKTORIASPEICHER



- Aus der Grenzlage in die Mitte der Stadt gerückt.
- Viktoriaspeicher: zur Speichernutzung mit einer geringen Deckenhöhe über die Normalgeschosse gebaut.
- Bedarf besonderes Nutzungsprofil, die dem Denkmal, der Bauweise wie auch der Identifikationskraft des Gebäudes entsprechen.

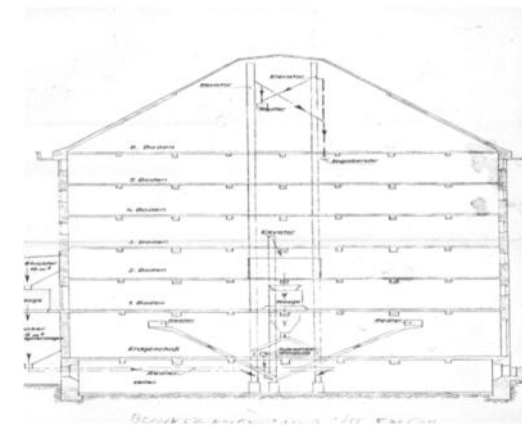
Digitale Schwarzpläne 1940



Digitale Schwarzpläne 1953

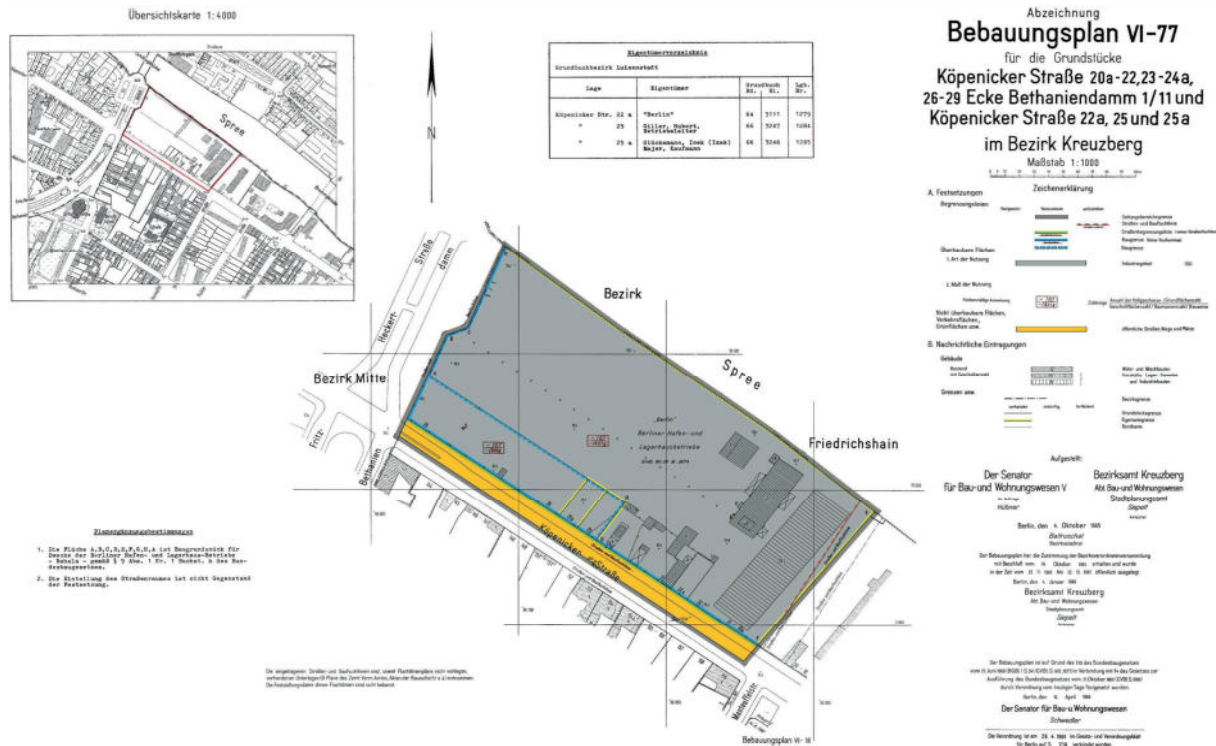


Digitale Schwarzpläne 1989



2 | DAS AREAL UND SEINE RAHMENBEDINGUNGEN

GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN



- Gültiger Bebauungsplan von 1965 mit der Ausweisung als Industriegebiet mit besonderer Zweckbestimmung Lager- und Hafennutzung.
- Auf dem Südöstlich angrenzenden Grundstück besteht ein Arbeitsgebiet (Baunutzungsplan) und gegenüber der Köpenicker Straße ein beschränktes Arbeitsgebiet.

2 | DAS AREAL UND SEINE RAHMENBEDINGUNGEN

ANSÄTZE ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG



- Bisherige Planungen und Projekte scheiterten u.a. am benachbarten Störfallbetrieb. **BEHALA hat dieses Planungshemmnis gelöst.**
- „Schimmang“ Entwurf 2013 (Abb.links), Bebauungsbeispiel 2009 (Abb. unten)

Bebauungsbeispiel



3 | ENTWICKLUNGSZIELE UND VERFAHRENSCHRITTE

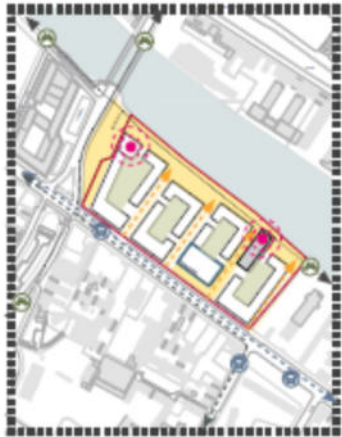
PLANUNGSTHEMEN



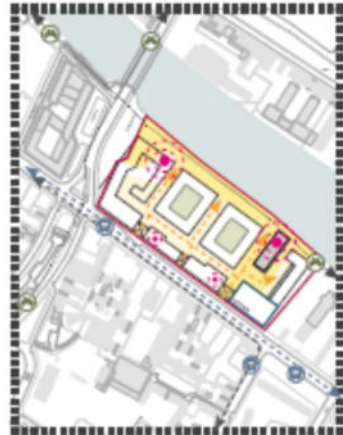
- Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers mit öffentlich nutzbaren Räumen an der Spree.
- Entsiegelung und Altlastensanierung; Energetisches Quartierskonzept – Versorgung auf regenerativer Basis.
- Sicherung erforderlicher infrastruktureller Ausstattung (Kita) am Standort, Erfüllung der Vorgaben Berliner Modell.
- Sicherung Uferweg und Spreefenster. Umgang mit Höhensprung Brücke
- Umgang mit Schallemissionen (Club, Gewerbe, Verkehr).
- Speicher: Nutzungsprofilierung mit Stadt- und Quartiersbeitrag. Ggf. Nutzung der Wasserstraße Spree.

3 | ENTWICKLUNGSZIELE UND VERFAHRENSCHRITTE

ERSTE ÜBERLEGUNGEN UND PRÜFUNGEN



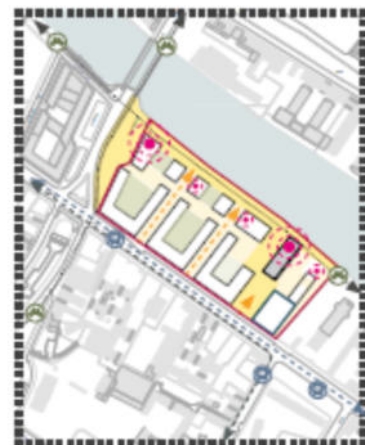
Blöcke im Versatz



Schale und Kern



Rücken und Wasserlage

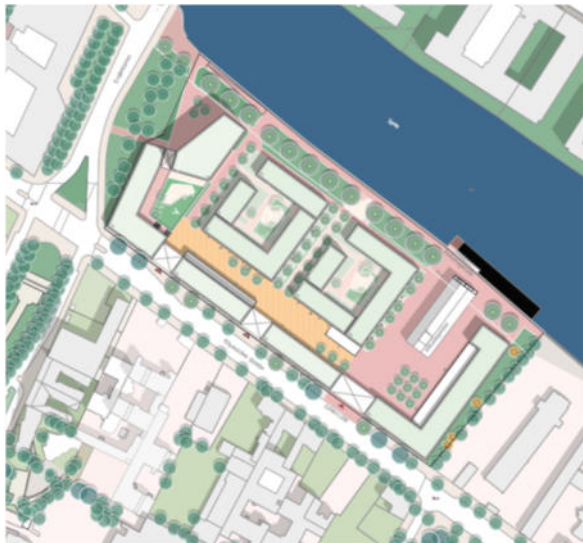
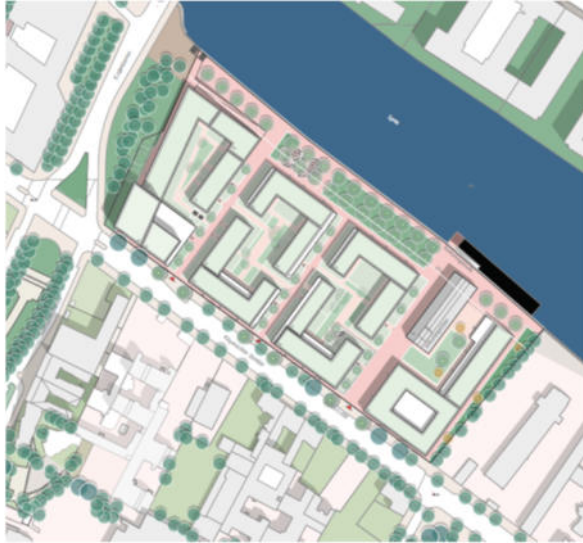


Verzahnung zum Wasser

- Erste Überlegungen zur städtebaulichen Gliederung z.B. Blockstruktur oder/und Solitäre.
- Verhältnis zur Köpenicker Straße (geschlossener Rahmen oder mehr Durchlässe)
- Geeignete Orte für öffentlich nutzbare Räume im Quartier.
- Umgang mit dem Speichergebäude (Anbau?).
- Städtebaulicher Umgang mit Schall (Clubs, Gewerbe, Verkehr).

3 | ENTWICKLUNGSZIELE UND VERFAHRENSCHRITTE

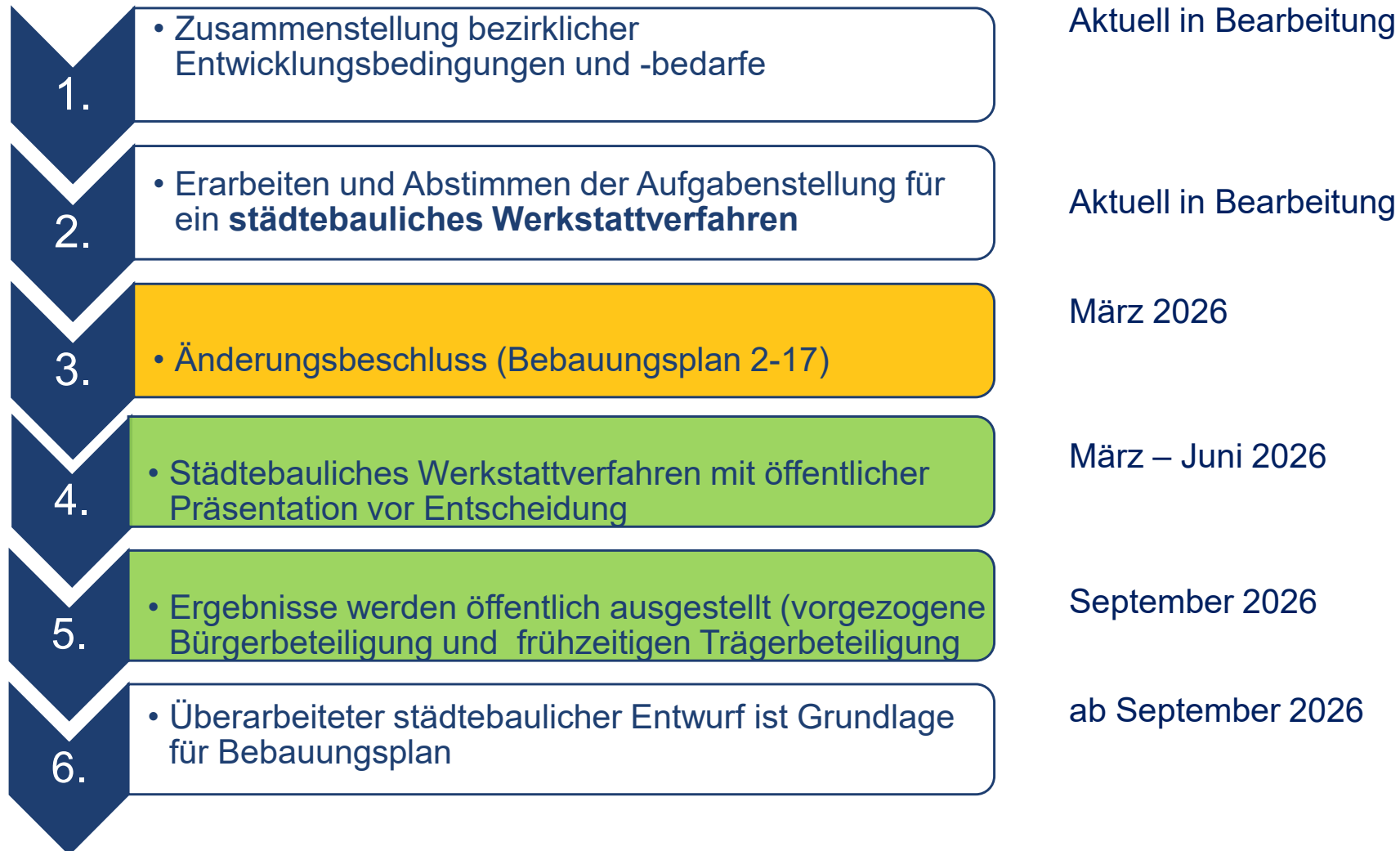
ERSTE ÜBERLEGUNGEN UND PRÜFUNGEN



- Verhältnis zum Uferraum; klare Raumkante durch Bebauung, offene Höfe zur Spree
- Setzung und Qualität öffentlich nutzbarer Räume; am Eingang und Speicher, entlang der Uferpromenade
- Umgang mit dem Speichergebäude
- Städtebaulicher Umgang mit Schall (Clubs, Gewerbe, Verkehr), Abschirmung zur Köpenicker Straße od. mehr Öffnungen; Verhältnis zur östlichen Grundstücksgrenze
- Entwicklungspotenzial für 122.000 qm Geschossfläche (Wohnen und Gewerbe), d.h. ca. 1.000 neue leistbare Wohnungen und 40.000 qm Gewerbefläche

3 | ENTWICKLUNGSZIELE UND VERFAHRENSCHRITTE

VERFAHRENSCHRITTE



4 | ZEITLICHER ABLAUF





WBM.

**BERLIN. URBAN.
MITTENDRIN.**

WBM

Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38
10178 Berlin

www.wbm.de

BEHALA

Berliner Hafen- und
Lagerhausgesellschaft mbH

Westhafenstr. 1
13353 Berlin

www.behala.de