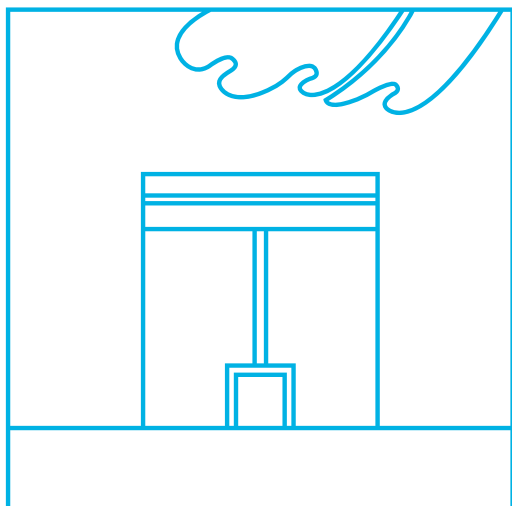




DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2026

// HOHE QUALITÄT –
TRAGBARE KOSTEN
IM WOHNUNGSBAU



DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2026

Der Deutsche Bauherrenpreis ist als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Er wurde erstmalig 1986 von der Arbeitsgruppe KOOPERATION, bestehend aus dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA und dem Deutschen Städtetag, ausgelobt und wird vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und weiteren Förderern unterstützt.

Ausgezeichnet werden herausragende Wohnbauprojekte, die sowohl von hoher Qualität sind als auch zu tragbaren Kosten realisiert wurden.

Inhalt

Grußwort	4
Vorwort.....	5
Auswahlgremium.....	6
Jury.....	7
Jurysitzung.....	8
Preisverleihung.....	9
Auslobung.....	10
Die Projekte.....	12

BAUHERRENPREIS

Kalksandsteinwerk – urbane Transformation, Bremerhaven.....	14
Mut zum Aufbruch: Aktionsraum Oderbruch, Eberswalde.....	16
LANGHAUS BRAUNSFELD, Köln.....	18
Roter Backsteinhof am Rathausmarkt, Kronshagen.....	20
W10XF – Weiler 1 Oxford, Münster.....	22

SONDERPREIS

Geförderter Wohnungsbau mit Arztpraxis, Auerbach.....	24
Platensiedlung, Frankfurt am Main.....	26
Revitalisierung Hochhaus Sterntalerweg, Lübeck.....	28

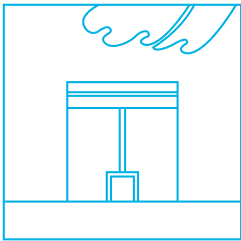
NOMINIERUNGEN

NEUBAU

Ein Monolith als Lückenschluss, Berlin.....	30
Friedrich-Kayßler-Weg, Berlin.....	31
Hartmannstift, Bremen.....	32
Freiberger Garten, Freiberg.....	33
Sportplatzring Stellingen (zweiter Bauabschnitt), Hamburg.....	34
Wohnen im Bogen – Kronsberg Süd Baufeld B2, Hannover.....	35
August-Klingler-Areal, Karlsruhe.....	36
Suffizienzhaus U10, Kassel.....	37
Zukunft Wohnen – Marsiliusstraße, Köln.....	38
Sonnenbühl & Luise _ Geschwistergebäude, Konstanz.....	39
Schelmenäcker, Leinfelden-Echterdingen.....	40
Schlichtergasse: Sozialer Wohnraum Neu Gedacht, Lörrach.....	41
Quartier Elisabeth-Selbert-Str. – Synthese Alt+Neu, Mülheim an der Ruhr.....	42
wagnisWEST, München.....	43
Alterswohnen Am Ufertal, Neunburg vorm Wald.....	44
Wohnen am Kirmesplatz, Rheine.....	45
Nachhaltiges Wohnen Thierfelderstraße/Kobertstraße, Rostock.....	46
henA. Quartiersgebäude am Hechinger Eck, Tübingen.....	47

BAUEN IM BESTAND

Adlerstraße – Wohnen in der Schule, Dortmund.....	48
Wohnanlage Modernisierung, Aufstockung und Neubau, Rüsselsheim.....	49
Bürgerhospital Stuttgart – Krankenhaus wird Wohnraum, Stuttgart.....	50
Quartier Altes Gericht, Wiesbaden.....	51
Arbeitsgruppe Kooperation.....	52



Grußwort



Verena Hubertz © BMWVB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Bauherrenpreis feiert im Jahr 2026 sein 40-jähriges Bestehen – ein besonderes Jubiläum für einen Preis, der seit vier Jahrzehnten Maßstäbe im Wohnungsbau setzt.

Seit 1986 steht der Deutsche Bauherrenpreis stellvertretend für die bodenständige Seite des Wohnungsbaus: ansprechendes, qualitätsvolles und nachhaltiges Bauen – und trotzdem bezahlbar. Der Preis würdigt Projekte, die architektonische Qualität mit sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit verbinden. Dadurch entsteht eine Bühne nicht nur für besondere Bauwerke, sondern auch für die Bauherrinnen und Bauherren, die vorangehen. Das ist gut so, denn dieses Verdienst gilt es sichtbar zu machen. Die Bauherrinnen und Bauherren sind entscheidende Akteure, wenn es um gute Lösungen im Wohnungsbau geht. Gerade heute ist dieser Beitrag wichtiger denn je. Denn nach wie vor ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine der zentralen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen unserer Zeit. Der Wohnungsbau steht vor teilweise erheblichen Hürden: hohe Baukosten, knappe Flächen in den Ballungsgebieten, zu viel Bürokratie rund um den Bau sowie eine naturgemäß niedrige Akzeptanz der lokalen Öffentlichkeit bei Nachverdichtung und Aufstockung in bestehenden Quartieren. Denn meistens entstehen Wohnungen nicht als komplett neuer Stadtteil, sondern erweitern und ergänzen bestehende Quartiere. Das beeinflusst das Leben der Menschen, die dort unter Umständen schon lange leben. Umso wichtiger ist es, dass die guten Eigenschaften eines Stadtviertels im Sinne der Bedürfnisse seiner Bewohner auch bei beschleunigter Nachverdichtung oder Aufstockung des Wohnungsbestands erhalten bleiben. Dazu gehören zum Beispiel eine gute soziale Durchmischung und ausgewogene Nutzungsmöglichkeiten mit Blick auf alles, was zum Leben dazu gehört: Wohnen, Arbeiten, Verkehr und Erholungsmöglichkeiten.

Die eingereichten Projekte zeigen eindrucksvoll, wie innovative Konzepte auch unter solch komplexen Rahmenbedingungen Lösungen liefern. Bauvorhaben, die einzigartig gut sind und gleichzeitig zum Nachmachen anregen.

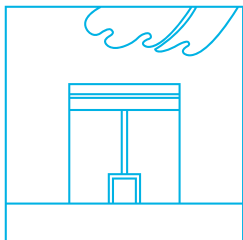
Ein starker Stützpfeiler für eine gute Durchmischung im Quartier ist auch der soziale Wohnungsbau. Mit deutlich erhöhten Bundesfinanzhilfen an die Länder schaffen wir dafür über Jahre verlässliche Rahmenbedingungen. Diese Investitionen sind ein klares Signal: Wir stärken den Wohnungsbau in einer wirtschaftlich angespannten Phase, die auch mit Blick auf die Wohnkosten für viele Menschen zunehmend herausfordernd sein kann.

Mein Dank gilt allen, die diesen Preis möglich machen – den auslobenden Verbänden, den Jurymitgliedern sowie allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern. Sie alle tragen dazu bei, dass bodenständiger und sozial ausgewogener Wohnungsbau in Deutschland eine verlässliche Zukunft hat. Ich wünsche dem Deutschen Bauherrenpreis 2026 und seinem 40. Jubiläumsjahr die Aufmerksamkeit, die er verdient. Möge von diesem Preis eine hohe Strahlkraft ausgehen und er Viele inspirieren, auch in einer herausfordernden Zeit innovative Bauprojekte umzusetzen.

Berlin, 29. Juni 2026

Ihre

Verena Hubertz
Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen



Vorwort



Axel Gedaschko © RitterConsult

Deutschland fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Bundesweit liegt das Defizit aktuell bei mindestens 400.000 bis 600.000 Wohnungen. Der Bedarf ist so hoch wie seit Jahren nicht mehr. Gleichzeitig befindet sich der Wohnungsneubau auf einem Tiefstand: Für das Jahr 2026 ist zu erwarten, dass die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten unter die Marke von 200.000 fällt.

Die Baukosten sind infolge mehrerer Krisen der vergangenen Jahre erheblich gestiegen. Zwar haben sich Zinsen und Baupreise zuletzt leicht stabilisiert, doch bleiben die Finanzierungskosten für Bauherren auf einem hohen Niveau und sind vielfach mit erheblichen wirtschaftlichen Risiken verbunden. Die Folge sind steigende Mieten bei Neuvermietungen, die für breite Bevölkerungsschichten kaum noch bezahlbar sind.

Hinzu kommt, dass Bauland vielerorts knapp und teuer ist. Neue rechtliche Instrumente zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren – wie der Ende 2025 eingeführte „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) – haben bislang noch nicht zu mehr Fertigstellungen geführt. Rechtliche Unsicherheiten, begrenzte Finanzierungs- und Fördermittel sowie personelle Engpässe verzögern weiterhin den dringend notwendigen Fortschritt im Wohnungsbau. Verschärft wird die Situation durch die katastrophale finanzielle Lage vieler Städte und Gemeinden.

Ein Großteil der eingereichten Projekte wurde noch unter günstigeren Rahmenbedingungen geplant. In der Umsetzung sahen sich jedoch viele Vorhaben mit Bauverzögerungen, Lieferengpässen, erheblichen Kostensteigerungen bei Material und Energie sowie einem zunehmenden Fachkräftemangel konfrontiert.

Gerade in diesem schwierigen Umfeld braucht es ermutigende Beispiele – Projekte, die zeigen, wie qualitätsvolles Wohnen zu tragbaren Kosten dennoch gelingen kann. Die gezielte Nutzung von Förderprogrammen von Bund, Ländern und Kommunen ist dabei von zentraler Bedeutung, um Wohnraum insbesondere für untere und mittlere Einkommensgruppen zu schaffen und die soziale Durchmischung in den Quartieren zu sichern. Positiv hervorzuheben ist zudem die wachsende Sensibilität vieler Bauherren für gestalterische Qualität, Klimaschutz und attraktive Freiräume. Dies trägt spürbar zur Aufwertung unserer Städte und Quartiere bei.

Der Deutsche Bauherrenpreis wird seit 1986 vergeben und steht seit nunmehr 40 Jahren unter dem Leitmotiv „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“. Er ist aus der Zusammenarbeit von GdW, BDA und Deutschem Städtetag entstanden und gilt als wichtigste Auszeichnung für den Wohnungsbau in Deutschland. Der Preis würdigt in besonderer Weise die komplexen Leistungen von Bauherren – von der Schaffung und dem Erhalt bezahlbaren Wohnraums bis hin zur Erschließung neuer Potenziale durch Umnutzung und das Bauen im Bestand.

Aus insgesamt 176 Einreichungen hat die Jury anhand von acht Kriterien Projekte ausgewählt, die ökonomische, soziale und ökologische Aspekte ebenso wie städtebauliche und architektonische Qualität vorbildlich miteinander verbinden. Darüber hinaus wurden innovative Bauprozesse und kooperative Ansätze besonders berücksichtigt. Insgesamt wurden fünf Deutsche Bauherrenpreise sowie drei Sonderpreise vergeben. Die ausgezeichneten Projekte zeigen eindrucksvoll, dass bezahlbares und zugleich qualitätsvolles Wohnen auch unter schwierigen Rahmenbedingungen möglich ist, und geben wichtige Impulse für den Wohnungsbau in ganz Deutschland.

Ein besonderer Dank gilt unseren Förderern, dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) sowie dem Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen (bdla). Mit der Auslobung und Vergabe des Preises nehmen die drei beteiligten Verbände seit vier Jahrzehnten ihre wohnungspolitische Verantwortung wahr und leisten einen wichtigen Beitrag zur Förderung bezahlbaren Wohnens in Deutschland.

Berlin, 29. Juni 2026

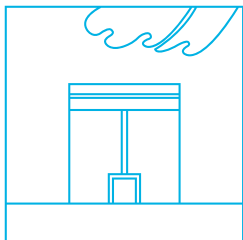
Axel Gedaschko, Berlin
Präsident, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Alexander Poetzsch, Dresden
Präsident, Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA

Uwe Conradt, Oberbürgermeister der Stadt Saarbrücken
Stellvertreter des Präsidenten, Deutscher Städtetag



Uwe Conradt
© Landeshauptstadt Saarbrücken



Auswahlgremium

2026 wurden 176 Projekte von privaten und öffentlichen Bauherren über ein Onlineportal eingereicht. Die hohe Zahl der Bewerbungen für den Deutschen Bauherrenpreis 2026 bestätigt den sehr hohen Stellenwert der Auszeichnung in Deutschland. Die Nominierungen und Preisträger des Deutschen Bauherrenpreises 2026 wurden in einem zweistufigen Verfahren ermittelt. Das Auswahlgremium tagte am 20. und 21. März 2026 im Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) in Berlin.

Anwesende mit Stimmrecht

Vorsitzender

- Karl Heinz Range, Hannover

BDA

- Gert Lorber, Köln
- Antje Osterwold, Weimar
- Moritz Schneider, Hamburg
- Jan O. Schulz, Kiel
- Andreas Wiege, Kassel

DST

- Lars Loebner, Berlin
- Jaqueline Lohde, Dessau/Roßlau
- Frithjof Look, Göttingen
- Eva Noller, Göppingen

Verfahrensbetreuung

- GP GRUPPE PLANWERK, Berlin
- Tabea Enderle (Mitarbeiterin)
- Antje Hendriks (Projektleitung)
- Marleen Lamnek (Mitarbeiterin)
- Antonia Schmidt (Mitarbeiterin)

GdW

- Alf Aleithe, Berlin
- Petra Eggert-Höfel, Dinslaken
- Dr. Oliver Gewand, Berlin
- Lars Hoffmann, Würzburg
- Dr. Magdalena Szablewska, Freiburg
- Christian Urban, Oranienburg
- Tobias Wolfrum, Jena

Gäste

- Ulrike Hotz, Reutlingen
- Benedikt Hotze, Berlin
- Anne Luise Müller, Köln
- Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen

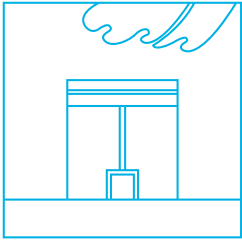
Vorprüfung

- GP GRUPPE PLANWERK, Berlin
- Christian Gebhardt, GdW
- Dr. Oliver Gewand, GdW
- Dr. Ingrid Vogler, GdW

Nach insgesamt fünf Wertungsrundgängen mit intensiven Diskussionen des Auswahlgremiums verblieben 66 Projekte für die Bewertung durch die Jury in der zweiten Stufe.



Auswahlgremium © Janet Preuß/GdW



Jury

Die Jurysitzung fand am 17. und 18. April 2026 im Deutschen Architekturzentrum (DAZ) in Berlin statt.

Anwesende mit Stimmrecht

Juryvorsitzender

- Jörn Walter, Hamburg

BDA

- Gert Lorber, Köln
- Prof. Dr. Andreas Kurths, Berlin (bdla)

DST

- Kai-Uwe Hirschheide, Wolfsburg
- Frithjof Look, Göttingen
- Gabriele Nießen, Bremen

GDW

- Petra Eggert-Höfel, Dinslaken
- Karl Heinz Range, Hannover
- Tobias Wolfrum, Jena

Gäste

- Dr. Oliver Gewand, Berlin (GdW)
- Janet Preuß, Berlin (GdW)
- Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen (DST)

Vorprüfung

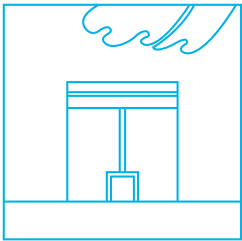
- GP GRUPPE PLANWERK, Berlin
- Christian Gebhardt, GdW
- Dr. Oliver Gewand, GdW
- Dr. Ingrid Vogler, GdW

Verfahrensbetreuung

- GP GRUPPE PLANWERK, Berlin
- Tabea Enderle (Mitarbeiterin)
- Antje Hendriks (Projektleitung)
- Marleen Lamnek (Mitarbeiterin)



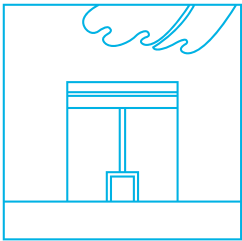
Mitglieder der Jury, Jurybetreuung und Gäste © André Wagenzik



Jurysitzung

Nach einem Informationsrundgang und drei Wertungsrundgängen wurden aus den 66 in der Wertung verbliebenen Einreichungen 30 Projekte für den Deutschen Bauherrenpreis 2026 nominiert. Aus den Nominierten wurden einstimmig fünf Preise und drei Sonderpreise vergeben.





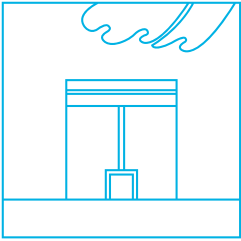
Preisverleihung

Die zum Bauherrenpreis 2026 nominierten und ausgezeichneten Projekte wurden am 29. Juni 2026 während einer feierlichen Preisverleihung, die im Rahmen des „Wohnzukunftstages“ auf dem EUREF-Campus in Berlin stattfand, ausgezeichnet. Zusätzlich zu einer Urkunde erhielten die Ausgezeichneten einen Preis sowie die traditionelle Bronzeplakette des Künstlers Stefan Schwerdtfeger.

Dokumentation

Umfassende Informationen zum Bauherrenpreis und zu den nominierten und ausgezeichneten Projekten werden auf der Internetseite www.deutscherbauherrenpreis.de veröffentlicht. Dort ist auch die Dokumentation downloadbar.





Auslobung

Allgemeine Zielsetzung

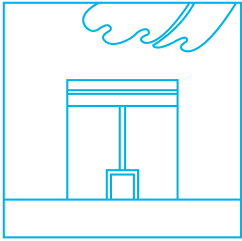
Ein qualitätsvoller und zugleich wirtschaftlicher Wohnungsbau, der für die Nutzer auch bezahlbar ist, ist weiterhin ein zentrales Thema des Deutschen Bauherrenpreises. Bezahlbarer Wohnungsbau findet sowohl durch Neubau als auch im Bestand statt.

Dabei sind die Herausforderungen an das Bauen angesichts steigender Baukosten, zunehmenden Fachkräftemangels und hohen energetischen Anforderungen an die Gebäude zum Schutz des Klimas in den letzten Jahren enorm gestiegen. Darüber hinaus wirken die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland und auch erhöhte Bauzinsen für die Bauherren zusätzlich erschwerend.

Die konkreten Rahmenbedingungen für das Bauen in „Hoher Qualität zu tragbaren Kosten“ sind je nach Standort und regionaler Marktlage sehr unterschiedlich. Mit dem Deutschen Bauherrenpreis werden daher zukunftsweisende und innovative Beispiele von Bauherren gesucht, die den vielfältigen Herausforderungen unserer Zeit gerecht werden und übertragbare Lösungen anbieten.

Ziele des Wettbewerbs sind

- das verantwortungsvolle Bemühen der Bauherren zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen und Quartieren in hoher Qualität zu tragbaren Kosten zu würdigen,
- die Rolle der Bauherren als richtungsgebende Partner hervorzuheben, ihre besondere Verantwortung sowohl für die wirtschaftliche als auch für die gestalterische, ökologische und soziale Qualität der Bauwerke und ihrer städtebaulichen Einbindung herauszustellen,
- ihren Beitrag zur Baukultur und Gestaltqualität unter Mitwirkung von qualifizierten Architekten, Landschaftsarchitekten und Fachingenieuren zu würdigen,
- Ansätze der Beteiligung verschiedener Gruppen hervorzuheben,
- Möglichkeiten zur Kostensenkung durch intelligente Planung (Erschließung, Entwurf, Materialien, Technik etc.) und Finanzierung der Bauprojekte zu würdigen
- ihren Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu verdeutlichen,
- beispielhafte und innovative Lösungen, die in der Praxis breite Anwendung finden könnten, auszuzeichnen und
- den Mut zum Experiment und neue Formen der Zusammenarbeit zu fördern.



Deutscher Bauherrenpreis 2026

Teilnahmeberechtigung und Zulassung der Projekte

Teilnahmeberechtigt sind alle privaten und öffentlichen Bauherren wie Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften, Investoren, Baugruppen, Kommunen und Bauträger. Außerdem können sich Projektentwickler, Architekten und weitere am Projekt beteiligte Planer in Abstimmung mit ihren Bauherren bewerben. Zugelassen sind ausschließlich Projekte, die in der Bundesrepublik Deutschland zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2025 realisiert wurden. Es ist möglich, mehrere Projekte einzureichen.

Mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2026 können folgende Wohngebäude ausgezeichnet werden:

- Wohngebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen mit mehreren Wohneinheiten, die im städtebaulichen Kontext stehen, die in Gruppen, Quartieren oder Siedlungen neu gebaut, modernisiert, umgebaut oder erweitert worden sind.
- Wohn- und Geschäftshäuser sowie ehemals anderweitig genutzte Gebäude, die überwiegend für Wohnzwecke neu gebaut, modernisiert, umgebaut, ergänzt und/oder umgenutzt worden sind.

Vom Wettbewerb ausdrücklich ausgeschlossen sind nicht in den städtebaulichen Kontext eingebundene freistehende Einzelbauten.

Beurteilungskriterien

Die eingereichten Projekte werden nach folgenden übergeordneten Kriterien beurteilt und bewertet:

- Städtebaulicher Kontext
- Architektur und Baukultur
- Wirtschaftlichkeit und tragbare Kosten
- Energieeffizienz und Klimaschutz
- Freiraumgestaltung und Klimaanpassung
- Sozialer Anspruch
- Bauprozess und -logistik
- Kooperationen und innovative Konzepte der Zusammenarbeit

Bei der Beurteilung können besonders gelungene Einzelaspekte in einem oder mehreren Kriterien hervorgehoben werden, wichtig ist aber stets eine gesamtheitliche Betrachtungsweise über alle Kriterien hinweg.



Die Projekte

Bauherrenpreis

Kalksandsteinwerk – urbane Transformation, Bremerhaven
Bauherrschaft: GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen

Mut zum Aufbruch: Aktionsraum Oderbruch, Eberswalde
Bauherrschaft: Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, Eberswalde

LANGHAUS BRAUNSFELD, Köln
Bauherrschaft: DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln

Roter Backsteinhof am Rathausmarkt, Kronshagen
Bauherrschaft: Baugenossenschaft Mittelholstein eG, Kiel

W1OXF – Weiler 1 Oxford, Münster
Bauherrschaft: Grüner Weiler eG, Münster

Sonderpreis

Geförderter Wohnungsbau mit Arztpraxis, Auerbach
Bauherrschaft: Gemeinde Auerbach, Auerbach

Platensiedlung, Frankfurt am Main
Bauherrschaft: ABG Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main

Revitalisierung Hochhaus Sterntalerweg, Lübeck
Bauherrschaft: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck

Nominierungen

NEUBAU

Ein Monolith als Lückenschluss, Berlin
Bauherrschaft: Baugemeinschaft Mittelweg 8 GbR, Berlin

Friedrich-Kayßler-Weg, Berlin
Bauherrschaft: degewo AG, Berlin

Hartmannstift, Bremen
Bauherrschaft: PROCON-Gruppe, ELB Real Estate, Bremen

Freiberger Garten, Freiberg
Bauherrschaft: Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG, Freiberg

Sportplatzring Stellingen (zweiter Bauabschnitt), Hamburg
Bauherrschaft: SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg

Wohnen im Bogen – Kronsberg Süd Baufeld B2, Hannover
Bauherrschaft: KSG Hannover GmbH, Hannover

August-Klingler-Areal, Karlsruhe
Bauherrschaft: Volkswohnung GmbH, Karlsruhe

Suffizienzhaus U10, Kassel
Bauherrschaft: Baugruppe U10, Kassel

Zukunft Wohnen – Marsiliusstraße, Köln
Bauherrschaft: Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln

Sonnenbühl & Luise _ Geschwistergebäude, Konstanz
Bauherrschaft: WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz, Konstanz

Schelmenäcker, Leinfelden-Echterdingen
Bauherrschaft: Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart

Schlichtergasse: Sozialer Wohnraum Neu Gedacht, Lörrach
Bauherrschaft: Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, Lörrach

Quartier Elisabeth-Selbert-Str. – Synthese Alt+Neu, Mülheim an der Ruhr
Bauherrschaft: SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr

wagnisWEST, München
Bauherrschaft: Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, München;
Wohnungsgenossenschaft München-West eG, München

Alterswohnen Am Ufertal, Neunburg vorm Wald
Bauherrschaft: 9Bürger eG Wohnungsbaugenossenschaft Neunburg v.W., Neunburg vorm Wald

Wohnen am Kirmesplatz, Rheine
Bauherrschaft: Wohnungs-Verein Rheine eG, Rheine

Nachhaltiges Wohnen Thierfelderstraße/Kobertstraße, Rostock
Bauherrschaft: WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock

henA. Quartiersgebäude am Hechinger Eck, Tübingen
Bauherrschaft: henA. Bauherrschaftegemeinschaft. GWG Tübingen, Stadt Tübingen, AHT Tübingen

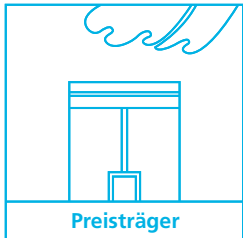
BAUEN IM BESTAND

Adlerstraße – Wohnen in der Schule, Dortmund
Bauherrschaft: Spar- und Bauverein eG Dortmund, Dortmund

Wohnanlage Modernisierung, Aufstockung und Neubau, Rüsselsheim
Bauherrschaft: gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim am Main

Bürgerhospital Stuttgart – Krankenhaus wird Wohnraum, Stuttgart
Bauherrschaft: Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Quartier Altes Gericht, Wiesbaden
Bauherrschaft: Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt (NHW), Frankfurt am Main



Deutscher Bauherrenpreis 2026

Kalksandsteinwerk – urbane Transformation, Bremerhaven

Bauherrschaft

GEWOBA AG Wohnen und Bauen, Bremen

Architektur

Spengler Wiescholek Architektur//Stadtplanung PartGmbH,
Hamburg

Freiraumplanung

A24 Landschaft Landschaftsarchitektur GmbH, Berlin;
p+t planung stadt land freiraum | protzke + theiling GbR,
Bremen

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
66

Wohnfläche:
4.334 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
3.308 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
31 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
100 %

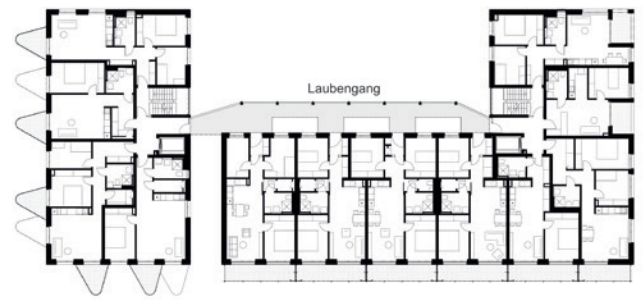
Endenergiebedarf:
58 kWh/(m²a)



Wasseransicht © GEWOBA



Lageplan © Spengler Wiescholak



Grundriss Regelgeschoss © Spengler Wiescholak

Beurteilung der Jury

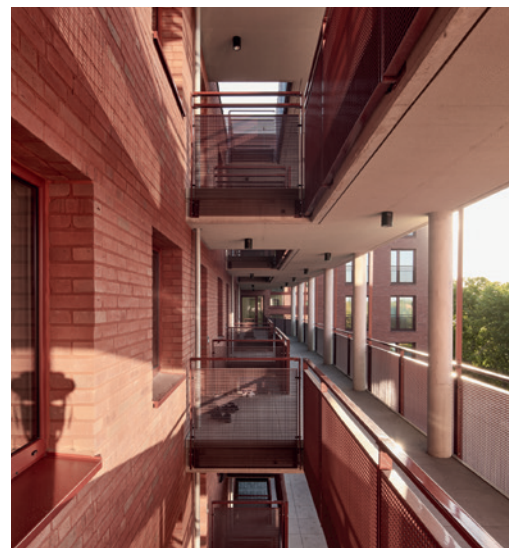
Auf dem Gelände des ehemaligen Kalksandsteinwerks in Bremerhaven entstand in Kooperation der Wohnungsgesellschaften GEWOBA und STÄWOG ein beispielhaftes Ensemble für die Transformation industrieller Brachen. Das Projekt umfasst zwei baugleiche, U-förmige Gebäude mit fünf bis sieben Geschossen, die das denkmalgeschützte Umfeld an der Geeste städtebaulich neu ordnen. Ein Gebäude bietet 66 geförderte Wohnungen, während das baugleiche Pendant frei finanziert wurde, was eine ausgewogene soziale Durchmischung sicherstellt.

Die Architektur besticht durch expressive Fassaden zur Wasserseite, geprägt durch markante „Schwalbennester“ und ein großzügiges Balkonregal. Die kräftig rot verputzte Klinkerfassade und berankte Laubengänge betonen den Aufbruch im Quartier und schaffen eine harmonische Verbindung zum angrenzenden Goetheviertel. Das Ensemble erfüllt den Standard KfW 55 EE und wird vollständig mit erneuerbarer Energie über Fernwärme versorgt. Ökologische Akzente setzen zudem extensive Dachbegrünungen, integrierte Nisthöhlen sowie eine minimierte Versiegelung der Freiflächen. Durch die zeitgleiche Realisierung der Zwillingengebäude und die Nutzung serieller Planungselemente wurden erhebliche Synergien im Bauprozess erzielt.

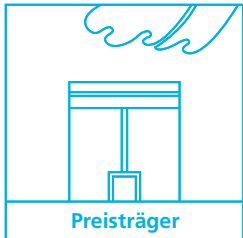
Das Projekt dient als Vorbild für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in bevorzugten Lagen und die Revitalisierung urbaner Uferzonen, die durch die Neuordnung wieder für die gesamte Bevölkerung zugänglich gemacht wurden.



Balkonfassade © Spengler Wiescholak



Laubengang © Spengler Wiescholak



Deutscher Bauherrenpreis 2026

Mut zum Aufbruch: Aktionsraum Oderbruch Eberswalde

Bauherrschaft

Architektur

Freiraumplanung

Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG, Eberswalde

Frank Zimmermann Architekt, Cottbus

Senator. Die Project Management Service GmbH, Dresden

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
174

Wohnfläche:
12.743 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
2.056 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
—

Anteil erneuerbarer Energien:
—

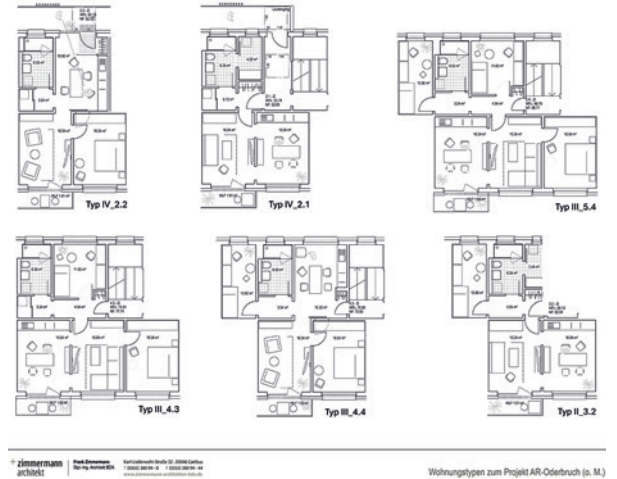
Endenergiebedarf:
66 kWh/(m²a)



Modernisierte Fassade mit Balkonen und Mietergärten © Olli Hein



Lageplan Aktionsraum Oderbruch © Senator. Die Project Management Service GmbH



Ausschnitt der Wohnungstypen Aktionsraum Oderbruch © Frank Zimmermann

Beurteilung der Jury

Im Brandenburgischen Viertel von Eberswalde drohte 2017 der Rückbau: Bei einem hohen Leerstand von 20 % standen 12 Häuser der Wohnungsgenossenschaft 1893 vor dem Abriss. Statt des Rückzugs wagte die Genossenschaft den Aufbruch und hat fünf P1-Plattenbauten mit 174 Wohnungen architektonisch, energetisch, sozial und atmosphärisch neu gedacht.

In beeindruckender Weise vereint dieses Projekt ökologische Innovation mit gelebter kultureller Identität: Die Umsetzung des Schwammstadtprinzips verbessert nachhaltig das Mikroklima, die Verlagerung des Verkehrs in ein Parkhaus schafft einen ruhigen, qualitätsvollen Innenhof, der durch Holzstege strukturiert und erlebbar gemacht wird. Offene Laubengänge mit Aufzügen und großzügigen Fenstern verwandeln dunkle Treppenhäuser in helle, einladende Begegnungsräume. Mit 35 vielfältigen Grundrissvarianten, 14 barrierefreien Wohnungen und 110 belegungsgebundenen Einheiten setzt das Projekt ein Zeichen für soziale Durchmischung – und das zu Mieten unter 8 €/m² (freifinanziert).

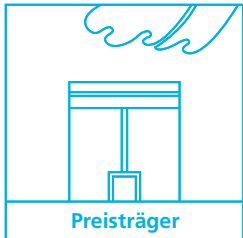
Mit einem fortschrittlichen Baustellenmanagement, transparenter Mieterkommunikation und einer klugen Quartiersvermarktung hat die Genossenschaft ein ehemals tristes Viertel in ein lebendiges, offenes Quartier verwandelt. Die Jury würdigt den Mut, bei tragbaren Kosten Baukultur, Klimaschutz und sozialen Anspruch zu verbinden – ein Projekt mit Vorbildcharakter für den Aufbruch im Plattenbaubestand.



Laubengänge und Außengestaltung © Kerstin Köhler, Wohnungsgenossenschaft Eberswalde 1893 eG



Wiederbelebter Innenhof mit Holzsteg © Olli Hein



Deutscher Bauherrenpreis 2026

LANGHAUS BRAUNSFELD, Köln

Bauherrschaft

DIE EHRENFELDER Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG, Köln

Architektur

Damrau Kusserow Architekten BDA, Köln

Freiraumplanung

Studio Grijnsbach Landschaftsarchitektur, Bergisch Gladbach

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
75

Wohnfläche:
6.602 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
4.967 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
2 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
31 %

Endenergiebedarf:
56 kWh/(m²a)





Lageplan (genordet) © Damrau Kusserow Architekten BDA



Schallschutzgrundrisse (Maßnahmen im Bereich der Immissionsorte) © Damrau Kusserow Architekten BDA

Beurteilung der Jury

Inmitten eines heterogenen Umfelds aus Wohnquartier, Gewerbe und dem Betriebs-hof der Verkehrsbetriebe setzt das Kölner Projekt der Ehrenfelder Genossenschaft auf einem 165 langen und nur 20 m breiten Grundstück, welches als unbebaubar galt, eine klare städtebauliche Ordnung. Mit dem Langhaus, das aus insgesamt fünf Gebäuden und 75 Wohneinheiten (23 % gefördert) besteht, gelingt es über eine städtebauliche Staffelung des Baukörpers und einem „Urbanen Sockel“, einen heterogenen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe zu etablieren.

Das breite Spektrum an Wohnformen sowie die Integration von Kinder- und Altentages-pflege schaffen einen inklusiven Rahmen, der unterschiedliche Lebensmodelle miteinander verbindet. Darüber hinaus zeichnet sich das Projekt durch ein intelligentes Mobilitätskonzept mit Ladeinfrastruktur, 200 Fahrradstellplätzen und einer Paket-station aus. Trotz der hohen technischen Anforderungen an Erschütterungsfreiheit und Lärmschutz sowie Umsetzung eines zeitgemäßen Energiekonzeptes konnte die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes gewahrt und die Wohnungen zu einer Miete von 15 €/m² (freifinanziert) angeboten werden.

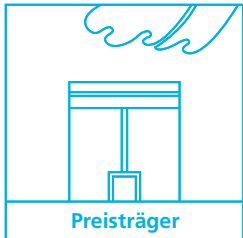
Das Projekt zeigt in vorbildlicher Form, wie schwierige Grundstücke, die es in vielen Städten gibt, durch kreative architektonische Konzepte sinnvoll erschlossen und nutzbar gemacht und zugleich ein wertvoller Beitrag zur Stadtreparatur und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum geleistet werden kann.



Blick auf die zweigeschossigen Maisonette-Balkone © Michael Reisch



Blick auf die Stadtloggia der Altentagespflege © Michael Reisch



Roter Backsteinhof am Rathausmarkt, Kronshagen

Bauherrschaft

Baugenossenschaft Mittelholstein eG, Kiel

Architektur

BSP Architekten BDA Schulz, Burwitz und Sternitzke Partnerschaft mbB, Kiel

Freiraumplanung

Trüper Gondesen und Partner mbB TGP Landschaftsarchitekten BDLA, Lübeck; BSP Architekten BDA, Kiel

Jahr der Fertigstellung:
2024

Anzahl der Wohnungen:
61

Wohnfläche:
4.417 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
2.590 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
14 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
99 %

Endenergiebedarf:
16 kWh/(m²a)





Lageplan © TGP



Ausschnitt der Wohnungstypen © BSP Architekten BDA

Beurteilung der Jury

Der Rote Backsteinhof bildet die neue Ortsmitte von Kronshagen und verbindet Wohnen, öffentliche Nutzungen und gemeinschaftliche Freiräume zu einem identitätsstiftenden Ensemble. In sechs Gebäuden entstanden 46 genossenschaftliche Mietwohnungen, davon zehn öffentlich gefördert, sowie 15 Eigentumswohnungen, eine Tiefgarage, Läden, Café, Co-Working-Bereich und ein Marktplatz.

Die Architektur greift die stadträumliche Maßstäblichkeit auf, setzt auf ortstypische Elemente wie Satteldächer und Ziegelmateri- alität und übersetzt sie in eine zeitgemäße, robuste Gestaltung. Ein begrünter, gemein- schaftlich genutzter Hof trägt mit durchläs- sigen Belägen, vielfältigen Pflanzungen und berankten Baumskulpturen zu Versickerung, Verdunstung und Verschattung bei.

Das Projekt zeigt, wie wirtschaftliches Bauen und hohe Wohnqualität zusammengehen. Durch einfache, klare Konstruktionen, reduzierte Bauteilquerschnitte und weitgehend standardisierte Elemente konnten Bau- und Folgekosten nachhaltig gesenkt werden. Die Energieversorgung erfolgt zentral über vier kaskadierende Luftwärmepumpen, deren Strombedarf durch Photovoltaik und Ökostrom gedeckt wird. Der bewusste Ein- satz von einfacher Gebäudetechnik sichert zudem dauerhaft niedrige Betriebs- und Instandhaltungskosten.

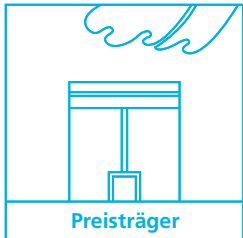
Klare Strukturen, langlebige Materialien, einfache Konstruktionen und eine effiziente Energieversorgung schaffen so dauerhaft bezahlbaren Wohnraum mit hoher architektoni- scher, sozialer und städtebaulicher Qualität.



Innenhof © Bernd Perlbach



Gemeinschaftscafé © Bernd Perlbach



Deutscher Bauherrenpreis 2026

W1OXF – Weiler 1 Oxford, Münster

Bauherrschaft

Grüner Weiler eG, Münster

Architektur

office03, Köln; Birgit Brewe Architekten, ARGE Birgit Brewe
Architekten & Seraina Merz Architektur, Zürich

Freiraumplanung

SOWATORINI Landschaft, Bochum

Jahr der Fertigstellung:

2025

Anzahl der Wohnungen:

128

Wohnfläche:

8.033 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):

3.077 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

5 kg/(m²a)

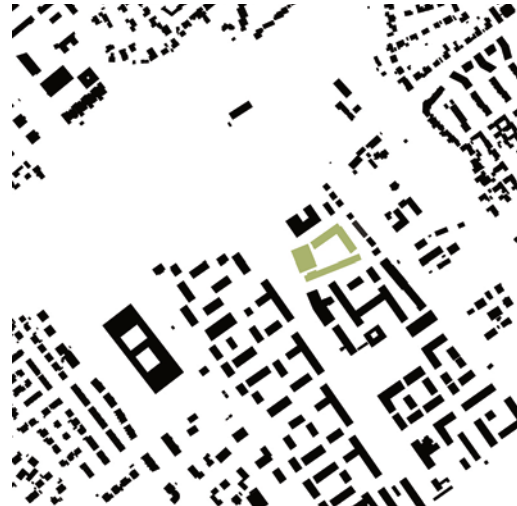
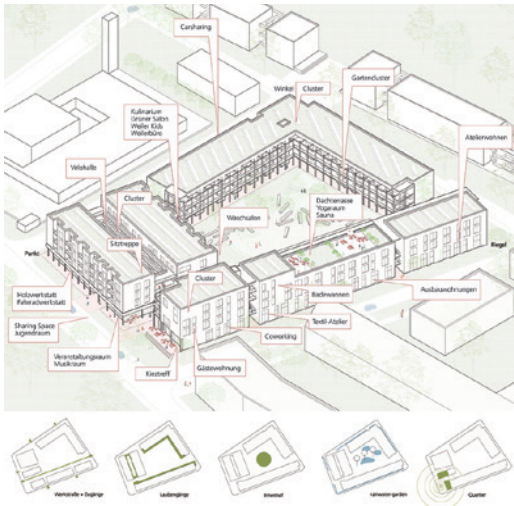
Anteil erneuerbarer Energien:

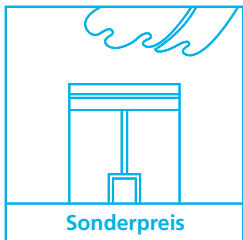
100 %

Endenergiebedarf:

18 kWh/(m²a)







Deutscher Bauherrenpreis 2026

Geförderter Wohnungsbau mit Arztpraxis, Auerbach

Bauherrschaft

Gemeinde Auerbach, Auerbach

Architektur

Bert Reiszky, Architekt BDA, Deggendorf

Freiraumplanung

Jocham Kessler Kellhuber Landschaftsarchitektur
Stadtplanung GmbH, Iggersbach

Jahr der Fertigstellung:

2024

Anzahl der Wohnungen:

7

Wohnfläche:

511 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):

3.651 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

9 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:

76 %

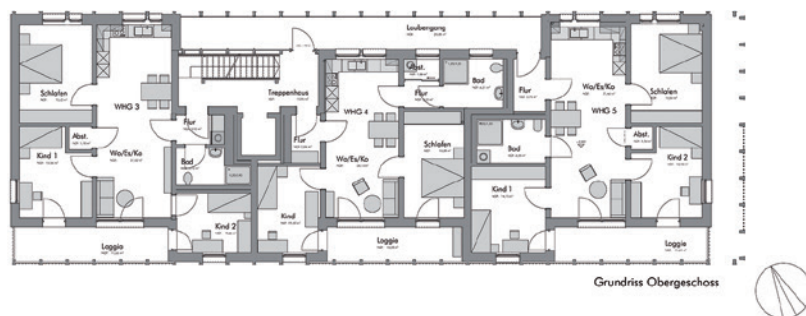
Endenergiebedarf:

29 kWh/(m²a)





Lageplan © Bert Reiszky, Deggendorf



Grundriss Regelgeschoss © Bert Reiszky, Deggendorf

Beurteilung der Jury

Das Ärztehaus Auerbach ist ein zukunftsweisendes Projekt, das zentrale Aufgaben der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum synergetisch bündelt. Die Gemeinde kombinierte hier eine moderne Hausarztpraxis mit sieben geförderten Wohnungen und öffentlichen Stellplätzen. Damit reagierte die Verwaltung erfolgreich auf den drohenden Wegzug der lokalen medizinischen Versorgung und schuf gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum.

Der Neubau schließt eine städtebauliche Lücke am Ortsrand und überzeugt durch eine zeitgemäße Holz-Hybrid-Bauweise, die regionale Baukultur zitiert. Ein gemauertes, weiß verputztes Erdgeschoss bildet die Basis für den darüberliegenden, klar gegliederten Holzbau. Das Gebäude im Standard EH-40-EE ist ökologisch vorbildlich: Rund 256 Tonnen CO₂ sind in der Konstruktion dauerhaft gebunden. Die Energieversorgung erfolgt emissionsarm über eine bivalente Wärmepumpe, Photovoltaik und eine PV-gestützte Kühlung.

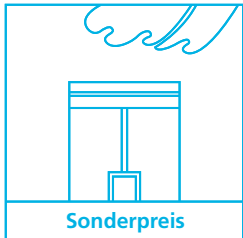
Besonders hervorzuheben ist die regionale Wertschöpfungskette: Das Bauholz stammt direkt von örtlichen Waldbauern und wurde im dörflichen Sägewerk verarbeitet. Dank hoher Vorfertigung und der Nutzung von Fördermitteln konnten trotz hoher ökologischer Standards moderate Kosten realisiert werden. Das Projekt beweist, dass baukulturelle Qualität und soziale Stabilität durch weitsichtiges kommunales Handeln vereinbar sind, und dient als Mutmacher für ähnliche Vorhaben in anderen Kommunen.



Wartezimmer Arztpraxis © Herbert Stolz, Regensburg



Ansicht Süden © Herbert Stolz, Regensburg



Deutscher Bauherrenpreis 2026

Platensiedlung, Frankfurt am Main

Bauherrschaft

Architektur

Freiraumplanung

ABG Frankfurt Holding GmbH, Frankfurt am Main

Stefan Forster GmbH, Frankfurt am Main

freiraumX, Frankfurt am Main

Jahr der Fertigstellung:

2025

Anzahl der Wohnungen:

631

Wohnfläche:

38.800 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):

3.212 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

—

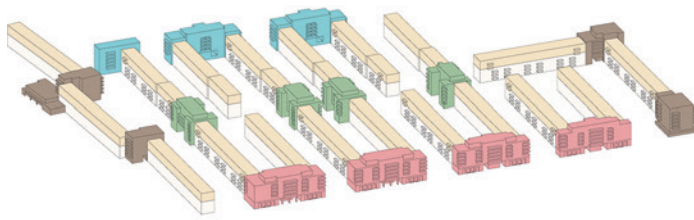
Anteil erneuerbarer Energien:

—

Endenergiebedarf:

15 kWh/(m²a)





Bestandszeilen Aufstockung Verbinder

Piktogramm Haustypologien © Stefan Forster GmbH



Wohnungstypen Aufstockung © Stefan Forster GmbH

Beurteilung der Jury

Die Platensiedlung im Frankfurter Stadtteil Ginnheim ist in Deutschland ein einzigartiges Nachverdichtungsprojekt einer 50er-Jahre-Siedlung. So viel städtebaulicher Mut und eine so hohe Qualität ist selten. Die Satteldächer der banalen Zeilen – bis zur Wiedervereinigung von amerikanischen Soldaten genutzt – wurden entfernt und mittels einer modularen Holzkonstruktion von drei auf fünf Geschosse aufgestockt. Anschließend wurden sechsgeschossige End- und Brückenhäuser ergänzt, sodass der Wohnungsbestand auf den vorhandenen Flächen verdreifacht werden konnte.

Die Umsetzung erfolgt in einer stadträumlichen und architektonischen Qualität, die an die großen Vorbilder aus den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts anknüpft und heutzutage in Deutschland ihresgleichen sucht. Das Ensemble überzeugt aber auch in sozialer Hinsicht: die Hälfte der 631 neuen Wohnungen ist im geförderten Wohnungsbau entstanden, weitere 177 als Studierendenwohnungen. Außerdem wurden eine Ladenzeile zur Nahversorgung, zwei Kindertagesstätten und eine Mieterbegegnungsstätte ergänzt und die Freiräume klar in Straßen- und Grünflächen gegliedert.

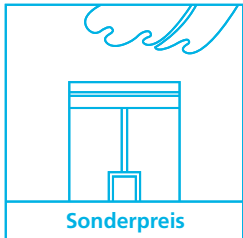
Dank der Vorfertigung und serieller Bauweise konnten die Kosten bei energetisch überdurchschnittlichem Standard in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. Ein Leuchtturm im Ringen um Flächenverbrauch, bezahlbaren Wohnraum und Klimaverträglichkeit.



Gemeinschaftliche Treffpunkte © Lisa Farkas



Haustyp Torhaus © Lisa Farkas



Deutscher Bauherrenpreis 2026

Revitalisierung Hochhaus Sterntalerweg, Lübeck

Bauherrschaft

Architektur

Freiraumplanung

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Lübeck

ppp architekten + stadtplaner gmbh, Lübeck;

AWB Ingenieure GmbH, Lübeck

arbos landscape gmbh, Hamburg

Jahr der Fertigstellung:

2025

Anzahl der Wohnungen:

72

Wohnfläche in:

5.368 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):

3.306 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

—

Anteil erneuerbarer Energien:

10 %

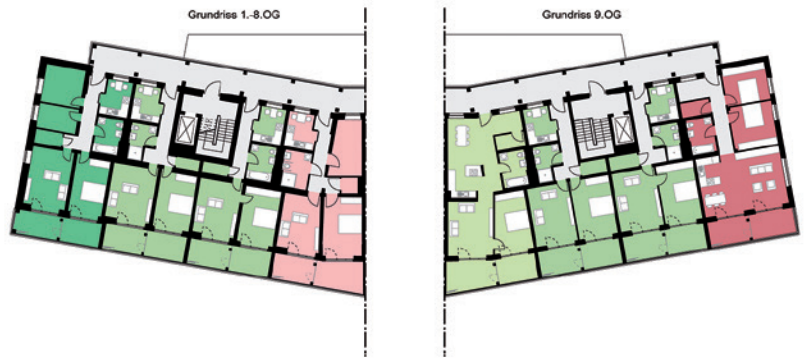
Endenergiebedarf:

58 kWh/(m²a)





Lageplan © ppp architekten + stadtplaner



- Typ 1, 85,5m², 16 Wohneinheiten
- Typ 2, 85,5m², 36 Wohneinheiten
- Typ 3, 80,8m², 16 Wohneinheiten (8 barrierefrei)
- Typ 4, 85,0m², 2 Wohneinheiten
- Typ 5, 93,5m², 2 Wohneinheiten

Ausschnitt der Wohnungstypen © ppp architekten + stadtplaner

Beurteilung der Jury

Die Modernisierung des Wohnhochhauses aus dem Jahr 1968 markiert den strategischen Startschuss für die Aufwertung des Lübecker Stadtteils Moising. Statt auf Rückbau zu setzen, entschied sich die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE für eine umfassende Transformation, bei der 80 % der Bausubstanz erhalten wurden.

Die zentrale architektonische Intervention bildet ein vor die Längsfassaden gestelltes „Regal“ aus Stahlbetonfertigteilen. Dieses System löst gleichzeitig funktionale, energetische und brandschutztechnische Anforderungen: Während es im Norden die neue Laubengangerschließung aufnimmt, bietet es im Süden Platz für großzügige Loggien und verglaste Balkone. Durch die Integration der ehemaligen Freiflächen in die thermische Hülle wurde das Gebäude kompakter und energetisch optimiert. Die Aufstockung um ein zehntes Geschoss stärkt nicht nur die Landmark-Wirkung im städtebaulichen Kontext, sondern schuf zusätzlichen Wohnraum.

Insgesamt entstanden 72 moderne Wohneinheiten zu leistbaren Mieten, ergänzt durch eine Arztpraxis und einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Diese Nutzungsmischung trägt zur Belebung des Zentrums bei und fördert eine stabilere soziale Durchmischung im Quartier. Das Projekt beweist, dass durch präzise bauliche Eingriffe und den Einsatz serieller Elemente eine anonyme Bestandsimmobilie in ein hochwertiges, zeitgemäßes Wohngebäude überführt werden kann, das ökonomische Effizienz mit einem deutlichen Mehrwert für die Bewohnerschaft vereint.



Das „Regal“ mit goldfarbener Absturzicherung Stephan Baumann, bild_raum



Die Südseite vor dem Umbau © ppp architekten + stadtplaner



Ein Monolith als Lückenschluss, Berlin

Bauherrschaft

Baugemeinschaft Mittelweg 8 GbR, Berlin

Architektur

DMSW Architektur Stadt Landschaft, Berlin;
Büro Senftleben, Berlin

Freiraumplanung

DMSW Architektur Stadt Landschaft, Berlin

Jahr der Fertigstellung:

2023

Anzahl der Wohnungen:

9

Wohnfläche:

1.136 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):

2.442 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

11 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:

100 %

Endenergiebedarf:

24 kWh/(m²a)



Die Gewerbetage mit dem angrenzenden vollständig begrünten Hof
© Maria Simons



Der offene Wohnbereich kann flexibel unterteilt werden. © Dawin Meckel



Gebäude mit Einbindung in die heterogene Bauflecht und Freiräumen © DMSW



Anpassung an die Lebensumstände durch offene Grundrissgestaltung © DMSW

Beurteilung der Jury

In Berlin-Neukölln ist ein neues Gebäude für eine Baugemeinschaft mit neun Wohnungen und einem Büro entstanden. Das Grundstück galt als unbebaubar, da hier nach altem Baurecht eine Straße durch den Block geplant war. Städtebauliche Vorgaben, der straßenseitig auf dem Grundstück liegende öffentliche Abwasserkanal und Brandschutzanforderungen führten zu der markanten Gebäudekubatur.

Die helle recyclebare Ziegelfassade mit tiefliegenden Holzfenstern betont die monolithische Gestaltung. In Ost-West-Richtung durchgesteckte Wohnungen mit flexiblen Grundrissen und großzügigen Loggien sowie vielfältige gemeinschaftliche Freiräume verbinden funktionale Qualität mit räumlicher Großzügigkeit. Neben dem vollständig entsiegelten Gartenhof steht den Bewohnern ein intensiv begrünter Dachgarten zur Verfügung. Standortangepasste Bepflanzung und Regenwasserrückhaltung prägen das klimaangepasste Konzept. Durch effiziente Planung und Zusammenarbeit konnten die Bauwerkskosten reduziert werden. Energetisch wurde ein ressourcenschonendes Lowtech-Konzept realisiert, das die Anforderungen an ein KfW-40-Standard erfüllt. Die Wärmeversorgung erfolgt zu 90 % über mit Ökostrom betriebenen Wärmepumpen, ergänzt durch regenerative Fernwärme.

Die Jury würdigt die architektonische und städtebauliche Raffinesse sowie die anspruchsvolle Umsetzung des Projektes, bei der nicht nur wirtschaftliche, sondern auch energetische und Gemeinschaftsaspekte eine wichtige Rolle spielen.



Die Wohnräume orientieren sich mit großen Fenstern nach Süden. © Jan Bitter



Friedrich-Kaybler-Weg, Berlin

Bauherrschaft

degewo AG, Berlin

Architektur

S & P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH,
Potsdam

Freiraumplanung

freianlage.de Landschaftsarchitektur Grünmüller & Staiger
GbR, Potsdam

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
151

Wohnfläche:
8.965 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
2.553 Euro pro m²/NF

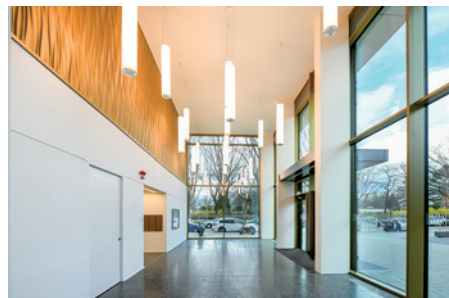
Höhe der CO₂-Emissionen:
15 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
52 %

Endenergiebedarf:
54 kWh/(m²a)



Detailansicht der Fassade vom Friedrich-Kaybler-Weg 1 © Tina Merkau



Entree des Neubaus am Friedrich-Kaybler-Weg 1 © Tina Merkau



Grundriss Regelgeschoss © S & P Ingenieure und Architekten



Gebäudeschnitt © S & P Ingenieure und Architekten

Beurteilung der Jury

In Großwohnsiedlungen weitere Hochhäuser zu ergänzen, stößt nicht überall auf Gegenliebe. Das neue Wohnhochhaus in der Berliner Gropiusstadt mit 19 bzw. 21 Geschossen zeigt aber sehr eindrücklich, dass das ein höchst sinnvoller Weg der Nachverdichtung zur Beseitigung des Wohnungsmangels sein kann.

Nicht nur, weil es sich städtebaulich ganz selbstverständlich in seine Nachbarschaft einfügt, sondern auch, weil es mit seiner sensiblen zweigeteilten gestalterischen Gliederung das architektonische Bild bereichert und darüber hinaus dank Anschlussmöglichkeit an ein überwiegend regenerativ betriebenes Fernwärmenetz energetisch überzeugt. Trotz des kleinen Fußabdrucks sind immerhin 151 neue Wohneinheiten, davon 50 % gefördert, entstanden. Die umliegenden Freiflächen konnten so für mehr Aufenthaltsqualität und Regenwasserversickerung erhalten bleiben.

Das Hochhaus leistet aber noch mehr: Durch den Neubau können im Quartier attraktive, barrierearme und kleinere Wohnungen für Ältere und besondere Personengruppen offeriert und mit sehr ambitionierten Angeboten für Familien und Wohngemeinschaften kombiniert werden. Sozial gestützt wird das durch einen flexibel nutzbaren Gemeinschaftsraum und ein von vorneherein bedachter Concierge. Dass dabei die Kosten im Rahmen des überwiegend sozialen Wohnungsbaus auf einem für die Typologie erstaunlich niedrigen Niveau gehalten werden konnten, ist maßgeblich auf die überlegte Planung und den weitgehenden Verzicht auf neue Stellplätze zurückzuführen.



Stadtansicht Friedrich-Kaybler-Weg 1 © Tina Merkau



Hartmannstift, Bremen

Bauherrschaft
Architektur

PROCON-Gruppe, ELB Real Estate, Bremen
Schönborn Schmitz Architekten GbR, Berlin;
PROCON Realisierungsgesellschaft, Bremen

Freiraumplanung

Anke Deeken, Bremen

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
75

Wohnfläche:
5.250 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
2.565 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
13 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
80 %

Endenergiebedarf:
35 kWh/(m²a)



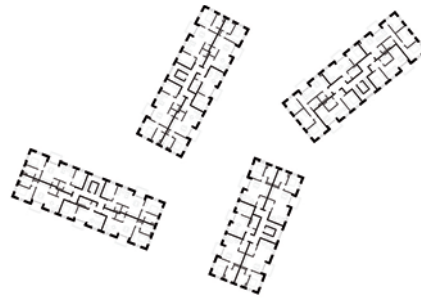
Die Mehrfamilienhäuser gruppieren sich um den Quartiersplatz © Stefan Müller



Blick auf die Quartiersmitte auf den Grünzug © Schönborn Schmitz Architekten



Lageplan © Schönborn Schmitz Architekten



Grundriss Neubauten Ausschnitt © Schönborn Schmitz Architekten

Beurteilung der Jury

Auf dem Gelände des ehemaligen Hartmannstifts in Bremen Vegesack wurde der historische und stadtbildprägende Altbau des ehemaligen Krankenhauses durch sechs Backsteinbauten ergänzt. Besonders anerkennend ist das städtebauliche Konzept und die räumliche und gestalterische Einbindung der historischen Bausubstanz. Zudem würdigt die Jury vor allem die ruhige und qualitätvolle Gestaltung der ortstypischen Ziegelfassaden.

Entstanden sind 75 Wohnungen, die sich aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, inklusivem Wohnraum, betreutem Wohnen und rollstuhlgerechten Wohnungen zusammensetzen. 48 % der Wohnungen sind gefördert. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch eine KITA und eine Tagespflege. Da der ruhende Verkehr über zwei randlich erschlossene Tiefgaragen aufgefangen wird, ist das Quartier vollkommen autofrei und verfügt über eine hohe Aufenthaltsqualität. Zudem wird Erhaltung, Einbindung und Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes als deutlicher Mehrwert für das Quartier angesehen.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, ergänzt durch einen Brennwertgaskessel zur Abdeckung der Spitzenlast. Die Heizungsanlage wird zusätzlich durch Flachkollektoren auf den Dächern unterstützt. Das Projekt ist aus Sicht der Jury unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und bei Beachtung neuer sozialer und energetischer Herausforderungen für eine qualitätvolle Nachverdichtung in gewachsenen Lagen beispielgebend.



Blick zwischen Bestand und Kita vom Entréeplatz in das Quartier © Stefan Müller



Freiberger Garten, Freiberg

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG, Freiberg
Schettler & Partner PartGmbH, Weimar
Schettler & Partner PartGmbH, Weimar;
plandrei Landschaftsarchitektur GmbH, Erfurt

Jahr der Fertigstellung:
2024

Anzahl der Wohnungen:
67

Wohnfläche:
5.866 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
2.537 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
12 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
—

Endenergiebedarf:
65 kWh/(m²a)



Freiberger Garten mit Blick zum Punkthaus © Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG



Freiberger Garten, Außenanlage © Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG



Projektplan © plandrei Landschaftsarchitektur GmbH



Lageplan/Schwarzplan © Schettler & Partner PartGmbH



Stadtblick über den Freiberger Garten hinweg © Wohnungsgenossenschaft Freiberg eG

Beurteilung der Jury

Das Projekt in Freiberg setzt auf einer innerstädtischen Brache einen neuen, vermittelnden Akzent zwischen dem Plattengebiet Friedeburg und der historischen Altstadt. Auf die Topographie eines Hanggrundstücks wird mit einer terrassierten Abfolge von vier gleichen Baukörpern mit 67 barrierefreien Wohnungen reagiert. Die städtebauliche Lösung ist nach Ansicht der Jury diskussionswürdig, auch wenn die Freiraumgestaltung mit den begrünten Aufenthaltsflächen durchaus positive Akzente setzt, die durch Auslagerung von Stellplätzen in einem nahen Parkdeck möglich wird. Der soziale Anspruch wird durch den hohen Anteil an familiengerechten 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (79 %) gerecht. Energetisch punktet das Vorhaben durch eine hochwertige thermische Gebäudehülle. Eine Photovoltaik-Nutzung auf den bereits begrünten Dächern ist zumindest als Nachrüstvariante vorgesehen.

Trotz des anspruchsvollen Standorts konnten die Wohnungen durch eine kompakte Bauweise und optimierte Erschließung zu einer Nettokaltmiete von 12 €/m² angeboten werden. Das zeigt, dass hochwertiger Wohnraum auch in einer Mittelstadt zu tragbaren Kosten realisierbar ist. Hervorzuheben ist auch der Mut, dass eine örtliche Genossenschaft erstmalig ein komplexes Neubauvorhaben realisiert, um das Wohnungsangebot vor Ort zu erweitern. Insgesamt stellt der „Freiberger Garten“ einen wertvollen Beitrag dar, um zu zeigen, dass auch schwierige Lagen für den dringend benötigten Wohnungsbau entwickelt werden können.



Sportplatzring Stellingen (zweiter Bauabschnitt), Hamburg

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg
Gerber Architekten GmbH, Dortmund
Gerber Architekten GmbH, Dortmund

Jahr der Fertigstellung:
2024

Anzahl der Wohnungen:
153

Wohnfläche:
10.302 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
3.798 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
17 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
—

Endenergiebedarf:
55 kWh/(m²a)



Gemeinschaftlicher Außenbereich © Marcus Bredt



Klinkerfassade mit reliefartiger Struktur © Marcus Bredt



Lageplan © Gerber Architekten GmbH



Ausschnitt der Wohnungstypen © Gerber Architekten GmbH

Beurteilung der Jury

Die „Neue Mitte Stellingen“ zählt mit 750 Wohneinheiten zu den großen Wohnungsbauprojekten Hamburgs. Der zweite Bauabschnitt mit 153 geförderten Wohnungen gibt dem Areal mit acht parallel geführten Wohnriegeln eine klare Gliederung. Zugleich bilden die Freiräume einen grünen Ruhepol in einem Umfeld mit hohem Verkehrsaufkommen.

Versetzte Baukörper, fein nuancierte Klinkerfarben und reliefierte Fassadenpartien verleihen dem Ensemble Tiefe und Identität. Damit wird die hanseatische Backsteintradition in moderner Formensprache in die Gegenwart geführt. Die als Dreispänner organisierten Gebäude verfügen über nach Süden oder Westen ausgerichtete Balkone oder Terrassen. Gemeinschaftsflächen, Gärten und ein Hauswartstützpunkt fördern Nachbarschaft. Barrierefreie Zugänge und Aufzüge gewährleisten Inklusion.

Der Energiebedarf und die Höhe der CO₂-Emissionen bilden einen guten technischen Standard ab. Dieser Standard ermöglicht kostenbewusstes Bauen und geförderte Mieten von 7,10 €/m². Der vorhandene Baumbestand wurde in die parkähnliche Gestaltung sorgfältig integriert. Dem Schwammstadtprinzip entsprechend wurden die Flachdächer als begrünte Retentionsdächer ausgeführt. Das sonstige Regenwasser wird über offene Rinnen in Versickerungsmulden eingeleitet. Insgesamt wird hier sozialer Wohnungsbau auf vorbildlichem und höchstem Niveau präsentiert, der in seiner wertigen Architektursprache, aber auch im Hinblick auf Grundrisse und Ausstattung überzeugt.



Begrünter Innenhof und private Mietergärten © Marcus Bredt



Wohnen im Bogen – Kronsberg Süd Baufeld B2, Hannover

Bauherrschaft

KSG Hannover GmbH, Hannover

Architektur

k s w * architekten + stadtplaner, Hannover

Freiraumplanung

Lohaus · Carl · Köhlmos PartGmbH Landschaftsarchitekten · Stadtplaner, Hannover

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
140

Wohnfläche:
9.227 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
4.350 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
2 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
94 %

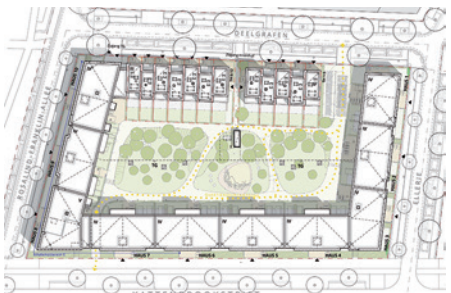
Endenergiebedarf:
44 kWh/(m²a)



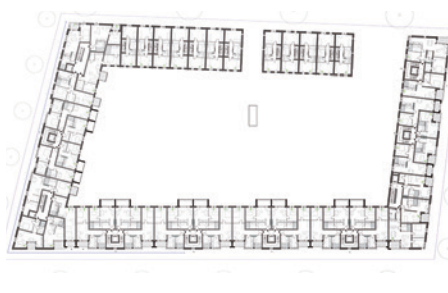
Innenhof © KSG Hannover GmbH



Hauseingänge der 12 Townhouses © KSG Hannover GmbH



Lageplan © Lohaus Carl Köhlmos PartGmbH



Grundriss 1.OG © Ksw Architekten

Beurteilung der Jury

Auf dem Kronsberg im Südosten von Hannover wurde im Rahmen einer umfassenden Stadtentwicklung auf dem Baufeld B2 in direkter Nachbarschaft zu weiteren Neubauvorhaben und als städtebauliches Entrée eine 3- bis 5-geschossige Wohnanlage, bestehend aus 10 Mehrfamilienhäusern und 12 Stadthäusern, errichtet. Die Gebäude bilden einen nahezu geschlossenen Blockrand. In dem Ensemble befinden sich 128 Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung. 37 % der Wohnungen sind geförderter Wohnraum, alle Einheiten sind barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht.

Die Jury würdigt den klaren und ausdrucksstarken architektonischen Auftritt des Ensembles mit hochwertig und einladend gestalteten Eingangsbereichen und sehr klar strukturierten Fassaden, in Anlehnung an den genossenschaftlichen Wohnungsbau des 20. Jahrhunderts. Alle Wohnungen verfügen entweder straßenseitig über eine Loggia oder einen überdachten Balkon zur Gartenseite. Lobend hervorgehoben werden der niedrige Energiebedarf, die geringen CO₂-Emissionen sowie der hohe Anteil an erneuerbaren Energien. Der im Inneren liegende geschützte Gartenhof steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung, ist kommunikativer Mittelpunkt, hochwertig gestaltet und mit schattenspendenden Bäumen bepflanzt.

Das Projekt ist beispielgebend für gemischt finanzierten und für alle Bevölkerungs- und Nutzergruppen geeigneten Wohnungsbau mit hoher gestalterischer und Freiraumqualität.



Außenfassade Mehrfamilienhäuser & Hauseingänge © KSG Hannover GmbH





August-Klingler-Areal, Karlsruhe

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Volkswohnung GmbH, Karlsruhe
ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln
Planstatt Senner, Überlingen

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
357

Wohnfläche:
26.428 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
3.016 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
3 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
100 %

Endenergiebedarf:
12 kWh/(m²a)



ÖPNV-Anbindung © Volkswohnung GmbH



Gebäudedetails © Volkswohnung GmbH



Lageplan August-Klingler-Areal © Volkswohnung GmbH



Ausschnitte der Wohnungstypen © Volkswohnung GmbH

Beurteilung der Jury

Das kommunale Wohnungsunternehmen Volkswohnung hat auf dem Areal eines ehemaligen Sportplatzes in Karlsruhe-Daxlanden ein zeitgemäßes, gemischt genutztes Quartier entwickelt. Auf rund 3,5 Hektar gruppieren sich sieben mäandrierende Gebäude um zwei begrünte Innenhöfe. Versprünge in den Baukörpern, variierende Fassadenstrukturen und unterschiedliche Geschosshöhen verleihen dem Ensemble eine abwechslungsreiche Formensprache und fügen es harmonisch in die umgebende Stadtstruktur ein.

Bemerkenswert ist der soziale Mix: Unter den 357 Wohnungen befinden sich 181 öffentlich geförderte Wohnungen sowie 55 Eigentumswohnungen. Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen sprechen unterschiedliche Haushalte an. Autofreie, durchgängig schwellenfreie und nicht unterbaute Innenhöfe bieten hohe Aufenthaltsqualitäten für alle Generationen. Eine Kita, Tagespflege mit zwei betreuten Wohngemeinschaften, ambulante Pflege, Gewerbe und ein Gemeinschaftsraum bilden eine dichte soziale Infrastruktur. Das denkmalgeschützte Vereinsheim wurde als gastronomischer Treffpunkt bewahrt.

Ein Fernwärmeanschluss, PV-Anlagen auf allen Dächern und eine vollständige Regenwasserversickerung sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Außenraum verwirklichen einen hohen Nachhaltigkeitsanspruch. Die Jury würdigt die beispielhafte Aktivierung einer innerstädtischen Fläche und das generationenübergreifende Konzept – ein überzeugender Beitrag zu bezahlbarem Wohnen mit hoher Qualität.



Luftansicht August-Klingler-Areal © Volkswohnung GmbH



Suffizienzhaus U10, Kassel

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Baugruppe U10, Kassel
foundation 5+ architekten, Kassel
foundation 5+ architekten, Kassel

Jahr der Fertigstellung:
2024

Anzahl der Wohnungen:
7

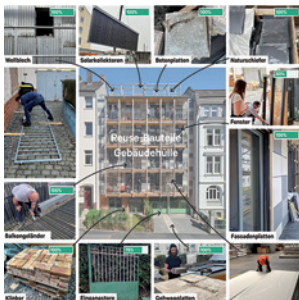
Wohnfläche:
611 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
2.717 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
—

Anteil erneuerbarer Energien:
—

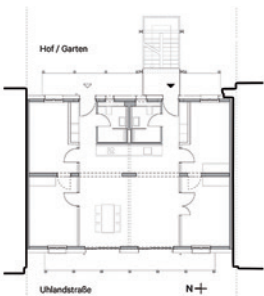
Endenergiebedarf:
43 kWh/(m²a)



U10 Reuse-Materialien in der Gebäudehülle © foundation 5+



U10 Ansicht Gartenseite mit Außenstahlterasse und Balkon
© Constantin Meyer



U10 Regelgrundriss Struktur © foundation 5+



U10 Flexibilität/Grundrissvarianten © foundation 5+

Beurteilung der Jury

Das Suffizienzhaus U10 ist ein fünfstöckiger Massivholzbau, welcher eine letzte Baulücke im neuen Martini-Quartier des gründerzeitlichen Kasseler Stadtteils Vorderer Westen schließt. Das Gebäude mit sieben Wohnungen verzichtet bewusst auf ein Kellergeschoss und bietet dafür auf dem Dach eine gemeinschaftliche Terrasse sowie Waschküche und Abstellraum. Die sehr einfache Konstruktion mit außenliegender Erschließung erzeugt eine klare Grundrissstruktur, die eine maximale Nutzungsflexibilität für verschiedene Lebensentwürfe ermöglicht. Der Holzbau weist eine geringe Deckenspannweite auf. Eine aufgelöste Wandscheibe dient als tragende Mittelachse für maximale Flexibilität bei der Grundrissaufteilung.

Das Projekt hat das Thema „Reduce“ konsequent umgesetzt. So wurde ein hoher Anteil an gebrauchten oder fehlproduzierten Bauteilen bzw. Produktionsresten verbaut, darunter Innentüren, Heizkörper, Sanitärobjekte, Geländer, Fenster und Fassadenplatten. Aber auch Altmaterialien wie Klinker, Wellblech, Schieferplatten, Fliesen und Betonplatten wurden verwendet.

Das Gebäude entspricht dem Effizienzhaus KfW 55 EE. Erwähnenswert ist, dass Regenwasser zu 100 % aufgefangen und für Toilettenspülung und Gartenbewässerung genutzt wird oder versickert. Das experimentelle Bauen mit Produktionsresten, gebrauchten oder fehlproduzierten Bauteilen verringerte die CO₂-Emissionen deutlich. Entstanden ist ein ressourcenschonendes und kostengünstiges urbanes Gebäude zum gemeinschaftlichen Wohnen.



U10 Ansicht Uhlandstraße © Constantin Meyer, Köln



Nominierung

Zukunft Wohnen – Marsiliusstraße, Köln

Bauherrschaft
Architektur
Freiraumplanung

Wohnungsgenossenschaft Köln-Sülz eG, Köln
Duplex Architekten GmbH, Düsseldorf
RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekt:innen, Bonn

Jahr der Fertigstellung:
2023

Anzahl der Wohnungen:
55

Wohnfläche:
4.811 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto):
3.269 Euro pro m²/NF

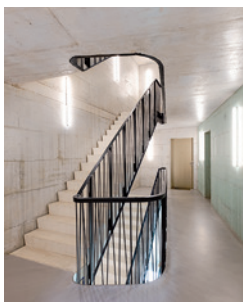
Höhe der CO₂-Emissionen:
14 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
–

Endenergiebedarf:
52 kWh/(m²a)



Balkone als Außenzimmer beleben den Innenhof © Luca Claussen



Die Gestaltung nimmt mit feinen Details Bezug zu den 50ern auf © Luca Claussen



Beurteilung der Jury

Das Projekt „Zukunft Wohnen“ beseitigt einen städtebaulichen Missstand. In Köln-Sülz wurde 1918 eine Eckbebauung auf einer Tongrube errichtet, die infolge der mangelhaften Fundierung einsturzgefährdet war. Ein Abriss war unausweichlich. Infolge der Neukonzeption durch ein kooperatives Werkstattverfahren entstand ein vielschichtiges, gemeinschaftlich genutztes Ensemble von fünf Gebäuden mit 55 Wohnungen und breitem Wohnungsmix für verschiedene Nutzergruppen, ein Café, ein grüner Gartenhof und ein zentrales Gemeinschaftshaus.

Innovative, bedarfsorientierte Wohntypologien reagieren auf veränderte Familienkonstellationen und neue Formen des Zusammenlebens, wie z. B. barrierefreie Alterswohnungen, Familienwohnungen und Studios für Paare und Singles. Zumietbare Hobbyräume, eine Dachterrasse mit Gemeinschaftsküche und ein Café mit geplantem Waschsalon ergänzen das Wohnangebot.



Grüner Innenhof mit Blick in die Tiefe des städtischen Blocks © Duplex Architekten



Regelgeschoss: Häuser gruppieren sich um den innerstädtischen Grünraum © Duplex Architekten



Die Nachbarschaft wird belebt und sensibel verdichtet © Luca Claussen

Durch die bewusste Nachverdichtung der Blockrandstruktur, eine leichte Erhöhung der Geschossigkeit und in die Tiefe gehende Baukörper konnte die Nutzfläche auf dem Grundstück um 70 % erhöht werden. Trotzdem bleibt der großzügige Innenhof erhalten. Durch Retentionsflächen auf den Dächern und im Hof sowie eine Rigole wird das Niederschlagswasser nutzbar. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk. Der Ersatzneubau ist ein hervorragendes Beispiel für die gelungene Umsetzung eines genossenschaftlichen Ansatzes zur Stadtreparatur und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.



Sonnenbühl & Luise _ Geschwistergebäude, Konstanz

Bauherrschaft

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH
Konstanz, Konstanz

Architektur

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH
Konstanz, Konstanz

Freiraumplanung

WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH
Konstanz, Konstanz

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
45

Wohnfläche:
1.469 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
3.873 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
—

Anteil erneuerbarer Energien:
100 %

Endenergiebedarf:
18 kWh/(m²a)



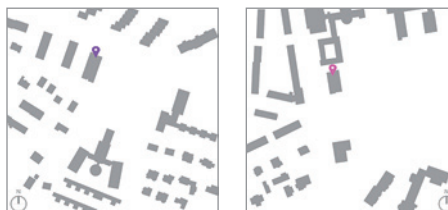
Luise_Frontalansicht © WOBAK



Sonnenbühl_Balkondetails © M. Granacher



Gebäudekonzept und Grundrissypologie © WOBAK



Städtebaulicher Zusammenhang_Sonnenbühl / Städtebaulicher Zusammenhang_Luise © WOBAK

Beurteilung der Jury

Die Zwillingprojekte Sonnenbühl und Luise in Konstanz demonstrieren eindrucksvoll die Potenziale des seriellen Bauens zur Bewältigung drängender Wohnraumfragen. Die beiden fünfgeschossigen Holzbauten basieren auf einem modularen Baukastensystem, das maßgeschneidert auf die speziellen Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg entwickelt wurde.

Trotz der identischen Systematik passen sich die Gebäude durch individuelle Außenhüllen und flexible Grundrisskonfigurationen differenziert an ihre jeweiligen Standorte an – Sonnenbühl als Solitär am Sportplatz und Luise eingebettet in den alten Baumbestand am Klinikum. Aktuell dienen die insgesamt 108 Mikroapartments der Unterbringung von Geflüchteten, wobei das kluge Nachnutzungskonzept als Studenten- bzw. Mitarbeiterwohnheim eine langfristige soziale Nachhaltigkeit garantiert.

Ökologisch setzen die Bauten Maßstäbe: Errichtet aus nachwachsenden Rohstoffen und gedämmt mit Holzfasern, erreichen sie den ambitionierten KfW-40-Standard. Die Wärmeversorgung erfolgt klimaneutral über Holzpellets und Ökostrom. Durch die hohe industrielle Vorfertigung inklusive vorgefertigter Sanitärzellen und den Einsatz von Betonfertigteilen für die außenliegenden Treppenhäuser konnte eine extrem kurze Bauzeit realisiert werden.

Das Projekt beweist, dass hohe gestalterische Qualität, ökologische Exzellenz und Wirtschaftlichkeit im urbanen Holzbau synergetisch vereinbar sind.



Sonnenbühl_Perspektivische Ansicht © WOBAK



Schelmenäcker, Leinfelden-Echterdingen

Bauherrschaft

Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart

Architektur

Hähning | Gemmeke Architekten und Stadtplaner,
Partnerschaft mbB, Tübingen

Freiraumplanung

Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen

Jahr der Fertigstellung:

2025

Anzahl der Wohnungen:

143

Wohnfläche:

11.359 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)

3.169 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

10 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:

100 %

Endenergiebedarf:

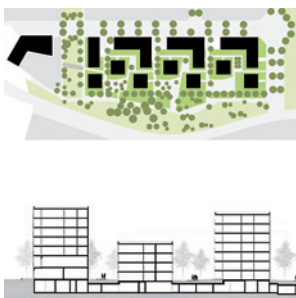
49 kWh/(m²a)



Haus 3 – Blick von Süden durch den Wildbirnenhof © René Müller



Haus 7 und Haus 5 – Blick über den Spielplatz Ost © René Müller



Piktogramm und Systemschnitt Quartier © Hähning | Gemmeke Architekten



Grundriss Regelgeschoss Haus 2 (Ausschnitt West)
© Hähning | Gemmeke Architekten

Beurteilung der Jury

In Leinfelden-Echterdingen realisierte die Siedlungswerk GmbH einen strukturierten Wohnpark, der als Teil der IBA'27 modellhaftes Wohnen und Arbeiten auf einem ehemaligen Gewerbeareal vereint. Das Projekt mit 143 Einheiten basiert auf der ersten Konzeptvergabe der Stadt dieser Größenordnung und verfolgt die Leitidee der sozialgemischten Hausgemeinschaft. Durch einen Mix aus Eigentum, freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen – letztere rund 30 % unter ortsüblicher Miete – wird eine breite soziale Teilhabe ermöglicht. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem inklusiven Wohnen: In Kooperation mit zwei sozialen Trägern wurden ambulant betreute Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf nahtlos integriert.

Städtebaulich bildet das Quartier eine klare Kante zum Gewerbe, während es sich nach Süden über Nachbarschaftshöfe und „grüne Wohnzimmer“ mit dem Landschaftsraum verzahnt. Zehn Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie ein aktives Quartiersmanagement stärken die lokale Infrastruktur und das Miteinander. Energetisch setzt das Ensemble auf den KfW-55-Standard, ein städtisches Nahwärmenetz und innovative Mobilitätslösungen mit E-Ladestruktur.

Dank kompakter Bauweise und hoher Grundstücksausnutzung gelang es, trotz Energiekrise und Lieferkettenschwierigkeiten, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum ohne Baustopps fertigzustellen. Das Quartier beweist, wie urbane Transformation und soziale Inklusion synergetisch gelingen können.



Haus 7 – Blick von Osten © René Müller



Schlichtergasse: Sozialer Wohnraum Neu Gedacht, Lörrach

Bauherrschaft

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH, Lörrach

Architektur

GIES ARCHITEKTEN BDA, Freiburg im Breisgau;
THOMA.LAY.BUCHLER. ARCHITEKTEN, Todtnau

Freiraumplanung

freisign Landschaftsarchitektur PartGmbH,
Freiburg im Breisgau

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
57

Wohnfläche:
2.936 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
3.428 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
8 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
—

Endenergiebedarf:
37 kWh/(m²a)



Luftbild: Sanierungen und Neubauten, eine Einheit © Consite



Versickerungsfläche und Quartiersweg zwischen Bestand und Neubau
© Börje Müller



Lageplan des Gesamtquartiers Schlichtergasse
© GIES ARCHITEKTEN BDA



Wohnungstypen der Neubauten
© GIES ARCHITEKTEN BDA

Beurteilung der Jury

Das soziale Quartier Schlichtergasse in Lörrach bietet ein vielfältiges Wohnungsangebot. Es vereint die Vorteile von Sanierung und Nachverdichtung zur Schaffung von sozial-integrativem Wohnraum. Drei Bestandsgebäude wurden umfassend saniert und durch fünf Neubauten ergänzt. Die Neubebauung nimmt die bestehenden Gebäudeausrichtungen auf, so dass drei- und vierseitig von freistehenden Baukörpern gefasste Außenräume entstehen und sich das Quartier städtebaulich mühelos in die Nachbarschaft eingliedert.

Insgesamt 111, davon 54 sanierte und 57 neue Wohnungen, sowie weitere quartiersbildende Funktionen wie ein Gemeinschaftsraum, eine Notschlafstelle und ein Hausmeisterbüro finden im Quartier Platz. Die kompakten Grundrisse bieten bezahlbares und gleichzeitig qualitatives Wohnen durch mehr Zimmer auf kleiner Fläche. In diesem Quartier haben Alleinerziehende sowie andere gut integrierte Haushalte mit kleinen Einkommen, aber auch Personen mit Integrations- und Wohndefiziten (Housing-First-Ansatz) ihren Platz.

Aus Kostengründen wurde auf Aufzüge und Tiefgaragen verzichtet. Durch Fahrradstellplätze und reduzierte Autostellplatzangebote, teils mit Ladestationen, wird den Fußgängern und Radfahrern im gesamten Quartier Vorrang eingeräumt. Insgesamt bietet das Projekt eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität, überzeugende Wohnungszuschnitte und leistet einen hohen Beitrag zur Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für sehr unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln.



Blick aus dem Gemeinschaftsraum auf den lebendigen Vierseithof © Börje Müller



Quartier Elisabeth-Selbert-Str. – Synthese Alt+Neu, Mülheim an der Ruhr

Bauherrschaft

SWB-Service- Wohnungsvermietungs- und -baugesellschaft mbH, Mülheim an der Ruhr

Architektur

Druschke NxT Architektur GmbH, Duisburg

Freiraumplanung

Förder Landschaftsarchitekten GmbH, Essen

Jahr der Fertigstellung:

2024

Anzahl der Wohnungen:

72

Wohnfläche:

5.965 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)

3.208 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

4 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:

65 %

Endenergiebedarf:

32 kWh/(m²a)



Begrünter Quartiertreffpunkt © Ralph Richter



Gestaltung von Innenräumen und Details © Ralph Richter



Lageplan © Förder Landschaftsarchitekten



Grundrisse Erdgeschoss | Regelgeschoss © Druschke NxT Architektur

Beurteilung der Jury

Der Umbau des Quartiers Elisabeth-Selbert-Straße zeigt eine gelungene Aufwertung einer monostrukturierten Wohnsiedlung aus den 1960er Jahren. Durch die Kombination aus der Modernisierung von drei Bestandsgebäuden und dem Rückbau von drei weiteren, entsteht mit der Nachverdichtung durch die insgesamt sechs neuen Punkthäuser ein durchlässiges, lebendiges Quartier. Die vormals geschlossene Straßenkante wird durch die Neubauten geöffnet.

Aufgrund des starken Geländegefälles konnten zwei Tiefgaragen kosteneffizient integriert werden. Die darüberliegenden Flächen sind begrünt und öffentlich zugänglich. Sie bringen Aufenthaltsqualität in den vormals nahezu ungenutzten Freiraum und schaffen eine neue Quartiersmitte.

Die 72 Wohnungen, alle öffentlich gefördert, weisen eine Vielzahl unterschiedlicher Grundrissstypen auf. Sie tragen damit zu einer demografischen und sozialen Diversität im Wohnquartier bei. Die Neubauten wurden im KfW-55-Standard mit einem hybriden Energieversorgungssystem umgesetzt. 38 Erdsonden liefern über Wärmepumpen den Großteil der Heizenergie. In Spitzenlastzeiten greift zusätzlich ein Fernwärmeanschluss. Eine PV-Anlage im Mieterstrommodell reduziert die Energiekosten für alle Bewohnenden des Quartiers und ist ein weiterer Baustein sozialer Nachhaltigkeit.

Durch die Kombination aus Alt und Neu ist in Mülheim an der Ruhr ein ganzheitliches, modernes Quartier mit einer gemeinsamen Identität und hohen Aufenthaltsqualitäten entstanden.



Quartiersmitte © Druschke NxT Architektur



wagnisWEST, München

Bauherrschaft

Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, München;
Wohnungsgenossenschaft München-West eG, München

Architektur

AllesWirdGut Architektur, Wien; Titus Bernhard Architekten,
Augsburg; Architekturbüro Köhler, München

Freiraumplanung

bauchplan).(, München

Jahr der Fertigstellung:
2024

Anzahl der Wohnungen:
134

Wohnfläche:
9.201 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
2.624 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
4 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
100 %

Endenergiebedarf:
53 kWh/(m²a)



Gemeinschaftsmacher statt Reihenhäuser © Connolly Weber



Erschließung mit Mehrwert © Connolly Weber



Lageplan © bauchplan).(



Grundriss Regelgeschoss © AllesWirdGut Architektur zT GmbH

Beurteilung der Jury

In kooperativer Zusammenarbeit haben eine traditionsreiche und eine neugegründete Wohnungsgenossenschaft in München ein lebendiges Wohnensemble geschaffen. Die typologische Vielfalt sowie die Positionierung der Baukörper tragen sowohl zur Kompaktheit des Städtebaus als auch zur kreativen Raumbildung bei und fügen sich in die Umgebung des neuen Stadtviertels München-Freiham ein.

Entstanden sind 134 größtenteils geförderte Wohnungen mit vielfältigen Begegnungszonen sowie sieben Gewerbeeinheiten, den sogenannten zentralen „Gemeinschaftsmachern“ als Herz der neuen Mikrostadt. Durch flächensparende Grundrisse, minimierte Unterkellerungen, den begrenzten Einbau von Aufzügen sowie teilweisen Verzicht von privaten Balkonen konnten Mieten von 12,50 € (freifinanziert) bzw. 10,76 € (gefördert) erzielt werden.

Die Gebäude sind im EH55-Standard in Holz-Hybrid-Bauweise entstanden. Die Energieversorgung erfolgt über Niedertemperatur-Fernwärme aus lokaler Geothermie, gekoppelt mit einer Mieterstrom-PV-Anlage. Durch Fassaden- und Dachbegrünung der Gebäude wird Verschattung und Kühlung erreicht. Regenwasser, das nicht auf den Gebäuden zurückgehalten werden kann, versickert im Außenraum. Die Bewässerung erfolgt ausschließlich mit Grauwasser. Durch ein Mobilitätskonzept konnte der Stellplatzschlüssel auf 0,5 reduziert werden. Insgesamt ein innovatives Gesamtkonzept, welches zur Nachahmung anregt.



Gemeinschaftsbildende Mikrostadt © Connolly Weber



Alterswohnen Am Ufertal, Neunburg vorm Wald

Bauherrschaft

9Bürger eG Wohnungsbaugenossenschaft Neunburg v.W.,
Neunburg vorm Wald

Architektur

BeL Sozietät für Architektur Bernhardt und Leeser
Architekten BDA und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Köln

Freiraumplanung

Studio grüngrau Landschaftsarchitektur GmbH, Düsseldorf

Jahr der Fertigstellung:
2024

Anzahl der Wohnungen:
20

Wohnfläche:
1.202 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
2.866 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
10 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
85 %

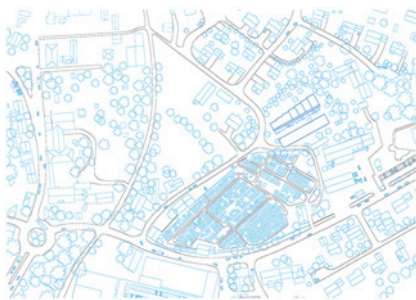
Endenergiebedarf:
42 kWh/(m²a)



Von Westen – die private Seite © Sebastian Schels



Hof der Gemeinschaft © Sebastian Schels



Lageplan © BeL



Grundrisse Obergeschosse 1 und 2 © BeL

Beurteilung der Jury

Im oberpfälzischen Neunburg vorm Wald entstand ein wegweisendes genossenschaftliches Wohnprojekt, das eine neue Wohnform zwischen Einfamilienhaus und Pflegeheim für Menschen ab 60 Jahren definiert. Das Ensemble aus Langhaus, Hof und Remise greift die ländliche Struktur der Umgebung auf und übersetzt sie in eine moderne Architektur.

Auf einem Erbpachtgrundstück der Gemeinde realisierte die eigens gegründete Genossenschaft 20 barrierefreie Wohnungen, die zur Hälfte öffentlich gefördert sind. Das strukturelle Rückgrat bildet eine topografisch angepasste Laubenrampe, die Barrierefreiheit nicht nur technisch löst, sondern als Raum für soziale Begegnungen überhöht. Während die Nordfassade hochwärmegedämmt abschließt, dient die vollverglaste Südseite mit Veranden als klimatischer Puffer. Ein partizipativer Planungsprozess ermöglichte es den Bewohnern, ihre Grundrisse in drei Konfigurationen individuell mitzugestalten. Energetisch erreicht das Projekt den Standard Effizienzhaus 55 EE und deckt 85 % seines Primärenergiebedarfs über ein großes Solardach auf der Remise selbst.

Durch die Minimierung von Individualflächen zugunsten hochwertiger Gemeinschaftsräume wie dem Genossenschaftshof, einem Pflegebad und einem Gemeinschaftsgarten werden soziale Stabilität und ein selbstbestimmtes Miteinander im Alter gefördert. Das Projekt beweist, wie innovative Typologien und genossenschaftliches Engagement den ländlichen Raum nachhaltig stärken können.



Von der Ufertalstraße – Haus, Hof und Remise © Sebastian Schels



Wohnen am Kirmesplatz, Rheine

Bauherrschaft

Wohnungs-Verein Rheine eG, Rheine

Architektur

Kleihues + Kleihues Gesellschaft von Architekten mbH, Münster; Terhechte & Höfker Architekten, Rheine; Wohnungs-Verein Rheine eG, Rheine

Freiraumplanung

Heiner Wortmann Garten- und Landschaftsarchitekt, Lüdinghausen

Jahr der Fertigstellung:

2023

Anzahl der Wohnungen:

160

Wohnfläche:

9.925 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)

3.484 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

8 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:

85 %

Endenergiebedarf:

24 kWh/(m²a)



Ansicht Passage © Roland Borgmann



Ansicht Hofsituation © Franklin Berger



Ausschnitt der Wohnungstypen © Kleihues + Kleihues



Schwarzplan © Kleihues + Kleihues

Beurteilung der Jury

Das Projekt am Kirmesplatz bildet mit insgesamt 160 neuen Mietwohnungen am Rand der Innenstadt von Rheine, in einem durch Wohnungsbau geprägtem Umfeld, ein städtebaulich gut proportioniertes, grünes dreigeschossiges Quartier, mit einem halböffentlichen Quartiersplatz und privaten Hofbereichen. Dabei verklammert die Freiraumgestaltung mit hochwertigen Spielbereichen, differenzierenden Hecken und einem Regenwassermanagement geschickt die vier Teilprojekte.

Über den geförderten Wohnungsbau hinaus werden bezahlbare, gut gestaltete, kostengünstige Wohnungen zu 9,10 €/m² (Nettokaltmiete) angeboten, die eine vielschichtige Bevölkerungsstruktur von jungen Familien über Singlehaushalte bis zu älteren Menschen ansprechen. Hierdurch wird ein generationsübergreifendes soziales Miteinander ermöglicht, welches durch ergänzende soziale Infrastruktur noch hätte gestärkt werden können.

Herauszuheben ist die Entwicklung eines identitätsstiftenden, gut gestalteten Quartiers durch unterschiedliche Architekturbüros, aber einer übergreifenden Sprache, beispielsweise durch die Verwendung von hochwertigen einheitlichen Klinkern im Sinne der westfälischen Baukultur. Das Projekt „Wohnen am Kirmesplatz“ in Rheine ist ein gutes Beispiel für die Schaffung eines ergänzenden, angemessenen Stadtbauwerks mit kostengünstigen Wohnungen, das gelebte Nachbarschaft in einem ansprechenden Quartier ermöglicht.



Quartiersplatz © Franklin Berger



Nachhaltiges Wohnen Thierfelderstraße/Kobertstraße, Rostock

Bauherrschaft

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock

Architektur

Albert Wimmer ZT GmbH, Wien

Freiraumplanung

SETUP Landschaftsarchitektur PartG mbB bdla, Leonberg

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
148

Wohnfläche:
11.278 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
2.759 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
1 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
65 %

Endenergiebedarf:
34 kWh/(m²a)



Dünenlandschaft © Domus Images



Luftbild Richtung Osten © Domus Images



Lage im städtebaulichen Kontext
© Albert Wimmer ZT GmbH



Regelgeschoss © Albert Wimmer ZT GmbH

Beurteilung der Jury

In der wachsenden Hansestadt Rostock ist ein neues Wohnquartier mit 148 Wohnungen als überzeugendes Beispiel für nachhaltigen Wohnungsbau entstanden. Sieben drei- bis viergeschossige Gebäude fügen sich sensibel in den städtebaulichen Kontext ein und rahmen autofreie, intensiv begrünte Innenhöfe.

Differenziert gesetzte Gebäudevolumen und sorgfältig proportionierte Freiräume erzeugen ein stimmiges Gesamtbild. Die Architektur überzeugt durch klare Baukörper, eine ausgewogene Maßstäblichkeit und eine ruhige, präzise Gestaltungssprache. Innenliegende Treppenhäuser werden über großzügige Treppenaugen von oben belichtet. Hervorzuheben ist der konsequent ökologische Ansatz: Der vollständige Erhalt des Baumbestands bildet den Ausgangspunkt der Planung. Gründächer, Fassadenbegrünung und klimangepasste Bepflanzung stärken Biodiversität und Mikroklima.

Ein Schwammstadt-System nutzt Regenwasser vollständig vor Ort. Geothermie, Wärmepumpen und Photovoltaik – ergänzt durch Fußbodenheizung mit Kühlfunktion – sichern eine regenerative Energieversorgung und ermöglichen dauerhaft tragbare Betriebskosten.

Mit dem zentralen Quartiersplatz, großzügigen Spielbereichen und einem Concierge-Service entstehen qualitätsvolle Orte der Begegnung für unterschiedliche Generationen. Die Jury würdigt das Projekt als einen überzeugenden Beitrag zum nachhaltigen Wohnungsbau in wachsenden Städten.



Moderne Wohnbebauung zwischen alten Bäumen © Domus Images



henA. Quartiersgebäude am Hechinger Eck, Tübingen

Bauherrschaft

henA. Bauherrschaftengemeinschaft. GWG Tübingen, Stadt Tübingen, AHT Tübingen

Architektur

Schwille Architektenpartnerschaft mbB, Reutlingen

Freiraumplanung

freiraumconcept. sinz-beerstecher + böpple Landschaftsarchitekten PartGmbH, Rottenburg

Jahr der Fertigstellung:
2024

Anzahl der Wohnungen:
29

Wohnfläche:
1.930 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
4.230 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
8 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
59 %

Endenergiebedarf:
19 kWh/(m²a)



Ansicht von Hechinger Straße © Martin Baitinger



Bewohnerbalkon © Nina Baisch



Lageplan © Schwille Architektenpartnerschaft mbB



Grundriss 1./2. Obergeschoss © Schwille Architektenpartnerschaft mbB

Beurteilung der Jury

Das „HenA“ markiert als Kopfbau den Auftakt des neuen Quartiers „Hechinger Eck Nord“ in der Tübinger Südstadt. Ein kompakter, klar gegliederter Baukörper setzt ein deutliches Zeichen für einen zeitgemäßen Holz-Hybridbau im städtischen Kontext. Er bündelt im Erdgeschoss Schule, Aufenthalts- und Bewegungsflächen sowie gewerbliche Nutzungen, darüber die ruhigeren Bereiche von Pflegeheim und geförderten Wohnungen. Vertikal strukturierte Metallfassaden und präzise gesetzte Öffnungen übersetzen die innere Ordnung nach außen und verleihen dem großen Volumen Maßstab, Tiefe und eine eigenständige Identität.

Die Integration einer Schule als Anker-nutzer leistet einen wesentlichen Beitrag zur Belebung des Umfelds. Trotz des komplexen Nutzungsmixes und der hohen baulichen Qualität demonstriert das Vorhaben tragfähige Kosten, die im Ergebnis auch für die Bewohner leistbar sind. Alle 29 Wohnungen sind gefördert. Damit wird ein wichtiges Signal für bezahlbares Bauen in der Universitätsstadt gesetzt. Energetisch überzeugt das Gebäude durch eine effiziente Hülle im KfW-40-Standard, die Nutzung von Fernwärme und Photovoltaik und geringe CO₂-Emissionen.

Das Objekt stellt insgesamt einen besonderen Stadtbaustein dar, der maßgeblich auf die enge Kooperation zwischen der Stadt Tübingen und der Wohnungswirtschaft zurückzuführen ist. Diese Zusammenarbeit ermöglichte ein multifunktionales Konzept mit Vorbildfunktion.



Außenansicht © Martin Baitinger



Adlerstraße – Wohnen in der Schule, Dortmund

Bauherrschaft

Spar- und Bauverein eG Dortmund, Dortmund

Architektur

postweltlers + partner mbB Architektur & Stadtplanung
BDA/SRL, Dortmund

Freiraumplanung

Emkes GmbH, Bochum

Jahr der Fertigstellung:

2025

Anzahl der Wohnungen:

22

Wohnfläche:

1.520 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)

2.367 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

–

Anteil erneuerbarer Energien:

55 %

Endenergiebedarf:

23 kWh/(m²a)



Hofsituation – Blick auf den Haupteingang © Cornelia Suhan



Innenräume/Südsicht © Cornelia Suhan



Lageplan © postweltlers + partner



Wohnungstypen © postweltlers + partner

Beurteilung der Jury

Die denkmalgeschützte Schule an der Adlerstraße in Dortmunds Innenstadt wurde mit viel Platz für gemeinschaftliche Nutzungen zu einem zukunftsfähigen Wohnensemble umgebaut. Dabei besticht das Gleichgewicht zwischen der Erhaltung der Qualitäten des 1950er Altbaus und der Schaffung von zeitgemäßen Wohnqualitäten. So entstand eine Mischung unterschiedlicher Wohntypen mit 3-Zimmer-Wohnungen in den alten Klassenräumen, Clusterwohnungen in den Verwaltungs- und Fachräumen sowie Mikroapartments in den Sanitärräumen.

Die Leitlinien des „Neuen Schulbaus“ aus den 50er Jahren mit lichten Erschließungsbereichen und „leichter“ Atmosphäre im Inneren werden respektiert und geschickt für das gemeinschaftliche Wohnen genutzt. So dienen die Schultreppenhäuser und -flure den Mietern als kommunikative Erschließungs- und Gemeinschaftsbereiche. Der großzügige Schulhof mit den offenen Pavillonbauten wurde qualitativ zum einladenden Freiraum entwickelt. Zudem wurde ein Mobilitätskonzept mit mehr Fahrradstellplätzen, E-Mobilität und Carsharing umgesetzt.

Trotz des hochwertigen Umbaus konnten die Kosten und die freifinanzierten Mieten mit 12,50 €/m² im Rahmen gehalten werden. Das Projekt ist beispielhaft für die Umnutzung von Schulbauten und hebt sich neben der Nutzung der „grauen Energie“ durch den Respekt vor dem „Alten“ bei gleichzeitigem qualitätsvollen Ausbau für gemeinschaftliches Wohnen für die „Zukunft“ hervor.



Ansicht von der Adlerstraße © Cornelia Suhan



Wohnanlage Modernisierung, Aufstockung und Neubau, Rüsselsheim

Bauherrschaft

gewobau Gesellschaft für Wohnen und Bauen
Rüsselsheim mbH, Rüsselsheim am Main

Architektur

FFM-Architekten. Tovar + Tovar PartGmbH,
Frankfurt am Main

Freiraumplanung

hofmann_roettgen Landschaftsarchitekten BDLA,
Limburgerhof

Jahr der Fertigstellung:
2025

Anzahl der Wohnungen:
124

Wohnfläche:
8.673 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
2.306 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
14 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
80 %

Endenergiebedarf:
36 kWh/(m²a)



Stegverbindung Bauteil 4 © FFM-Architekten. Arno Rothacker



Stegverbindung Bauteil 3 © FFM-Architekten. Arno Rothacker



Lageplan © FFM-Architekten.



Grundriss Regelgeschoss Neubau / Regelgeschoss Bestand © FFM-Architekten.

Beurteilung der Jury

Die Wohnanlage Hessenring in Rüsselsheim aus den 1960er Jahren mit vier klassischen Zeilenbauten wurde in zwei Bauabschnitten modernisiert und aufgestockt sowie mit fünf Neubauten ergänzt. Die Aufteilung in zwei Bauabschnitte ermöglichte Umquartierungen auf demselben Grundstück und garantierte durchgehende Mieteinnahmen. Die städtebauliche Neustrukturierung überzeugt, da unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Bäume neue qualitätsvolle Räume entstanden sind. Die Brückenbauten zur Erschließung der Neubauten und die Laubengänge der Aufstockung bilden ansprechende Interaktionsräume.

Die neu errichteten 1- bis 5-Zimmerwohnungen wurden in Holzrahmenbauweise erstellt. Neben der leichten Tragbauweise war die kurze Bauzeit wegen der geringen Beeinträchtigungen für die Bestandsmieter von Vorteil. Durch den Erhalt des Bestands und die Verwendung von Holz für die Aufstockungen und die Neubauten wurde der CO₂-Verbrauch für die Gesamtmaßnahme deutlich reduziert. Durch Luft-Wasser-Wärmepumpen und Photovoltaik konnte der Energiebedarf der Wohnanlage um 75 % gesenkt werden. Die geringen Durchschnittsmieten von unter 10 €/m² (freifinanziert) bieten auch für mittlere Einkommen ein gutes Wohnraumangebot.

Die Wohnanlage Hessenring ist ein sehr gelungenes Beispiel dafür, wie typische Siedlungen der 1960er Jahre, die vielerorts in Deutschland vorhanden sind, kostengünstig und mit hoher Qualität auch energetisch angemessen in die Zukunft gebracht werden können.



Blick auf Bauteil 1, straßenseitig © FFM-Architekten. Arno Rothacker



Bürgerhospital Stuttgart – Krankenhaus wird Wohnraum, Stuttgart

Bauherrschaft

Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, Stuttgart

Architektur

ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, Stuttgart

Freiraumplanung

ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, Stuttgart

Jahr der Fertigstellung:

2024

Anzahl der Wohnungen:

136

Wohnfläche:

7.427 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)

3.808 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:

13 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:

18 %

Endenergiebedarf:

77 kWh/(m²a)



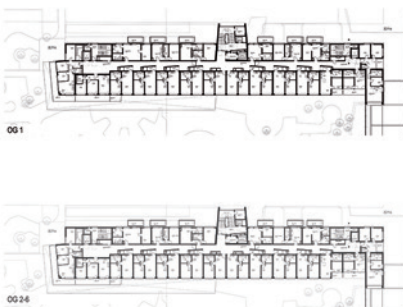
Das Hochhaus beherbergt 136 Wohnungen © Tamara Tabery



Außenbereich der Kita mit dem alten Baumbestand © Jürgen Pollak



Lageplan © RP



Grundrisse Regelgeschoss © ARP

Beurteilung der Jury

Mit der Umwandlung eines ehemaligen Bettenhauses des „Bürgerhospitals“ ist der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft die Transformation in ein modernes und pulsierendes Wohngebäude gelungen. Die Umnutzung integriert das historische Gebäude harmonisch in das städtebauliche Umfeld und schafft bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage.

Dabei bleibt die historische Formsprache des ehemaligen Bettenhauses der Nachkriegszeit mit der charakteristischen Fassade und dem ikonischen Wellendach erhalten und wird durch neue Balkone und weitere Akzente im Eingangsbereich ergänzt. Entstanden sind 136 neue Wohneinheiten – nahezu alle öffentlich gefördert – samt Kita, Familienzentrum und Bürgergarten, die Nachbarschaft fördern und Urbanität stärken.

Der Erhalt der Bausubstanz spart erhebliche Mengen an grauer Energie. Das Gebäude erreicht Effizienzhausniveau und ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine leichte Niedertemperaturfußbodenheizung und Photovoltaikanlagen sorgen für nachhaltige Energieversorgung. Das Mobilitätskonzept mit ÖPNV-Anbindung und großer Fahrradgarage fördert nachhaltige Mobilität.

Durch die aktive Einbindung sozialer Akteure im Planungsprozess entsteht ein inklusives, generationenübergreifendes Quartier mit hoher Lebensqualität und starkem Gemeinschaftsgefühl. Das Gebäude ist ein wichtiger Beitrag, um der künftig noch bedeutungsvolleren Lage an zentraler Stelle im entstehenden Quartier gerecht zu werden.



Das ehemalige Bettenhaus erstrahlt in neuem Glanz © Jürgen Pollak



Quartier Altes Gericht, Wiesbaden

Bauherrschaft

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte |
Wohnstadt (NHW), Frankfurt am Main

Architektur

KISSLER EFFGEN + PARTNER ARCHITEKTEN BDA, Wiesbaden

Freiraumplanung

BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten, Mainz

Jahr der Fertigstellung:
2022

Anzahl der Wohnungen:
48

Wohnfläche:
3.821 m²

Baukosten KG 300+400 (brutto)
3.388 Euro pro m²/NF

Höhe der CO₂-Emissionen:
25 kg/(m²a)

Anteil erneuerbarer Energien:
—

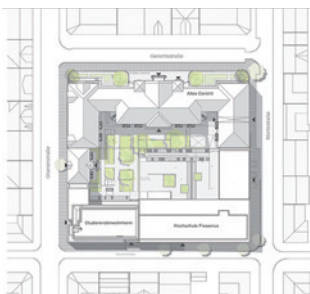
Endenergiebedarf:
120 kWh/(m²a)



Drohnaufnahme Innenhof © NHW



Historisches Treppenhaus © Dietmar Strauß



Lageplan © NHW | KISSLER EFFGEN + PARTNER ARCHITEKTEN BDA



Grundriss Regelgeschoss © NHW | KISSLER EFFGEN + PARTNER ARCHITEKTEN BDA

Beurteilung der Jury

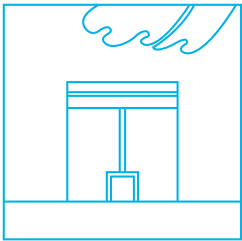
Das Quartier „Altes Gericht“ in Wiesbaden steht exemplarisch für eine nachhaltige Umbaukultur im innerstädtischen Bestand. Das 1897 errichtete, denkmalgeschützte Gerichtsgebäude stand seit 2009 leer. Durch den Umbau und die Integration neuer Nutzungen wurde das Einzeldenkmal nunmehr in einen multifunktionalen Stadtbaustein transformiert.

Es entstanden 48 barrierefreie Mietwohnungen sowie öffentlich zugängliche Co-Working-Spaces und unterschiedliche Veranstaltungsräume. In Kooperation mit einem Sozialpartner wurden Café-, Kultur- und Bildungsangebote etabliert, die das Gebäude dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich machen. Historische Elemente wie Fassaden, Fenster und der alte Schwurgerichtssaal wurden behutsam restauriert und mit zeitgemäßen Einbauten ergänzt. Verbesserung der Dämmung von Dach und Decken sowie von Schall- und Wärmeschutz reduzieren die Heizenergie. Durch den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz wurde ein wesentlicher Anteil grauer Energie eingespart.

Das Alte Gericht ist Teil eines Quartierskonzeptes mit weiteren Bausteinen, wie einem Hochschulgebäude, einem Studierendenwohnheim und einem gemeinschaftlich nutzbaren Innenhof. Durch die Verbindung von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Öffentlichkeit konnte die historisch und städtebaulich bedeutende Substanz erhalten werden. Die aufwendige Revitalisierung des Gebäudes ist vorbildhaft und leistet einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung und Belebung des gesamten Stadtviertels.



Altes Gericht mit neuer Fußgängerzone © NHW | Annika List



Arbeitsgruppe Kooperation

In der Arbeitsgruppe KOOPERATION haben sich – ehrenamtlich und informell – namhafte Vertreter des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architektinnen und Architekten BDA und des Deutschen Städtetages (DST) zusammengeschlossen, um die partnerschaftliche Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen, freien Architekten und Städten im Wohnungsbau zu fördern. Seit 1980 beschäftigt sich die Arbeitsgruppe mit dem kosten- und flächensparenden Bauen – sowohl theoretisch durch die von ihr erarbeitete und der Öffentlichkeit bereits 1981 vorgelegte Konzeption „Hohe Qualität – Tragbare Kosten“ als auch praktisch durch Beratung, Erfahrungsaustausch, Fachveranstaltungen, Wettbewerbe und Veröffentlichungen.

Durch ihr Wirken hat die Arbeitsgruppe vielfältige Initiativen des Bundes, der Länder und der Kommunen zum kosten- und flächensparenden Wohnungsbau aus der partnerschaftlichen Sicht von Bauherren und Architekten unterstützt. Die Arbeitsgruppe hat einen mittlerweile mehrfach überarbeiteten Einsparungskatalog erarbeitet und im gesamten Bundesgebiet zahlreiche Pilotprojekte angeregt, die nach ihren Empfehlungen geplant und gebaut worden sind. In mehreren Erklärungen hat die Arbeitsgruppe umfassend zu grundsätzlichen wie auch aktuellen Fragen des Wohnungs- und Städtebaus Stellung genommen.

Besonderen Stellenwert im Rahmen der gemeinsamen Aktivitäten hat die Auslobung des Deutschen Bauherrenpreises. 1986 erstmalig ausgelobt, gehört er heute zu den bedeutendsten Auszeichnungen im Bereich des Wohnungsbaus. Die nominierten und ausgezeichneten Projekte haben Vorbildcharakter und zeigen beispielhafte Lösungen in Bezug auf die aktuellen großen Herausforderungen im Wohnungs- und Städtebau.

Mitglieder der Arbeitsgruppe Kooperation

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

- Alf Aleithe, Berlin
- Petra Eggert-Höfel, Dinslaken
- Dr. Oliver Gewand, Berlin
- Lars Hoffmann, Würzburg
- Guido Schwarzendahl, Halle an der Saale
- Dr. Magdalena Szablewska, Freiburg
- Christian Urban, Oranienburg
- Tobias Wolfrum, Jena

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA

- Jochen König, Aachen
- Prof. Dr. Andreas Kurths, Berlin
- Gert Lorber, Köln
- Antje Osterwold, Weimar
- Moritz Schneider, Hamburg
- Dr. Thomas Welter, Berlin
- Harald Wennemar, Düsseldorf
- Andreas Wiege, Kassel
- Jan O. Schulz, Kiel

Deutscher Städtetag DST

- Doris Grondke, Kiel
- Ines Gründel, Rostock
- Kai-Uwe Hirschheide, Wolfsburg
- Lars Loebner, Berlin
- Jaqueline Lohde, Dessau-Roßlau
- Frithjof Look, Göttingen
- Dr. Timo Munzinger, Köln
- Eva Noller, Göppingen

Gastmitglieder

- Ulrike Hotz, Reutlingen
- Wolfgang Kunz, Leipzig
- Eva Maria Lang, Dresden
- Anne Luise Müller, Köln
- Gabriele Nießen, Oldenburg
- Karl Heinz Range, Hannover
- Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen, Essen



Für Ihre Notizen

IMPRESSUM

**Deutscher Bauherrenpreis 2026
Dokumentation des Wettbewerbs
Hohe Qualität – Tragbare Kosten**

www.deutscherbauherrenpreis.de

Herausgeber und Auslober

Arbeitsgruppe KOOPERATION GdW-BDA-DST

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5, 10785 Berlin

Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA
Wilhelmine-Gemberg-Weg 6, 10179 Berlin

Deutscher Städtetag DST
Gereonstraße 18-32, 50670 Köln

Konzeption und Organisation Wettbewerb

Für die Auslober: Dr. Oliver Gewand (GdW),
Dr. Timo Munzinger (DST), Dr. Thomas Welter (BDA)

Wettbewerbsbetreuung: GP GRUPPE PLANWERK, Berlin
Dokumentation: Studio Strahl, Berlin
Grafik/Datenbank/Web: Kohlhaas & Kohlhaas, Weimar
Filme: rocc Film, Berlin

Förderer

Bundesministerium für
Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen bdla

Medienpartner

BundesBauBlatt
Die Wohnungswirtschaft
DIE ARCHITEKT
Baunetz
competitionline

Berlin, 2026

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.
Alle Abbildungen, wenn nicht anders und besonders erwähnt, von den
jeweiligen Projektbeteiligten.

Auslober



Förderer



Der Deutsche Bauherrenpreis wird seit nunmehr vier Jahrzehnten vergeben. Er ist in der Fachwelt als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland anerkannt und wird im Rhythmus von zwei Jahren ausgelobt. Ein qualitätsvoller und zugleich wirtschaftlicher Wohnungsbau, der für die Nutzer auch bezahlbar ist, ist ein zentrales Thema des Deutschen Bauherrenpreises. Bezahlbarer Wohnungsbau findet sowohl durch Neubau als auch im Bestand statt. Dabei sind die Herausforderungen an das Bauen angesichts steigender Baukosten und der zunehmenden energetischen Anforderungen an die Gebäude zum Schutz des Klimas in den letzten Jahren enorm gestiegen. Die konkreten Rahmenbedingungen für das Bauen in „Hoher Qualität zu tragbaren Kosten“ sind je nach Standort und regionaler Marktlage sehr unterschiedlich. Mit dem Deutschen Bauherrenpreis werden zukunftsweisende und innovative Beispiele von Bauherren prämiert, die den vielfältigen Herausforderungen unserer Zeit gerecht werden und übertragbare Lösungen anbieten.

