

26. März 2026

Stadtteilforum BadPankStraße

Erarbeitung einer Sozialstudie und Ableitung sozialer Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße -Zwischenstand-



im Auftrag des Bezirksamts Mitte von Berlin

Unser Büro und das Projektteam

- Stadtplanungsbüro mit Sitz in Prenzlauer Berg
- Vielzahl an Sozialstudien mit verschiedenen Schwerpunktbereichen
- Durchführung der Milieuschutzuntersuchungen im Bezirk Mitte in den letzten Jahren



Dipl.-Ing.
Roland Schröder
Geschäftsführer



M. Sc.
Oliver Frühauf
Wissenschaftliche
Mitarbeiter



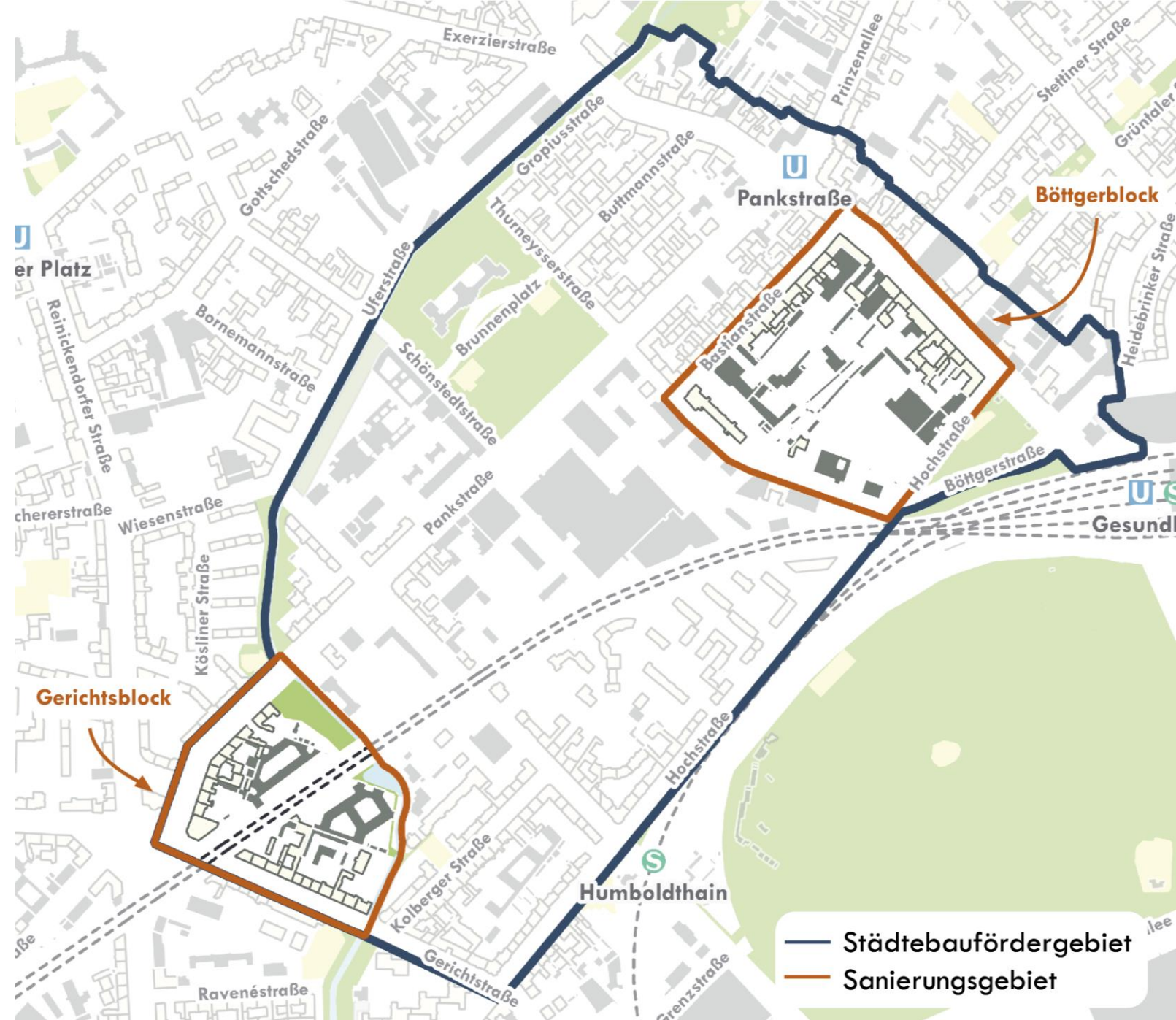
B. Sc.
Anna Borostowski
Wissenschaftliche
Mitarbeiter



B. Sc.
Laura Geißinger
Mitarbeiter und
technische Assistenz

Anlass und Ziel der Untersuchung

- BadPankStraße seit Ende Dezember 2021 Sanierungsgebiet
- Allgemeine soziale Ziele:
 - Mischnutzung sichern und ausbauen – unter Vermeidung von Nutzungskonflikten
 - preiswerten und bedarfsgerechten Wohnraum entwickeln
 - sozialen Wohnungsneubau schaffen
 - soziale Mischung erhalten



Anlass und Ziel der Untersuchung

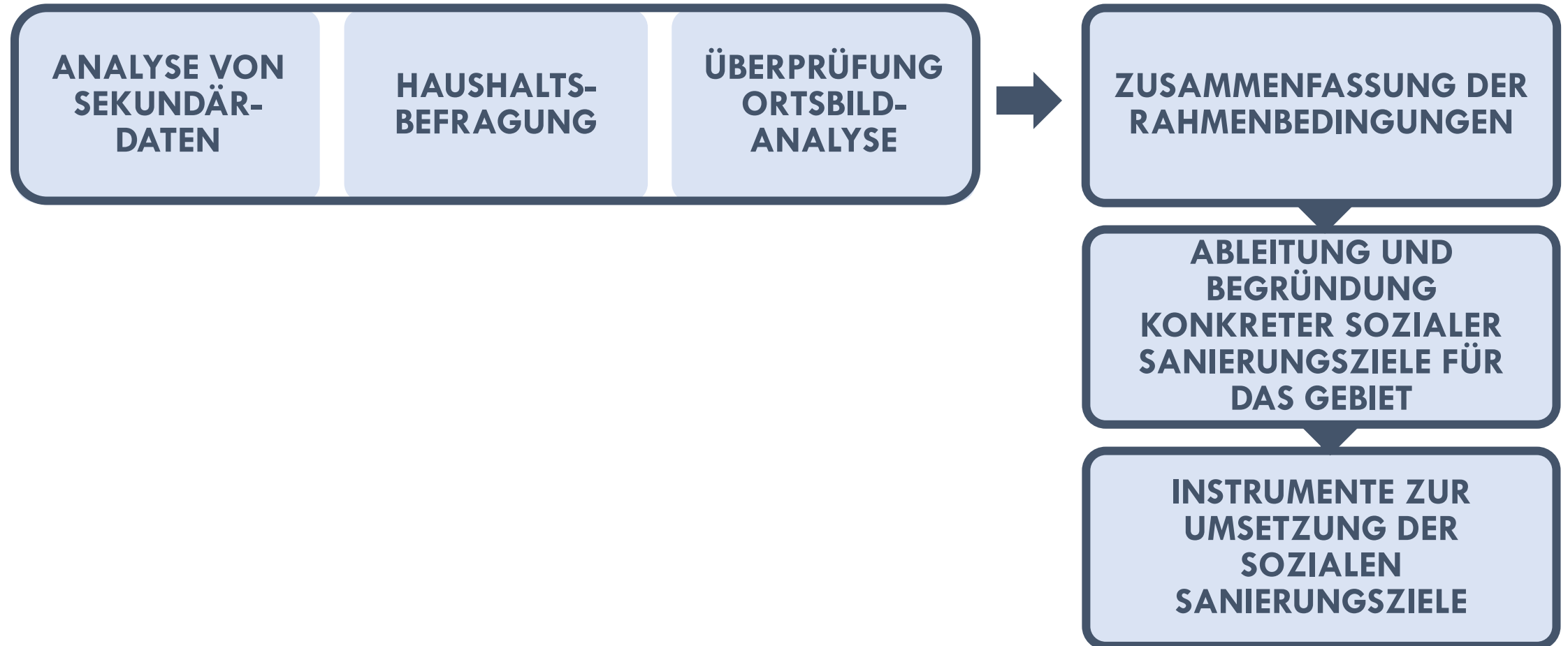
Ziel: detaillierte Sozialstudie und Aufstellung konkreter sozialer Sanierungsziele für den Bestandswohnraum und den Wohnungsneubau

- Welche Standards sollen für die bauliche Erneuerung (inkl. energetische Sanierung) von Wohngebäuden gelten?
- ähnliche Zielsetzung wie im Milieuschutz
- Prüfung, ob ähnliche Regelungen zum **Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung** greifen können
- Bezirksamt kann Art und Umfang von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über Sanierungsziele steuern und Standards festlegen, sofern dies rechtssicher begründet werden kann

Anlass und Ziel der Untersuchung

- Wie soll der Wohnungsneubau gestaltet werden?
 - Wie groß sollen die Wohnungen sein?
 - Wie viele Wohnungen sollen mietpreis- und belegungsgebunden sein?
 - Bedarf es besonderer Wohnformen?
 - Vermeidung bestimmter Wohnformen wie Mikroapartments möglich?
 - ... ?

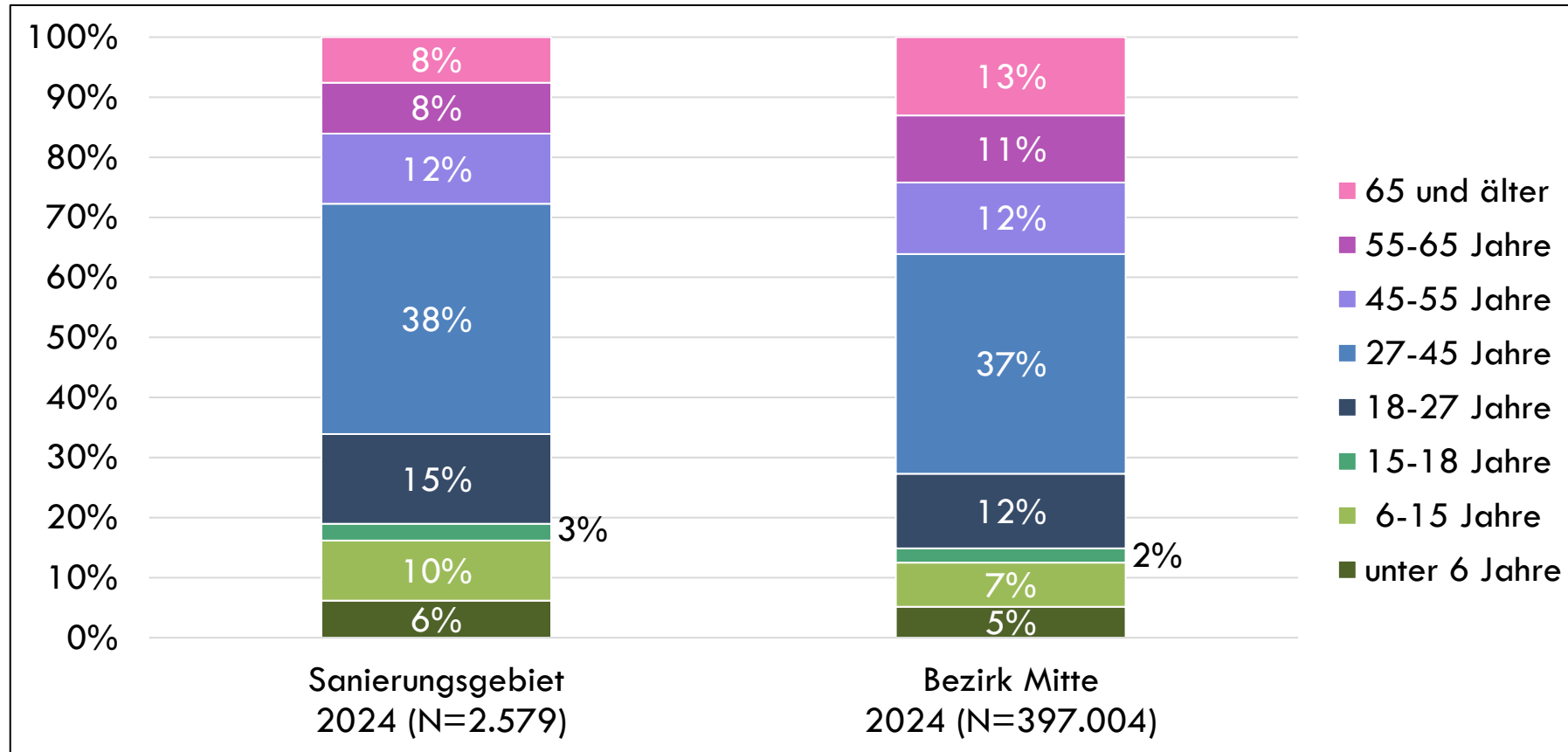
Untersuchungsaufbau





Sekundärdatenanalyse

Alterszusammensetzung im Sanierungsgebiet und im Bezirk Mitte



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Mitte am 31.12.2024



Sekundärdatenanalyse

Bezug von Transferleistungen

	PLANUNGSRAUM „HUMBOLDTHAIN NORDWEST“	BEZIRK MITTE	LAND BERLIN
ARBEITSLOSIGKEIT nach SGB II	8,5 %	5,2 %	4,6 %
TRANSFERLEISTUNGSBEZUG nach SGB II und XII	24,1 %	14,6 %	11,3 %
KINDERARMUT (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 J.)	54,5 %	33,4 %	24,5 %
ALTERSARMUT (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter)	19,7 %	13,8 %	7,0 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023



Haushaltsbefragung

- Vollerhebung: 1.018 Fragebögen verschickt
- Rücklauf 14,2 %, 142 auswertbare Fragebögen
- Informationen zur Wohnung, Nachbarschaft und Haushalt
 - Bevölkerungszusammensetzung
 - Ausstattung der Wohnungen
 - Miete und Mieterhöhungen, Modernisierungen
 - finanzielle und soziale Situation
 - Nachbarschaft und Wohnumfeld, lokale Infrastruktur

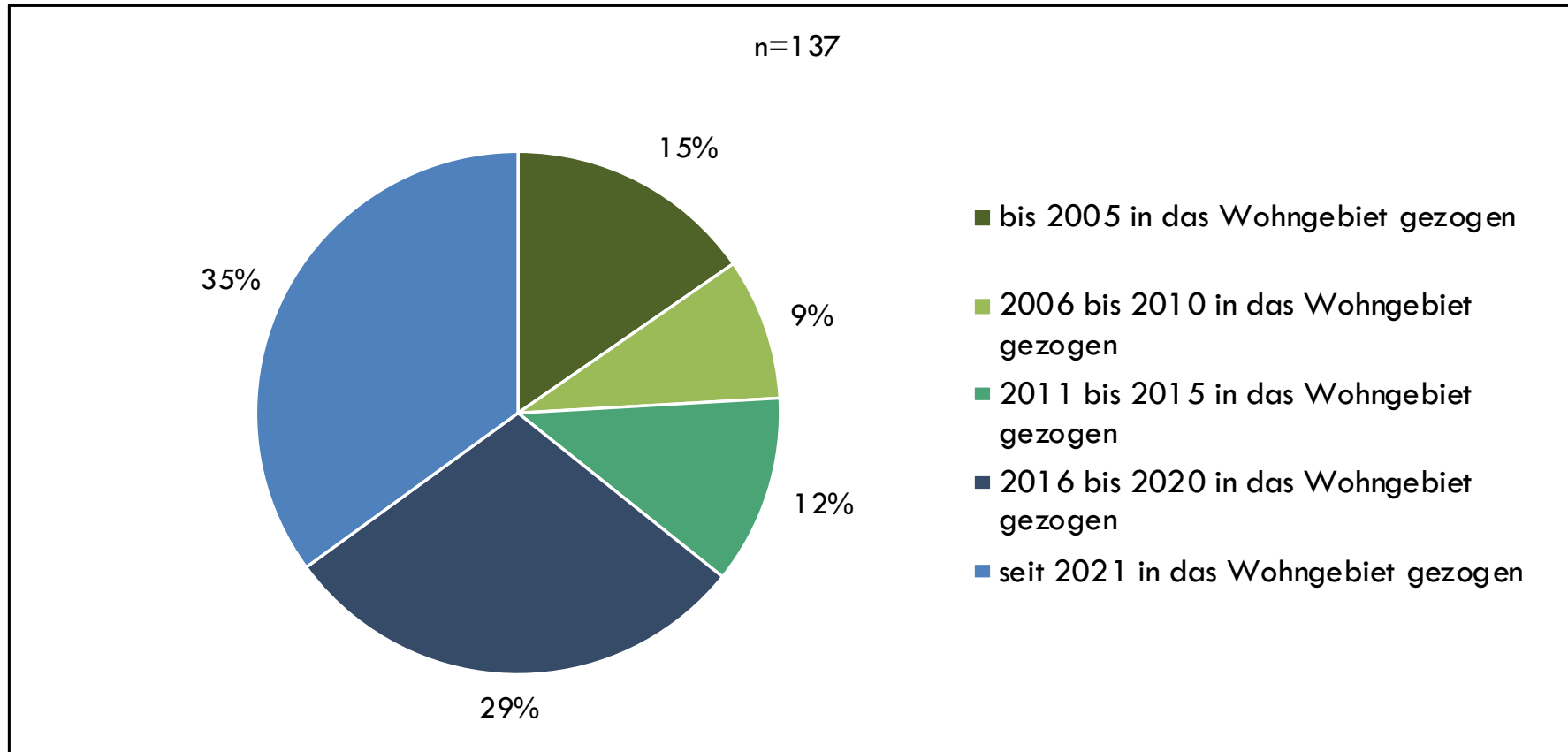


Foto: KoSP GmbH



Haushaltsbefragung

Wohndauer im Wohngebiet

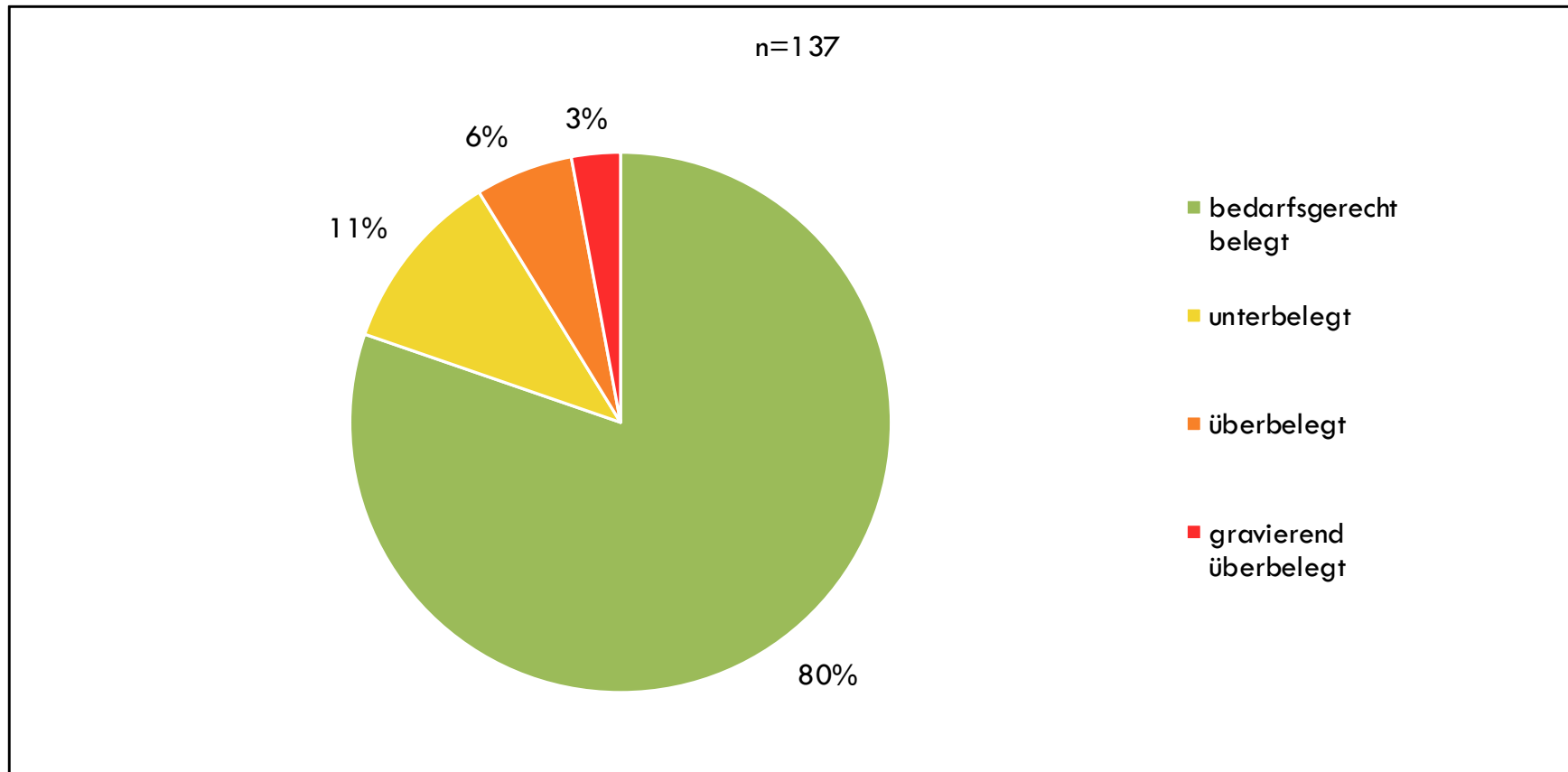


Quelle: LPG mbH, Untersuchung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, Bezirk Mitte von Berlin, 2026



Haushaltsbefragung

Wohnungsbelegung



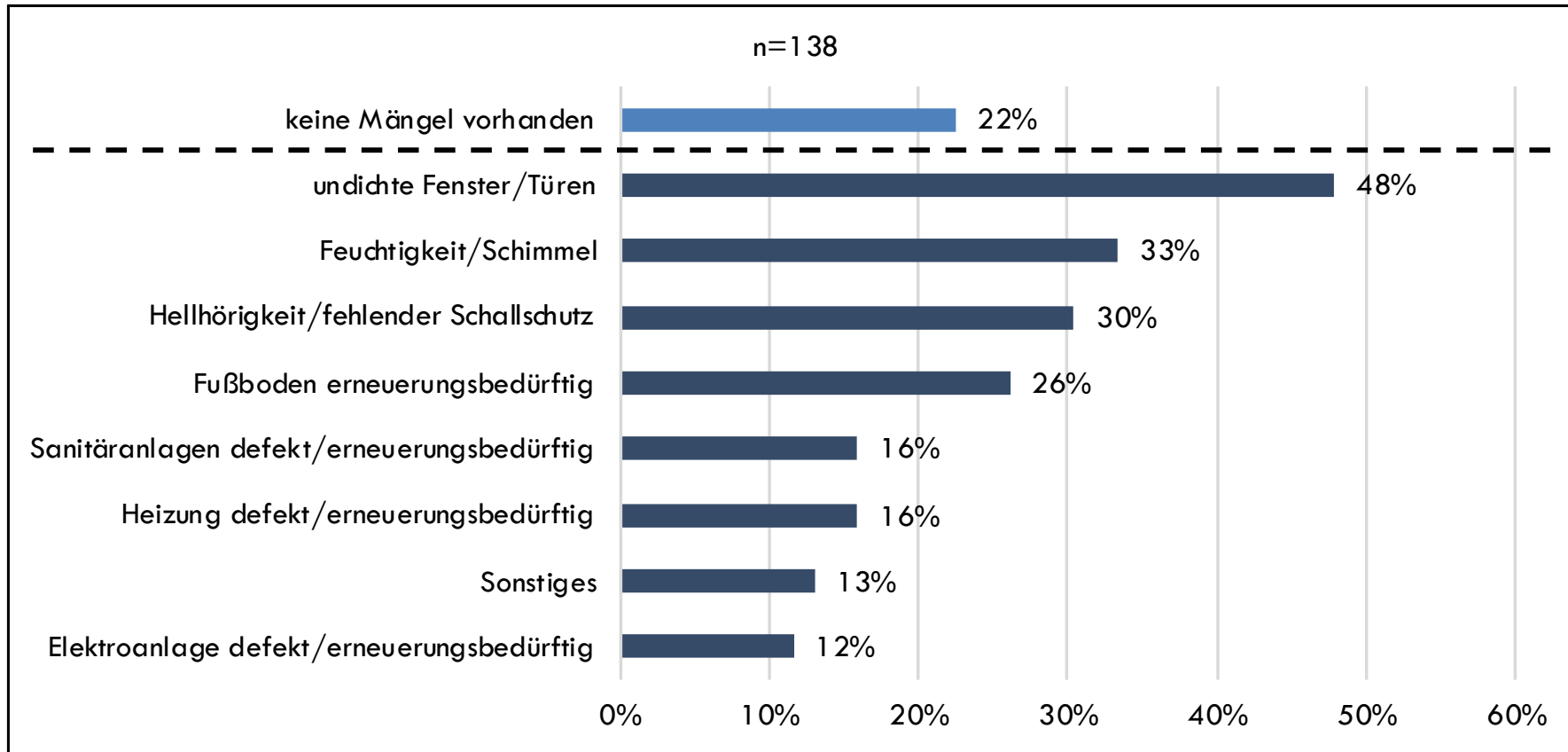
- hoher Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen
- Überbelegung hauptsächlich bei Haushalten mit Kindern

Quelle: LPG mbH, Untersuchung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, Bezirk Mitte von Berlin, 2026



Haushaltsbefragung

Wohnungsmängel



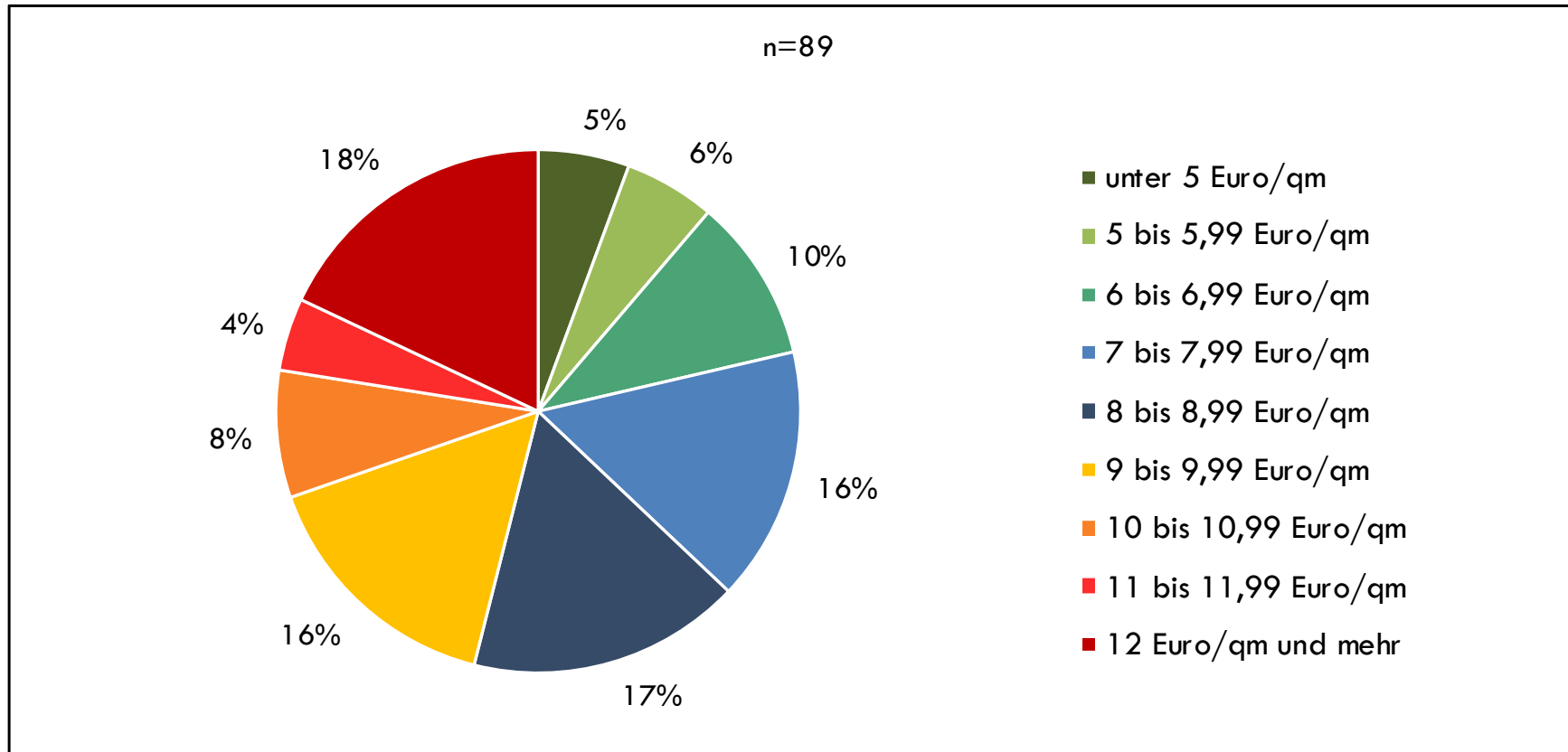
■ 78 % der Haushalte haben Mängel in ihrer Wohnung

Quelle: LPG mbH, Untersuchung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, Bezirk Mitte von Berlin, 2026



Haushaltsbefragung

Nettokaltmiete pro Quadratmeter



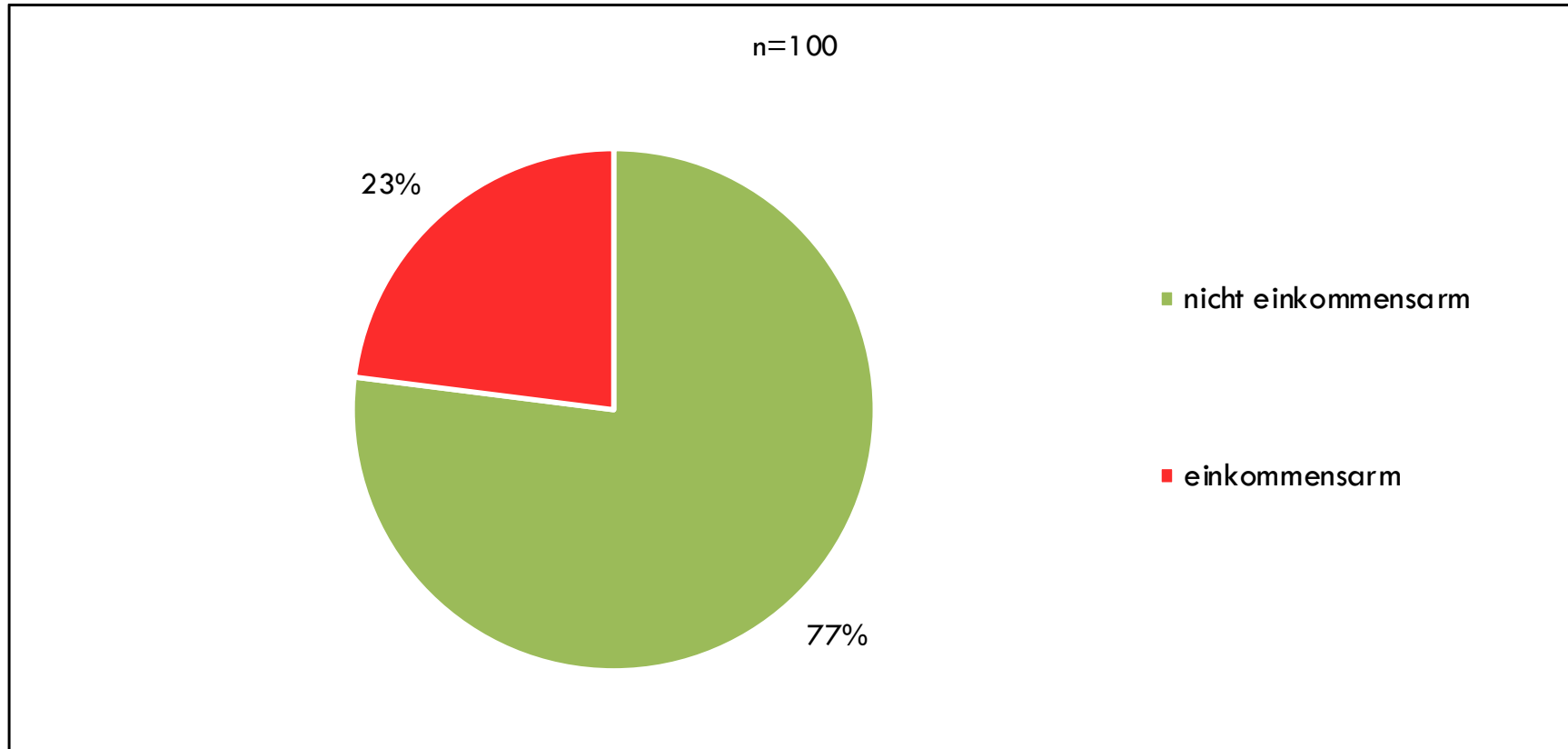
- bei drei von fünf Haushalten gab es in den letzten fünf Jahren eine Mieterhöhung

Quelle: LPG mbH, Untersuchung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, Bezirk Mitte von Berlin, 2026



Haushaltsbefragung

Armutsgefährdung



besonders stark
betroffen:

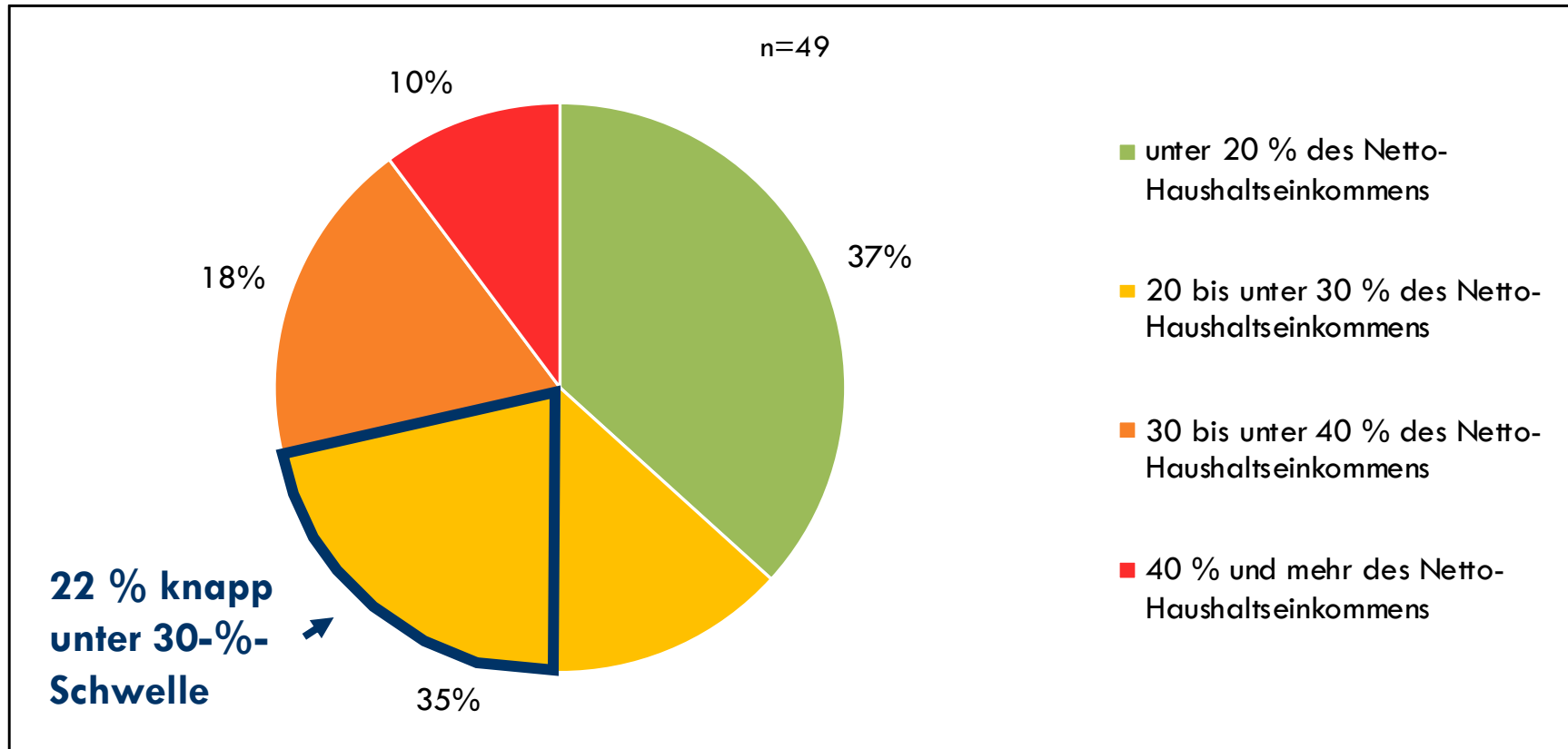
- Mehr-
Erwachsenen-
Haushalte
- Haushalte mit
Kindern

Quelle: LPG mbH, Untersuchung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, Bezirk Mitte von Berlin, 2026



Haushaltsbefragung

Warmmietbelastung



besonders betroffen:

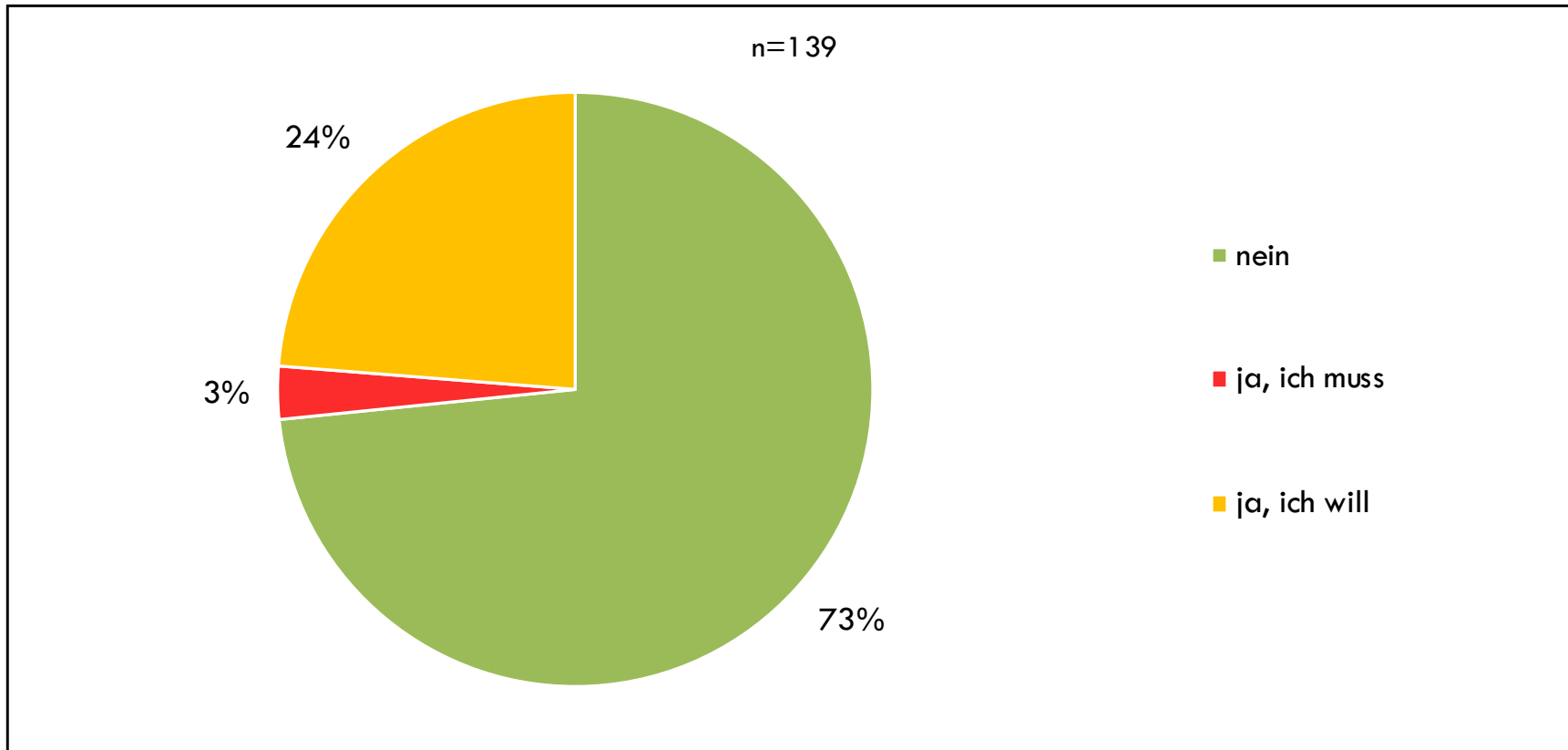
- Alleinstehende
- Mehr-
Erwachsenen-
Haushalte
- Haushalte mit
Kindern

Quelle: LPG mbH, Untersuchung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, Bezirk Mitte von Berlin, 2026



Haushaltsbefragung

Umzugsneigung: „Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen?“



Hauptgründe für Umzugsabsicht:

- Unzufriedenheit mit Wohnumfeld
- Wohnung zu klein
- Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft
- Wohnungsmängel

Quelle: LPG mbH, Untersuchung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, Bezirk Mitte von Berlin, 2026

Weiteres Verfahren

- weitere Auswertung der Befragungsdaten, statistischer Daten und der Ortsbegehung
- Ableitung, Formulierung und Begründung konkreter sozialer Sanierungsziele
- Abschluss der Untersuchung im Sommer 2026

Nachfragen und Diskussion



Vielen Dank für
die Aufmerksamkeit



Landesweite Planungsgesellschaft mbH

LPG-Team:

Adresse:

Telefon:

E-Mail:

Webseite:

Roland Schröder, Oliver Frühauf, Anna Borostowski

Gaudystraße 12

10437 Berlin

030-816 16 03 93 | 030-816 16 03 96

office@lpgmbh.de

www.lpgmbh.de