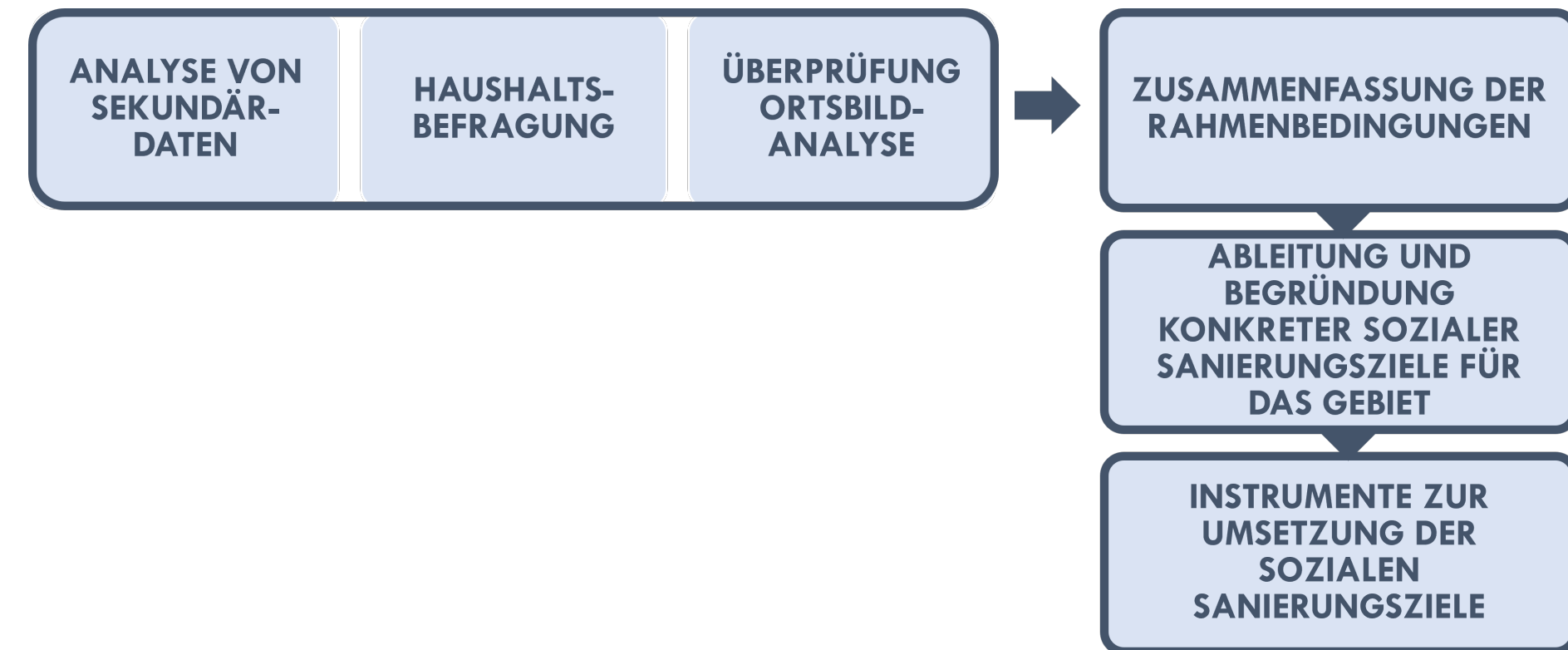


Sozialstudie für das Gebiet Badstraße/Pankstraße

Untersuchungsaufbau & Basisdaten

Untersuchungsaufbau



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

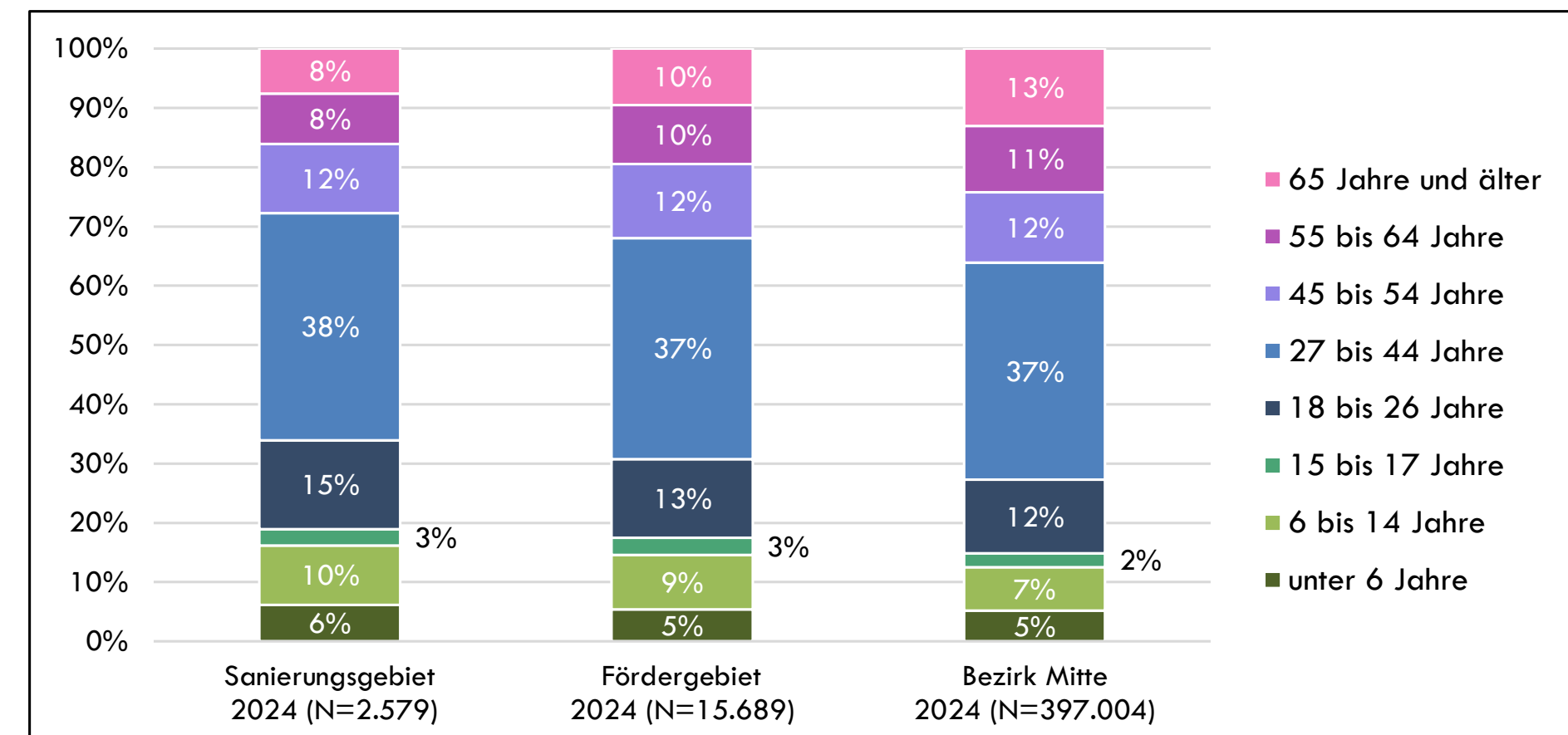
Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Sanierungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Badstraße/Pankstraße	1.018	157*	15,4 %	152**

Quelle: LPG mbH; *89 postalisch (57 %), 68 online (43 %); **bei der Differenz zwischen dem absoluten Rücklauf und den gewerteten Fragebögen handelt es sich um Fragebögen, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen wurden, da sie doppelt oder nicht ausgefüllt waren

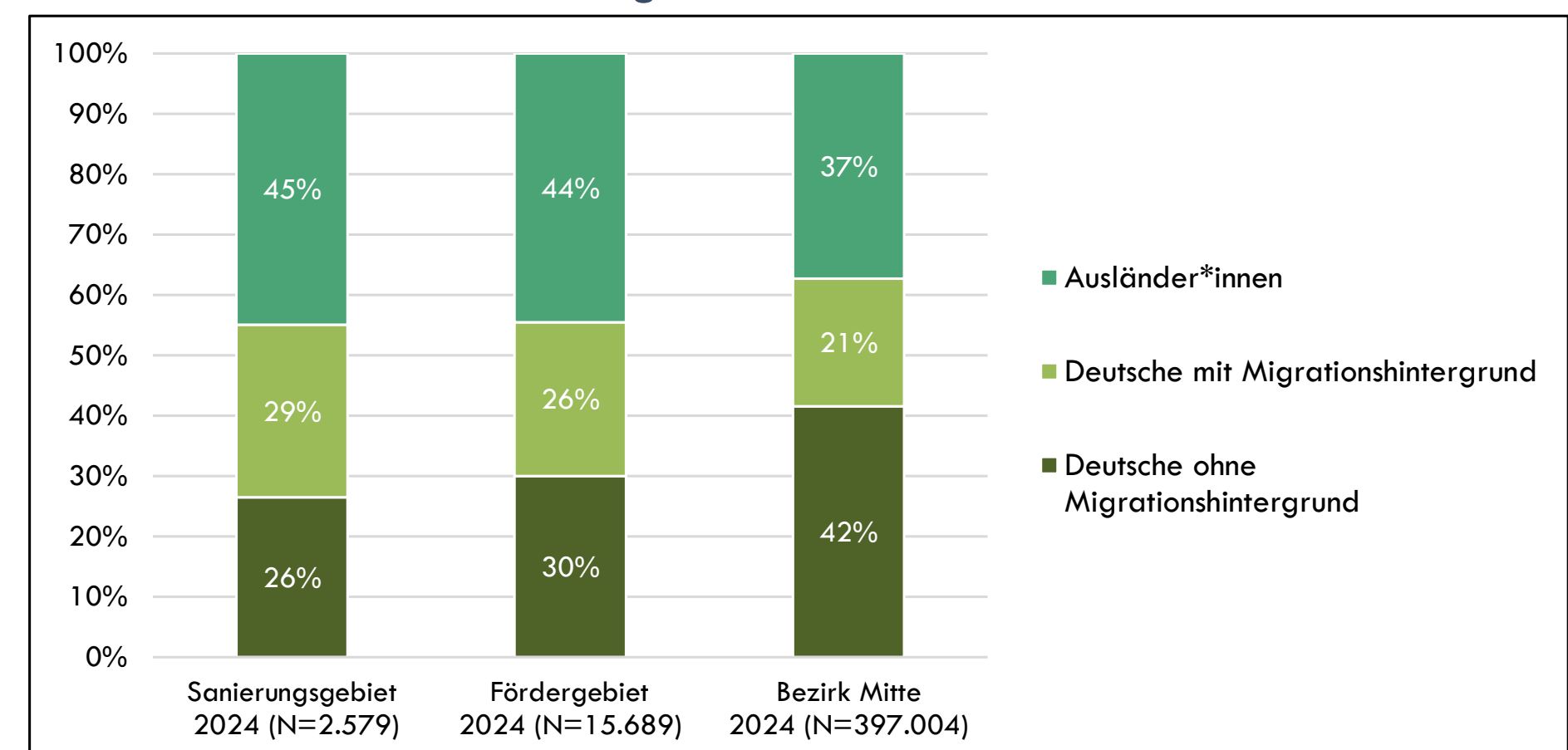
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Alterszusammensetzung der Wohnbevölkerung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Mitte am 31.12.2024; aggregiert für die statistischen Blöcke des Sanierungs- und Fördergebiets, die teilweise über den jeweiligen Gebietsumfang hinausgehen

Herkunft der Wohnbevölkerung



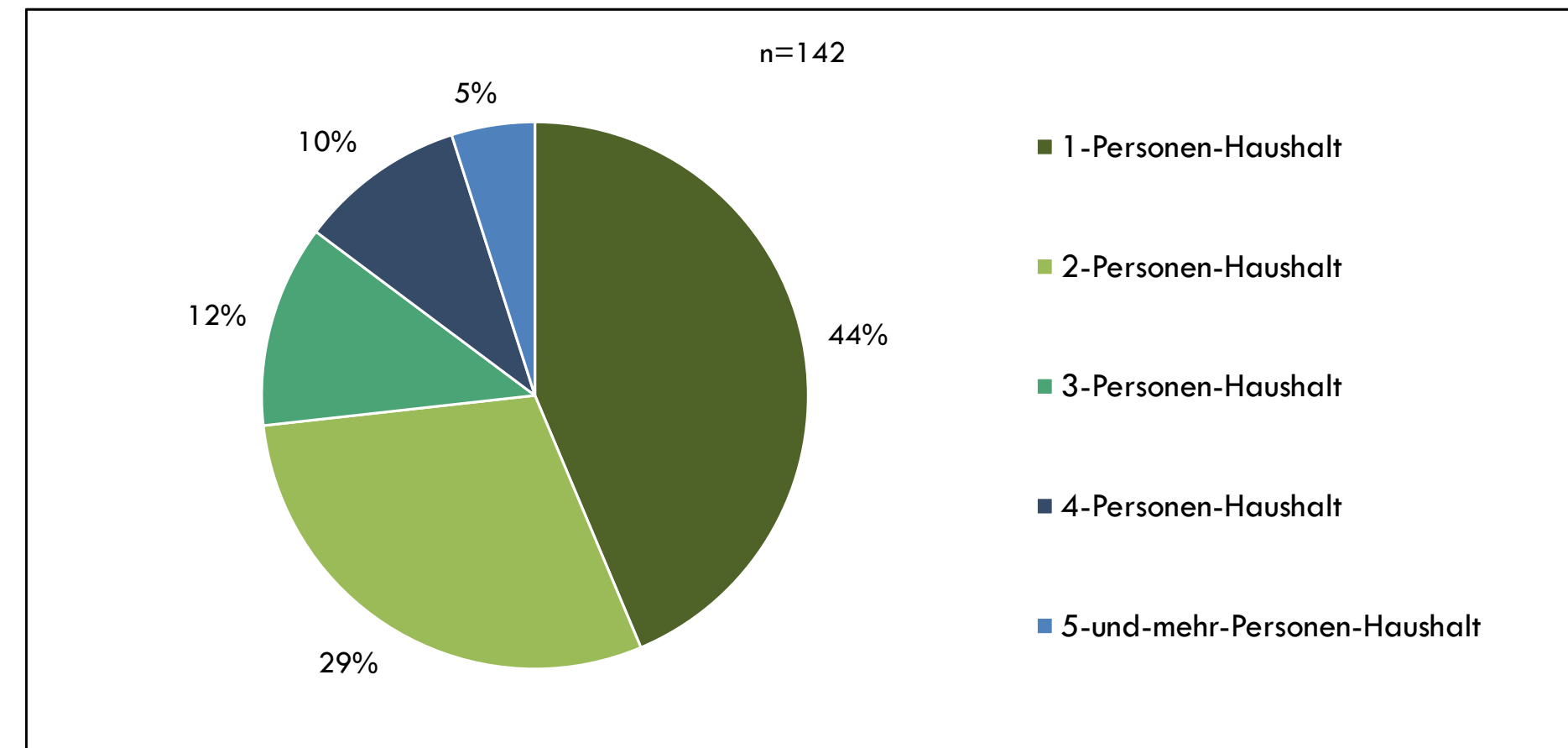
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Mitte am 31.12.2024; aggregiert für die statistischen Blöcke des Sanierungs- und Fördergebiets, die teilweise über den jeweiligen Gebietsumfang hinausgehen

Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen

	PLR Humboldt-hain NW	PLR Gesund-brunnen	PLR Uferstraße	PLR Schweden-straße	Bezirk Mitte	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	8,6 %	8,2 %	8,8 %	8,8 %	5,5 %	5,1 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	22,2 %	20,7 %	23,0 %	22,9 %	13,5 %	10,7 %
Kinderarmut	49,3 %	46,9 %	55,6 %	46,1 %	30,8 %	23,3 %
Altersarmut	19,7 %	18,0 %	21,2 %	21,4 %	13,8 %	7,0 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	35,0 %	35,1 %	33,5 %	33,2 %	21,7 %	23,8 %

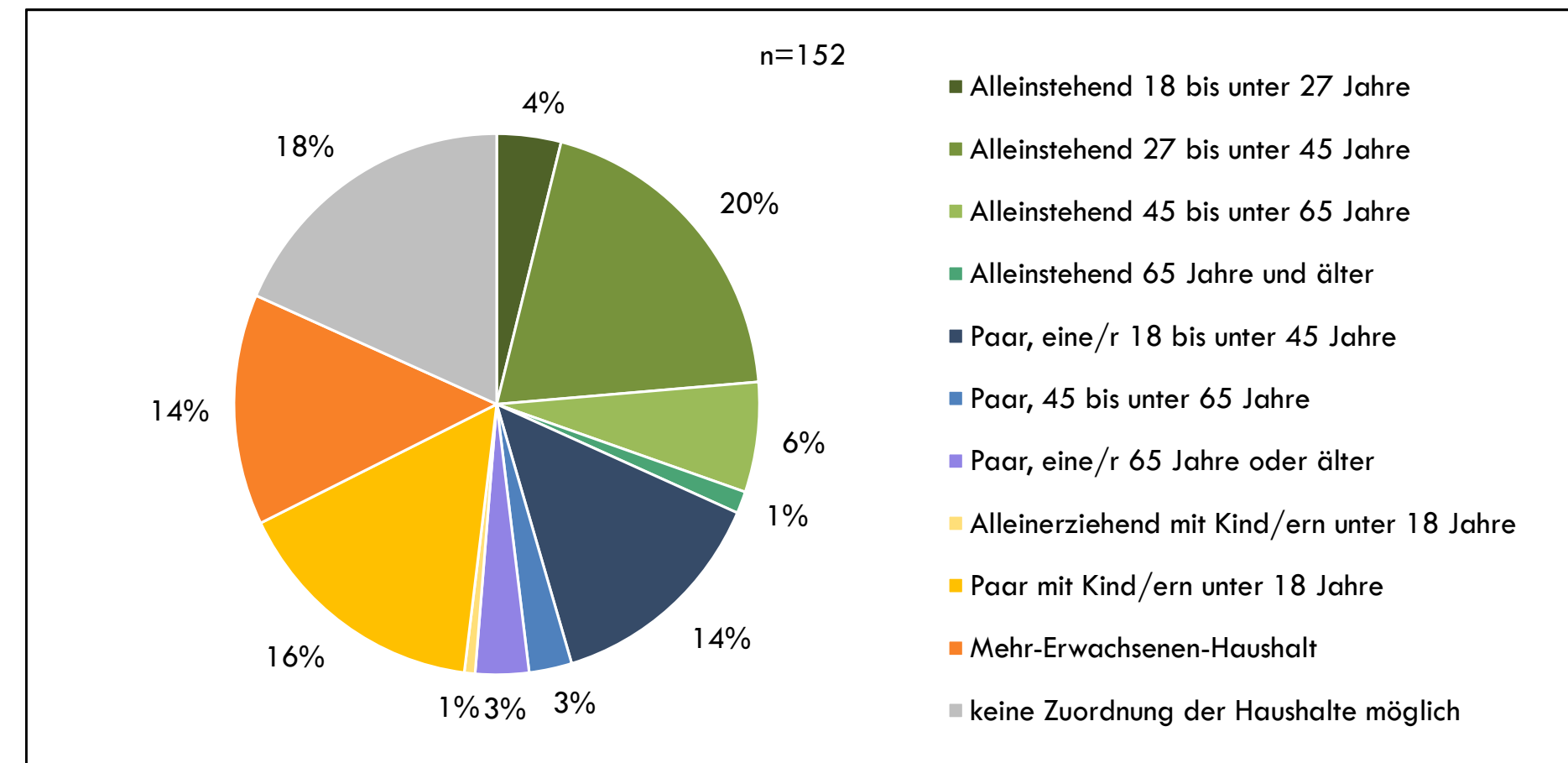
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, MSS 2023 und 2025.

Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

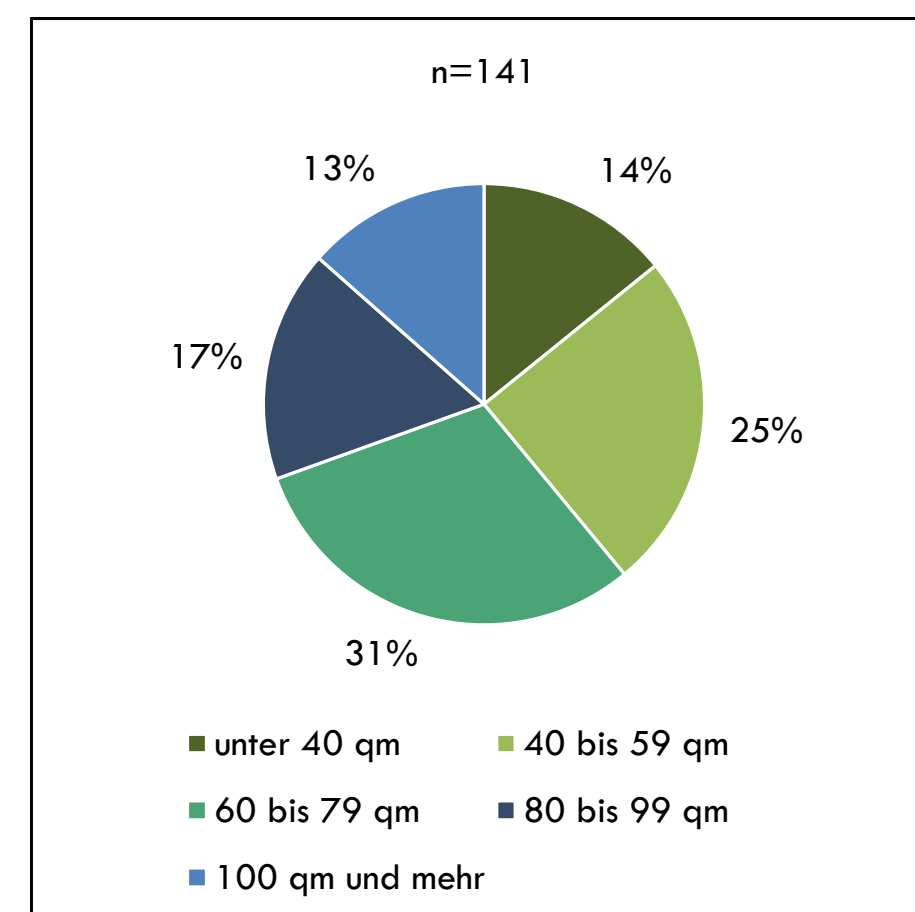
Armutsgefährdungsquoten im Vergleich

	Datenstand	Anteil armutsgefährdeter Haushalte
Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße	2026	27 %
Bezirk Berlin-Mitte	2023	24 %
Land Berlin	2023	20 %
Bundesrepublik Deutschland	2023	14 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; AFS Berlin-Brandenburg, Berlin in Zahlen. Sozialbericht 2025.

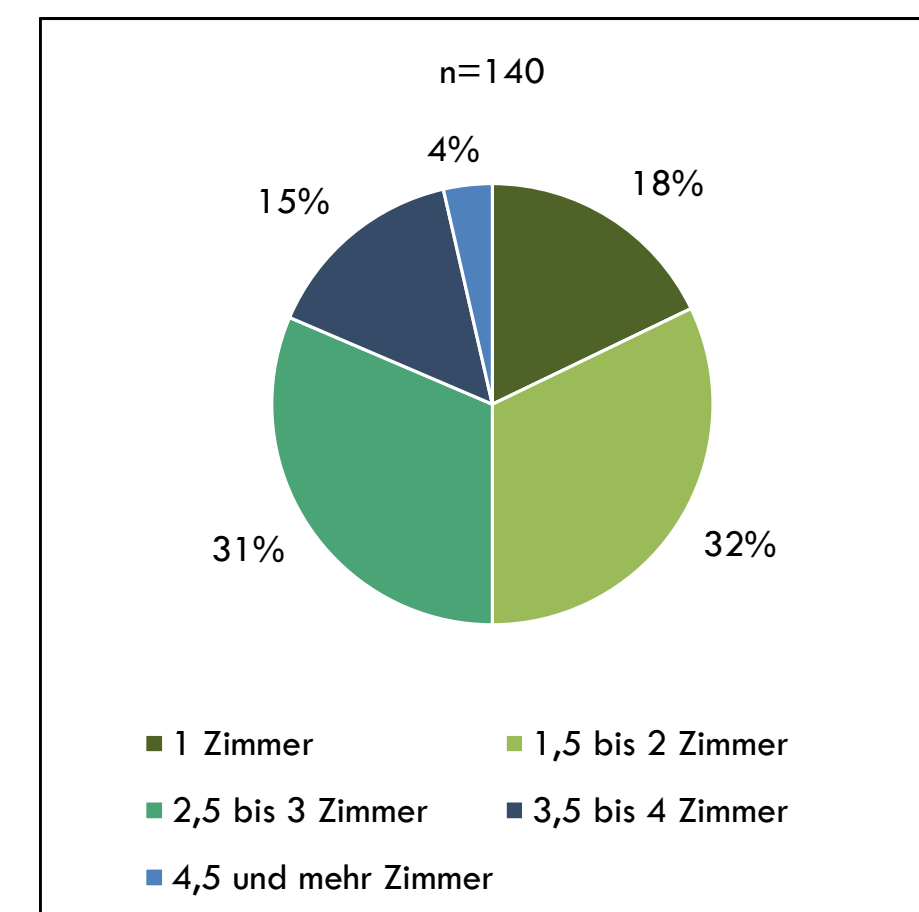
Wohnverhältnisse im Gebiet

Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in m²



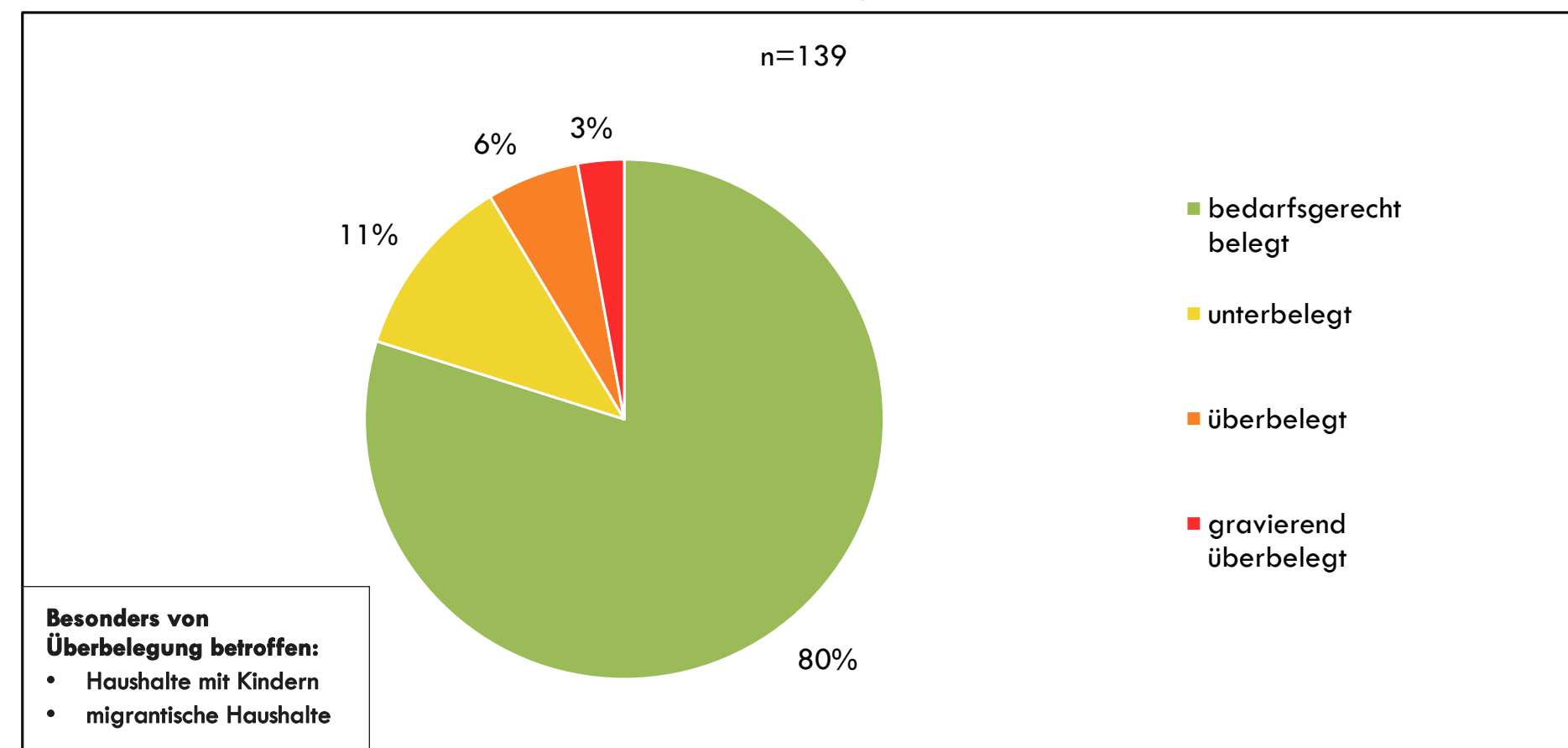
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Belegung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße



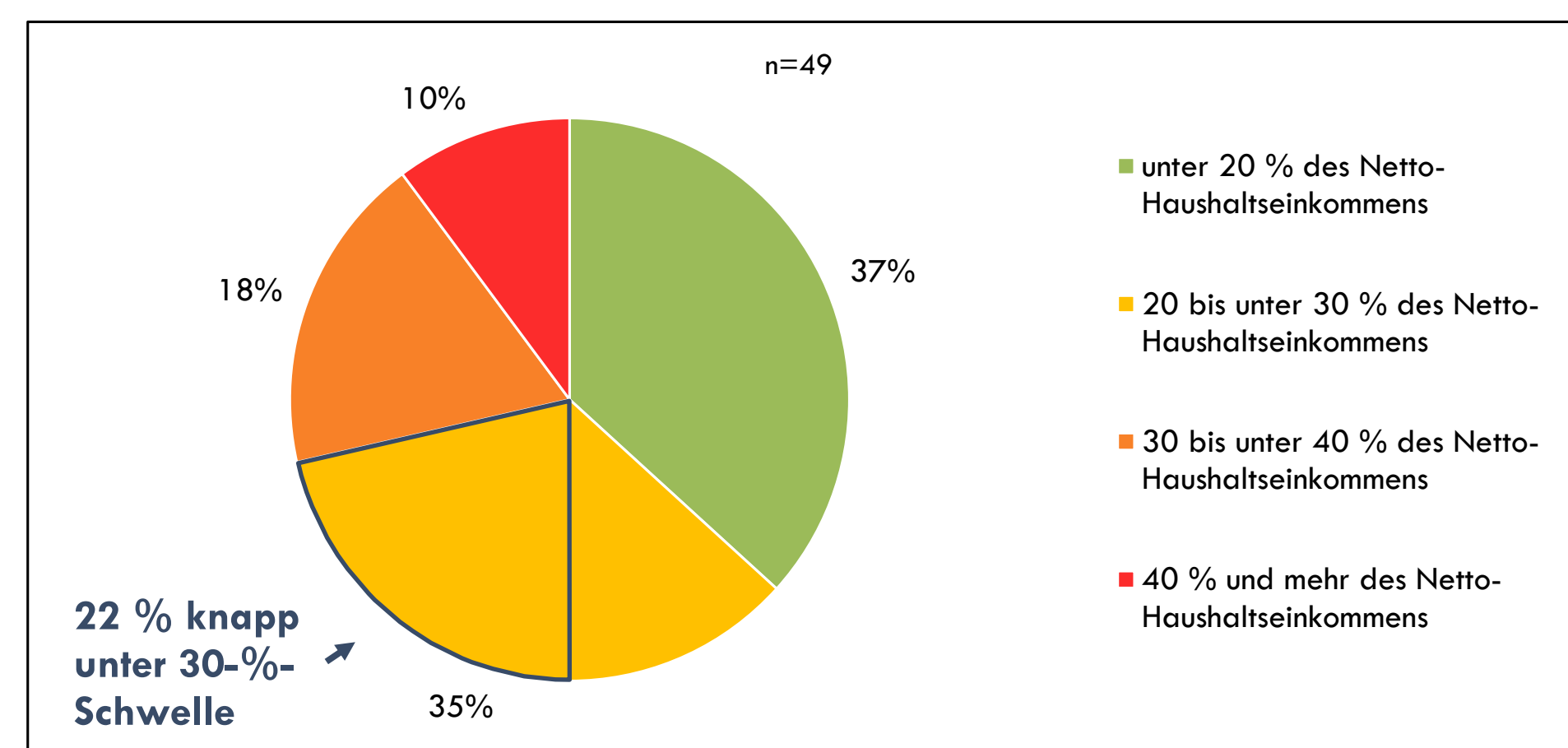
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zusätzlich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Bestandsmietniveau

Mittlere Nettokaltmiete im Sanierungsgebiet 2026	Mittlere Nettokaltmiete im Berliner Mietspiegels
8,76 € pro m² Median	9,22 € pro m² Durchschnitt
	7,71 € pro m² Median

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Berliner Mietspiegel 2026 veröffentlicht, Pressemitteilung vom 28.05.2026, Internetquelle.

Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

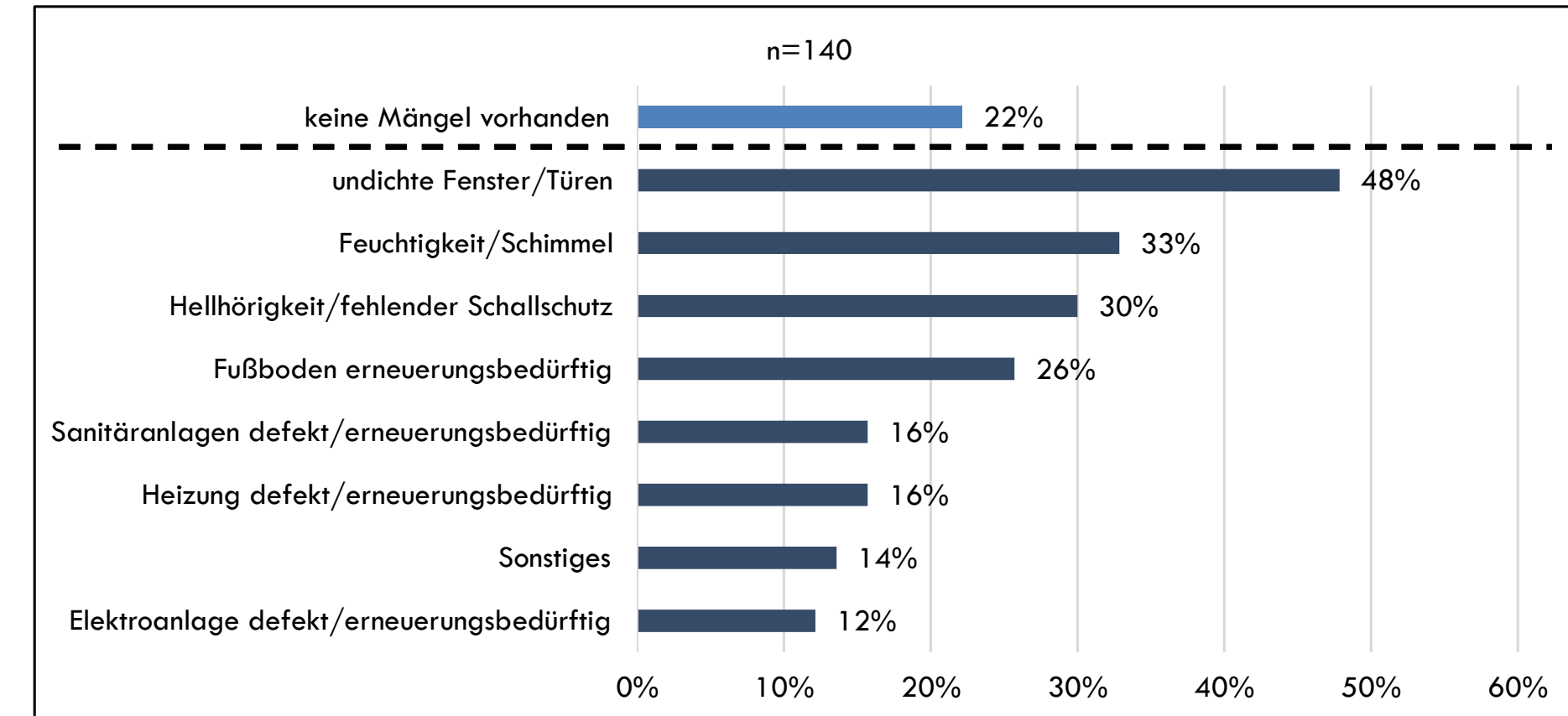
Ausstattungsmerkmale im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

Ausstattungsmerkmale	insgesamt
Badezimmer und Sanitäranlagen	
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	*
mit Dusche oder Badewanne	90 %
mit Dusche oder Badewanne getrennt voneinander	9 %
zusätzliches zweites Badezimmer	*
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z.B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	12 %
WC stehend	50 %
WC wandhängend	49 %
Handtuchheizkörper	47 %
Fußbodenheizung im Bad	4 %
ebenerdige Dusche	9 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung	5 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	27 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	66 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	*
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	70 %
zentrale Warmwasserversorgung	30 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	17 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	76 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	11 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	32 %
Balkon¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	7 %
weiterer Balkon¹	*
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o.ä.	6 %
Aufzug	20 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	15 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	70 %
Gegensprechanlage mit Kamera	*
Energiesparende Ausstattung	
gedämmte Fassade	15 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	6 %
gedämmte Kellerdecke	*
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	4 %
energiesparende Heizungsanlage	4 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; ¹: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

➔ **hohes energetisches Modernisierungspotenzial**
➔ **hohes Potenzial für den An- oder Einbau von zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen**

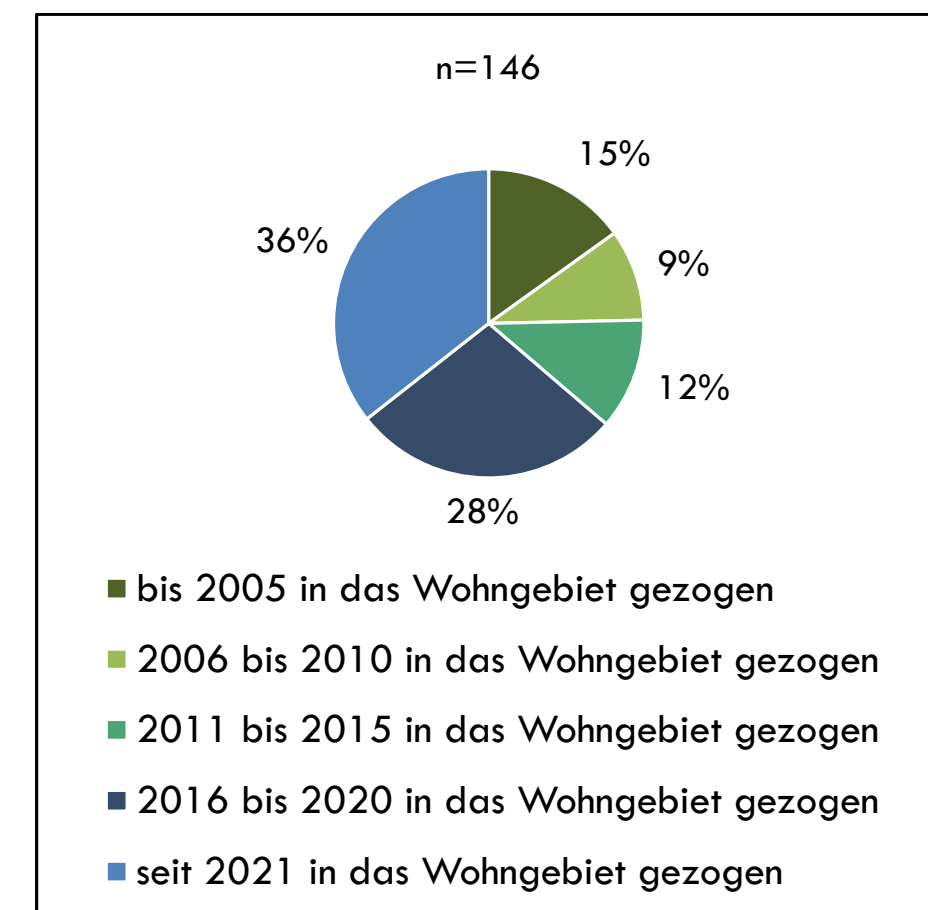
Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

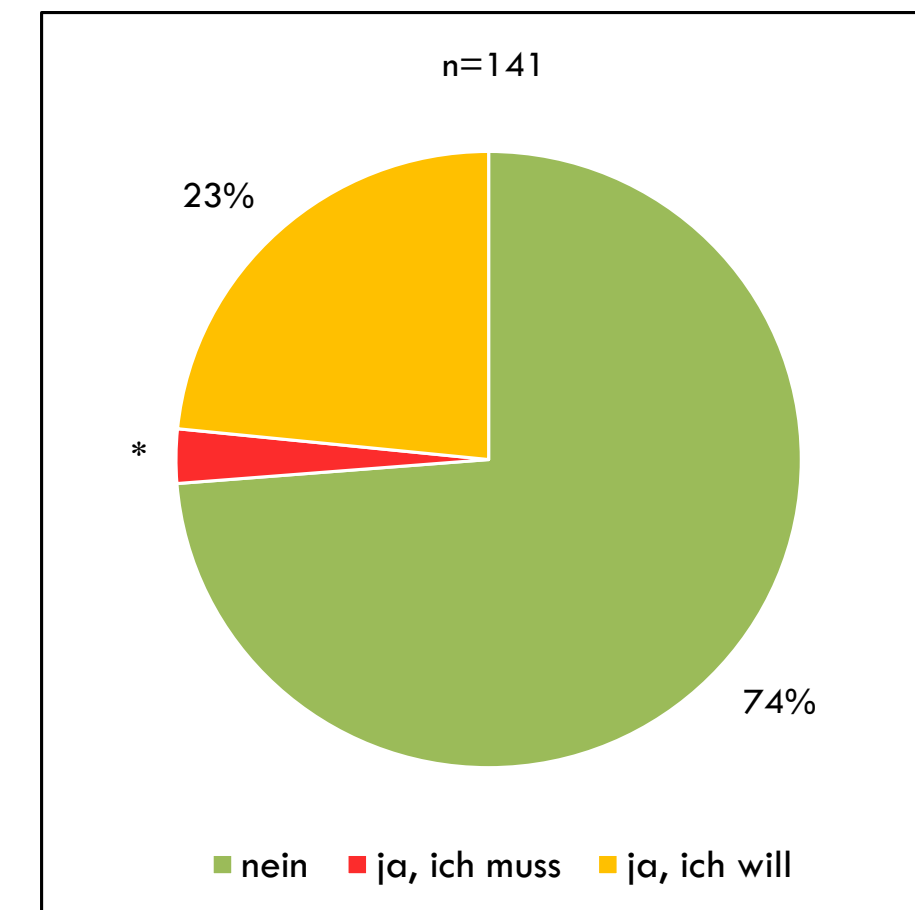
Gebietsbindung & Gebietsbewertung

Zuzugsjahr in das Wohngebiet



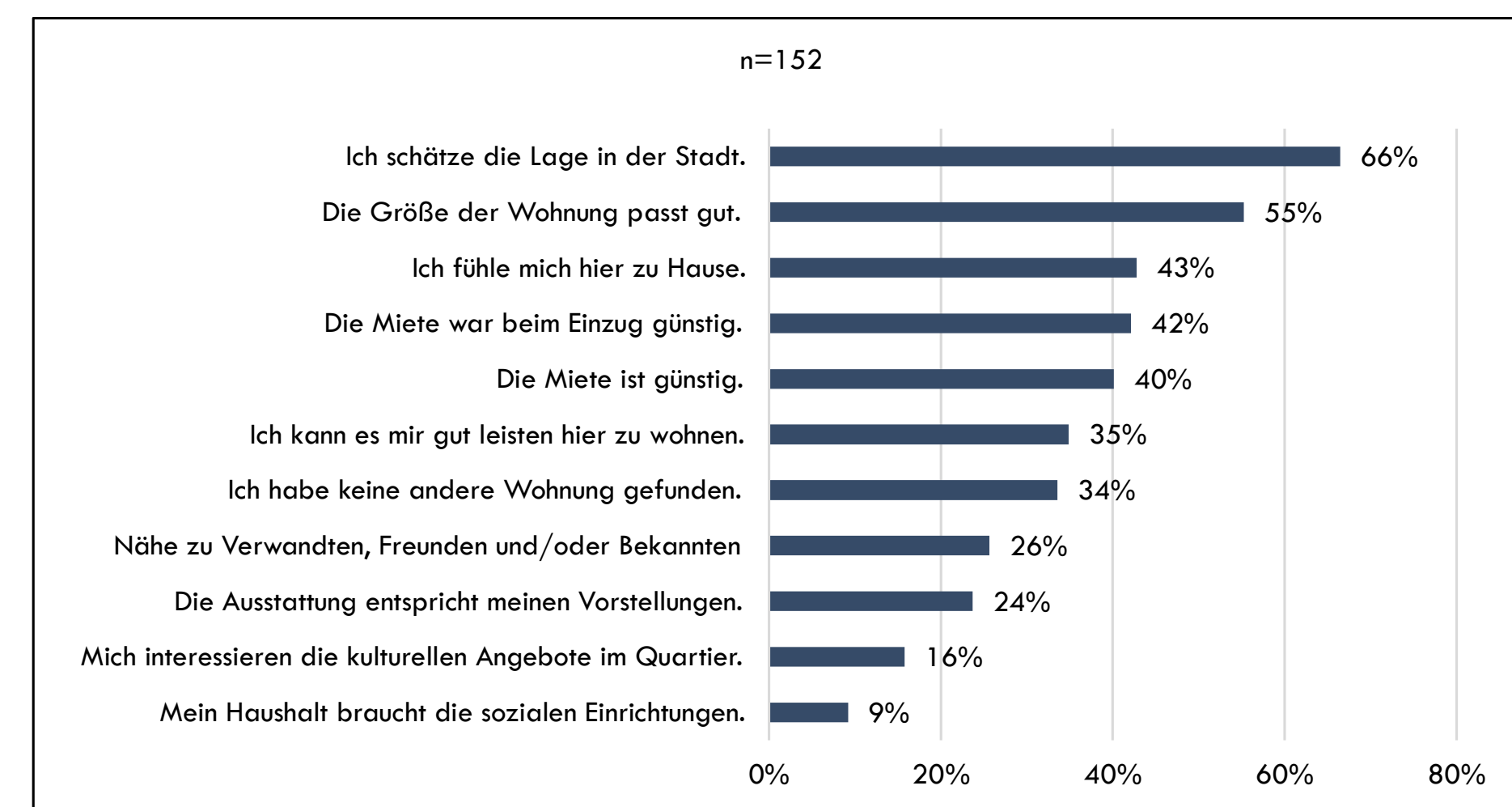
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Umzugsneigung



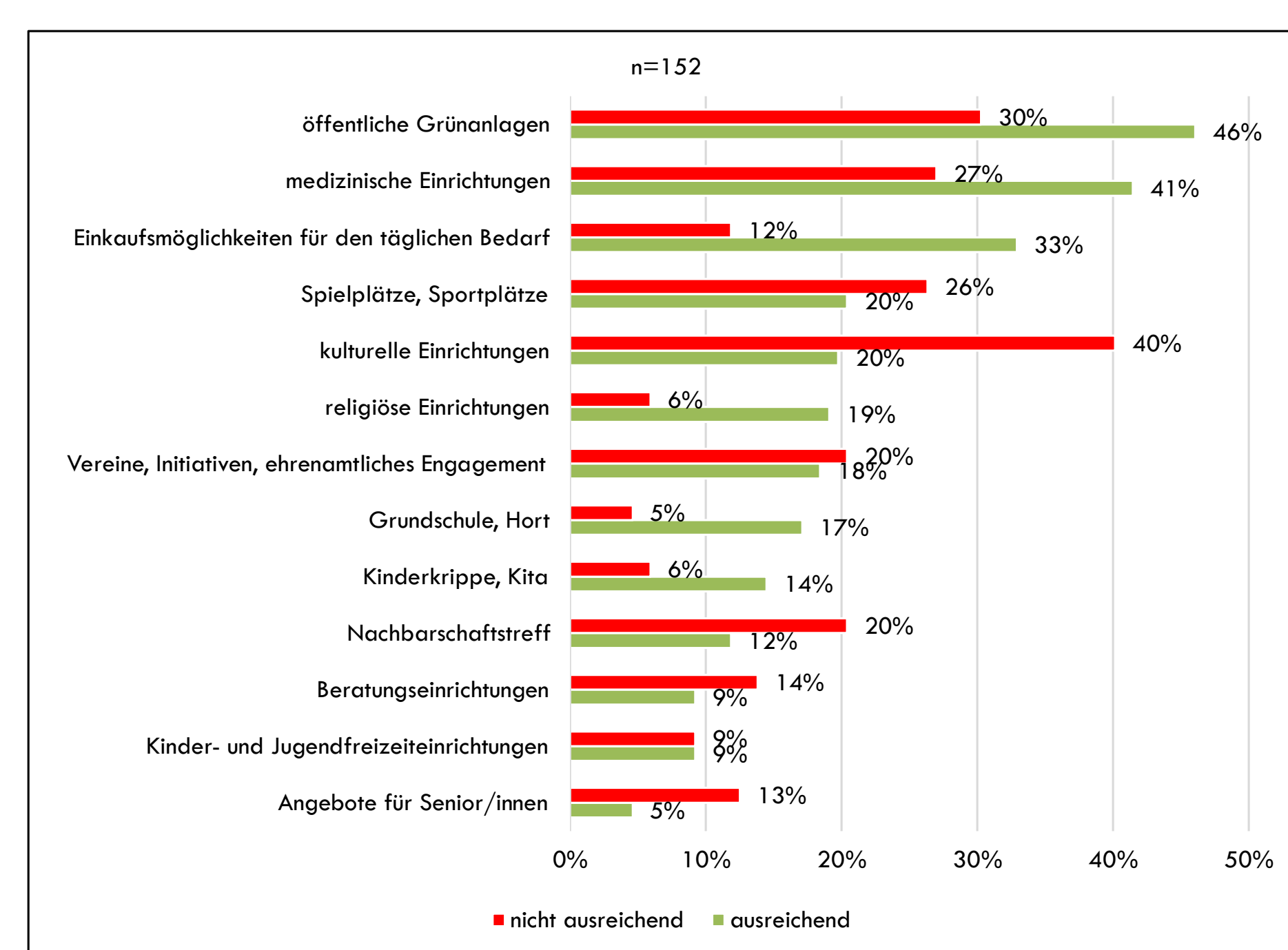
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Versorgung mit Angeboten und Einrichtungen im Wohnumfeld



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; sortiert nach "nicht ausreichend"

Entwurf sozialer Sanierungsziele

Entwurf sozialer Sanierungsziele für den Bestand

- I. Die vorhandene Wohnbevölkerung soll vor Verdrängung und für sie finanziell nicht tragbaren Mietbelastungen im Zuge von baulichen Maßnahmen geschützt und der vorhandene Wohnungsbestand und dessen Struktur gesichert werden.

II. Die Mischnutzung aus Wohnen, Infrastruktur, Dienstleistungen, Kultur, Handwerk und Gewerbe soll im Gebiet unter Vermeidung von Nutzungskonflikten gesichert und ausgebaut werden. Gleichzeitig ist vor dem Hintergrund der Angebotsverknappung von preiswerten Wohnungen in Berlin – insbesondere in zentraler städtischer Lage – der Erhalt des Bestandswohnraums von großer Bedeutung und die Wohnfunktion zu stärken.

III. Ausbau der sozialen Infrastruktur im Bereich Kinder, Jugend und Familie sowie interkultureller und generationsübergreifender Angebote. Aufwertung und Umgestaltung von Grün- und Spielflächen sowie des öffentlichen Raums.
- behutsame und sozialverträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Mindestanforderungen
 - Versagung von Maßnahmen, die über diesen Standard hinausgehen
 - Ermöglichung von energetischen Modernisierungen, die über die Mindestanforderungen hinausgehen, wenn keine zusätzliche Belastung für die Mieter*innen entsteht
 - die Durchführung von Baumaßnahmen ist auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen abzustimmen
 - Versagung von Abriss, Zweckentfremdung von Wohnraum und spekulativem Leerstand
 - Untersagung der Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe
 - Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen, um vielfältige Struktur des Wohnungsangebots und bedarfsgerechte Wohnungsbelegung zu erhalten
 - Die soziale Infrastruktur soll ausgebaut und zielgruppenspezifische Angebote geschaffen werden.
 - Der öffentliche Raum und das Wohnumfeld sind im Gebiet qualitativ und quantitativ auszubauen und deren Pflege sicherzustellen, um auch die Identifikation der Bevölkerung und die Bindung an das Wohngebiet zu stärken.

Entwurf sozialer Sanierungsziele für den Neubau

- I. Bei Wohnungsneubau sind größtmögliche Anteile an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum am Gesamtbestand vorzusehen.

II. Wohnungen für inklusive und generationsübergreifende Wohnformen und Wohngemeinschaften, barrierearme und barrierefreie Wohnungen sowie Wohnungen für betreutes Wohnen sollen im Wohnungsneubau berücksichtigt werden.

III. Im Neubau wird ein bedarfsgerechter Wohnungsschlüssel geschaffen.
 - Bei Wohnungsneubau ist eine bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen vorzusehen.
 - Der Wohnungsschlüssel soll sowohl kleinere Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte als auch mittlere und größere Wohnungen für Haushalte mit mehreren Personen berücksichtigen.
 - Eine einseitige Konzentration auf bestimmte Wohnungsgrößen ist zu vermeiden.

IV. Im Neubau sollen kein Wohnen auf Zeit, gewerbliches Wohnen, Mikroapartments, Boarding Houses oder ähnliche gewerbliche Wohnformen geschaffen werden.
- Mindestens 30 % aller Neubauwohnungen eines Vorhabens sollen nach Fördermodell 1 (Wohnungen für WBS-berechtigte Haushalte bis WBS 140, d. h. Haushalte, deren anrechenbares Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um höchstens 40 % überschreitet) gefördert werden.
- Erforderlicher Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen im Neubau

Haushaltsgröße	Anteil an Haushalten im Gebiet	Erforderliche Wohnungsgrößen		
		Wohnungsgröße	angemessene Wohnfläche	Anteil am Wohnungsschlüssel
1 Person	44 %	1 Zimmer	40 m²	16 %
2 Personen	30 %	1,5 - 2 Zimmer	54 m²	33 %
3 Personen	12 %	2,5 - 3 Zimmer	70 m²	29 %
4 Personen	10 %	3,5 - 4 Zimmer	82 m²	17 %
5+ Personen	5 %	5+ Zimmer	93 m²	7 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; eigene Auswertung und Ableitung. Angemessene Wohnflächen gemäß Wohnungsbauförderungsbestimmungen Berlin (WFB 2023), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.