



SOZIALSTUDIE UND ABLEITUNG SOZIALER SANIERUNGSZIELE FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET BADSTRASSE/PANKSTRASSE







Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung
Sanierungsverwaltungsstelle

Müllerstraße 146

13353 Berlin

Auftragnehmerin

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung: M. Sc. Oliver Frühauf
Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Anna Borostowski
B. Sc. Laura Geißinger
B. Sc. Tom Phan

Abbildungen Deckblatt: LPG mbH, eigene Aufnahmen 2026

Stand: September 2026 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 5
1.1 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik 6
1.1.1 Analyse und Auswertung von Sekundärstatistiken 8
1.1.2 Haushaltsbefragung 10
2. Beschreibung des Sanierungsgebiets 17
2.1 Gebiets- und Förderkulissen 18
2.2 Gebäudealter 21
2.3 Eigentumsverhältnisse 21
2.4 Vorhandene soziale Infrastruktur 22
3. Zusammensetzung der Wohnbevölkerung 24
3.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft 24
3.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp 27
3.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen 29
3.4 Einkommensverhältnisse 32
4. Wohnverhältnisse 35
4.1 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche sowie Wohnungsbelegung 35
4.2 Ausstattungsmerkmale 37
4.3 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen 42
4.4 Zustand der Wohngebäude gemäß Bestandsaufnahme 44
4.5 Mietniveau und Mietbelastung 46
4.6 Mietverhältnis und Sozialmietwohnungen 51
4.7 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge 53
4.8 Wohnungswirtschaftliche Dynamiken 54
4.8.1 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 54
4.8.2 Eigentümer*innenwechsel und Wohnungsverkäufe 57
5. Gebietsbindung und Qualitäten und Defizite des Gebiets aus Sicht der Haushalte 59
5.1 Wohndauer und Umzugsneigung 59
5.2 Kontakt zur Nachbarschaft und informelle Unterstützungsnetzwerke 61
5.3 Nutzung sozialer Infrastruktur 62
5.4 Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung 65
5.5 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen 66
5.6 Qualitäten und Defizite 67
5.7 Wünsche der Haushalte 69
6. Wohnraumbedarfe für den Neubau 71
6.1 Bevölkerungsprognose 71
6.2 Wohnraumbedarfe der Gebietsbevölkerung 71
6.3 Entwicklung der WBS-Bewilligungen 74

6.4 Fördermodelle der sozialen Wohnraumförderung 75
7. Zusammenfassung und Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele 77
7.1 Zusammenfassung 77
7.2 Bewertung und erhaltungsrechtliche Prüfung 82
7.3 Drohende negative städtebauliche Folgewirkungen 86
7.4 Ableitung und Begründung sozialer Sanierungsziele für den Bestand 88
7.5 Ableitung und Begründung sozialer Sanierungsziele für den Neubau 91
8. Steuerungsinstrumente zur Umsetzung der sozialen Sanierungsziele 94
8.1 Soziales Erhaltungsrecht 94
8.2 Sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren 95
8.3 Städtebauliche Verträge 96
8.4 Sanierungsbebauungsplan 96
8.5 Sozialplanverfahren 97
8.6 Mieter*innenberatung 97
8.7 Zweckentfremdungsverbot 98
9. Verzeichnisse 99
9.1 Abbildungsverzeichnis 99
9.2 Tabellenverzeichnis 101
9.3 Quellenverzeichnis 102
9.3.1 Literatur und Statistik 102
9.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen 103
9.3.3 Internet 104
Anhang 1: Fragebogen 106
Anhang 2: Plandarstellungen 112

1. Einleitung

Das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße im Ortsteil Gesundbrunnen des Bezirks Mitte besteht seit Ende 2021 auf Grundlage des Senatsbeschlusses Nr. S-5218/2021 vom 14. Dezember 2021 und der 14. Verordnung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Es trat mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl. Nr. 90, S. 1364) vom 24.12.2021 am 25.12.2021 in Kraft. Die Rechtsverordnung für das Sanierungsgebiet mit den zwei Teilbereichen Böttgerblock und Gerichtsblock ist Teil der Gesamtmaßnahme BadPankStraße (Städtebaufördergebiet). Das Förderprogramm Lebendige Zentren (LZ) ist das städtebauliche Leitprogramm für die Gesamtmaßnahme.

Gemäß der Leitlinie 6 des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren" soll „der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt."[1] Gemäß Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin 2040 gelten die Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 weiterhin.[2]

Nicht zuletzt durch das anhaltende Bevölkerungswachstum und in der Folge starken immobilienwirtschaftlichen Dynamiken steht das Land Berlin vor großen gesellschaftspolitischen Herausforderungen, die sich auch in seinen Sanierungsgebieten zeigen.

Mit dem Rundschreiben IV Nr. 1/2017 Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung - Sanierungsgebiete – hat das Land Berlin grundsätzliche Ziele für eine sozialverträgliche Stadterneuerung für alle jüngeren Sanierungsgebiete aufgestellt:

> 1. In den Stadterneuerungsgebieten sind vorwiegend **Funktionsdefizite im Bestand** zu beheben. Ergänzend dazu hat die Nutzung der vorhandenen **Neubaupotentiale für Wohnraum** gesamtstädtische Bedeutung. Sie sind vorrangig im Sinne einer **bedarfsorientierten Wohnungsversorgung** zu nutzen. Dabei steht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Vordergrund, das heißt von einkommensgerechten Angeboten nach den konkreten gebietsspezifischen Erfordernissen. Die Nutzung der öffentlichen **Wohnungsbauförderung** durch private Bauherren wird angestrebt. Neubauprojekte bieten im Vergleich zum Bestand oft bessere Chancen für die Realisierung **inklusiver und altersgerechter Wohnformen**, die den Bedürfnissen des demografischen Wandels entsprechen. Auf die Nutzung dieser Chancen in angemessenem Umfang ist hinzuwirken.
>
> Ziel ist auch bei Neubauquartieren die Entwicklung von **sozial gemischten Nachbarschaften**. Entsprechend soll die Schaffung eines **differenzierten Wohnungsangebotes** gesichert werden, was auch förderfähigen Wohnraum einschließt.

[1] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.
[2] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040, 2024, S. 21.

2. Die **Bestandserneuerung** richtet sich auf Quartiere unterschiedlicher Entstehungszeiträume. Die **soziale Mischung soll erhalten** und gefördert werden. Dabei steht die energetische Sanierung im Spannungsfeld zur **Vermeidung von Verdrängungstendenzen**, denen entgegenzuwirken ist. Der Erhalt von "Nischensituationen" für Wohnen oder Gewerbe kann von Bedeutung sein, soweit nicht städtebauliche Belange entgegenstehen.

3. Bei der Sanierung und Errichtung von Wohnfolgeeinrichtungen sind auch die funktionalen Bedarfe des Bevölkerungswachstums im Quartier zu berücksichtigen. Von besonderer Bedeutung sind dabei Einrichtungen für die nachwachsenden Generationen. Einrichtungen der sozialen und Bildungsinfrastruktur sollen in die lokalen Gesellschaften hinein wirken (Vernetzung, Kiezbildung).

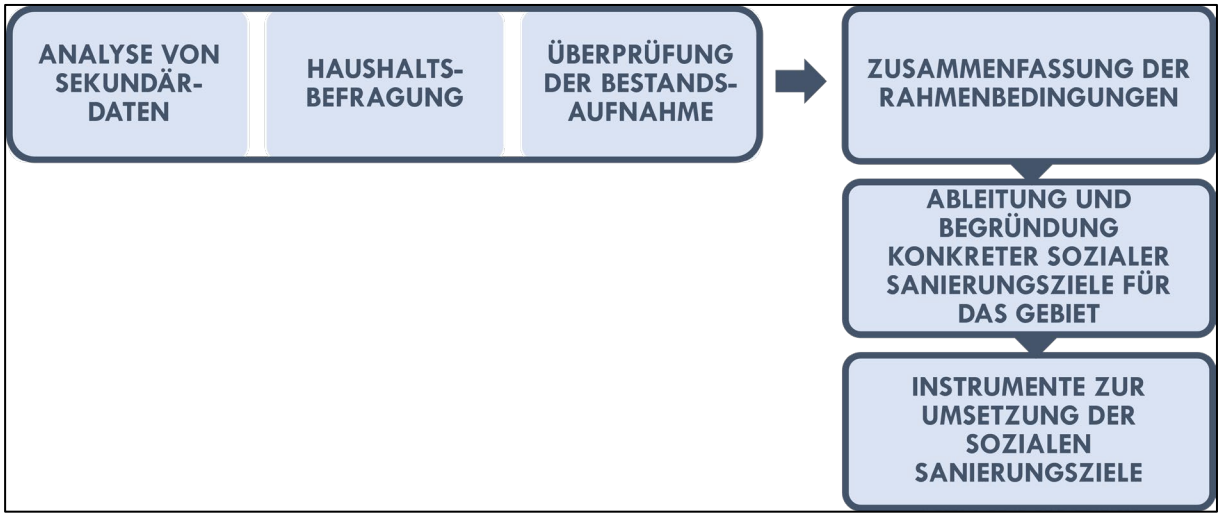
Diese übergeordneten Sanierungsziele sind bei der Sanierungsplanung zu beachten und für jedes Sanierungsgebiet zu konkretisieren.

Mit der Erarbeitung einer Sozialstudie, die einen Überblick über die sozialen Verhältnisse und Gegebenheiten im Gebiet schafft, und der Ableitung konkreter sozialer Sanierungsziele hat das Bezirksamt Mitte die Landesweite Planungsgesellschaft LPG mbH beauftragt, die zuvor unter anderem auch die Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht in den umliegenden Milieuschutzgebieten durchgeführt hat.

1.1 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Bausteine der Untersuchung werden in der Abbildung 1 veranschaulicht. Die Analyse fußt auf sekundärstatistischen Daten wie Statistiken und den Begehungsdaten der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2023 sowie auf der Haushaltsbefragung als wichtiger Primärerhebung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Da die Ziele für den Bestandswohnraum erhaltungsrechtlich wirken sollen, sofern die Voraussetzungen dazu vorliegen, werden zur Aufstellung der Ziele die gleichen Indikatoren analysiert, die auch zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zu untersuchen sind. Dazu werden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Gebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie deren Größe und Struktur. Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Das Aufwertungspotenzial wird nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner*innen im betroffenen Wohngebäude aus. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im Gebiet ermittelt, etwa durch die Analyse erfolgter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Diese können zum einen durch Modernisierungsumlagen zu einer Erhöhung der Bestandsmieten führen; zum anderen kann es durch die Schaffung wohnwerterhöhender Merkmale nach der Modernisierung zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen.

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob Teile der Wohnbevölkerung von der Verdrängung durch Mieterhöhung in Folge von wohnwerterhöhenden baulichen Maßnahmen oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedroht sind. Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemografischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung einen schlechteren Zugang zum

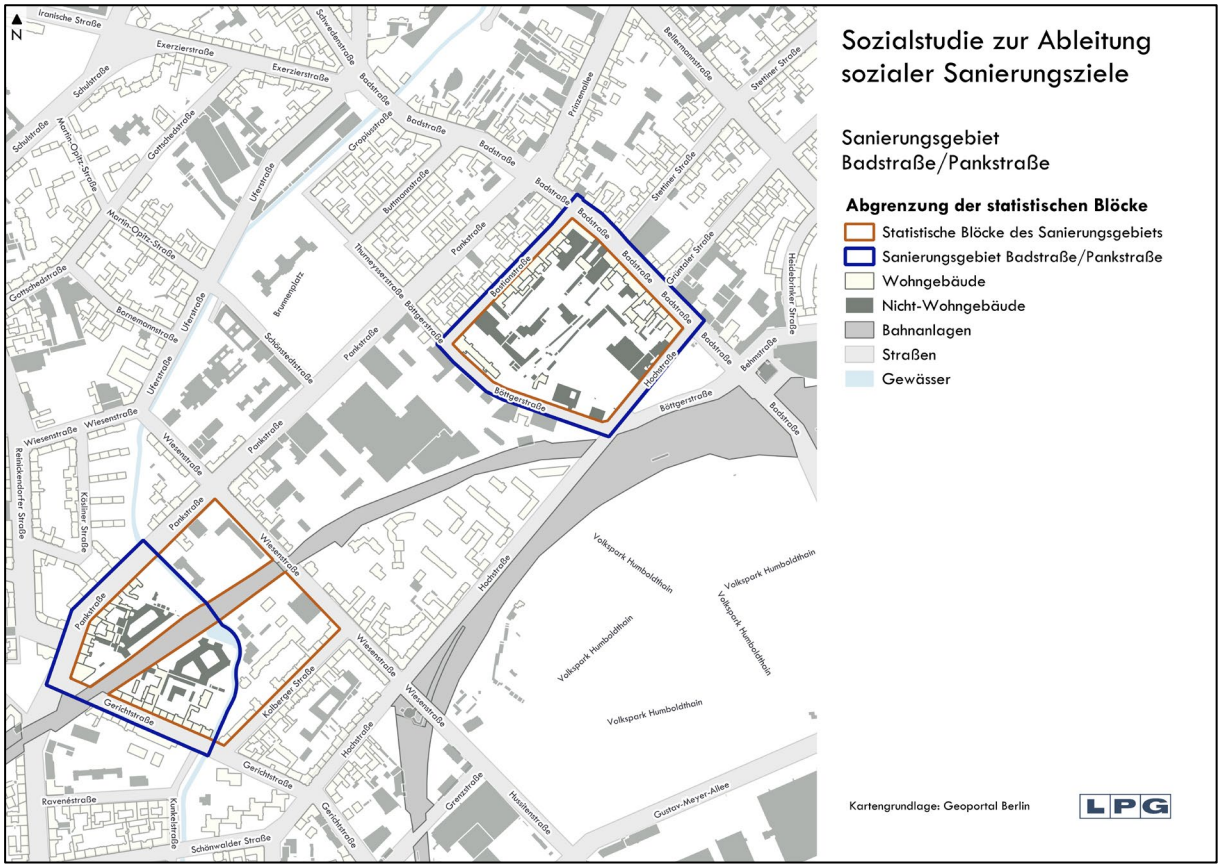
Wohnungsmarkt haben oder weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind. Auch das soziale Umfeld, das informelle Unterstützung ermöglicht, kann hierzu gezählt werden.

1.1.1 Analyse und Auswertung von Sekundärstatistiken

Für die Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amts für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) sowie weitere fachbezogene Daten – wie die im Zusammenhang mit der Anfangsdokumentation erhobenen Bestandsaufnahmedaten aus dem Jahr 2023 – verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des Sanierungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

Während der Böttgerblock, nördlicher Teilbereich des Sanierungsgebietes, mit einem statistischen Block übereinstimmt, besteht der Gerichtsblock, der südliche Teilbereich des Sanierungsgebiets, aus zwei statistischen Blöcken, die beide über die Grenzen des Sanierungsgebiets hinausgehen. Die Abbildung 2 verdeutlicht dies. Insbesondere an der Kolberger Straße befindet sich noch eine größere Zahl an Wohngebäuden, die zwar zum statistischen Block, aber nicht zum Sanierungsgebiet zählen. Auswertungen auf Ebene der statistischen Blöcke können deshalb nur näherungsweise die Situation im Sanierungsgebiet beschreiben.

Abbildung 2: Abgrenzung der statistischen Blöcke des Sanierungsgebiets

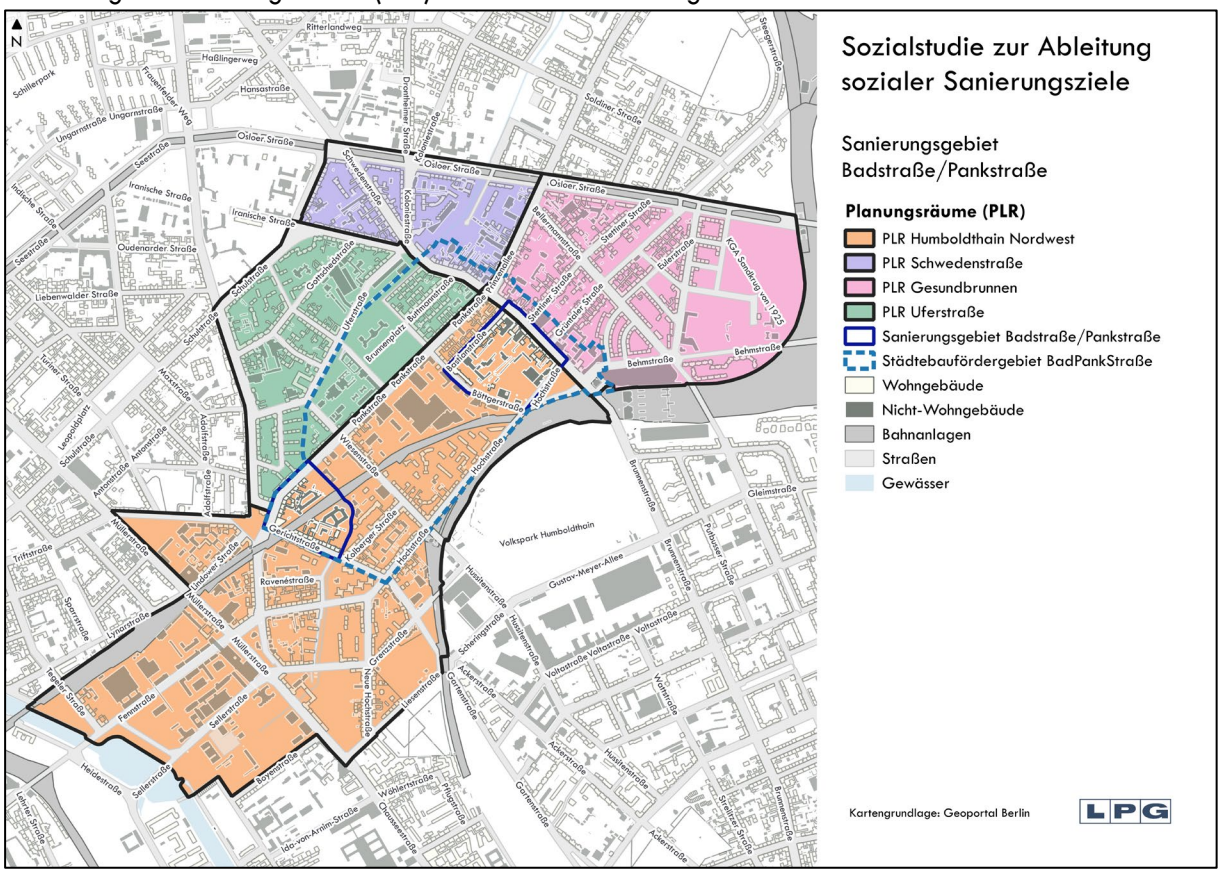


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die Sozialräume Berlins in den drei räumlichen Ebenen Prognoseraum (PRG), Bezirksregion (BZR) und Planungsraum (PLR) ab. Die Gesamtstadt ist in 448 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.[3]

Die Bebauung des Sanierungsgebiets befindet sich vollständig im Planungsraum Humboldthain Nordwest, wobei dieser einen wesentlich größeren Umgriff hat. Etwa 20 % der Wohnbebauung des Planungsraums liegen im Sanierungsgebiet. Zur Orientierung dient die Abbildung 3. An geeigneter Stelle im Bericht werden vergleichend die umliegenden Planungsräume des Fördergebiets[4] dargestellt. Das Fördergebiet liegt im Wesentlichen in den Planungsräumen Humboldthain Nordwest und Uferstraße. Daneben umfasst es entlang der Badstraße kleinere Teile der Planungsräume Schwedenstraße und Gesundbrunnen.

Abbildung 3: Planungsräume (PLR) des Städtebaufördergebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

[3] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

[4] Förderkulisse Lebendige Zentren.

1.1.2 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Dazu wurde eine Vollerhebung mit einem standardisierten Fragebogen durchgeführt, der im Januar 2026 an alle Haushalte im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße verschickt wurde. Begleitend hat das Bezirksamt Mitte eine Pressemitteilung veröffentlicht und es wurde eine Anzeige in der Lokalzeitung Weddinger Allgemeinen Zeitung geschaltet. Außerdem wurden durch die KoSP GmbH als Gebietsbetreuung des Förder- und Sanierungsgebiets Aushänge an den Haustüren angebracht.

Abbildung 4: Aushänge zur Ankündigung der Haushaltsbefragung



Quelle: Aufnahmen durch die KoSP GmbH, Januar 2026

Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben von Bezirksstadtrat[5] Gothe mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie allgemeinen Informationen zum Sanierungsgebiet und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Mitte und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr; so wurden z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

[5] Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management im Bezirk Mitte von Berlin.

An der Befragung konnten die Haushalte auch online teilnehmen. Durch einen individuell generierten Code auf jedem Fragebogen konnte der Fragebogen über ein Online-Portal ausgefüllt werden. Mit dem Code wurde zudem eine Mehrfachteilnahme ausgeschlossen. Auf der Internetseite konnte zwischen einer deutschen, einer englischsprachigen sowie einer türkischen und arabischen Version des Fragebogens gewählt werden. Darauf wurde mit einem mehrsprachigen Hinweis im Anschreiben hingewiesen.

Die Untersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) statt.[6] Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

Eine hohe Qualität der Befragungsergebnisse wird durch eine differenzierte Plausibilitätsprüfung sichergestellt, unter anderem durch die ausführliche Prüfung des Datensatzes auf mögliche Unstimmigkeiten sowie den Abgleich der erhobenen Daten der Haushaltsbefragung mit Sekundärstatistiken (vgl. Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung). So lassen sich etwaige Fehlerquellen identifizieren. Im Fragebogen selbst erhöhten zusätzliche Erklärungen und eindeutige Antwortmöglichkeiten die Verständlichkeit der Fragen und damit die Qualität der Antworten.

Die Durchführung als schriftliche Haushaltsbefragung per Fragebogen ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen. Das persönliche postalische Anschreiben der Haushalte hat einen klaren Vorteil gegenüber einer Verteilung der Befragungsunterlagen mittels nicht-personalisierter Anschreiben in zufällig verfügbare Briefkästen. Es besteht dadurch kein Problem mit eventuell nicht erreichbaren Briefkastenanlagen durch private Verteildienste.

Auswertung und Analyse

Die Antworten aus den postalisch eingereichten Fragebögen wurden anonym erfasst, die erhobenen Daten in Zahlen umgesetzt und ohne Namen und ohne Adresse, das heißt anonymisiert, zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung verwendet. Ein Rückschluss auf einzelne Teilnehmende ist damit ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Sanierungsgebiet, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von

[6] Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Rahmen der Befragung auf Grundlage von Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 30 c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße erfolgte von Anfang Januar bis Mitte Februar 2026. Es wurden alle 1.018 ermittelbaren Haushalte im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Insgesamt wurde der in Tabelle 1 dargestellte Rücklauf von 15,4 % erreicht. Damit lagen zur Auswertung 152 verwertbare Fragebögen vor. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit bzw. ein Konfidenzniveau von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,0998 erreicht.[7] Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: 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

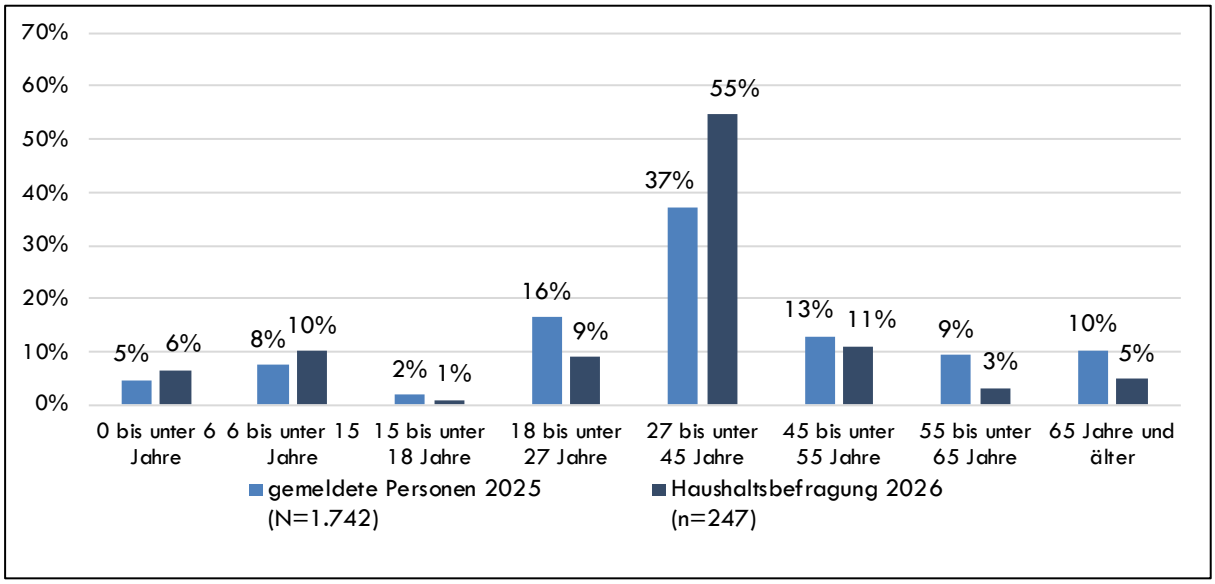
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit den zur Verfügung stehenden Statistikdaten abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus dem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte.

Der Vergleich der Alterszusammensetzung gemäß Haushaltsbefragung und Melderegister ist in der Abbildung 5 dargestellt. Die Altersgruppen haben sich unterschiedlich stark an der Haushaltsbefragung beteiligt. Die Gruppe der 27-bis 44-Jährigen ist mit einem höheren Anteil vertreten, als sie gemäß dem Melderegister an allen gemeldeten Personen im Sanierungsgebiet aufweist. Dies kann mit der besonders starken Nutzung der Onlinebefragung zusammenhängen; in diesem Gebiet haben mit 47 % vergleichsweise viele Haushalte von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Fragebogen digital auszufüllen. Die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen sind hingegen annähernd entsprechend ihrer Anteile im

[7] Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

Melderegister vertreten. Die Abweichungen betragen hier lediglich 1 bis 2 %-Punkte. Die anderen Altersgruppen sind dagegen unterrepräsentiert: Junge Erwachsene zwischen 18 und 26 Jahren sind in der Haushaltsbefragung mit rund 7 %-Punkten weniger vertreten als im Sanierungsgebiet. Auch die Altersgruppe der 55- bis unter 65-Jährigen weist mit 6 %-Punkten eine geringe Beteiligung auf. Die Altersgruppe ab 65 Jahren ist ebenfalls unterrepräsentiert; ihr Anteil liegt um 5 %-Punkte unter dem Wert des Melderegisters. Alle übrigen Altersgruppen weichen lediglich um 1 bis 2 %-Punkte von den Melderegisterdaten ab. Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte Sanierungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

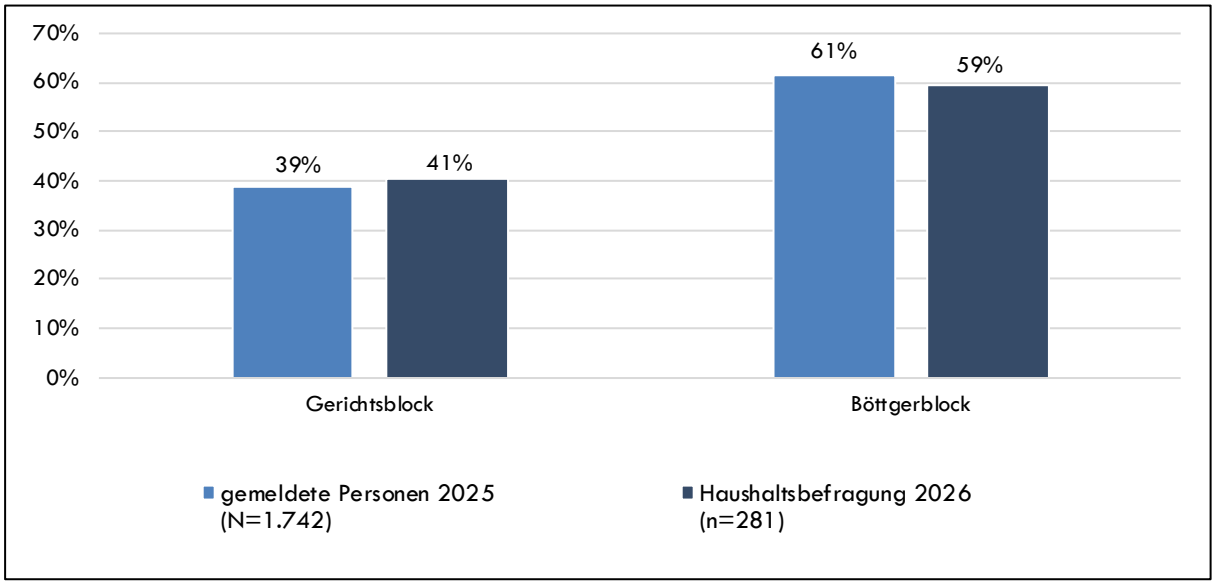
Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; LABO Berlin, Auskunft aus dem Melderegister im Bezirk Mitte (gebietsscharf), Oktober 2025

Die Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des Sanierungsgebietes gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik ist in der Abbildung 6 dargestellt. Sowohl im Gerichtsblock als auch im Böttgerblock wird mit jeweils 2 %-Punkten Abweichung eine hohe Übereinstimmung erzielt.

Abbildung 6: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; LABO Berlin, Auskunft aus dem Melderegister im Bezirk Mitte (gebietsscharf), Oktober 2025

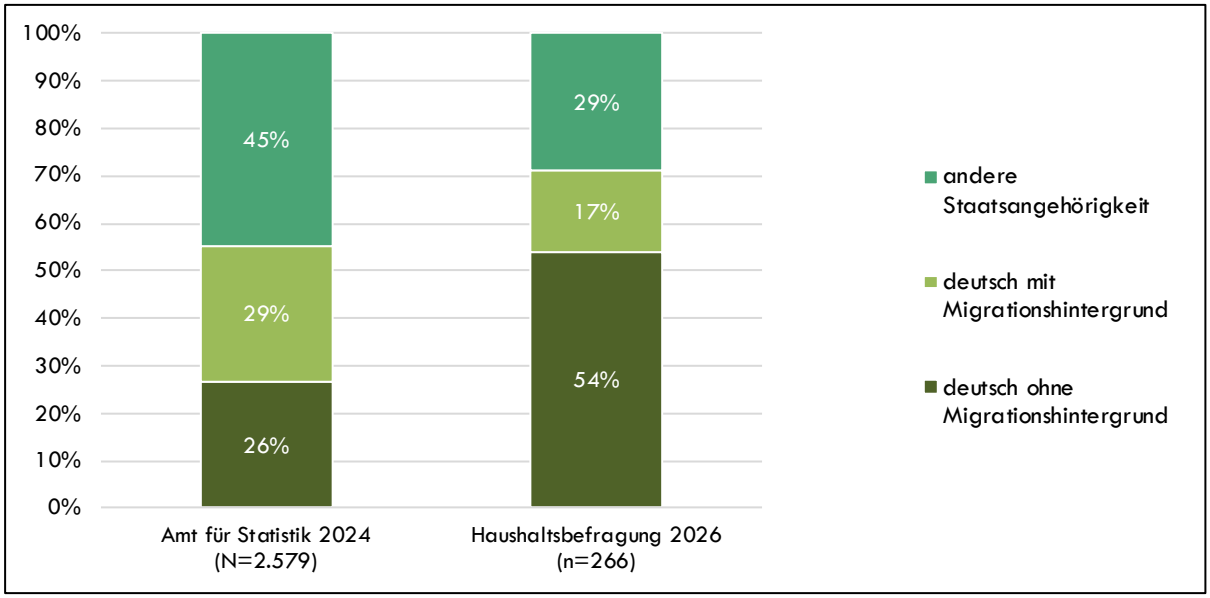
Die Sekundärdaten für die Herkunft der Haushalte wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße aggregiert und ausgewertet. Der Gerichtsblock umfasst dabei einige Wohngebäude weniger als die entsprechenden statistischen Blöcke, sodass die Vergleichsdaten nicht vollständig deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet sind. Abbildung 2 auf Seite 8 veranschaulicht die Abgrenzung der statistischen Blöcke.

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten aus der Einwohnerstatistik auf. **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 7). Der Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 50 % und entspricht 64 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.[8] Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.[9]

[8] Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

[9] Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

Abbildung 7: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2024

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, im Mittel mehr Haushaltsmitglieder aufweisen und stärker durch Paare mit Kind/ern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte sowie junge Paare gekennzeichnet sind. Auch hinsichtlich der Wohnungsbelegung zeigen sich Unterschiede. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine bedarfsgerechte Belegung der Wohnung ist bei Haushalten mit Migrationshintergrund häufiger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund, da Haushalte mit Migrationshintergrund deutlich seltener in unterbelegten Wohnungen wohnen. Der Anteil überbelegter und gravierend überbelegter Wohnungen ist bei ihnen allerdings größer. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 3.4) ist bezogen auf alle Haushalte bei Haushalten mit Migrationshintergrund etwas niedriger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen allerdings einen deutlich höheren Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Der Median der Nettokaltmiete pro Quadratmeter von Haushalten mit Migrationshintergrund ist etwas mehr als 1,00 Euro höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Die Warmmietbelastung ist im Median bei Haushalten mit Migrationshintergrund hingegen geringfügig niedriger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund, was mit der Haushaltsgröße zusammenhängt.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=64)	Haushalte ohne Migrationshintergrund (n=65)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,6 Personen	1,7 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Alleinstehend: 25 % Paar mit Kind/ern: 27 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 18 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 25 % Alleinerziehend: 2 % Senior*innenhaushalt: 3 %	Alleinstehend: 50 % Paar mit Kind/ern: 14 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 13 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 16 % Alleinerziehend: 0 % Senior*innenhaushalt: 8 %
Belegung	bedarfsgerecht: 82 % unterbelegt: 5 % überbelegt: 6 % gravierend überbelegt: 6 %	bedarfsgerecht: 81 % unterbelegt: 14 % überbelegt: 5 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen[10] (Median)	2.500 €	2.555 €
Einkommensarme Haushalte[11]	37 %	18 %
Nettokaltmiete (Median)	9,52 Euro pro Quadratmeter	8,48 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	23 %	25 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

[10] Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt (vgl. Kapitel 3.4).

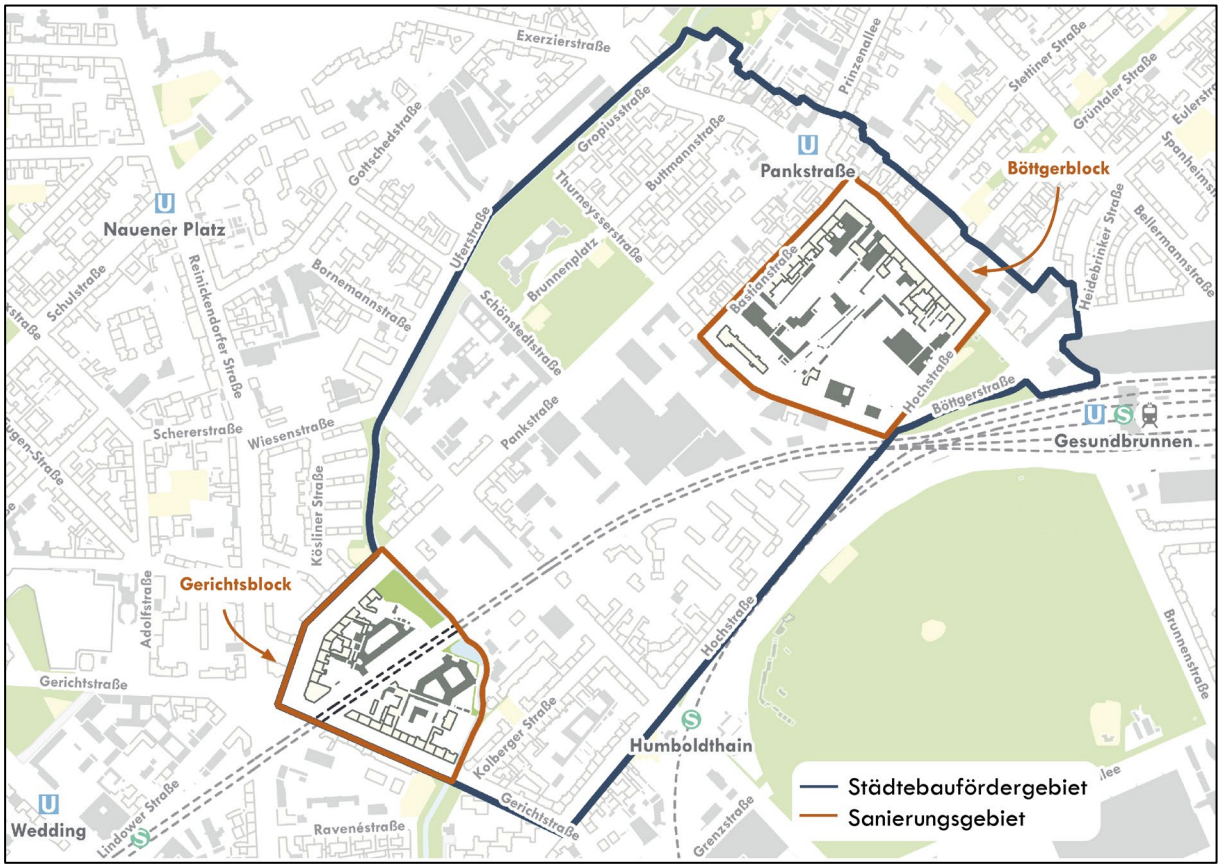
[11] Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle gelten als einkommensarm Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich für das Land Berlin ermittelt (vgl. Kapitel 3.4).

2. Beschreibung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße (vgl. Abbildung 8) befindet sich im Norden des Bezirks Mitte im Ortsteil Gesundbrunnen und umfasst zwei räumlich voneinander getrennte Teilbereiche, den Gerichtsblock im Südwesten sowie den Böttgerblock im Nordosten des Städtebaufördergebiets[12]. Der Gerichtsblock wird im Süden von der Gerichtstraße, im Osten vom Verlauf der Panke und im Westen von der Reinickendorfer Straße und der Pankstraße eingefasst. Der Böttgerblock wird nördlich durch die Badstraße, westlich durch die Bastianstraße, südlich durch die Böttgerstraße und östlich durch die Hochstraße begrenzt. Die beiden Teilbereiche werden räumlich insbesondere durch die Bahntrassen sowie dazwischenliegende Gewerbenutzungen voneinander getrennt.

Baulich ist im Sanierungsgebiet gründerzeitliche Wohnbebauung sowie vereinzelt Bebauung der Nachkriegszeit prägend. Die Erdgeschosszonen werden teilweise für Wohnzwecke, zu großen Teilen jedoch für Gewerbe und Gastronomie genutzt, insbesondere in der Badstraße, die eine wichtige Einkaufsstraße darstellt. Oftmals ist das Gewerbe migrantisch geprägt. Grünflächen zur Naherholung sind mit dem Volkspark Humboldthain, dem Brunnenplatz sowie durch den Uferweg entlang der Panke im Umfeld des Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße gegeben. Innerhalb der beiden Blöcke des Gebiets gibt es jedoch ein Defizit an Grünflächen.

Abbildung 8: Übersicht über das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße mit Städtebaufördergebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

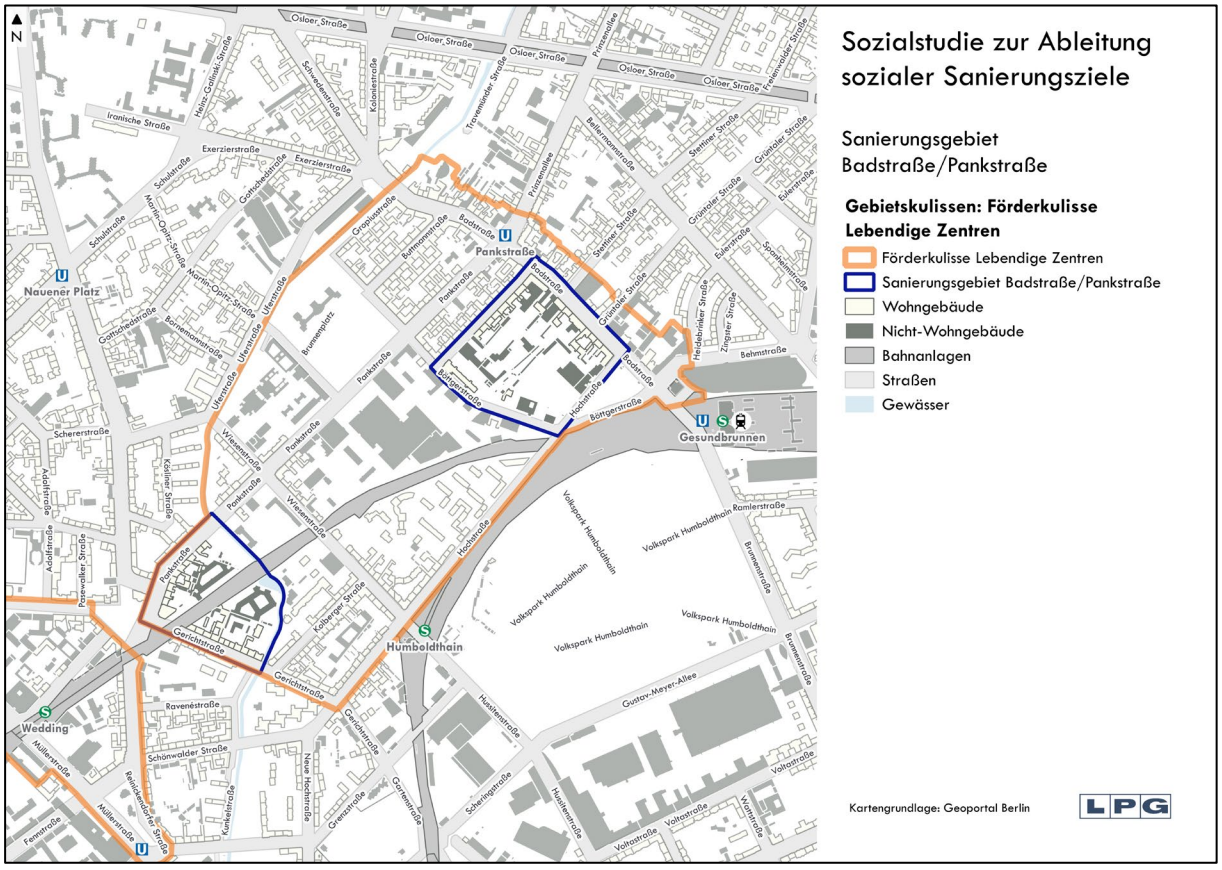
[12] Förderkulisse Lebendige Zentren, siehe auch Kapitel 2.1.

Das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße ist gut an das Netz der öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Innerhalb des Quartiers verkehren die Buslinien 247, N8 und M27. Am Bahnhof Wedding als zentralem Umsteigepunkt südwestlich des Gebiets halten die Ringbahnlinien S41 und S42 und die U-Bahnlinie U6 sowie die Buslinien 120, 147, N6 und N20. Östlich des Gebiets befindet sich die S-Bahnstation Humboldthain, wo die Nord-Süd-S-Bahnlinien S1, S2, S25 und S26 halten. Nordöstlich des Sanierungsgebiets liegt zudem der Bahnhof Gesundbrunnen, an sich die Ringbahn und Nord-Süd-S-Bahn kreuzen. Zusätzlich verfügt der Bahnhof Gesundbrunnen über weitere Anschlüsse an das Regional- und Fernbahnnetz. Die U-Bahnlinie U8 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Böttgerblocks mit den Stationen Gesundbrunnen und Pankstraße.

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Sowohl der Gerichtsblock als auch der Böttgerblock liegen innerhalb der Förderkulisse Badstraße/Pankstraße des **Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren**, wie in Abbildung 9 dargestellt. Südwestlich des Gerichtsblock befindet sich zudem die Förderkulisse Müllerstraße desselben Städtebauförderprogramms.

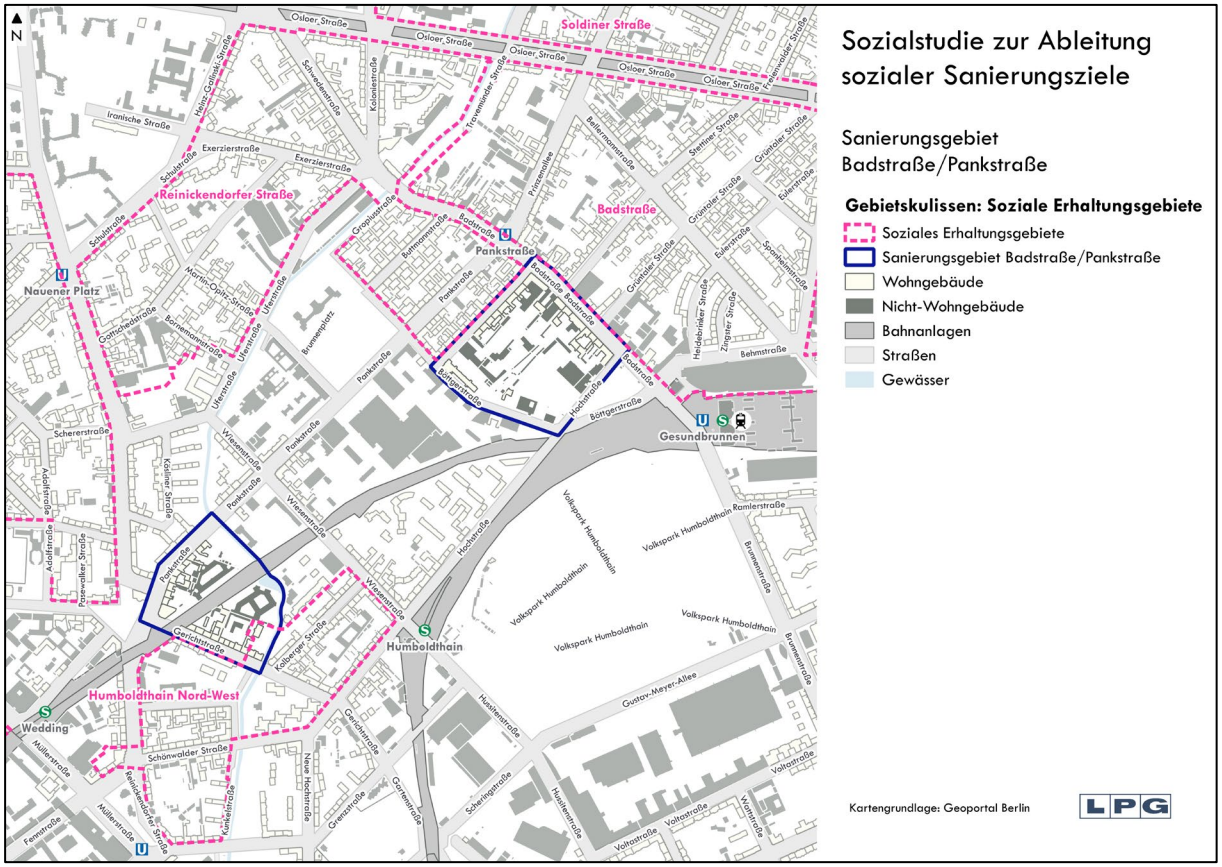
Abbildung 9: Gebietskulissen: Förderkulisse Lebendige Zentren



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Aus Abbildung 10 geht hervor, dass das Sanierungsgebiet von mehreren **sozialen Erhaltungsgebieten** umgeben ist. Das soziale Erhaltungsgebiet Humboldthain Nord-West, das seit Dezember 2018 besteht, überschneidet sich dabei teilweise mit dem Sanierungsgebiet.

Abbildung 10: Gebietskulissen: Soziale Erhaltungsgebiete



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

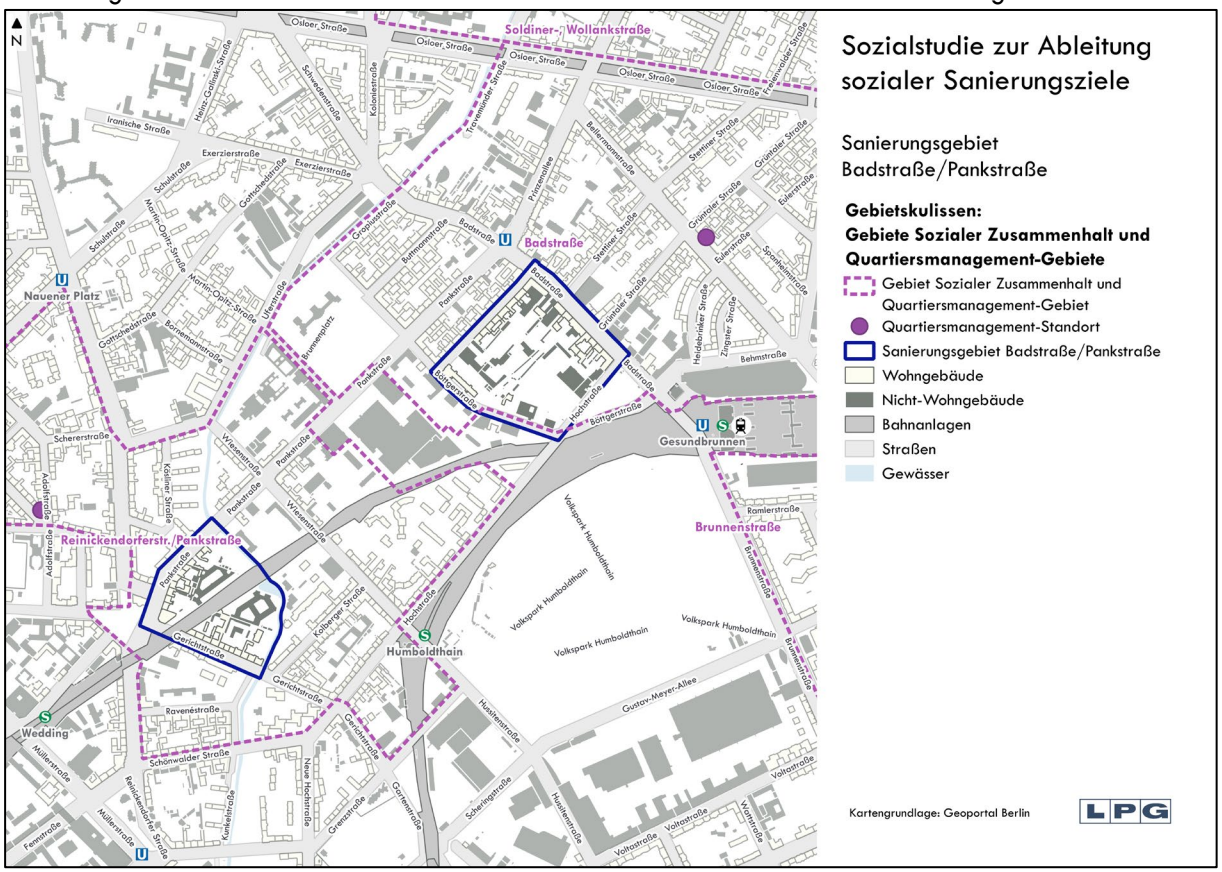
Wie aus der Abbildung 11 hervorgeht, befindet sich der Gerichtsblock des Sanierungsgebietes Badstraße/Pankstraße im **Quartiersmanagement-Gebiet „Reinickendorfer Straße/Pankstraße“**, das seit 2001 besteht.[13] Im Rahmen des Förderprogramms Sozialer Zusammenhalt wurden im Gebiet verschiedene Projekte zur Stärkung der sozialen Infrastruktur, der Bildungs- und Freizeitangebote sowie der Beteiligung der Bewohner*innenschaft umgesetzt. Hierzu zählen unter anderem das Projekt „kool im kiez“ zur klimaangepassten Quartiersentwicklung sowie das Sport- und Bildungsprojekt „Safe-Hub“ an der Ruheplatzstraße.[14] Insgesamt wurden seit der Festlegung des Quartiersmanagement-Gebiets im Jahr 2001 bis Dezember 2024 Programmmittel in Höhe von 16,78 Millionen Euro bewilligt.[15]

Der Böttgerblock des Sanierungsgebiets Badstraße/Pankstraße liegt innerhalb des **Quartiersmanagement-Gebiets „Badstraße“**, das im Jahr 2015 festgelegt wurde.[16] Im Rahmen des Förderprogramms Sozialer Zusammenhalt werden dort unterschiedliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Quartiers umgesetzt. Schwerpunkte bilden insbesondere die klimaangepasste Entwicklung des öffentlichen Raums sowie die Verbesserung von Bildungs- und Teilhabeangeboten. Hierzu zählt unter anderem das Projekt „Klimakiez Badstraße“, in dessen Rahmen Maßnahmen zur klimaangepassten Quartiersentwicklung in einem kooperativen und partizipativen Prozess entwickelt und umgesetzt werden.[17] Darüber hinaus verfolgt das Projekt „Stärkung der Bildungslandschaft“ das Ziel, die Voraussetzungen

[13] Quartiersmanagement Berlin, Reinickendorfer Straße/ Pankstraße, Internetquelle.
[14] Quartiersmanagement Pankstraße - kool im kiez; Safe-Hub, Internetquelle.
[15] Quartiersmanagement Berlin, Reinickendorfer Straße/ Pankstraße, Internetquelle.
[16] Quartiersmanagement Berlin, Badstraße, Internetquelle.
[17] gruppe F Freiraum für alle GmbH – Klimakiez Badstraße, Internetquelle.

und Rahmenbedingungen für außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche zu verbessern.[18] Bis Dezember 2024 wurden im Quartiersmanagement-Gebiet Programmmittel in Höhe von 14,84 Millionen Euro bewilligt.[19]

Abbildung 11: Gebietskulissen: Gebiete Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiete



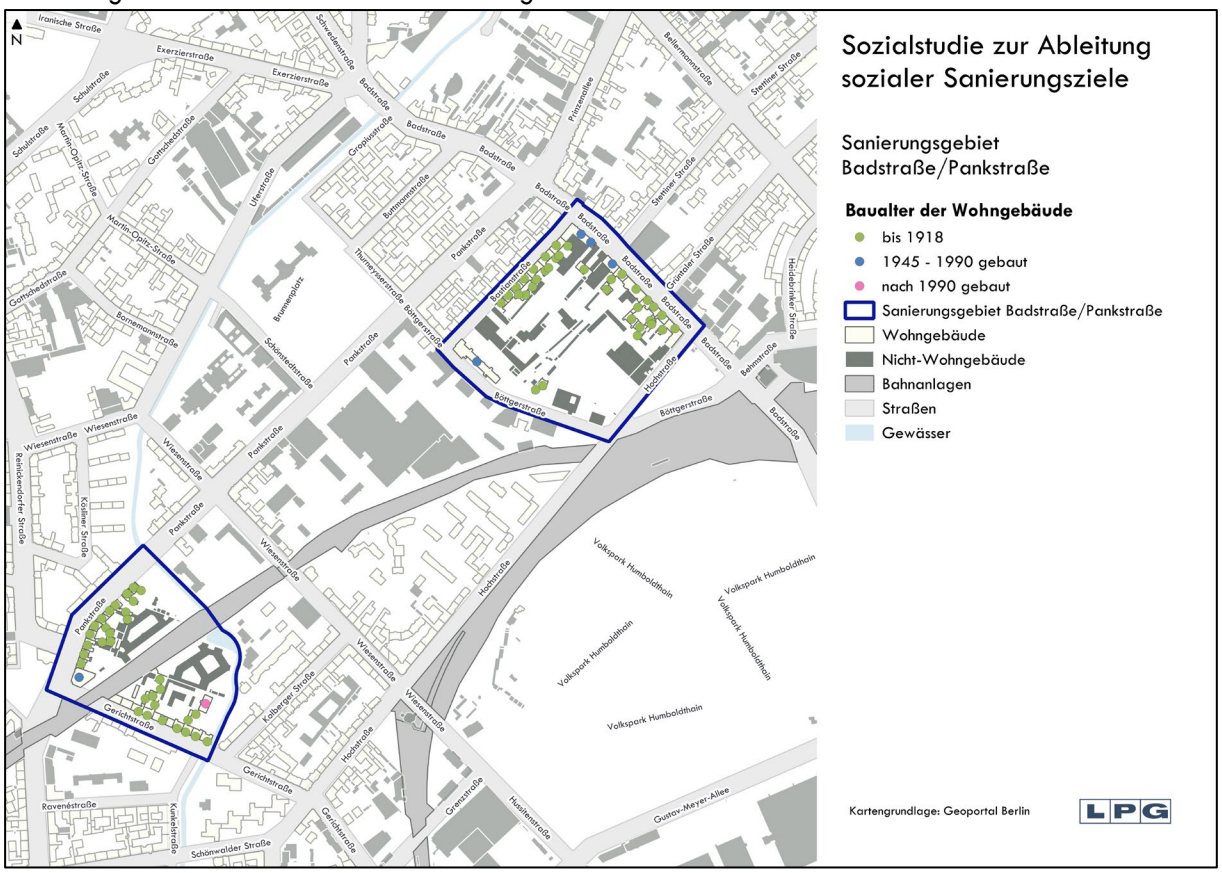
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

[18] Kiezverein Badstraße e.V. – Stärkung der Bildungslandschaft, Internetquelle.
[19] Quartiersmanagement Berlin, Badstraße, Internetquelle.

2.2 Gebäudealter

Die im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße vertretenen Baualtersklassen sind kartografisch in der Abbildung 12 dargestellt. Bis auf wenige Ausnahmen stammt der Wohngebäudebestand aus der Gründerzeit (grüne Punkte). Einzelne Gebäude wurden in der Nachkriegszeit zwischen 1945 und 1990 errichtet. Dazu gehören im Gerichtsblock das Eckgebäude an der Reinickendorfer Straße Ecke Gerichtstraße sowie das in den 1950er Jahren errichtete Wohnhaus in der Böttgerstraße 7-9 sowie zwei Gebäude in der Badstraße aus den 1960er und frühen 1970er Jahren. Ein Gebäude im Gerichtsblock wurde nach 1990 errichtet. Gebäude aus der Zeit zwischen 1919 und 1944 sind im Sanierungsgebiet nicht vorhanden.

Abbildung 12: Baualter der Wohnbebauung



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandsaufnahme der Anfangsdokumentation, KoSP GmbH 2023

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund drei Viertel der Wohngebäude[20] beinhalten gemäß der Sekundärstatistik Mietwohnungen.

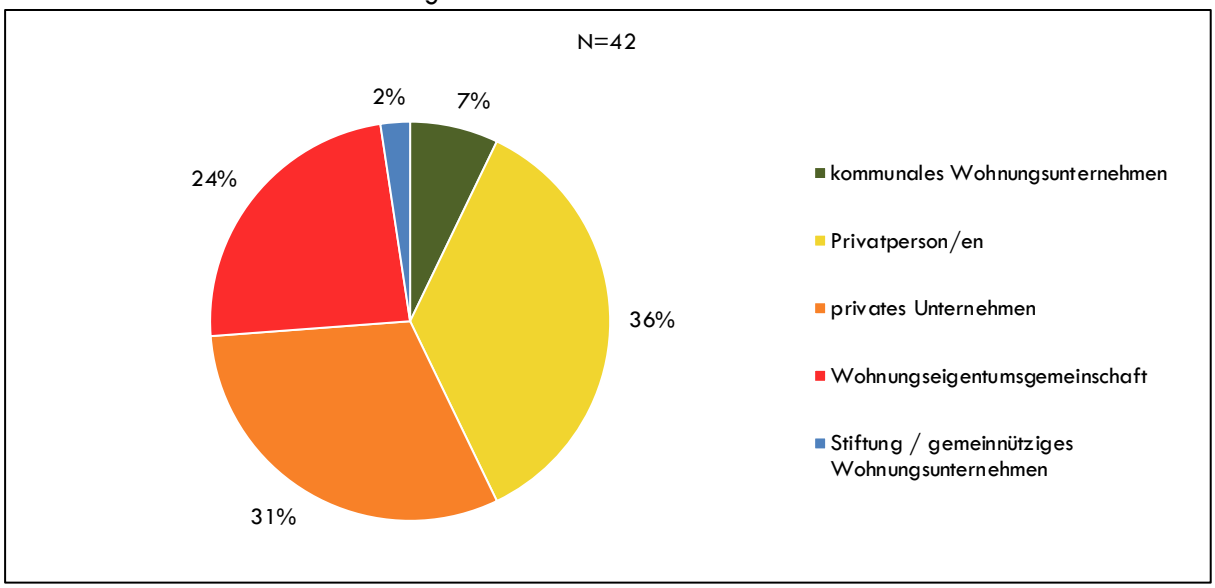
Wie in der Abbildung 13 dargestellt ist, befindet sich der überwiegende Anteil der Wohngebäude im privaten Eigentum. Privaten Wohnungsunternehmen (31 %) und Privatpersonen (36 %) gehören insgesamt 67 % der Wohngebäude. Damit besteht für rund zwei Drittel des Wohngebäudebestands ein theoretisches Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Kommunalen Wohnungsunternehmen

[20] Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude, die auf Flurstücken der entsprechenden Kategorien der Eigentumsverhältnisse liegen.

gehört nur ein Anteil von 7 %; weitere 2 % der Wohngebäude sind im Eigentum von Stiftungen oder gemeinnützigen Unternehmen. Genossenschaftlicher Wohnungsbestand ist im Sanierungsgebiet nicht vorhanden.

24 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung werden 40 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet.

Abbildung 13: Eigentumsverhältnisse im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße bezogen auf die Adressen der Wohngebäude



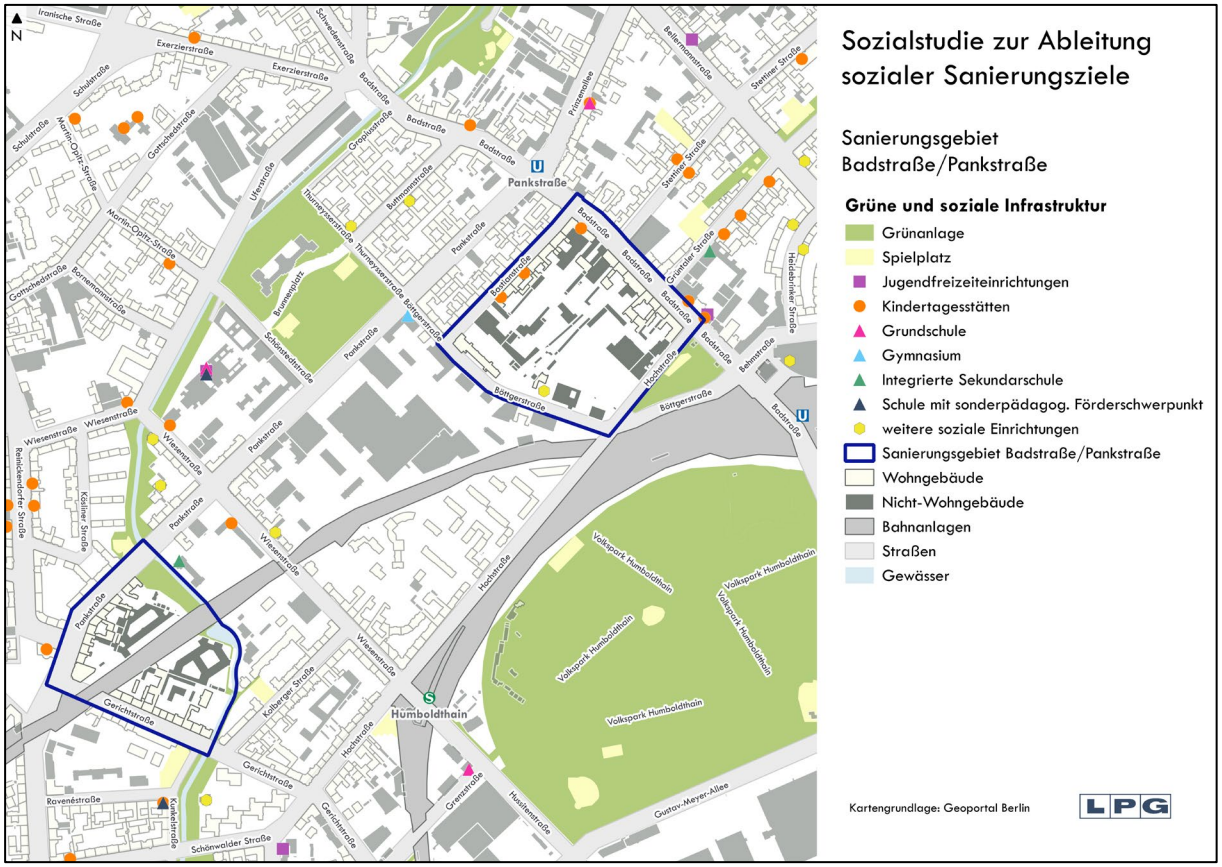
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Mitte, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, Fachbereich Stadtplanung; Stand: August 2024

2.4 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 14 sind die Standorte grüner und sozialer Infrastruktur im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße und daran angrenzend dargestellt. Folgende Einrichtungen befinden sich im Sanierungsgebiet bzw. in der näheren Umgebung:

- 3 Kindertagesstätten innerhalb sowie diverse weitere angrenzend,
- angrenzend drei Grundschulen (Albert-Gutzmann-Grundschule, Humboldthain-Grundschule und Gesundbrunnen-Grundschule), zwei integrierte Sekundarschulen (Herbert-Hoover-Schule und Willy-Brandt-Teamschule) sowie ein Gymnasium (Diesterweg-Gymnasium),
- diverse soziale Einrichtungen, unter anderem angrenzend an das Gebiet der DRK-Jugendladen-Wedding an der Neuen Hochstraße und an der Bellermannstraße das Café VIA/IN VIA Jugendmigrationsdienst, in der Badstraße das Haus der Volksbildung, in der Schönwalder Straße das AWO Begegnungszentrum Haus Bottrop
- sowie vier Grünflächen zur Naherholung (Volkspark Humboldthain, Blochplatz, Brunnenplatz, Uferweg entlang der Panke).

Abbildung 14: Grüne und soziale Infrastruktur



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

3. Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

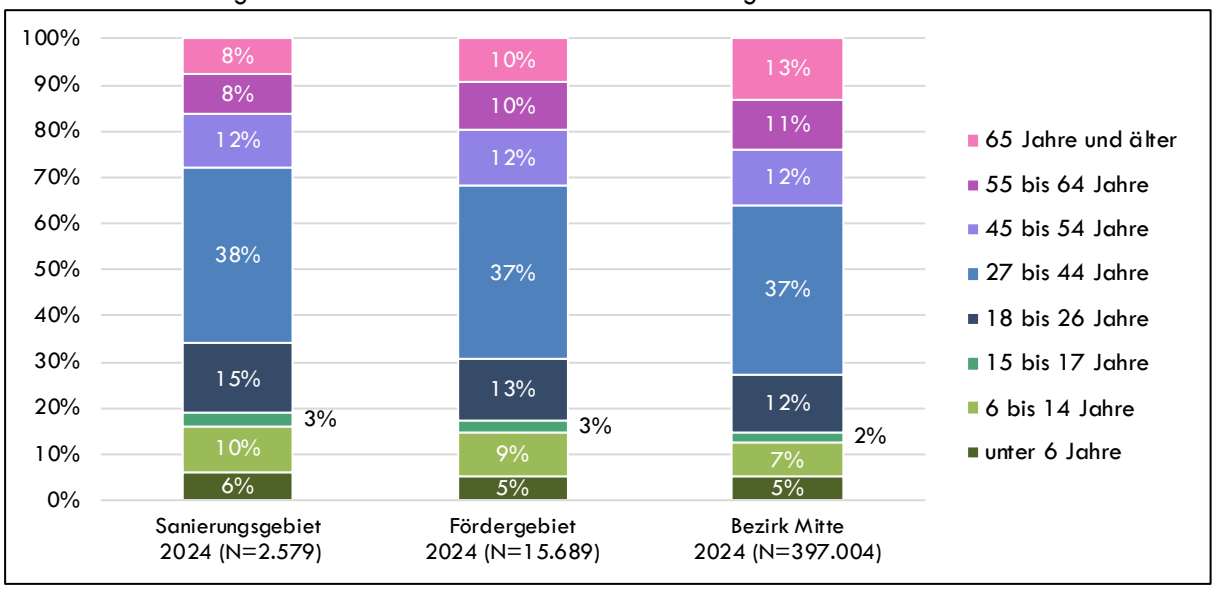
Im folgenden Kapitel wird die Zusammensetzung der im Sanierungsgebiet wohnenden Bevölkerung analysiert. Besonderer Fokus liegt dabei auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemografischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind.

3.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2019 und 2024 ist die Bevölkerungszahl in den statistischen Blöcken des Sanierungsgebiets um 149 Personen auf insgesamt 2.579 Personen gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 6,1 %. Im selben Zeitraum gab es in den statistischen Blöcken des Fördergebiets einen minimalen Bevölkerungsrückgang um 0,3 % auf 15.689 Personen. Im Bezirk Mitte ist eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 2,9 % zu verzeichnen, während sie in Berlin um 3,4 % anstieg.[21]

In der Abbildung 15 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung in den statistischen Blöcken des Sanierungsgebiets und des Fördergebiets im Vergleich zum Bezirk Mitte dargestellt.

Abbildung 15: Alterszusammensetzung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, im Städtebaufördergebiet und im Bezirk Mitte am 31.12.2024 gemäß amtlicher Statistik



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 Gebietsumgriff hinausgehen

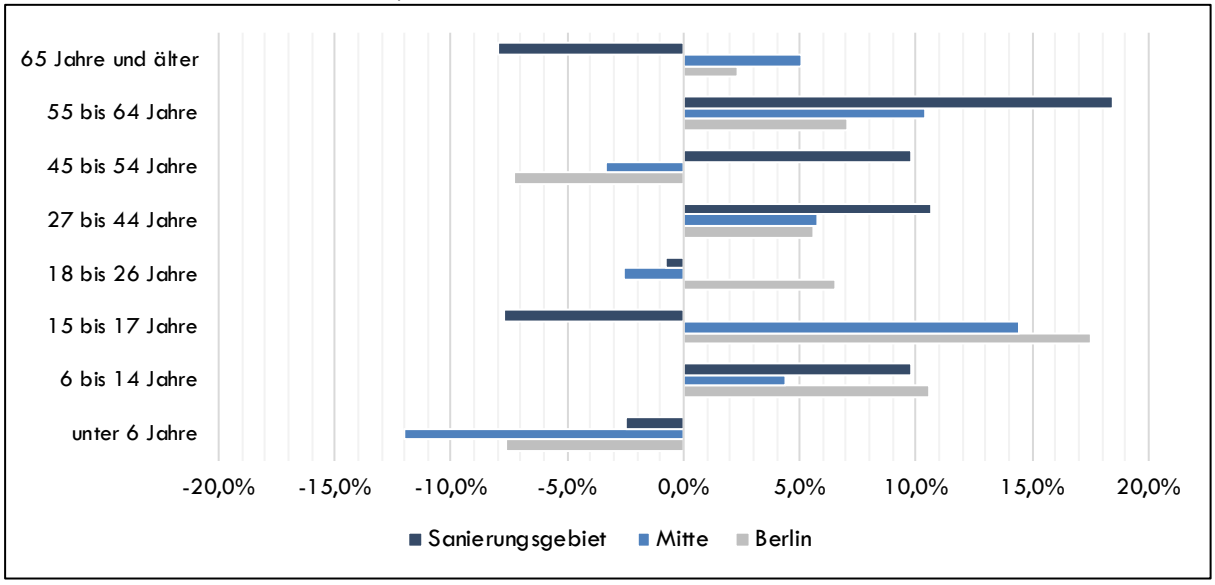
Das Fördergebiet und noch mehr das Sanierungsgebiet sind durch eine jüngere Bevölkerungsstruktur als der Bezirk Mitte gekennzeichnet, da der Anteil der Personen bis 44 Jahre vergleichsweise hoch ist. Die Gruppe der 6- bis 15-Jährigen und der 18- bis 26-Jährigen ist in den statistischen Blöcken mit drei Prozentpunkten mehr als im Bezirk Mitte vertreten. Der Anteil der 45- bis 54-Jährigen ist so hoch wie im

[21] AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2019 und 31.12.2024; aggregiert für die statistischen Blöcke des Sanierungs- und Fördergebiets, die teilweise über den jeweiligen Gebietsumgriff hinausgehen (vgl. Kapitel 1.1.1).

Bezirk Mitte, während der Anteil der 55- bis 64-Jährigen drei Prozentpunkte und der Anteil der Personen ab 65 Jahren um fünf Prozentpunkte geringer ist als im Bezirk. Der Anteil der Personen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren ist mit 73 % in den statistischen Blöcken des Sanierungsgebiets und des Fördergebiets ähnlich wie im Bezirk Mitte mit 72 %.

In der Abbildung 16 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2019 bis 2024 auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Entwicklung im Sanierungsgebiet unterscheidet sich zum Teil von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. Der bezirkliche und berlinweite Rückgang von Kindern unter 6 Jahre fiel im Sanierungsgebiet schwächer aus. Die Gruppe der 6- bis 14-Jährigen ist stärker als im Bezirk und ähnlich wie in der Gesamtstadt gewachsen. Während die Zahl der Jugendlichen zwischen 15 und 17 Jahren im Bezirk und in Berlin deutlich gestiegen ist, ist sie im Sanierungsgebiet gesunken. Bei den jungen Erwachsenen bis 26 Jahren war ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die Altersgruppen zwischen 27 und 64 Jahren sind im Sanierungsgebiet stärker und teils gegenläufig zur bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklung gewachsen. Bei den Personen ab 65 Jahren ist im Unterschied zum Bezirk und zur Gesamtstadt ein starker Rückgang zu verzeichnen.

Abbildung 16: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2019 bis 2024 für das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2019 und 31.12.2024; aggregiert für die statistischen Blöcke des Sanierungsgebiets, die teilweise über den Gebietsumgriff hinausgehen

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende **anteils**mäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 3 für die statistischen Blöcke des Sanierungsgebiets, den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Deutliche Unterschiede zeigen sich bei den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren, deren Anteile sich im Sanierungsgebiet wie im Bezirk entgegen der gesamtstädtischen Entwicklung verringert haben. Der Anteil der 27- bis 44-Jährigen ist im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt stärker gestiegen. Gegenläufig zur bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklung ist auch der Anteil der 45- bis 54-Jährigen im Sanierungsgebiet gestiegen. Der Anteil der Personen ab 65 Jahren ist dagegen stärker gesunken.

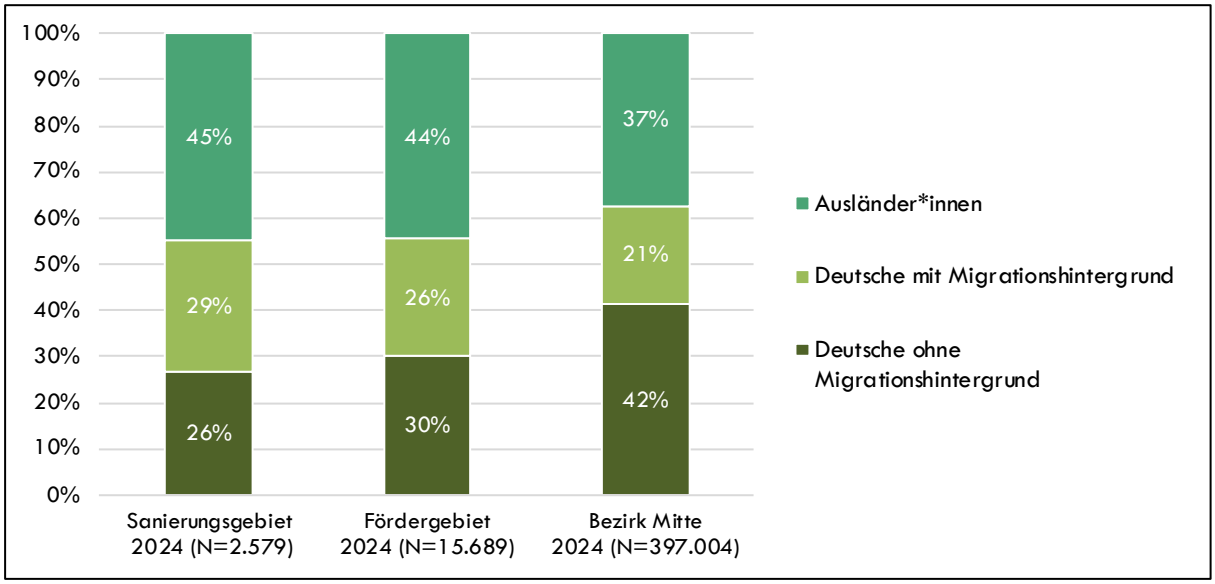
Tabelle 3: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2019 bis 2024 für das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Sanierungsgebiet	Bezirk Mitte	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,5 %-Punkte	-0,9 %-Punkte	-0,6 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,3 %-Punkte	0,1 %-Punkte	0,5 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	-0,4 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,3 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-1,0 %-Punkte	-0,7 %-Punkte	0,3 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	1,6 %-Punkte	1,0 %-Punkte	0,6 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	0,4 %-Punkte	-0,8 %-Punkte	-1,4 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	0,9 %-Punkte	0,8 %-Punkte	0,4 %-Punkte
65 Jahre und älter	-1,2 %-Punkte	0,3 %-Punkte	-0,2 %-Punkte

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2019 und 31.12.2024; aggregiert für die statistischen Blöcke des Sanierungsgebiets, die teilweise über den Gebietsumgriff hinausgehen

Im Vergleich zum Bezirk Mitte leben in den statistischen Blöcken des Sanierungsgebiets und des Fördergebiets mehr Deutsche mit Migrationshintergrund und Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Diese bilden mit 45 % den größten Anteil an der Bevölkerung im Sanierungsgebiet, wie die Abbildung 17 belegt. In Berlin haben 25 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit; 16 % sind Deutsche mit Migrationshintergrund.

Abbildung 17: Herkunft im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, im Städtebaufördergebiet und im Bezirk Mitte am 31.12.2024 gemäß amtlicher Statistik

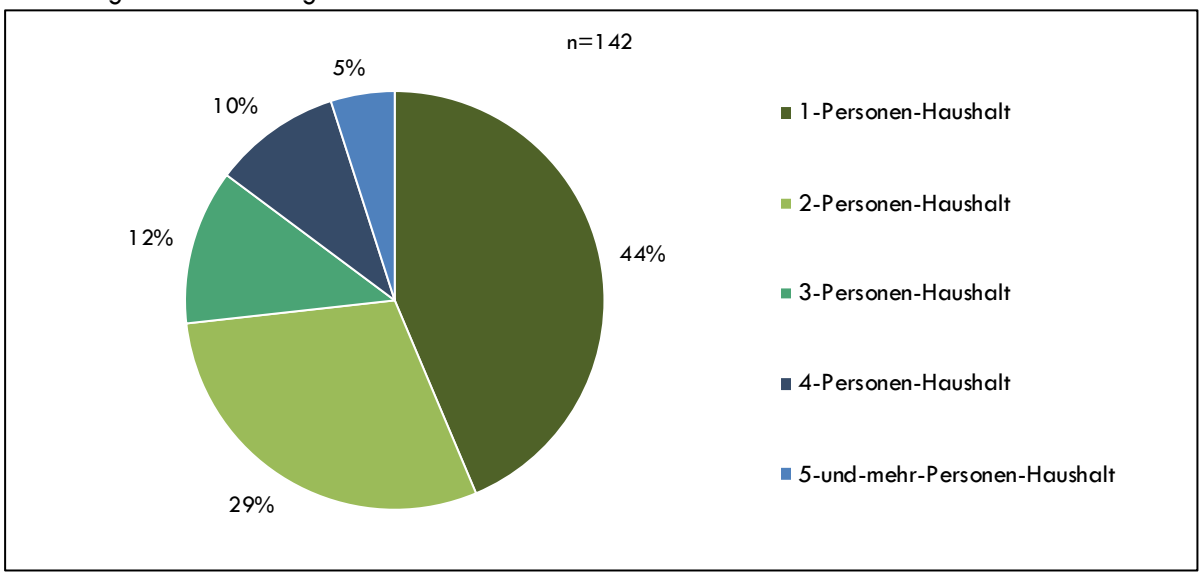


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Mitte am 31.12.2024; aggregiert für die statistischen Blöcke des Sanierungs- und Fördergebiets, die teilweise über den jeweiligen Gebietsumgriff hinausgehen

3.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp

Wie aus der Abbildung 18 hervorgeht, stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 73 % der Haushalte im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße. 12 % der Haushalte bestehen aus drei Personen, 15 % sind große Haushalte aus vier oder mehr Personen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Sanierungsgebiet beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 2,1 Personen und liegt damit über dem im Zensus für den Planungsraum Humboldthain Nordwest ermittelten Wert von 1,8. In der Gesamtstadt mit 1,9 und im Bezirk Mitte mit 1,8 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße ebenfalls geringer als im Sanierungsgebiet.[22]

Abbildung 18: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

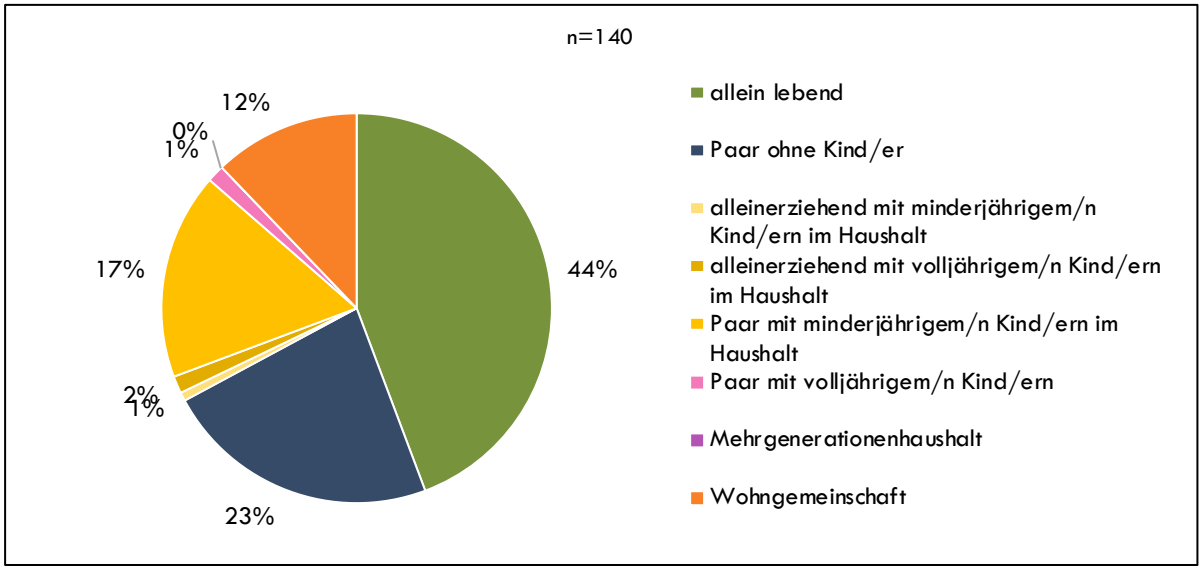
Haushalte mit Migrationshintergrund sind in der Haushaltsbefragung etwas unterrepräsentiert (vgl. Kapitel 1.1.2). Die durchschnittliche Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund ist mit 2,6 Personen signifikant höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund mit 1,7. Ein Viertel der Haushalte mit Migrationshintergrund besteht aus vier oder mehr Personen.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 19 ist die Haushaltsform der Haushalte im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße dargestellt. Mit 44 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Knapp ein Viertel der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 18 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Wohngemeinschaften sind im sozialen Erhaltungsgebiet mit 12 % vertreten.

[22] AfS Berlin-Brandenburg, Zensus 2022.

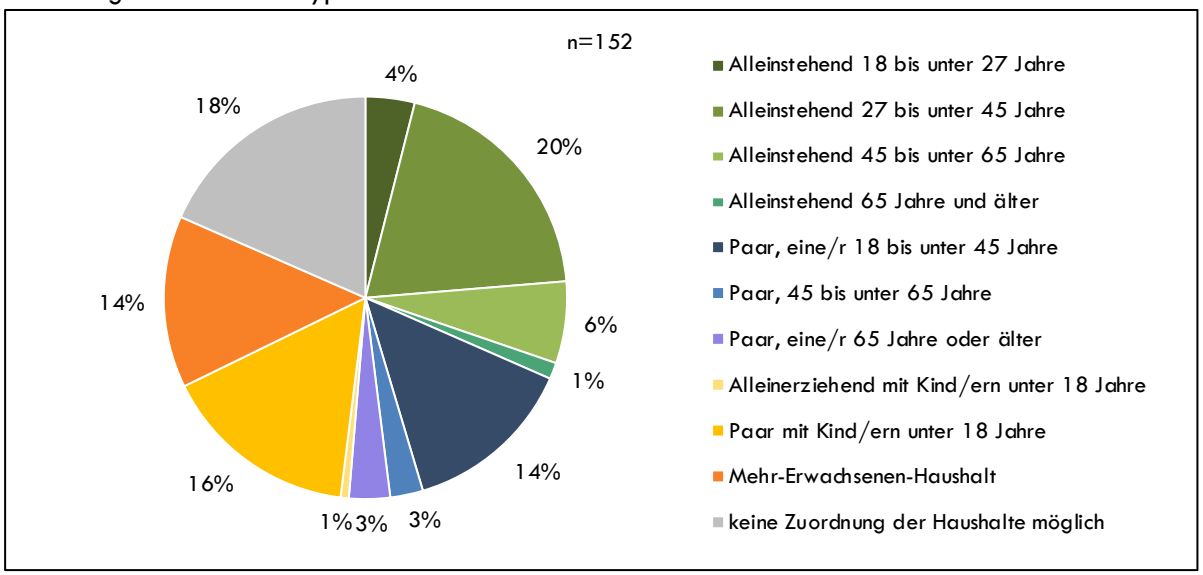
Abbildung 19: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 20 die Haushaltstypen im Sanierungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Mehrere Haushalte haben keine vollständigen Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen gemacht. Dennoch konnten 82 % der Haushalte einem Haushaltstyp zugeordnet werden. Unter den Alleinstehenden dominiert die Altersgruppen der 27- bis 44-Jährigen, gefolgt von den 45- bis 64-Jährigen und den jungen Erwachsenen unter 27 Jahren. Alleinstehende ältere Erwachsene ab 65 Jahren sind wenig vertreten. Bei den kinderlosen Paaren bilden Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren mit Abstand den größten Anteil. Ein Teil davon befindet sich in der Familiengründungsphase. Haushalte mit Kindern umfassen 17 % der Haushalte. Wie bereits in Kapitel 1.1.2 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Abbildung 20: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

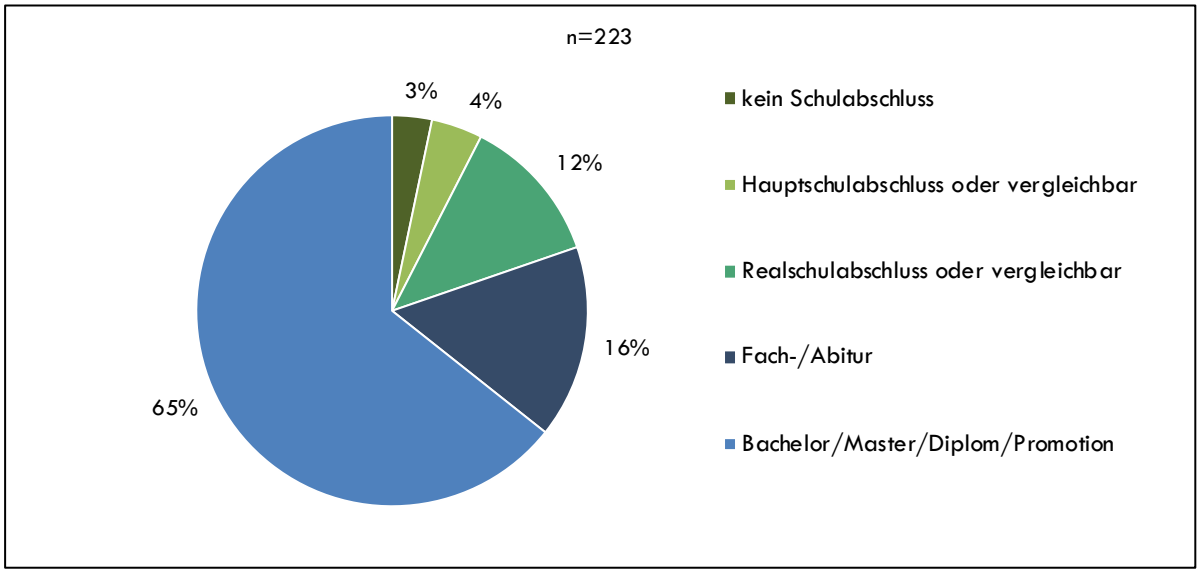
3.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und geringeren Einkommen. Haushalte, die nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sind zudem besonders gefährdet, da Mietsteigerungen nur schwer kompensiert werden können.

Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung 2026 ist das Sanierungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 21 erkennbar ist. Knapp zwei Drittel der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 16 % über das Fach-/Abitur. 12 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 5 % über einen Hauptschulabschluss. Zu beachten ist, dass in schriftlichen Befragungen vor allem Personen antworten, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.[23] Die Befragungsergebnisse können in dieser Hinsicht verzerrt sein.

Abbildung 21: Höchster Bildungsabschluss der im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre



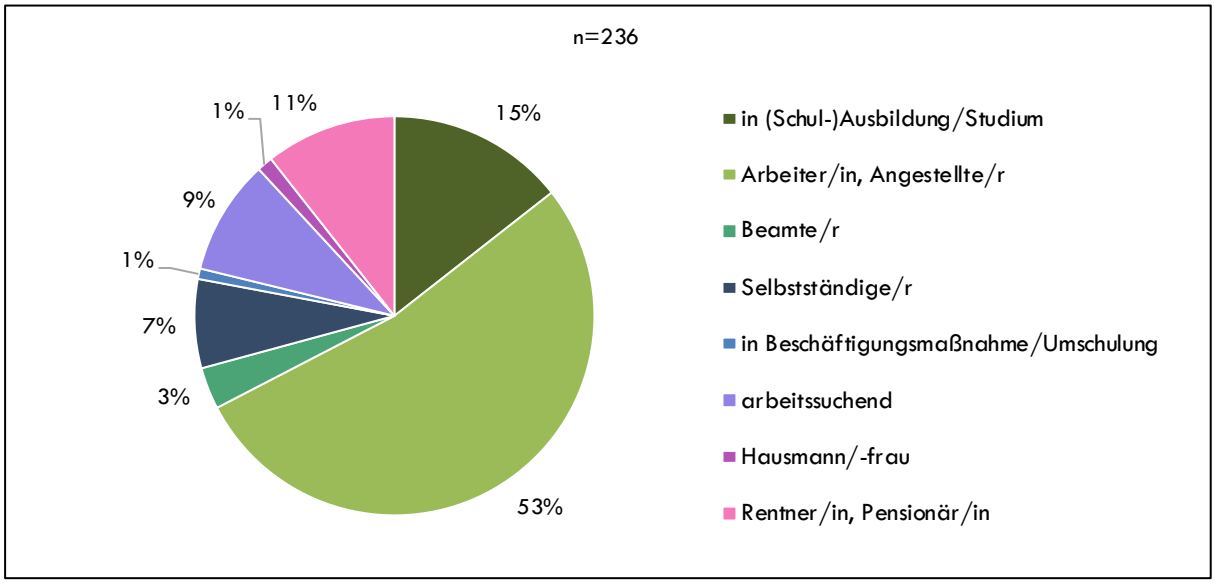
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 22 dargestellt. 15 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 63 % der Personen sind berufstätig. Rund 22 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, die größten Anteile entfallen dabei mit 11 % auf Personen in Rente oder Pension und mit 9 % auf Arbeitssuchende.

[23] Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

Abbildung 22: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Sanierungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Bezug von Transferleistungen

In der Tabelle 4 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen in den Planungsräumen des Fördergebiets[24] im Vergleich zum Bezirk Mitte und der Gesamtstadt dargestellt. Wie in Kapitel 1.1.1 erläutert, liegt die Bebauung des Sanierungsgebiets vollständig im Planungsraum Humboldthain Nordwest (siehe auch Abbildung 3 auf Seite 9). Der Planungsraum Humboldthain Nordwest umfasst dabei ein deutlich größeres Gebiet als das Sanierungsgebiet, weshalb die Indikatoren des Planungsraums für das Sanierungsgebiet nur bedingt aussagekräftig sind.

Die Daten zum Transferleistungsbezug unterscheiden sich zwischen den Planungsräumen des Fördergebiets kaum. Der Anteil der Arbeitslosigkeit nach SGB II liegt in den vier Planungsräumen deutlich über dem Niveau des Bezirks und der Gesamtstadt. Auch der Anteil der Transferleistungsbeziehenden übersteigt die Werte des Bezirks und der Gesamtstadt erheblich. Sowohl Kinderarmut als auch Altersarmut sind in den vier Planungsräumen deutlich stärker ausgeprägt als im Bezirk und in der Gesamtstadt. Auch der Anteil der ausländischen Transferleistungsbeziehenden ist deutlich erhöht.

[24] Förderkulisse Lebendige Zentren.

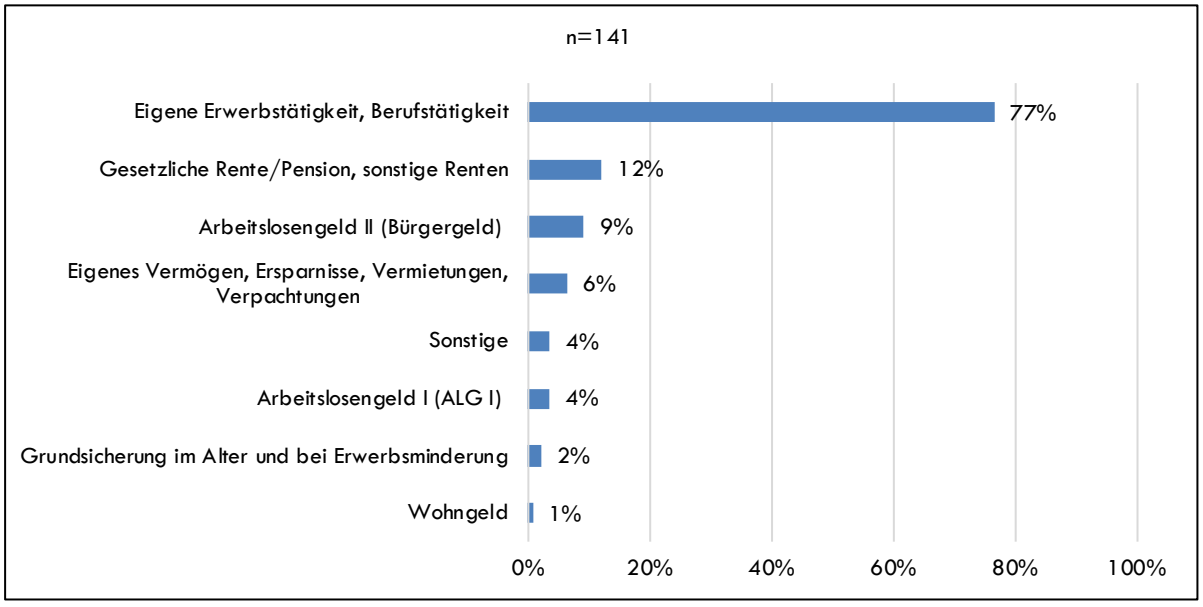
Tabelle 4: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen

	PLR Humboldt-hain Nord-west	PLR Gesund-brunnen	PLR Ufer-straße	PLR Schwe-den-straße	Bezirk Mitte	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II, Stand: 31.12.2024	8,6 %	8,2 %	8,8 %	8,8 %	5,5 %	5,1 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII, Stand: 31.12.2024	22,2 %	20,7 %	23,0 %	22,9 %	13,5 %	10,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre), Stand: 31.12.2024	49,3 %	46,9 %	55,6 %	46,1 %	30,8 %	23,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 ab 65 Jahren), Stand: 31.12.2022	19,7 %	18,0 %	21,2 %	21,4 %	13,8 %	7,0 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II, Stand: 31.12.2022	35,0 %	35,1 %	33,5 %	33,2 %	21,7 %	23,8 %

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

In der Abbildung 23 sind die Einkommensquellen der Haushalte im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. Rund 15 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt; 9 % entfallen auf das Arbeitslosengeld II und 2 % Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung.[25] 12 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 77 % der Haushalte ihr Einkommen.

Abbildung 23: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

[25] Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

3.4 Einkommensverhältnisse

Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von steigenden Mieten bedroht, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren. Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Mietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht. Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2026 beträgt das monatliche Netto-**Haushalts**einkommen im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße 3.100 Euro im Median. Wie in der Tabelle 5 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 4.100 Euro im Median ein um 1.000 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 3.100 Euro.

Tabelle 5: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

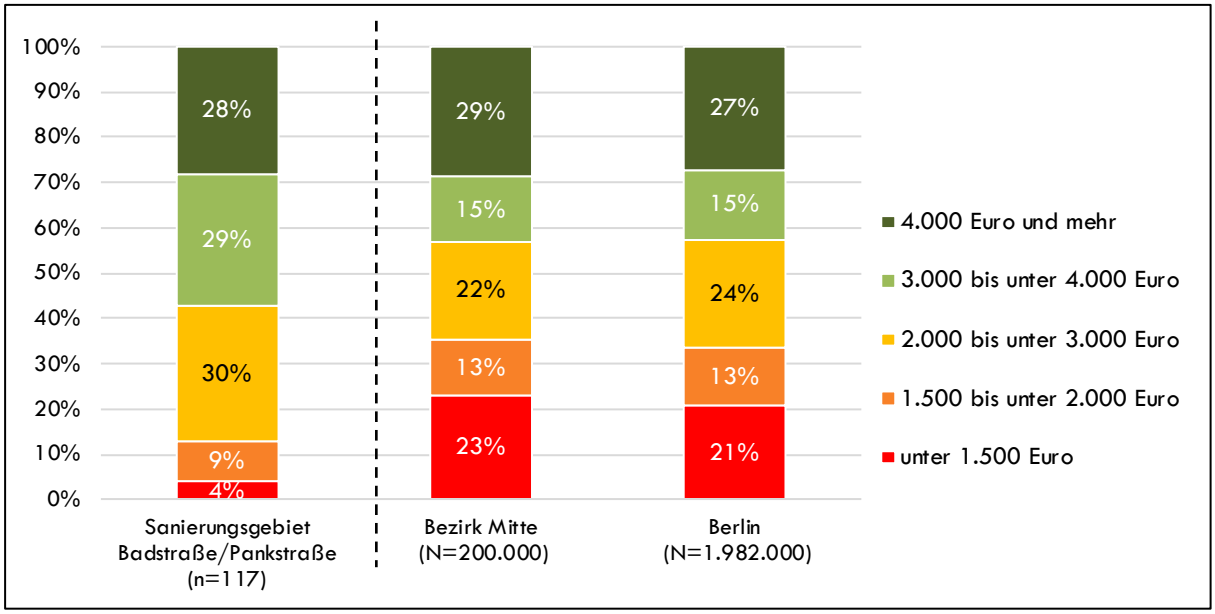
	Sanierungsgebiet (n=117)	Mieter*innen-Haushalt (n=106)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=11)
Durchschnitt	3.840 €	3.829 €	3.945 €
Median	3.100 €	3.100 €	4.100 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

In der Abbildung 24 ist die Verteilung der Einkommensklassen im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2026 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2024 gegenübergestellt. Der Anteil der Haushalte im Sanierungsgebiet mit einem hohen monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 4.000 Euro liegt mit 28 % etwa auf dem bezirklichen und landesweiten Niveau. 59 % der Haushalte im Sanierungsgebiet verfügen über mittlere Einkommen zwischen 2.000 und unter 4.000 Euro. Der Anteil an Haushalten mit einem geringen Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt 13 % und unterschreitet die jeweiligen Vergleichswerte aus dem Jahr 2024. Zu berücksichtigen ist jedoch die zwischenzeitliche Lohnentwicklung, für die jedoch noch keine Werte vorliegen. Besser vergleichbar und einzuordnen ist die Armutsgefährdungsquote, die auf der Berechnung des haushaltsspezifischen Äquivalenzeinkommens basiert (siehe dazu folgenden Abschnitt). Haushalte in prekären Lebenslagen gelten zudem als für Beteiligung und Teilhabe schwer erreichbare Gruppen und können in schriftlichen Befragungen regelmäßig unterrepräsentiert sein.[26]

[26] Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

Abbildung 24: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2024, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 24

Der Median des Netto-Haushaltseinkommens von alteingesessenen Haushalten, die bis 2010 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 2.900 Euro. Für Haushalte, die zwischen 2011 und 2020 ihre Wohnung bezogen haben, liegt der Wert mit 3.550 Euro signifikant höher, wohingegen das mittlere Haushaltseinkommen von Haushalten, die seit 2021 in ihrer Wohnung leben, 3.050 Euro beträgt.

Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von der Anzahl und dem Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.[27] Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für das Land Berlin.[28] Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als **einkommensarm**.

[27] Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

[28] Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2024. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße 2.531 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das Sanierungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 27 %. Dieser Wert übersteigt die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 20 % und des Bezirks Mitte mit 24 %, wie aus Tabelle 6 ersichtlich wird.[29] Zum Vergleich werden in der Tabelle auch die Anteile armutsgefährdeter bzw. einkommensarmer Haushalte in den umliegenden sozialen Erhaltungsgebieten dargestellt. Während der Anteil im sozialen Erhaltungsgebiet Humboldthain Nord-West mit 23 % etwas niedriger als im Sanierungsgebiet ist, ist in den beiden sozialen Erhaltungsbieten Reinickendorfer Straße und Badstraße im Umfeld des Böttgerblocks sogar mehr als jeder dritte Haushalt einkommensarm.

Tabelle 6: 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 %
Soziales Erhaltungsgebiet Humboldthain Nord-West	2024	23 %
Soziales Erhaltungsgebiet Reinickendorfer Straße	2024	37 %
Soziales Erhaltungsgebiet Badstraße	2022	35 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; AfS Berlin-Brandenburg, Berlin in Zahlen. Sozialbericht 2025; LPG mbH; Haushaltsbefragungen 2022 und 2024

Bestimmte Gruppen sind besonders stark von Einkommensarmut betroffen: So sind rund 80 % der Wohngemeinschaften im Sanierungsgebiet armutsgefährdet. 41 % der Haushalte mit Kind/ern sind einkommensarm. Auch sind langjährige Bewohner*innen, die bis 2010 ihre Wohnung bezogen haben, mit einem Anteil von 31 % überdurchschnittlich betroffen. Es ziehen jedoch auch weiterhin einkommensarme Haushalte in das Gebiet: Bei den Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in das Gebiet gezogen sind, beträgt der Anteil der einkommensarmen Haushalte 16 %. Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.500 Euro im Median ein etwas niedrigeres Äquivalenzeinkommen auf als Haushalte ohne Migrationshintergrund mit 2.556 Euro. Haushalte mit Migrationshintergrund sind allerdings zu 37 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 18 %. Da Haushalte mit Migrationshintergrund in der Haushaltsbefragung etwas unterrepräsentiert sind (vgl. Kapitel 1.1.2), ist anzunehmen, dass der Anteil der einkommensarmen Haushalte im Sanierungsgebiet etwas höher und das mittlere Äquivalenzeinkommen etwas niedriger ist als durch die Haushaltsbefragung ermittelt.

Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. 57 % der einkommensarmen Haushalte im Sanierungsgebiet haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % (vgl. Kapitel 4.5).

[29] AfS Berlin-Brandenburg, Berlin in Zahlen. Sozialbericht 2025 mit Datenstand 2023.

4. Wohnverhältnisse

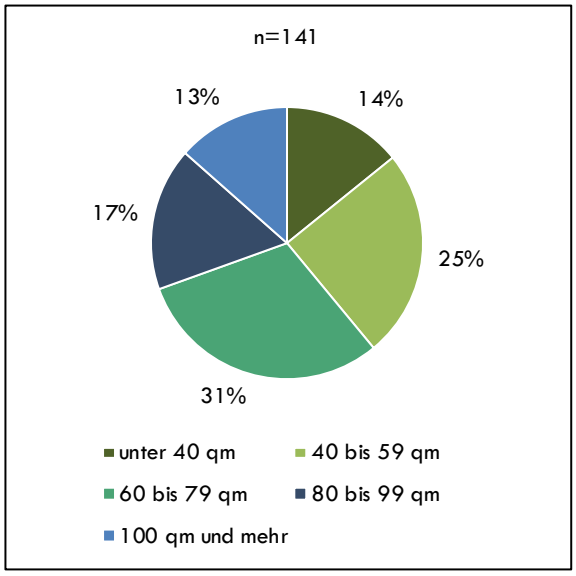
Zur Beschreibung der Wohnverhältnisse im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße werden unter anderem die Wohnungsgrößen und die Wohnungsbelegung betrachtet, die Ausstattung der Wohnungen sowie das Mietniveau und die Mietbelastung analysiert. Eine besondere Rolle spielen die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands. Dabei geht es darum, die im Sanierungsgebiet vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts festzustellen. Je geringer die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere auch den energetischen Zustand der Wohngebäude.

Zugleich wird analysiert, inwieweit die Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren erwarten lassen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner*innen im betroffenen Wohngebäude aus.

4.1 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche sowie Wohnungsbelegung

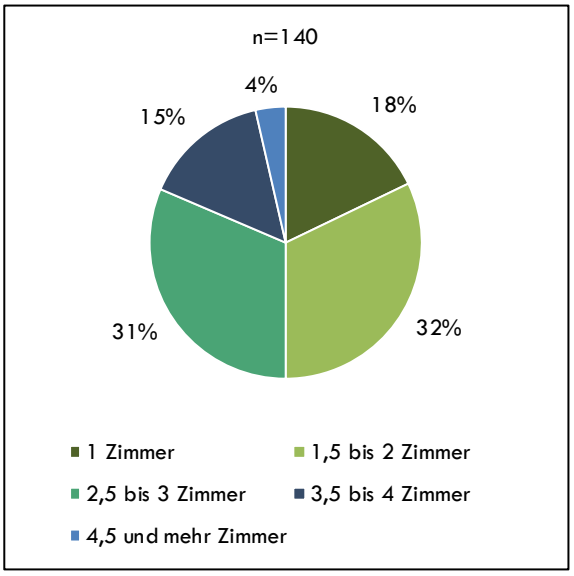
Das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich Wohnungsgröße und Zimmeranzahl geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Mit 55 % ist mehr als die Hälfte der Wohnungen zwischen 40 und 79 Quadratmeter groß. Ein Fünftel der Wohnungen hat eine Größe von 80 Quadratmetern und mehr. Kleine Wohnungen unter 40 Quadratmeter sind mit 14 % vertreten. Die Hälfte der Wohnungen im Sanierungsgebiet sind 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen. Knapp ein Drittel sind 2,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen; knapp ein Fünftel der Wohnungen hat mehr als drei Zimmer. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 68 Quadratmeter und 2 Zimmer (jeweils im Median). Die Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen mit adäquatem Wohnraum gemäß der Größe der Wohnung und der Anzahl der Zimmer ist demnach möglich.

Abbildung 25: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Abbildung 26: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



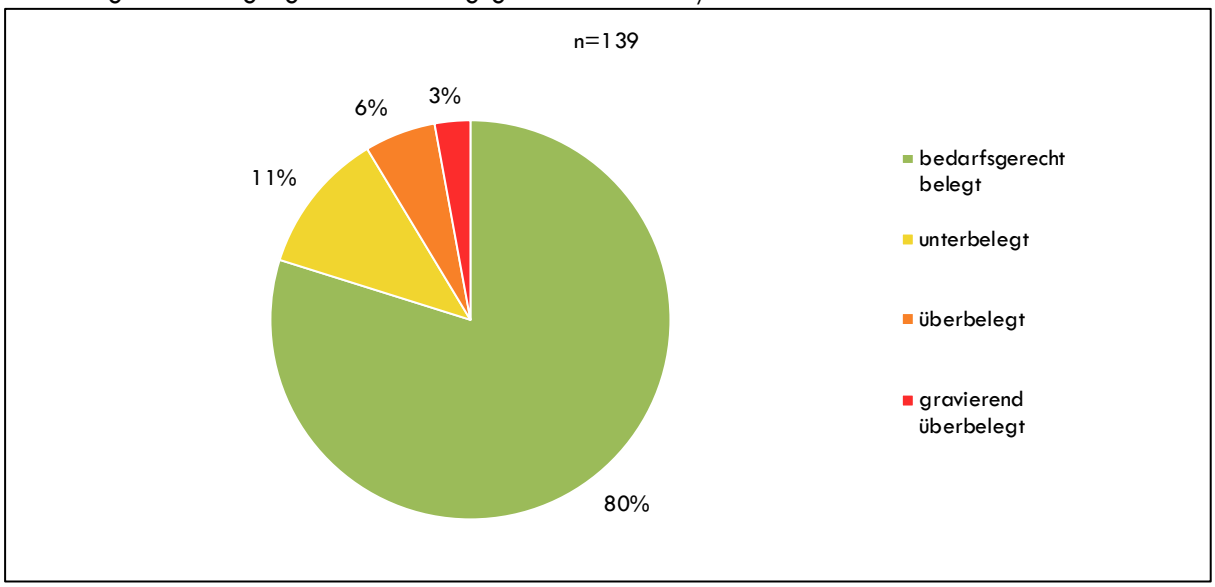
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Wohnungsbelegung

Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Die Wohnungen im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße sind zu 80 % bedarfsgerecht belegt, wie in der Abbildung 27 dargestellt ist. 11 % sind unterbelegt und insgesamt 9 % sind überbelegt bzw. stark überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im Sanierungsgebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Zu berücksichtigen ist, dass Haushalte mit Migrationshintergrund in der Haushaltsbefragung etwas unterrepräsentiert sind, wie in Kapitel 1.1.2 erläutert. Der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen liegt gemäß der Befragung bei Haushalten mit Migrationshintergrund mit 82 % auf ähnlichem Niveau wie bei Haushalten ohne Migrationshintergrund mit 81 %. Allerdings sind knapp 13 % der Haushalte mit Migrationshintergrund von Überbelegung betroffen, während es bei Haushalten ohne Migrationshintergrund nur 5 % sind. Dafür leben 14 % der Haushalte ohne Migrationshintergrund in unterbelegten Wohnungen, während es bei migrantischen Haushalten nur 5 % sind. Dass Haushalte mit Migrationshintergrund generell häufiger von Überbelegung betroffen sind, belegt auch eine Untersuchung des Statistischen Bundesamts: Demnach leben in Deutschland ausländische Staatsangehörige mit 28,9 % deutlich häufiger auf engem Raum als Erwachsene mit deutschem Pass mit 13,6 %.[30]

[30] Statistisches Bundesamt: Überbelegung von Wohnraum in Europa 2025, Internetquelle.

Abbildung 27: Belegung[31] im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

4.2 Ausstattungsmerkmale

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße wurden die in der Tabelle 7 auf Seite 40 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

- **nachholende Sanierungspotenziale** zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand, z. B. durch den Einbau einer Sammelheizung, eines Bades oder einer innenliegenden Toilette,
- das **energetische Modernisierungspotenzial**, z. B. durch die Dämmung von Fassaden oder den Austausch von einfachverglasten Fenstern und
- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume, einfachverglaste Fenster sowie außerhalb der Wohnung befindliche Toiletten. Außerdem gehören dazu Wohnungen, die keine Badewanne oder Dusche haben.

[31] Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind noch 5 % der Wohnungen im Sanierungsgebiet mit Einzelöfen ausgestattet, in Einzelfällen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Es besteht demnach ein begrenzter nachholender Sanierungsbedarf zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Dusche oder Badewanne sowie einer Sammelheizung.

Ein weiteres Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 17 % der Wohnungen gemäß der Haushaltsbefragung damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 76 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen.

Auch wenn es sich dabei nicht um einen Substandard handelt, kann außerdem die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung bei 70 % und/oder zentrale Heizungsanlage bei 32 % der Haushalte ein Modernisierungspotenzial für einen großen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Energetische Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch die Endenergie in Wohngebäuden nachhaltig eingespart werden soll. Anhand dieser Ausstattungsmerkmale wird darüber hinaus Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands deutlich. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig.

Im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße besteht weiterhin ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht bei mehr als 95 % der Haushalte ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im Sanierungsgebiet einen kleineren Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen ein hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

9 % der Wohnungen verfügen gemäß der Haushaltsbefragung über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne und 7 % verfügen über ein separates Gäste-WC. 39 % der Wohnungen haben bereits einen Balkon.[32] Für rund drei Fünftel der Wohnungen besteht demnach noch ein Potenzial für den erstmaligen Anbau eines Balkons, falls bauordnungsrechtlich zulässig. Von den Wohnungen, die bereits über einen Balkon verfügen, sind die meisten mit einem kleinen Balkon mit einer Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern ausgestattet. 7 % aller Wohnungen im Sanierungsgebiet verfügen über größere Balkone mit einer Fläche von vier und mehr Quadratmetern. Zweitbalkone gibt es nur in Einzelfällen.

Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera zählen zur besonders hochwertigen Wohnungs- und Gebäudeausstattung und sind im Sanierungsgebiet kaum vorhanden. Andere

[32] umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu gehört auch der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern in den Badezimmern.

Über einen Aufzug verfügen nach Haushaltsbefragung 20 % der Wohnungen, wobei der Ausstattungsgrad abhängig vom Gebäudealter ist. Gebäude, die seit 1949 entstanden sind, verfügen häufiger über höherwertige Ausstattungsmerkmale als Altbauten. So sind 63 % der Wohnungen in Nachkriegsbauten über einen Aufzug erreichbar, wohingegen dies bei Altbauten nur wenige Fälle betrifft. Auch gibt es bei 66 % der Neubauten Balkone. Die Unterschiede sind meist mit der bauzeitlich üblichen Ausstattung zu erklären. Nichtsdestotrotz sind auch bei Gebäuden, die seit 1949 errichtet wurden, noch vielfache Potenziale zum Einbau zusätzlicher und höherwertiger Ausstattungsmerkmale vorhanden.

Tabelle 7: Ausstattungsmerkmale im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

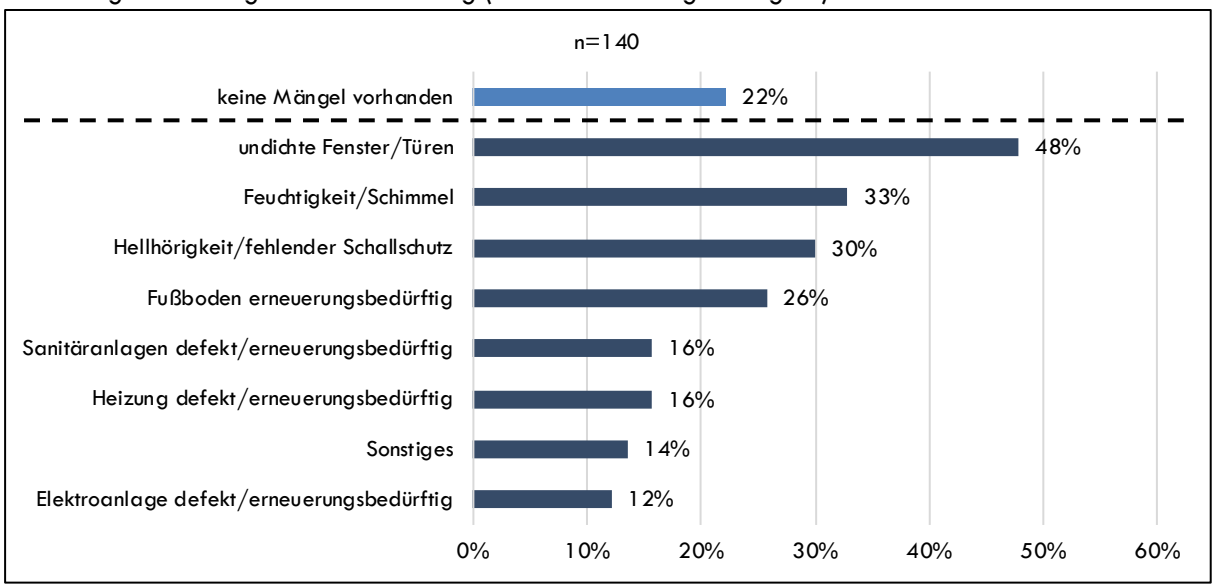
Ausstattungsmerkmale	insgesamt
Badezimmer und Sanitäranlagen	
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	*
mit Dusche oder Badewanne	90 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	9 %
zusätzliches zweites Badezimmer	*
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im 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 (Einzelöfen)	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	
Balkon[1] mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	32 %
Balkon[1] mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	7 %
weiterer Balkon[1]	*
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	6 %
Aufzug	20 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	15 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	70 %
Gegensprechanlage mit Kamera	*
Energieeinsparende Ausstattung	
gedämmte Fassade	15 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	6 %
gedämmte Kellerdecke	*
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	4 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	4 %

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

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

78 % der Haushalte im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße haben angegeben, dass sie in ihrer Wohnung einen Mangel oder mehrere Mängel haben. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen, Feuchtigkeit bzw. Schimmel in der Wohnung sowie auf Hellhörigkeit und fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagenanlagen.

Abbildung 28: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



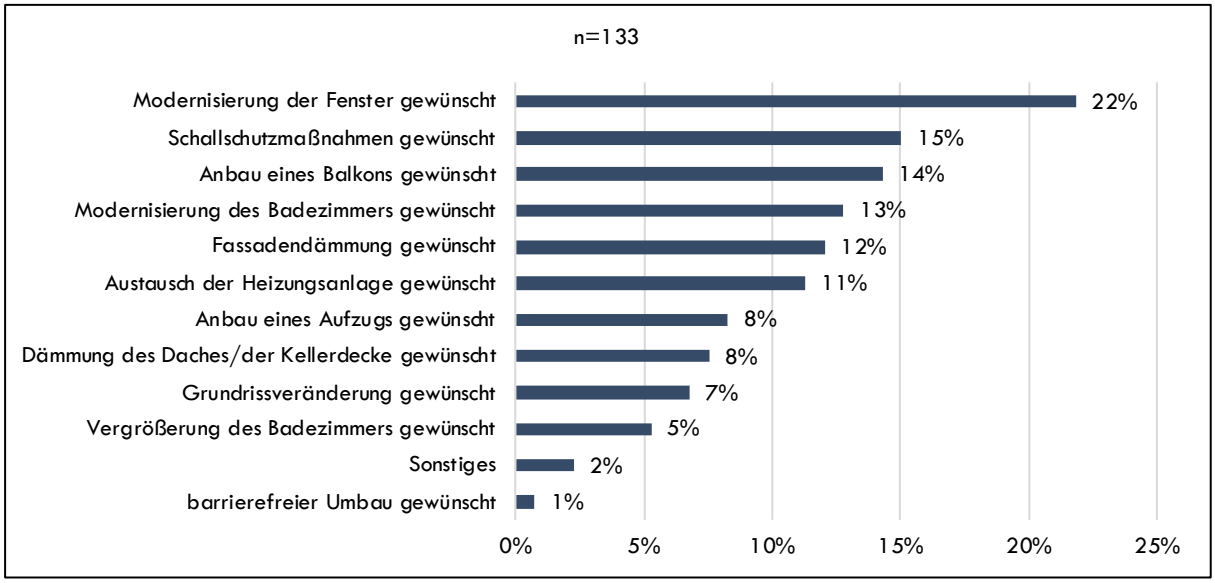
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

62 % der Haushalte im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung, wobei 29 % zufrieden mit der Wohnungsausstattung sind und sich 32 % keine Verbesserungen leisten können. In der Abbildung 29 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung angezeigt – auch wenn damit für die Mieter*innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.[33]

Die häufigsten Nennungen in Bezug auf den Wunsch nach einer verbesserten Wohnungsausstattung entfallen mit 22 % auf die Modernisierung von Fenstern, gefolgt von Schallschutzmaßnahmen, den Anbau eines Balkons sowie der Modernisierung des Badezimmers. Auch eine Fassadendämmung und der Austausch der Heizungsanlage wird von mehr als 10 % der Haushalte gewünscht.

[33] Auf die mögliche Mieterhöhung wurde im Fragebogen explizit hingewiesen.

Abbildung 29: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

4.3 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

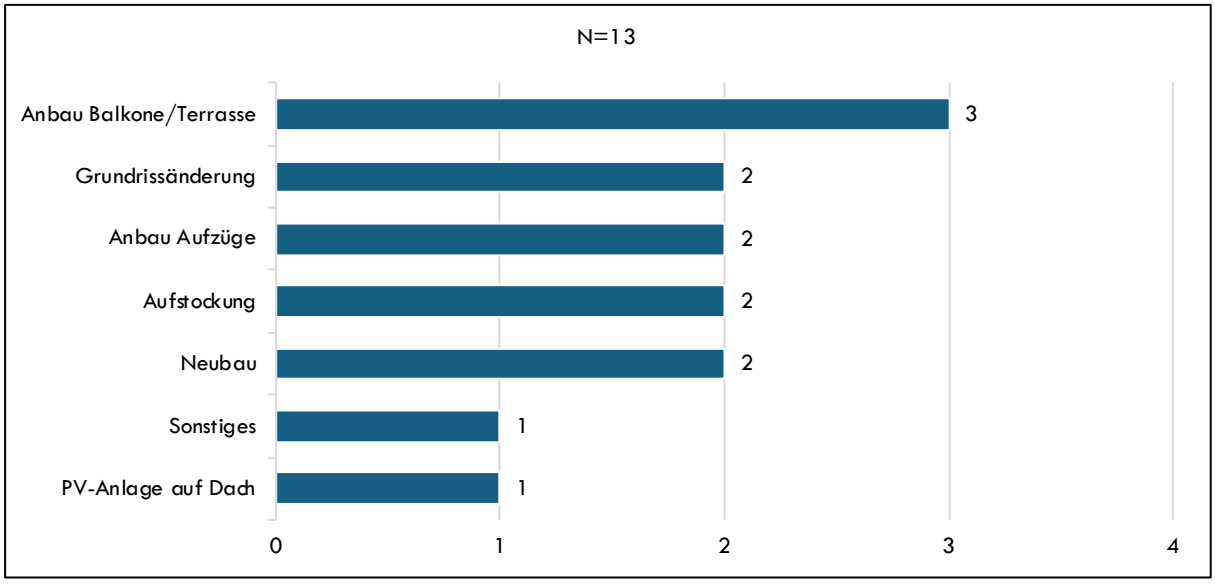
Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig[34], die Kosten müssen von den Vermieter*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB können hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden.[35] Der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kann zudem den Sprung in die nächsthöhere Mietspiegelkategorie ermöglichen, was ebenfalls einen Anreiz für Vermieter*innen begründen kann, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten.

Im Rahmen der Untersuchung werden die Bauanträge im Zeitraum von 2020 bis 2025 im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße analysiert. In diesem Zeitraum wurden sechs Bauanträge für insgesamt 13 bauliche Maßnahmen gestellt, die Wohnraum betreffen und genehmigt bzw. positiv beschieden wurden. Insgesamt wurden für sechs Adressen Bauanträge gestellt, was einem Anteil von 14 % der Wohngebäudeadressen entspricht.[36]

Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen analysiert werden, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Diese Maßnahmen werden nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern. In der Abbildung 30 ist die inhaltliche Verteilung der 13 beantragten und genehmigten Maßnahmen dargestellt. Etwa ein Drittel diente zur Schaffung von Wohnraum in Form von Aufstockungen und der Errichtung von Neubauten. Des Weiteren wurden der Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Grundrissänderungen beantragt. Das sind Maßnahmen, die den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur betreffen.

[34] Vgl. § 559 Abs. 2 BGB
[35] Vgl. § 559 Abs. 1 BGB
[36] 42 Wohngebäudeaufgänge im Sanierungsgebiet.

Abbildung 30: Bauanträge im Sanierungsgebiet zwischen 2020 und 2025: genehmigte Maßnahmen



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten

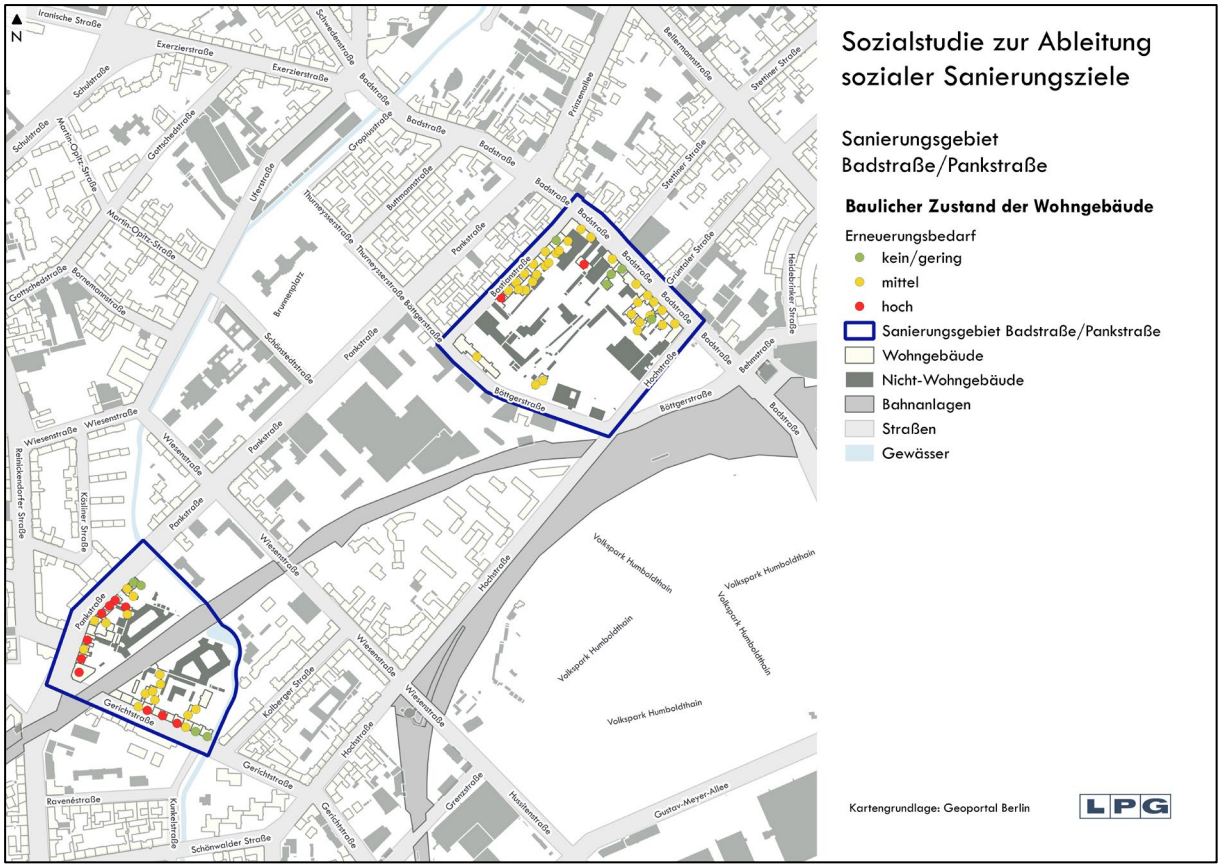
Gemäß der Haushaltsbefragung hat bei 13 % der Haushalte, die im Sanierungsgebiet zur Miete wohnen, in den letzten fünf Jahren in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude eine Modernisierung stattgefunden. Weitere 10 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Bei 3 % der Haushalte wurde eine Modernisierung bereits angekündigt und die Umsetzung steht bevor. Mit 26 % war oder ist somit mehr als jeder vierte Mieter*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. Etwa die Hälfte der durchgeführten Maßnahmen sind energetisch bedeutsam wie die Erneuerung der Fenster oder die Dämmung der Fassade.

4.4 Zustand der Wohngebäude gemäß Bestandsaufnahme

Im Zusammenhang mit der Bestandsaufnahme im Rahmen der Anfangsdokumentation wurde 2023 durch die KoSP GmbH im Auftrag des Bezirks für jedes Bauteil der bauliche und energetische Zustand sowie die Ausstattung detailliert erfasst.

In der Abbildung 31 stellt ein Punkt auf jedem erfassten Gebäudeteil der Wohngebäude den jeweiligen baulichen Zustand bzw. den Erneuerungsbedarf dar. Es wird ersichtlich, dass nur wenige Gebäudeteile keinen oder geringen Erneuerungsbedarf haben (grüne Punkte). Für die meisten Bauteile wurde ein mittlerer Erneuerungsbedarf (gelb) festgestellt; insbesondere im Gerichtsblock wurde auch bei vielen Gebäudeteilen der Erneuerungsbedarf als hoch eingestuft (rot).

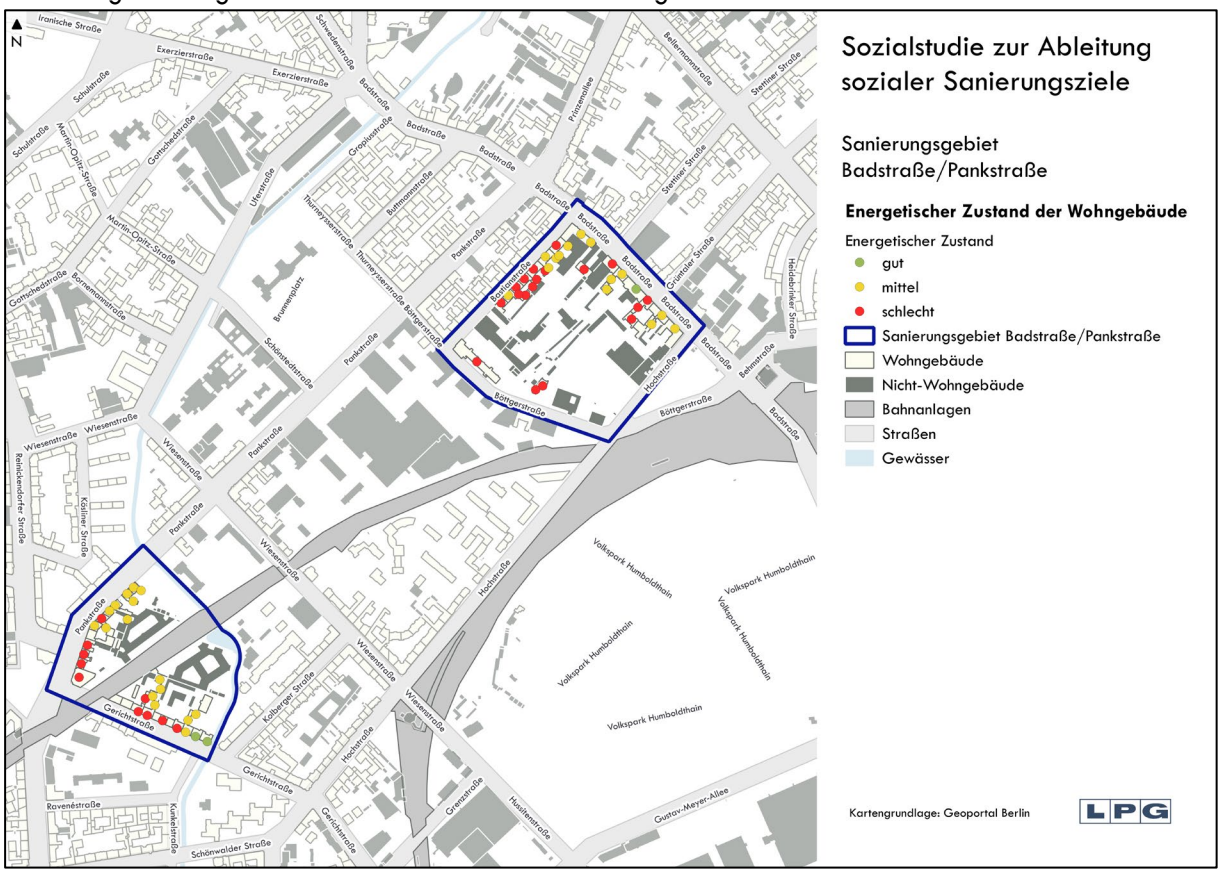
Abbildung 31: Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Baulicher Zustand und Erneuerungsbedarf



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandsaufnahme der Anfangsdokumentation, KoSP GmbH 2023

In Abbildung 32 wurde der energetische Zustand der Bauteile der Wohngebäude klassifiziert. Dabei flossen das Vorhandensein von Fassadendämmung, Thermofenstern, Dachbegrünung sowie Solarthermie- oder Photovoltaik-Anlagen in die Beurteilung ein. Ein guter energetischer Zustand wurde nur bei drei Gebäudeteilen festgestellt. Überwiegend haben die Gebäude einen schlechten oder mittleren energetischen Zustand.[37]

Abbildung 32: Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Energetischer Zustand

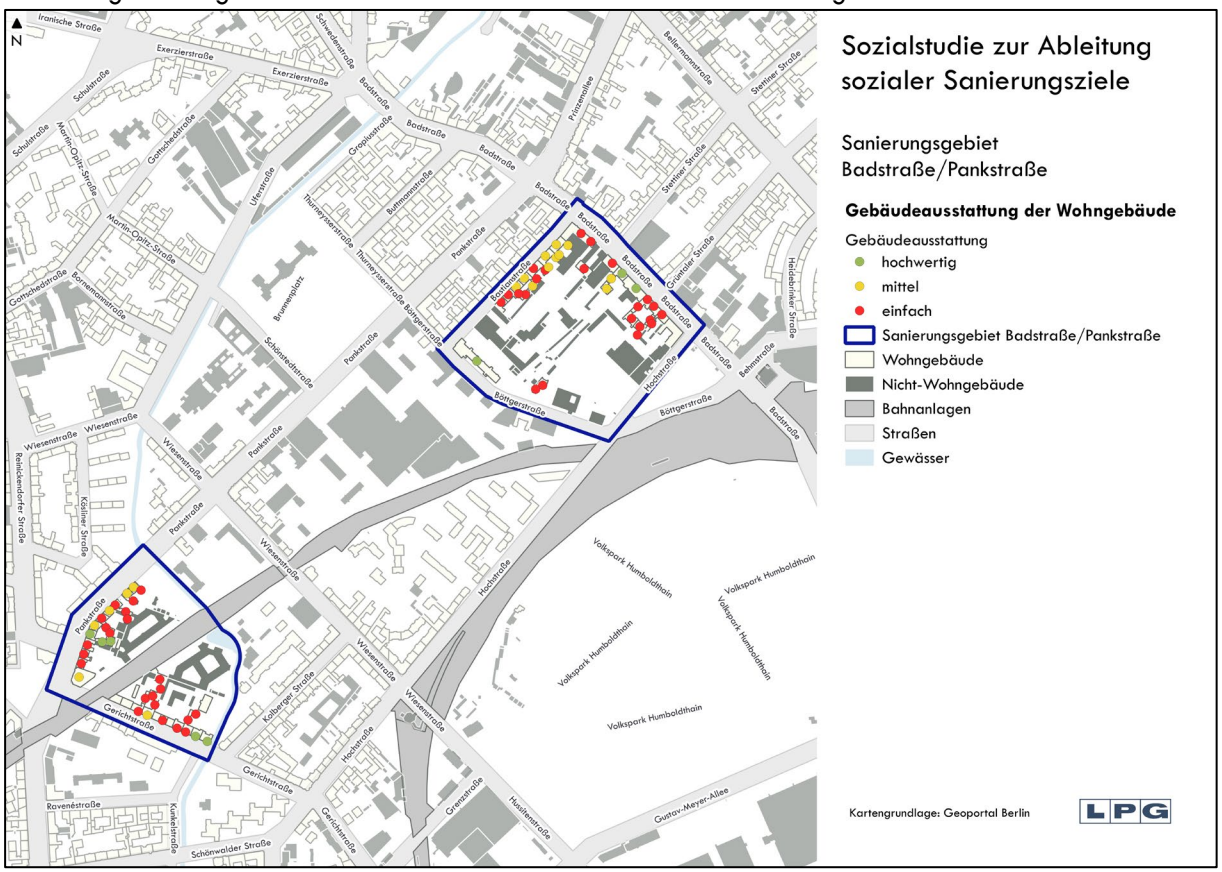


Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandsaufnahme der Anfangsdokumentation, KoSP GmbH 2023

[37] Die Bewertung ergibt sich aus dem Vorhandensein der genannten energetischen Ausstattungsmerkmale unter Berücksichtigung des Gebäudealters.

Abbildung 33 stellt die Einstufung der Gebäudeausstattung der Bauteile der Wohngebäude gemäß der Bestandsaufnahme dar. Nur bei wenigen Gebäudeteilen wurde die Gebäudeausstattung als hochwertig eingestuft. Bei den meisten Bauteilen wurde eine einfache Ausstattung festgestellt.[38]

Abbildung 33: Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Gebäudeausstattung



Quelle: Eigene Darstellung nach Bestandsaufnahme der Anfangsdokumentation, KoSP GmbH 2023

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme ergänzen die Erkenntnisse der Haushaltsbefragung im Kapitel 4.2. Es besteht im Sanierungsgebiet ein großes Potenzial zur Modernisierung der Wohngebäude. Der hohe Erneuerungsbedarf passt dabei mit dem hohen Anteil an Haushalten zusammen, die in der Befragung Mängel in ihrer Wohnung angegeben haben. Zudem gibt es ein großes Potenzial für den Einbau höherwertiger Ausstattungsmerkmale sowie für die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands.

4.5 Mietniveau und Mietbelastung

Die Analyse der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein, die gemäß § 559 BGB umlagefähig sind. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Eigentumsformen wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken.

[38] Bei der Einstufung wurde das Gebäudealter berücksichtigt. Bestimmte Merkmale wie das Vorhandensein eines Aufzugs gelten bei Altbauten aus der Zeit bis 1918 als höherwertiger als bei Nachkriegsbauten, bei denen oft bauzeitlich bereits ein Aufzug vorhanden war.

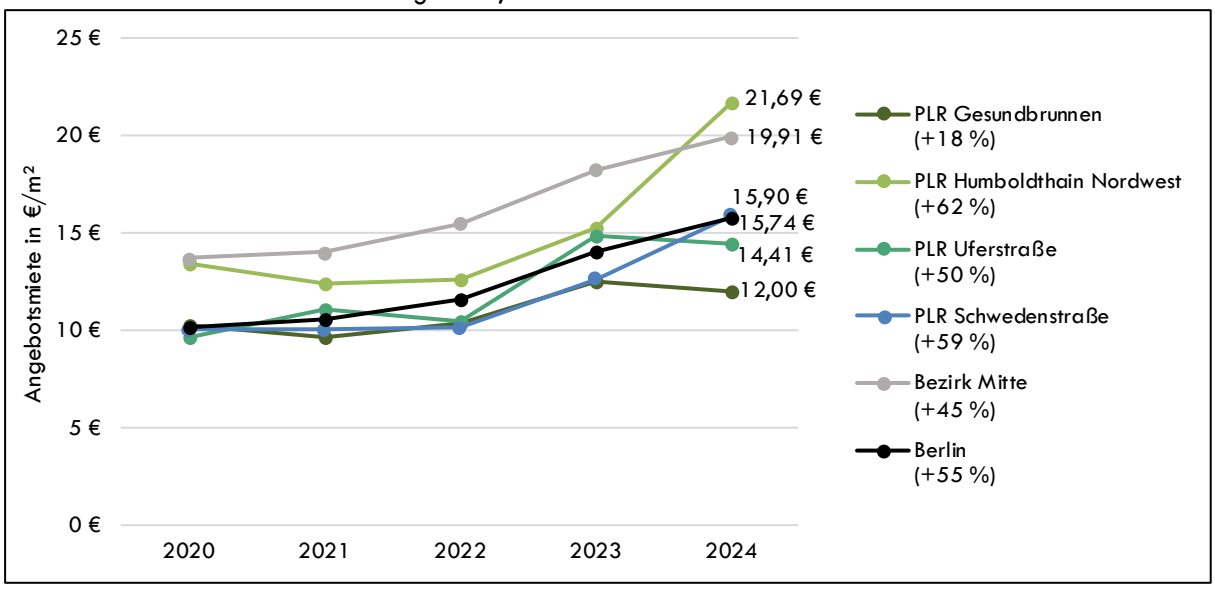
Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 34 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus in den Planungsräumen des Fördergebiets[39] im Vergleich zum Bezirk Mitte und der Gesamtstadt dargestellt. Wie in Kapitel 1.1.1 erläutert, liegt die Bebauung des Sanierungsgebiets vollständig im Planungsraum Humboldthain Nordwest (siehe auch Abbildung 3 auf Seite 9).

Von den vier Planungsräumen des Fördergebiets weist Humboldthain Nordwest seit dem Jahr 2020 durchgehend das höchste Angebotsmietniveau auf. Nach einem sprunghaften Anstieg im Jahr 2024 überschreitet es mit 21,69 Euro pro Quadratmeter sogar den bezirklichen Vergleichswert von 19,91 Euro. Und deutlich den berlinweiten Wert von 15,74 Euro. In den anderen Planungsräumen liegt das Niveau der Angebotsmieten zwischen 12,00 Euro und 15,90 Euro. Die Entwicklung der Angebotsmieten von 2020 bis 2024 ist überall drastisch; im Planungsraum Humboldthain Nordwest ist der Anstieg mit 62 % im Vergleich am höchsten.

Abbildung 34: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des Fördergebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen RegioKontext

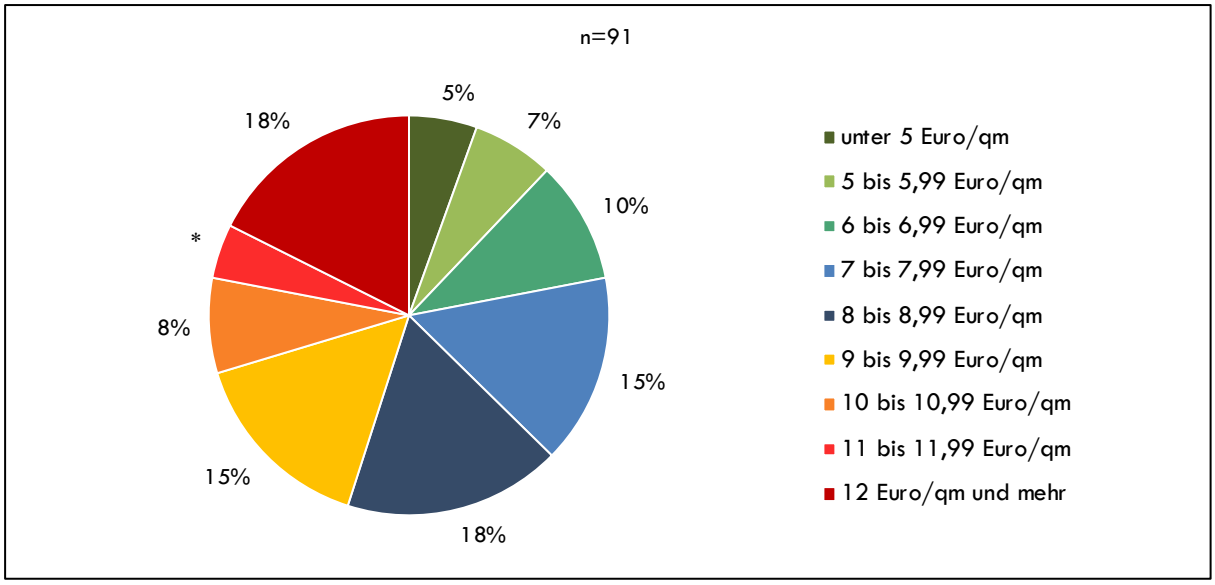
[39] Förderkulisse Lebendige Zentren.

Bestandsmietniveau

Das Niveau der Bestandsmieten liegt deutlich unterhalb des Angebotsmietniveaus. Im Jahr 2026 beträgt die mittlere Nettokaltmiete im Sanierungsgebiet 8,67 Euro pro Quadratmeter im Median und 9,22 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Die mittlere Bestandsmiete überschreitet damit den Vergleichswert des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2026 von 7,71 Euro pro Quadratmeter im Median.[40]

Die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter geht aus der Abbildung 35 hervor. Dabei ergibt sich ein gemischtes Bild: 22 % der Haushalte im Sanierungsgebiet haben noch eine günstige Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter. Gleichzeitig haben 18 % der Haushalte bereits eine hohe Nettokaltmiete von 12 Euro pro Quadratmeter und mehr.

Abbildung 35: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)

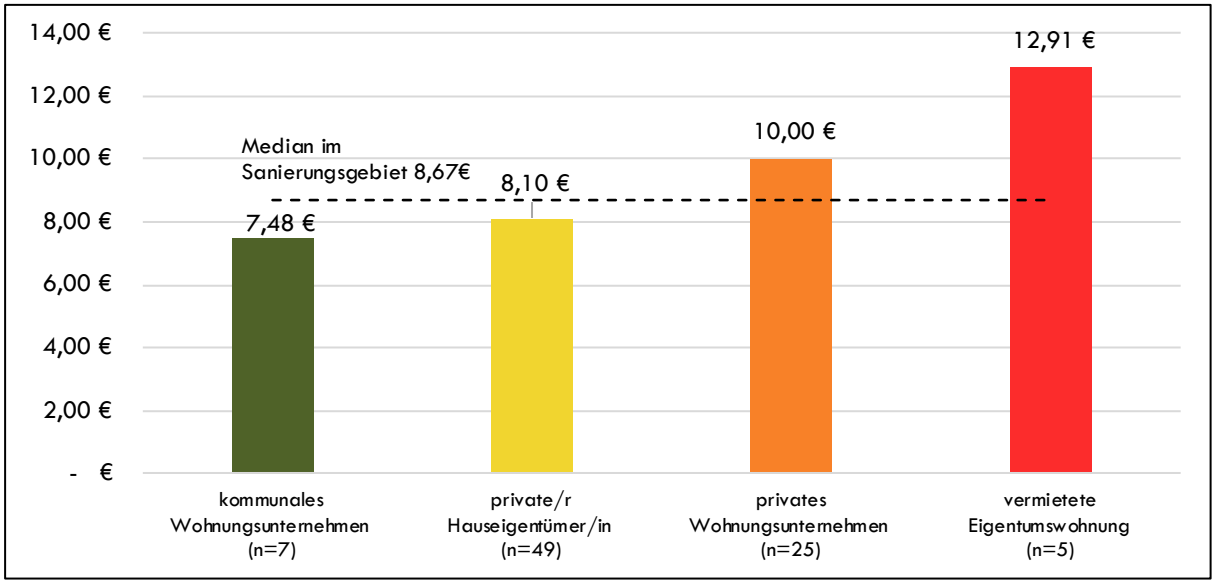


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

In der Abbildung 36 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter*in der Wohnung dargestellt. Es wird deutlich, dass in privatwirtschaftlich vermieteten Wohnungen ein deutlich höheres Bestandsmietniveau erreicht wird als in den Beständen kommunaler Wohnungsunternehmen. Am höchsten ist der Median der Nettokaltmiete in Wohnungen privater Wohnungsunternehmen und insbesondere in vermieteten Eigentumswohnungen.

[40] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Berliner Mietspiegel 2026 veröffentlicht, Pressemitteilung vom 28.05.2026, Internetquelle.

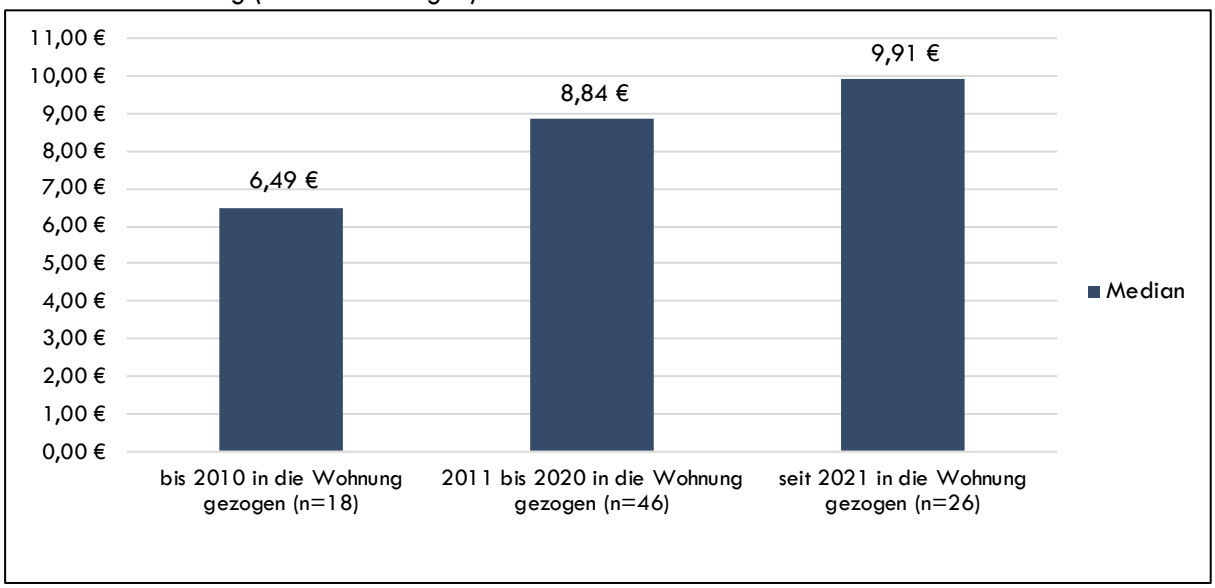
Abbildung 36: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

In Abbildung 37 ist die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von alteingesessenen Haushalten, die bis zum Jahr 2010 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,49 Euro pro Quadratmeter im Median. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2008 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,84 Euro pro Quadratmeter im Median, während Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, im Median eine Miete von 9,91 Euro pro Quadratmeter haben. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen deutliche Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind.

Abbildung 37: Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Mieterhöhungen im Bestand

60 % der Haushalte im Sanierungsgebiet waren in den letzten fünf Jahren von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Bei 44 % der Haushalte mit Mieterhöhung ist diese auf einen Staffel- oder Indexmietvertrag zurückzuführen. Von 33 % wurde als Grund für die Mieterhöhung die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel benannt. 15 % der von Mieterhöhung betroffenen Haushalte hatten eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung.

Im Mittel ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um 6 % bzw. 0,60 Euro je Quadratmeter angestiegen.[41] Für eine Wohnung mit der Median-Wohnfläche des Gebiets von 68 Quadratmetern (vgl. Kapitel 4.1) bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von rund 40 Euro bzw. im Jahr von knapp 490 Euro. Dies kann Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten.

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Sanierungsgebiet für die Miete aufwenden. Dabei ist zwischen der Brutto-Kaltmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsindikator genutzt werden kann, und der Warmmietbelastung zu unterscheiden, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Wissenschaft und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte an.[42]

Gemäß dem Berliner Sozialbericht 2025 betrug die Mietbelastungsquote im Jahr 2022 im Bezirk Mitte 28,7 % und in der Gesamtstadt 27 % – jeweils bezogen auf die **Bruttokaltmiete**.[43] Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße liegt mit 17 % im Median noch deutlich unter den Vergleichswerten.

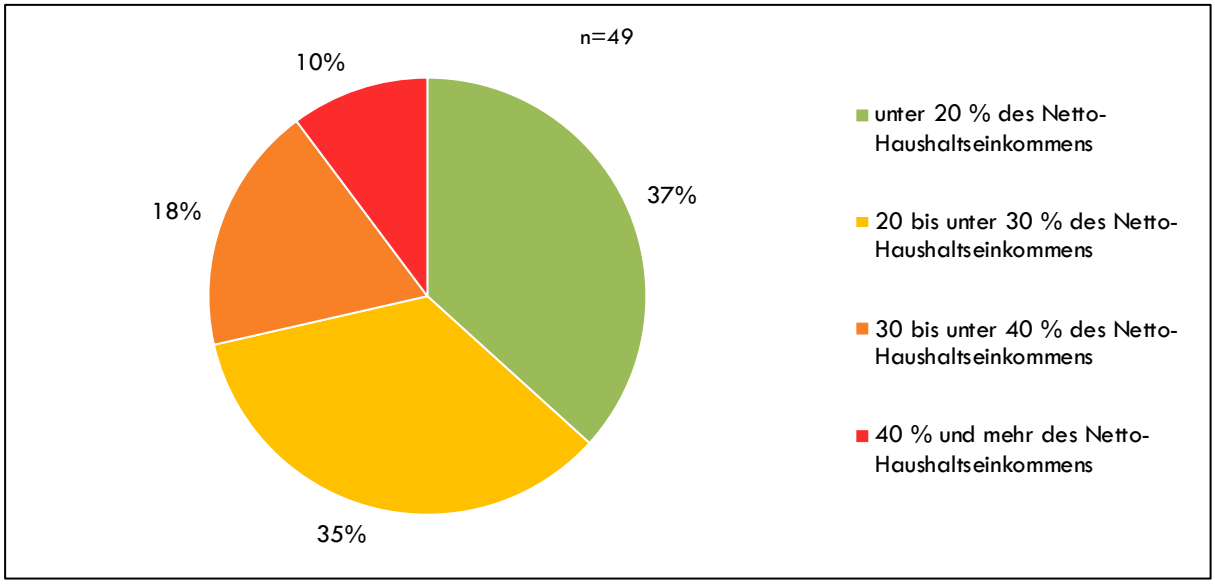
Die mittlere **Warmmietbelastung** (Median) beträgt im Sanierungsgebiet 26 %, wobei der Median im Böttgerblock bei 23 % und im Gerichtsblock bei 30 % liegt. In der Abbildung 38 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. Knapp 29 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 22 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

[41] Alle Mietsteigerungen einbezogen und gemittelt.

[42] Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

[43] AfS Berlin-Brandenburg, Berlin in Zahlen. Sozialbericht 2025.

Abbildung 38: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Bestimmte Gruppen sind im Sanierungsgebiet zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen: Alleinstehende weisen im Median eine Warmmietbelastung von 29 % auf. 45 % von ihnen haben eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Eine besonders hohe Warmmietbelastung weisen darüber hinaus einkommensarme Haushalte auf mit einem Median von 31 %. Fast drei Fünftel von ihnen haben eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Bei Haushalten mit Transferleistungsbezug beträgt der Median ebenfalls 31 %. Von diesen Haushalten müssen 63 % mindestens 30 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden.

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung lässt sich feststellen, dass der Median der Warmmietbelastung bei langjährigen Mieter*innen-Haushalten, die bereits bis 2010 in ihre Wohnung gezogen sind, bei 22 % liegt. Bei Haushalten, die zwischen 2011 und 2020 ihre Wohnung bezogen haben, liegt der Median mit 21 % auf ähnlichem Niveau, während Haushalte, die seit 2021 in ihre Wohnung gezogenen sind, eine mittlere Warmmietbelastung von 28 % haben. Dies korrespondiert mit dem Mietniveau und den Netto-Haushaltseinkommen in den jeweiligen Zuzugskohorten.

4.6 Mietverhältnis und Sozialmietwohnungen

Wie in Kapitel 2.3 bereits ausgeführt befinden sich 24 % der Wohngebäude im Sanierungsgebiet im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften, wobei gemäß der Haushaltsbefragung 40 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet werden. Das Sanierungsgebiet ist folglich überwiegend ein Quartier, in dem Mieter*innen leben. Von den Haushalten, die zur Miete wohnen, haben 5 % einen Zeitmietvertrag und 4 % einen Untermietvertrag. 19 % der Mieter*innen-Haushalte im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße haben einen Staffel- oder Index-Mietvertrag.

Gemäß der Haushaltsbefragung haben 34 % der Haushalte ein Einkommen, aus dem sich der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein ergibt, der zum Bezug einer Sozialmietwohnung berechtigt.

Der Anteil der Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist in den Planungsräumen des Fördergebiets im Vergleich zum Bezirk Mitte und dem Land Berlin überdurchschnittlich hoch, wie aus der Tabelle

8 hervorgeht. Im Planungsraum Humboldthain Nordwest, in dem sich das Sanierungsgebiet befindet, beträgt der Anteil 8,3 % gegenüber 6,4 % im Bezirk und 4,2 % in der Gesamtstadt.

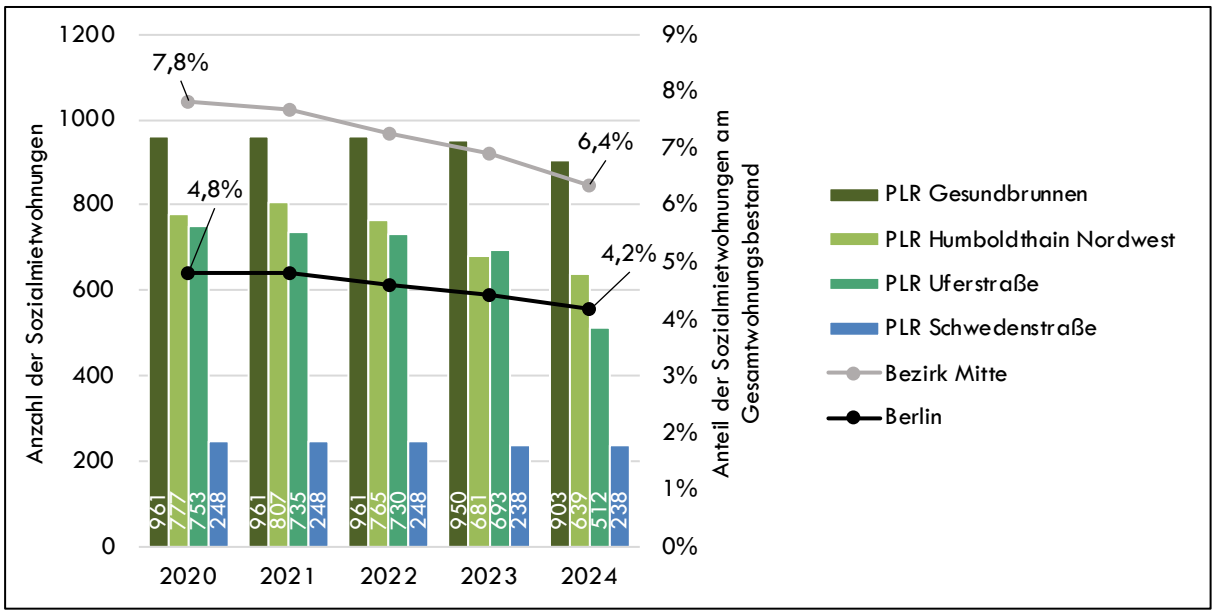
Tabelle 8: Anzahl und Anteil der Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des Fördergebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin Jahr 2024

	Anzahl Sozialmietwohnungen 2024	Anteil Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2024
PLR Gesundbrunnen	903	15,6 %
PLR Humboldthain Nordwest	639	8,3 %
PLR Uferstraße	512	10,4 %
PLR Schwedenstraße	238	9,0 %
Bezirk Mitte insgesamt	13.652	6,4 %
Land Berlin insgesamt	85.765	4,2 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Allerdings ist der Sozialmietwohnungsbestand zwischen 2020 und 2024 zurückgegangen, wie die Abbildung 39 zeigt. Im Jahr 2024 gab es im Planungsraum Humboldthain Nordwest 138 Sozialmietwohnungen weniger als im Jahr 2020, was einem Rückgang von17,8 % entspricht. Der Rückgang ist damit deutlich stärker als in Berlin mit 10,3 % und im Bezirk Mitte mit 14,7 % im selben Zeitraum. Übertroffen wird der Rückgang nur vom benachbarten Planungsraum Uferstraße: Dort ist etwa ein Drittel der Sozialmietwohnungen weggefallen.

Abbildung 39: Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des Fördergebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Die Tabelle 9 stellt dar, wie viele Sozialbindungen seit 2020 ausgelaufen sind und wie viele bis zum Jahr 2030 auslaufen werden. Demnach wird in den nächsten Jahren für viele weitere Wohnungen die Sozialbindung auslaufen – in den Jahren 2028 bis 2030 sind im Bezirk Mitte jeweils mehr als 1.000 Sozialmietwohnungen pro Jahr betroffen. Im Planungsraum Humboldthain Nordwest sind es insgesamt 86 Wohnungen in den Jahren 2027 bis 2030. Im benachbarten Planungsraum Gesundbrunnen, der an den

Böttgerblock angrenzt, wird im Jahr 2030 sogar für 464 Sozialmietwohnungen die Bindung auslaufen. Sofern keine neuen Sozialmietwohnungen hinzukommen, ist folglich in Zukunft mit einem weiterhin starken Rückgang an Wohnungen mit Sozialbindung zu rechnen.

Tabelle 9: Bindungsausläufe 2020 bis 2030 nach Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
PLR Gesundbrunnen	0	0	0	0	0	24	0	0	18	95	464
PLR Humboldthain Nordwest	3	1	125	0	0	12	0	15	0	71	0
PLR Uferstraße	0	0	0	1	95	0	0	14	0	18	0
PLR Schwedenstraße	0	0	0	0	0	0	24	0	76	0	0
Bezirk Mitte insgesamt	12	19	126	148	359	782	37	277	1.164	1.391	1.161

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Für Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind, gilt: „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.[44]

4.7 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Dies schließt die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung sowie folgende Nutzungen mit ein:

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.[45]

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer*innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder

[44] „Zu jedem Jahresende verlieren Tausende von Wohnungen ihre Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt beziehungsweise laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15-jährige sogenannte Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 WoBindG, § 50 WoFG und in Berlin § 11 a WoG Bln) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung)“ (vgl. Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle).

[45] Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer*innen sein. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

7 % der Haushalte kennen eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 16 % einen langfristigen Leerstand im Wohnhaus.[46] Ein signifikanter Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen. Auch möblierte Kurzzeitvermietung verschärft in Ballungsräumen zunehmend die ohnehin schon angespannte Wohnungsmarktsituation. 23 % der Haushalte sind möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt.[47]

4.8 Wohnungswirtschaftliche Dynamiken

4.8.1 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 2.3 beschrieben, befinden sich 24 % der Wohngebäude im Sanierungsgebiet im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Zwei Drittel der Wohngebäude gehören Privatpersonen oder privaten Unternehmen. Für diese Bestände besteht ein Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die rendite reiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten" von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache."[48] Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Verkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist.

[46] Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

[47] Es kann zur mehrfachen Benennung durch die Haushalte kommen. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen möblierte oder befristetet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt sind. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der möblierten oder befristetet vermieteten Wohnungen.

[48] Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen[49], dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter*innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

1. umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen und

2. die Entziehung der Mietwohnung vom Wohnungsmarkt durch die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen.

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in verschiedenen Gebieten belegen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.[50] Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer*innen bestehen, den Mieter*innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter*innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht insbesondere im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen“.[51]

Zusammengefasst können die Erhöhung des Ausstattungszustands und die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Veränderung der Bevölkerung in den betroffenen Wohngebäuden führen.

Der Senat von Berlin hat am 21. September 2021 die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) bis Ende 2025 erlassen. Am 11. November 2025 hat der Senat erneut eine Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB beschlossen. Sie gilt seit dem 1. Januar 2026 und wird mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft treten. Damit gilt seit dem 07. Oktober 2021 in ganz Berlin

[49] Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

[50] LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

[51] Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in solchen Wohngebäuden ist damit grundsätzlich untersagt. Es bestehen jedoch Ausnahmen, sodass in diesen Fällen eine Umwandlung weiterhin möglich ist.

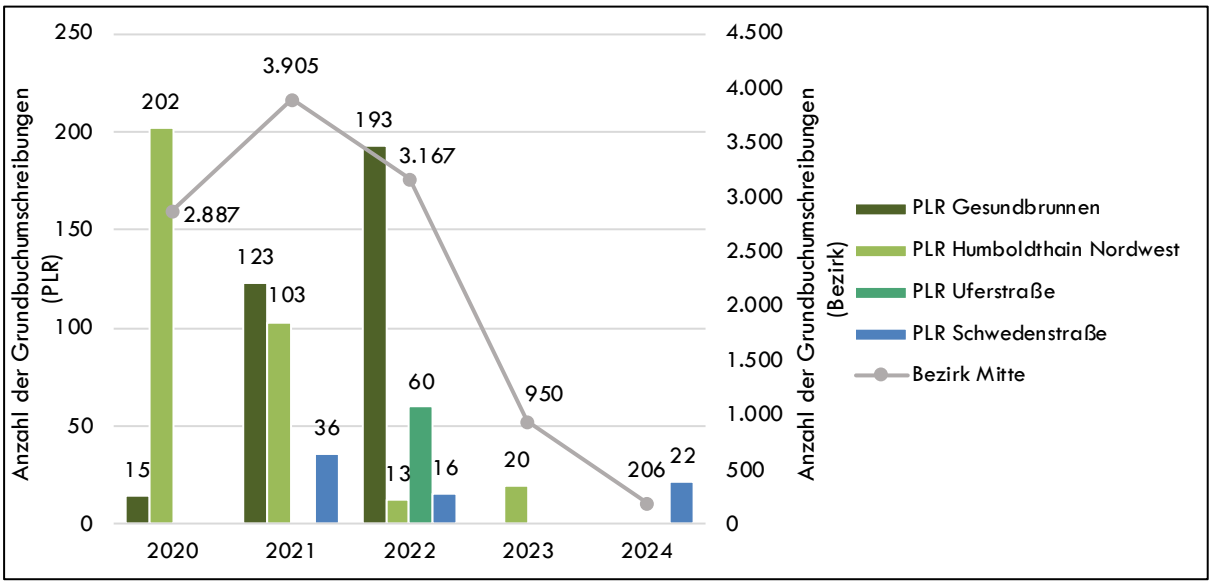
Grundbuchumschreibungen

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.[52]

In der Abbildung 40 ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2020 und 2024 in den Planungsräumen des Fördergebiets und im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. Deutlich erkennbar ist der Rückgang der Grundbuchumschreibungen ab dem Jahr 2022, der auf die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zurückzuführen ist.

Im Zeitraum 2020 bis 2024 wurden im Planungsraum Humboldthain Nordwest, in dem sich das Sanierungsgebiet befindet, 338 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2024 entspricht dies 4,4 % der Wohnungen. Im Bezirk waren es im selben Zeitraum 5,2 %, während in der Gesamtstadt lediglich 3,5 % des Wohnungsbestands von Grundumschreibungen betroffen waren. Im Jahr 2020 wurde mit 202 umgewandelten Wohneinheiten ein Höchststand erreicht.

Abbildung 40: Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des Fördergebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf

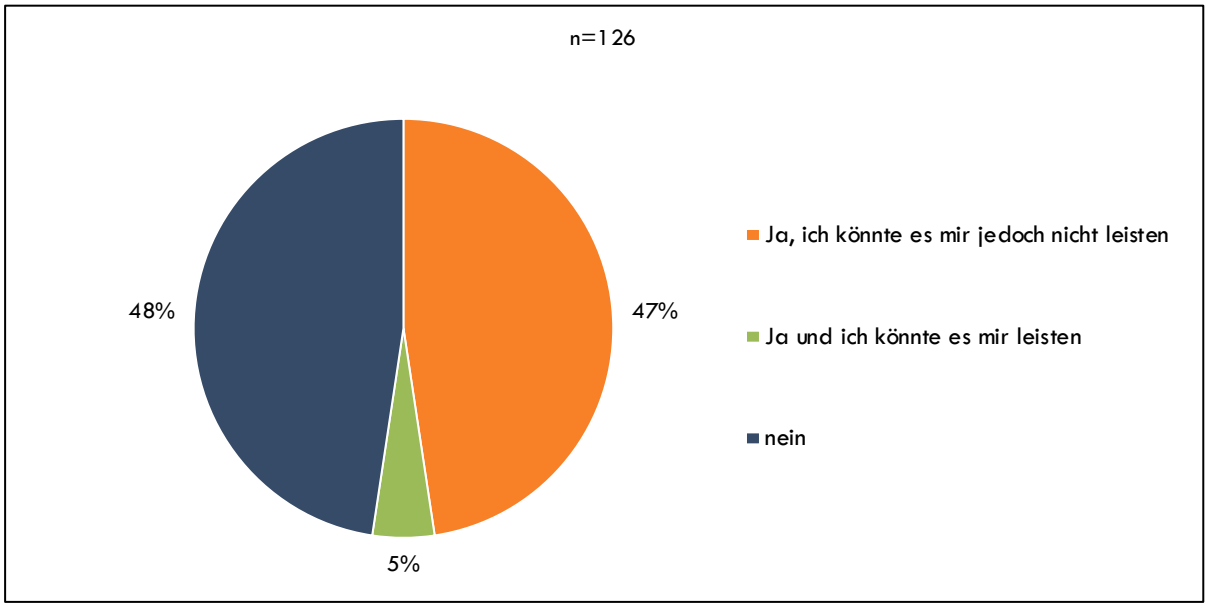


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

[52] Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter*innen-Haushalte gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im Sanierungsgebiet kaufen würden. 47 % der Mieter*innen-Haushalte würden die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im Sanierungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 41). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Nur 5 % der Mieter*innen-Haushalte könnten sich den Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung leisten.

Abbildung 41: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im Sanierungsgebiet



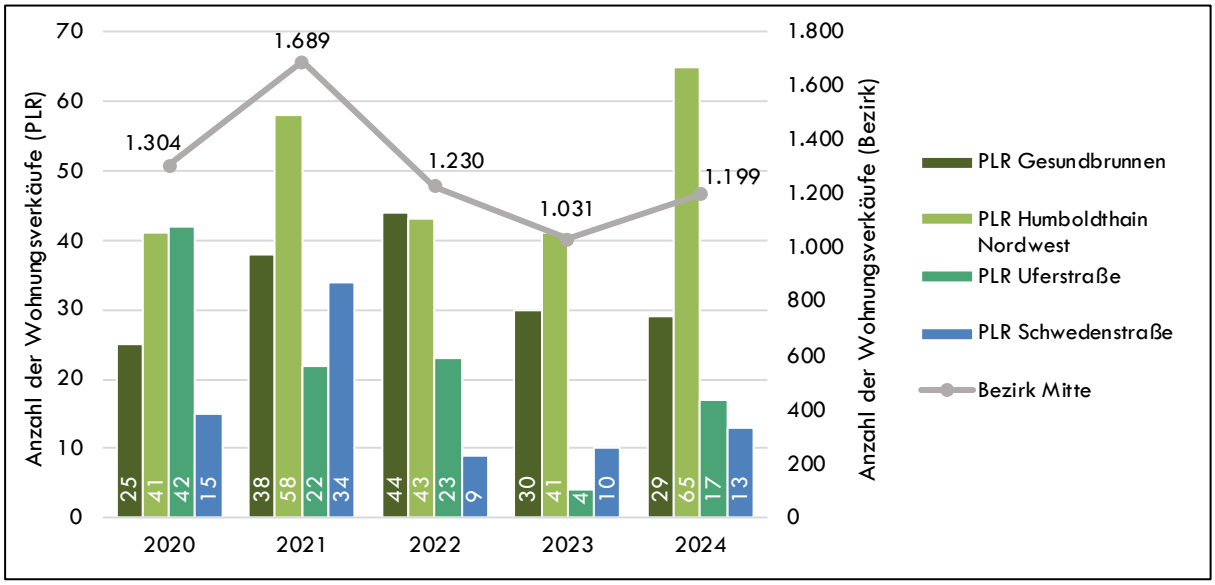
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

4.8.2 Eigentümer*innenwechsel und Wohnungsverkäufe

Gemäß der Haushaltsbefragung hat bei 18 % der Haushalte seit dem Jahr 2018 ein **Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** stattgefunden. 23 % der Haushalte sind sich nicht sicher.

In der Abbildung 42 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Zeitraum 2020 bis 2024 in den Planungsräumen des Fördergebiets und im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden im Planungsraum Humboldthain Nordwest, in dem sich das Sanierungsgebiet befindet, insgesamt 248 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 3,2 % des Gesamtwohnungsbestands von 2024. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Mitte 3,0 % und in Berlin 2,4 %. Damit war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Planungsraum Humboldthain Nordwest, auch im Vergleich zu den anderen Planungsräumen, im dargestellten Zeitraum stärker ausgeprägt.

Abbildung 42: Verkäufe von Eigentumswohnungen[53] in den Planungsräumen des Fördergebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

[53] Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

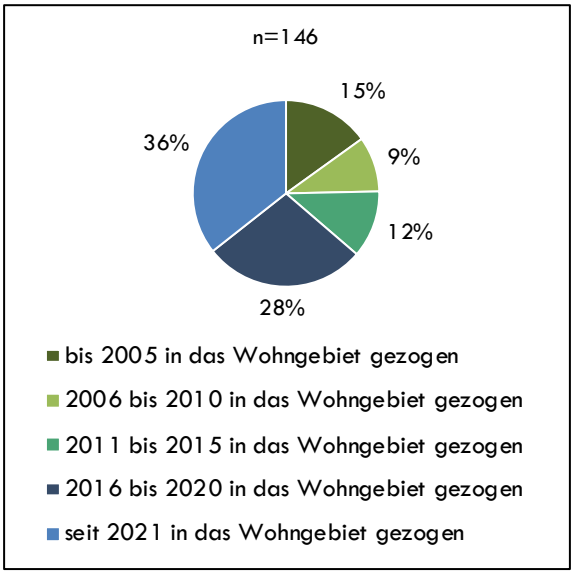
5. Gebietsbindung und Qualitäten und Defizite des Gebiets aus Sicht der Haushalte

Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden insbesondere die Wohndauer, die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Nachbarschaftliche Beziehungen und informelle Unterstützungsnetzwerke können zur sozialen Stabilität des Gebiets beitragen. Darüber hinaus werden die Nutzung sozialer Infrastruktur, das Mobilitätsverhalten sowie die durch die Haushalte wahrgenommenen Entwicklungen, Qualitäten, Defizite, Verbesserungsbedarfe und Wünsche im Sanierungsgebiet betrachtet.

5.1 Wohndauer und Umzugsneigung

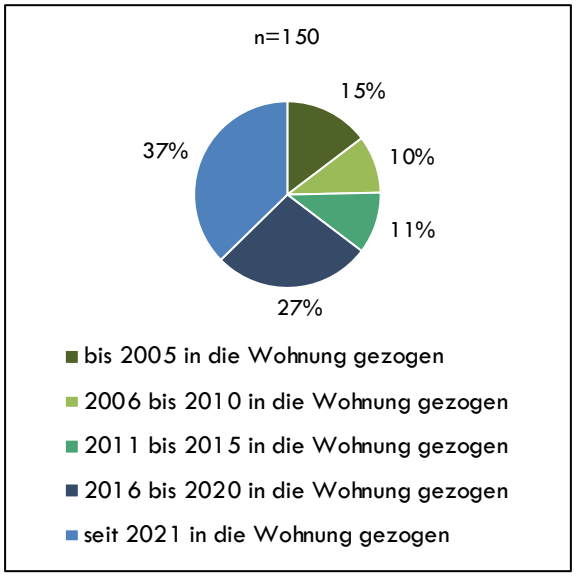
Die mittlere Wohndauer der Haushalte beträgt gemäß Haushaltsbefragung im Wohngebiet und in der Wohnung acht Jahre im Median. Jeweils etwas mehr als ein Drittel der Haushalte sind in den vergangenen fünf Jahren in das Wohngebiet bzw. ihre Wohnung gezogen. 36 % der Haushalte wohnt bereits seit mindestens zehn Jahren im Wohngebiet; 37 % wohnen seit mindestens zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen). Die hohe Übereinstimmung der Zuzugskohorten im Wohngebiet und in der Wohnung lässt darauf schließen, dass Binnenmigration im Sanierungsgebiet nur in geringem Umfang stattgefunden hat.

Abbildung 43: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Abbildung 44: Einzugsjahr in die Wohnung



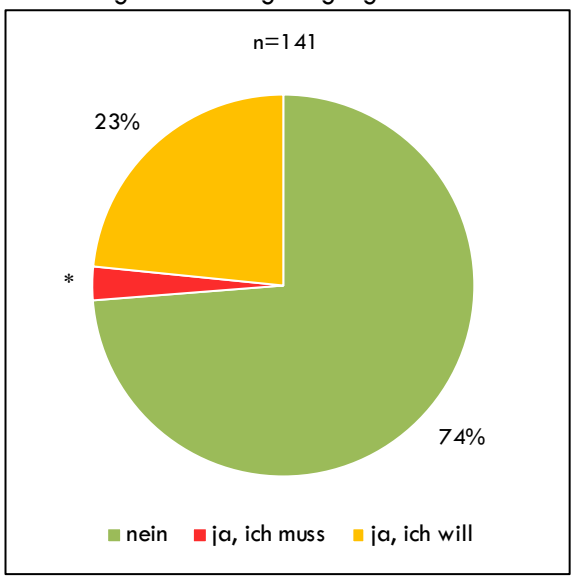
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Umzugsneigung

Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Knapp drei Viertel der Haushalte planen keinen Umzug; 23 % wollen freiwillig umziehen und ein geringer Teil der Haushalte muss unfreiwillig umziehen (vgl. Abbildung 45). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden nur wenige voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet bzw. im Bezirk verbleiben. Mit 44 % plant der Großteil der Haushalte, in einen anderen Berliner Bezirk

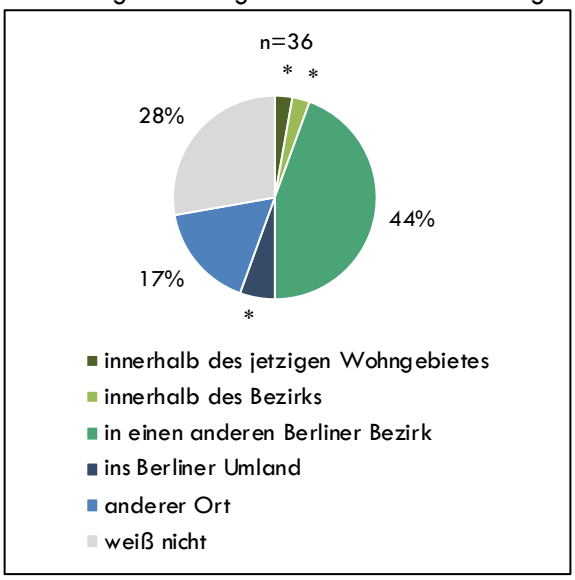
zu ziehen. 17 % planen, aus Berlin wegzuziehen und 28 % der Haushalte sind sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 46 hervorgeht.

Abbildung 45: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

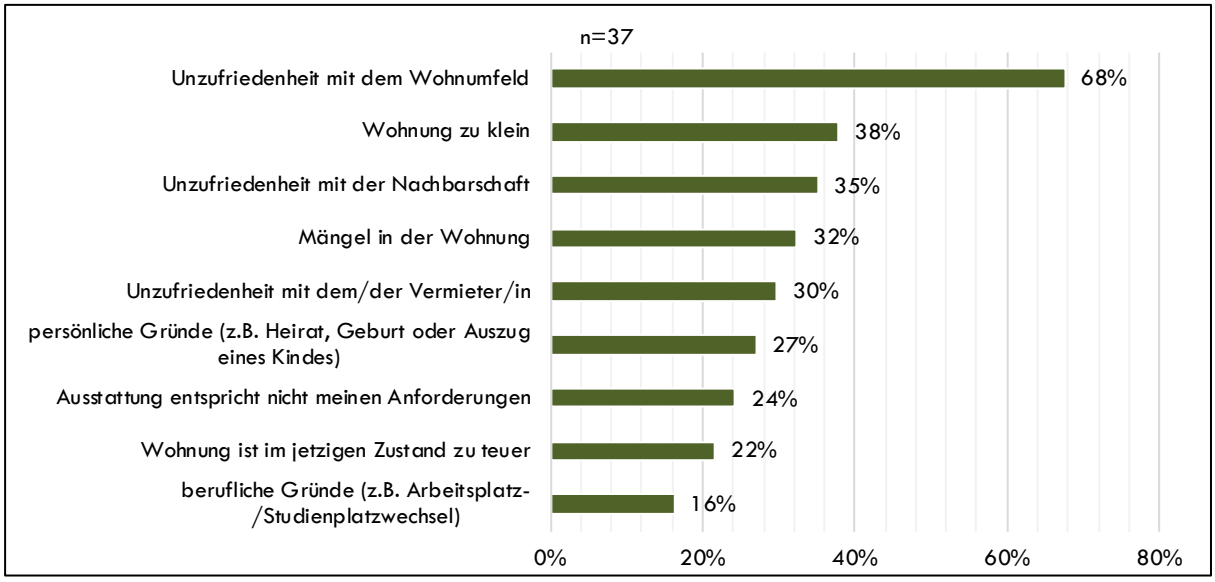
Abbildung 46: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

In der Abbildung 47 sind die Gründe dargestellt, aus denen Haushalte umziehen wollen oder müssen. Die mit Abstand am häufigsten genannte Umzugsmotivation ist die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Dies deckt sich mit dem Umstand, dass das Wohnumfeld der befragten Haushalte aufgrund städtebaulicher Missstände als Sanierungsgebiet festgesetzt wurde. Auch die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft spielt eine große Rolle. Wohnungsbezogene Gründe, wie eine zu geringe Wohnungsgröße, Mängel in der Wohnung und Unzufriedenheit mit dem bzw. der Vermieter*in sind ebenfalls unter den fünf meistgenannten Umzugsgründen. Die beiden letztgenannten Gründe, ebenso wie eine zu teure Wohnung als ein von 22 % der umzugswilligen Haushalte genannter Umzugsgrund, ist besonders häufig bei Mieter*innen von Wohnungen im Eigentum privater Wohnungsunternehmen vertreten. Für gut ein Viertel der umzugswilligen Haushalte sind persönliche Gründe ausschlaggebend. Eine nicht den Anforderungen entsprechende Wohnungsausstattung wird von knapp einem Viertel und berufliche Gründe werden von 16 % der umzugswilligen Haushalte als Umzugsgründe genannt.

Abbildung 47: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)

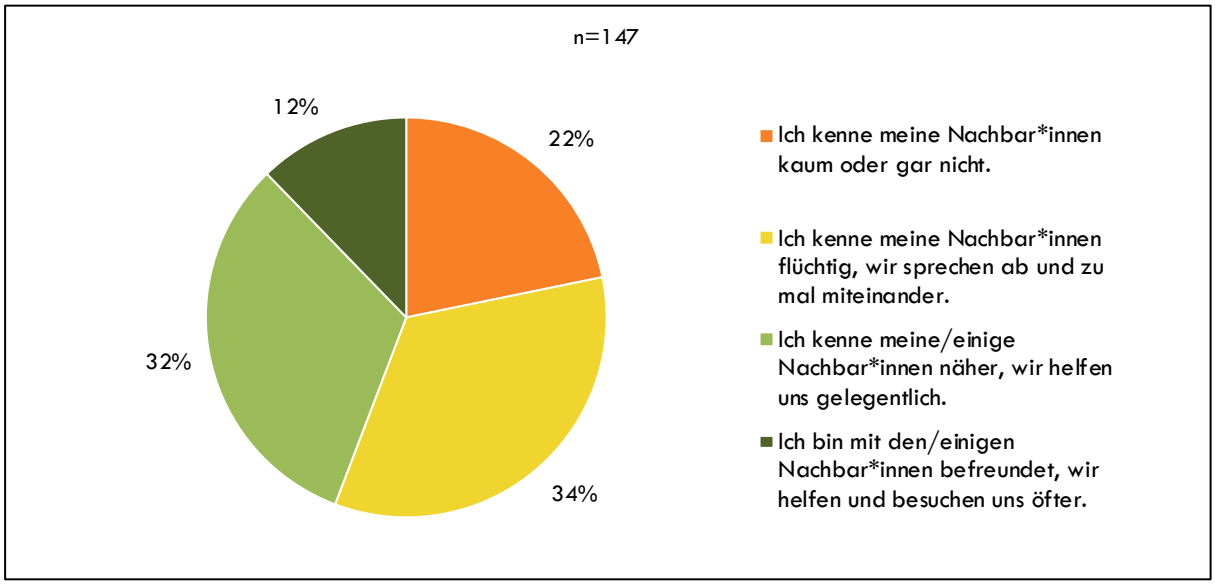


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; angegebene Gründe mit mindestens 5 Nennungen

5.2 Kontakt zur Nachbarschaft und informelle Unterstützungsnetzwerke

In der Abbildung 48 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. 44 % der Haushalte pflegen engere nachbarschaftliche Kontakte, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit und Ressourcen, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Ein Drittel der Haushalte hat zumindest flüchtige Kontakte zu den Nachbar*innen. 22 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

Abbildung 48: Kontakt zur Nachbarschaft

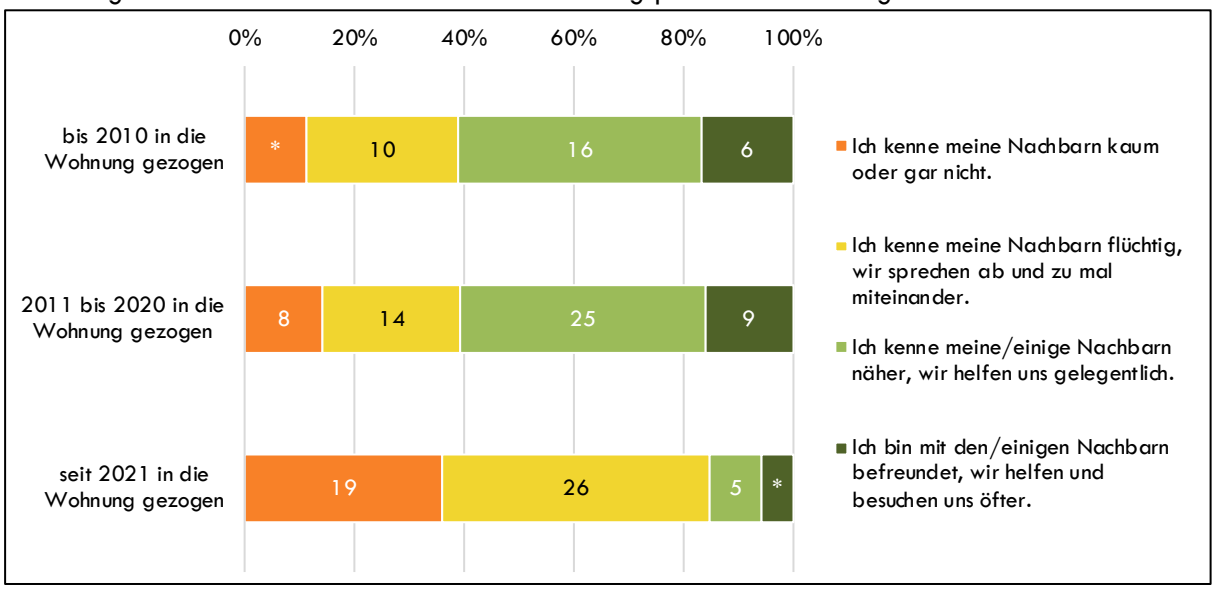


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

In der Abbildung 49 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bis 2020 in ihre Wohnung gezogen sind, haben zu jeweils 61 % ein

enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugskohorte ist der Anteil der Haushalte mit engen oder sehr engen nachbarschaftlichen Beziehungen mit 15 % deutlich geringer. Dies verdeutlicht, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Es besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 49: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

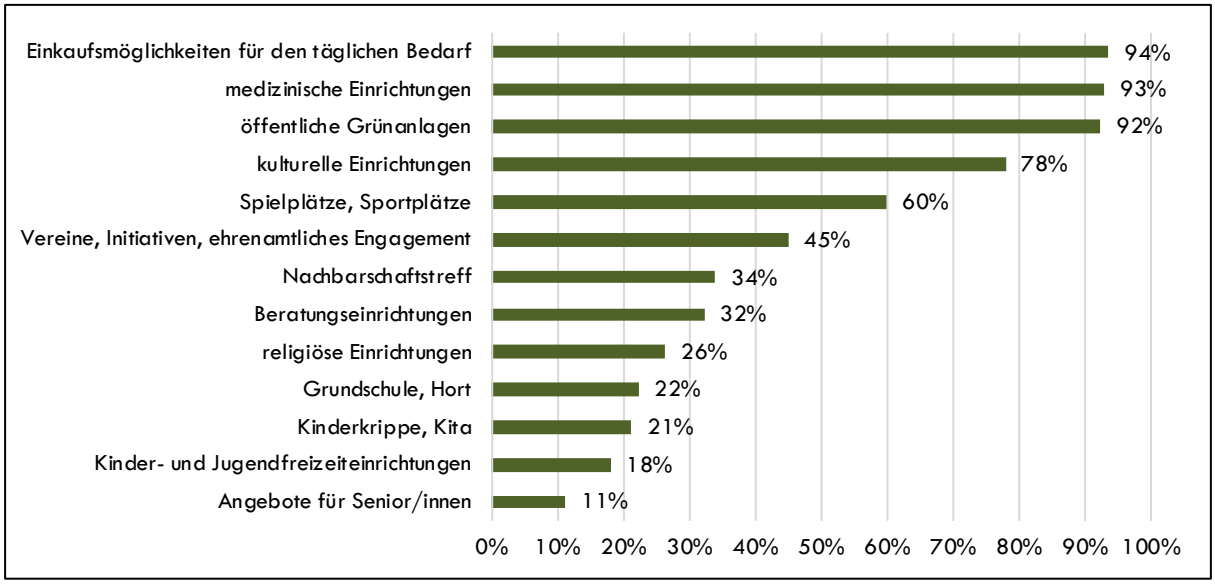
4 % der Haushalte im Sanierungsgebiet geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 15 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Damit ist insgesamt ein Fünftel der Haushalte in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung involviert. Bezogen auf Haushalte mit Migrationshintergrund sind es 26 % gegenüber 16 % bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Das zeigt, dass migrantische Haushalte in besonderer Weise auf die gewachsenen informellen Netzwerke angewiesen sind.

5.3 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im Sanierungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote nutzt, ist nachfolgend in der Abbildung 50 dargestellt. Eine Gegenüberstellung, welche Angebote und Einrichtungen innerhalb und außerhalb des Wohnumfelds genutzt werden, zeigt die Abbildung 51.

Eine sehr hohe Nutzungsquote erfahren neben Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und medizinischen Einrichtungen insbesondere öffentliche Grünanlagen. Kulturelle Einrichtungen werden von mehr als drei Viertel der Haushalte und Spiel- und Sportplätze von 60 % der befragten Haushalte genutzt. 45 % der Haushalte sind in Vereine, Initiativen und Einrichtungen für ehrenamtliches Engagement involviert. Jeweils etwa ein Drittel der Haushalte besucht Nachbarschaftstreffs und nutzt Beratungseinrichtungen. Ein Viertel besucht religiöse Einrichtungen.

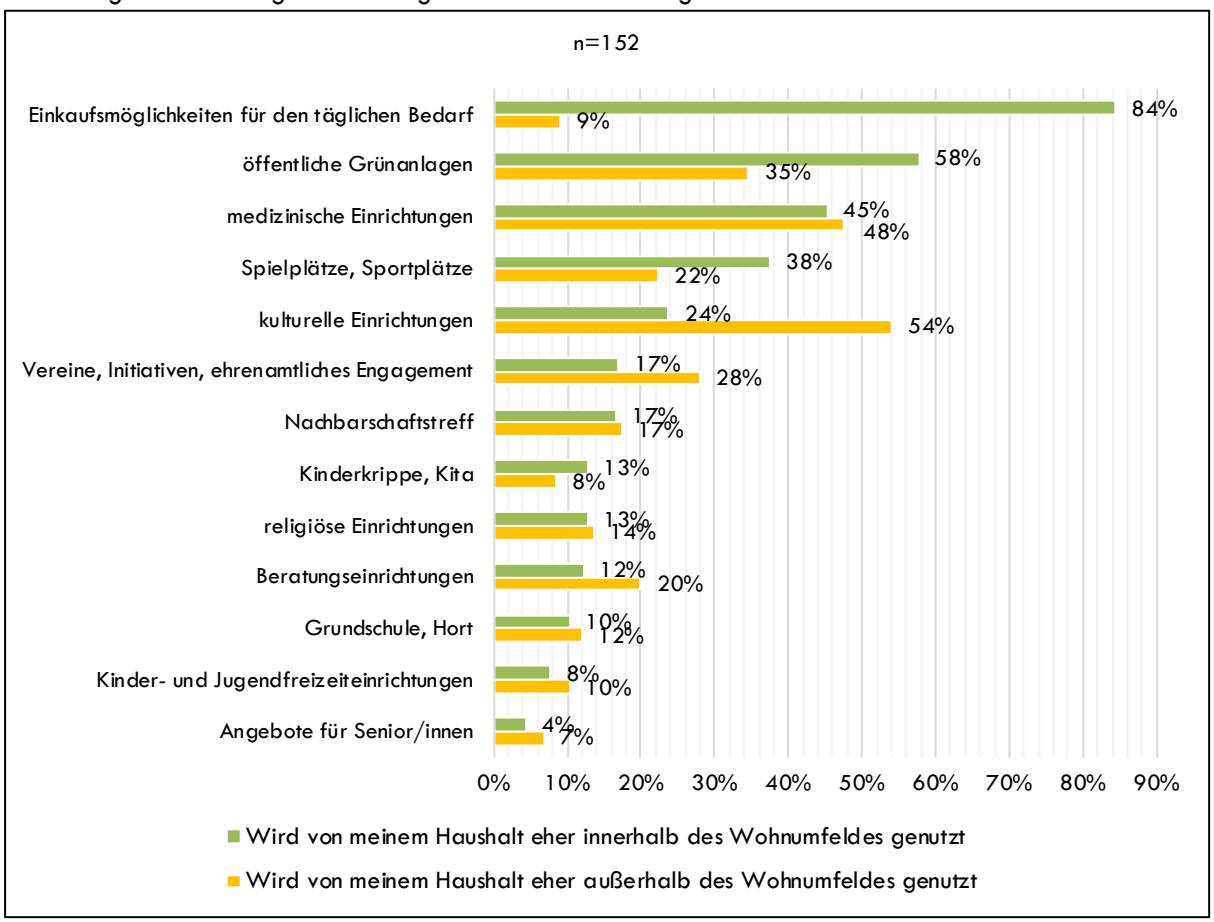
Abbildung 50: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Wie in Abbildung 51 dargestellt, werden insbesondere Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünanlagen sowie Spiel- und Sportplätze überwiegend innerhalb des Wohnumfelds genutzt. Kulturelle Einrichtungen, Vereine, Initiativen und ehrenamtliches Engagement sowie Beratungseinrichtungen werden dagegen häufiger auch außerhalb des Wohnumfeldes in Anspruch genommen.

Abbildung 51: Nutzungsort von Angeboten und Einrichtungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Die Tabelle 10 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Viele Haushalte sind mehreren der beschriebenen Gruppen zuzuordnen, weshalb es zwischen den Gruppen starke Überschneidungen gibt. Erwartungsgemäß erreichen Spiel- und Sportplätze sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bei Haushalten mit minderjährigen Kindern besonders hohe Nutzungsquoten. Beratungseinrichtungen sowie kulturelle Einrichtungen werden vergleichsweise häufig von einkommensarmen Haushalten in Anspruch genommen. Nachbarschaftstreffs sowie kulturelle und religiöse Einrichtungen werden insbesondere von Haushalten mit Migrationshintergrund genutzt. Vereine, Initiativen und ehrenamtliches Engagement spielen insgesamt von allen betrachteten Gruppen eine wichtige Rolle im Alltag.

Tabelle 10: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=25)	Einkommensarme Haushalte (n=23)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=64)
Spielplätze, Sportplätze	52%	39%	34%
Kinderkrippe, Kita	36%	26%	14%
Grundschule, Hort	24%	*	8%
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	16%	*	*
Nachbarschaftstreff	20%	*	13%
Angebote für Senior/innen	*	0%	0%
Beratungseinrichtungen	*	22%	9%
religiöse Einrichtungen	20%	*	11%
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	52%	43%	38%
kulturelle Einrichtungen	28%	30%	20%
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	24%	22%	16%

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Eine Verdrängung von Haushalten kann Folgen für die im Sanierungsgebiet ansässigen und umliegenden Einrichtungen und Angebote haben, die u. a. im Rahmen der QM-Verfahren[54] durch öffentliche Fördermittel aufgebaut wurden und auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind.

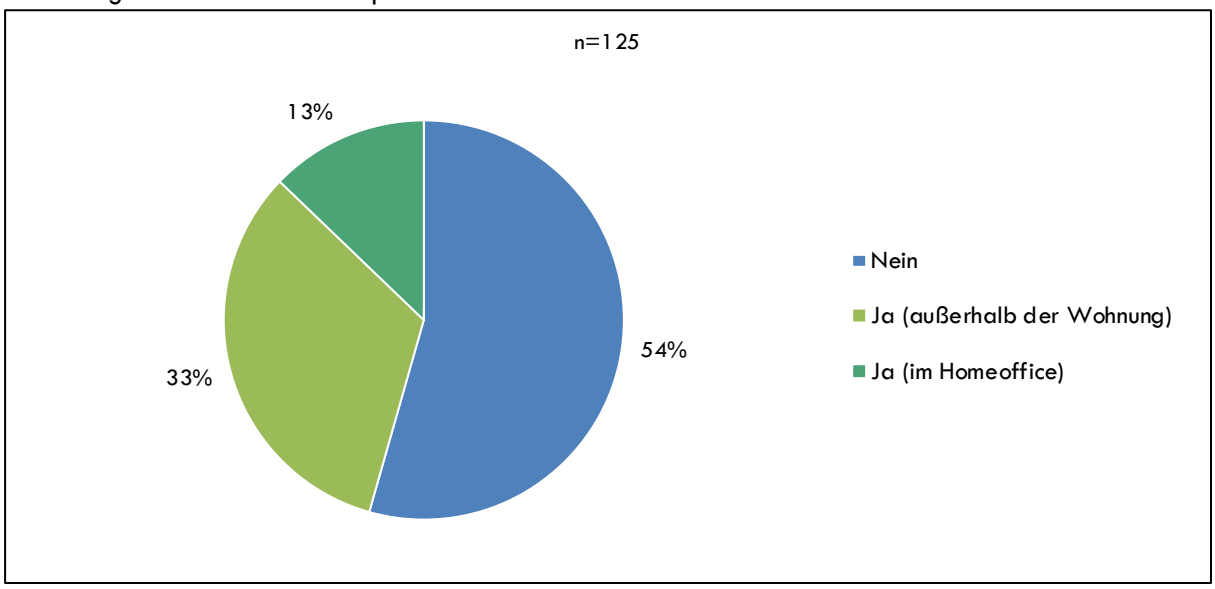
Arbeitsplatz im Gebiet

Wie in Abbildung 52 dargestellt, befindet sich der Arbeitsplatz von mehr als der Hälfte der Befragten nicht in der Nähe des Wohnstandortes. 13 % gehen ihrer beruflichen Tätigkeit überwiegend im Homeoffice innerhalb der eigenen Wohnung nach. Gleichzeitig arbeitet ein Drittel der Befragten wohnortnah außerhalb der eigenen Wohnung. Das weist auf eine funktionale Nutzungsmischung aus Wohnen und

[54] Der Gerichtsblock liegt im QM-Gebiet Reinickendorfer Straße/Pankstraße, der Böttgerblock befindet sich im QM-Gebiet Badstraße (vgl. Kapitel 2.1).

Arbeiten hin. Die hohe Nutzungsvielfalt im Sanierungsgebiet soll gemäß des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts erhalten und erweitert werden.[55]

Abbildung 52: Ort des Arbeitsplatzes in der Nähe

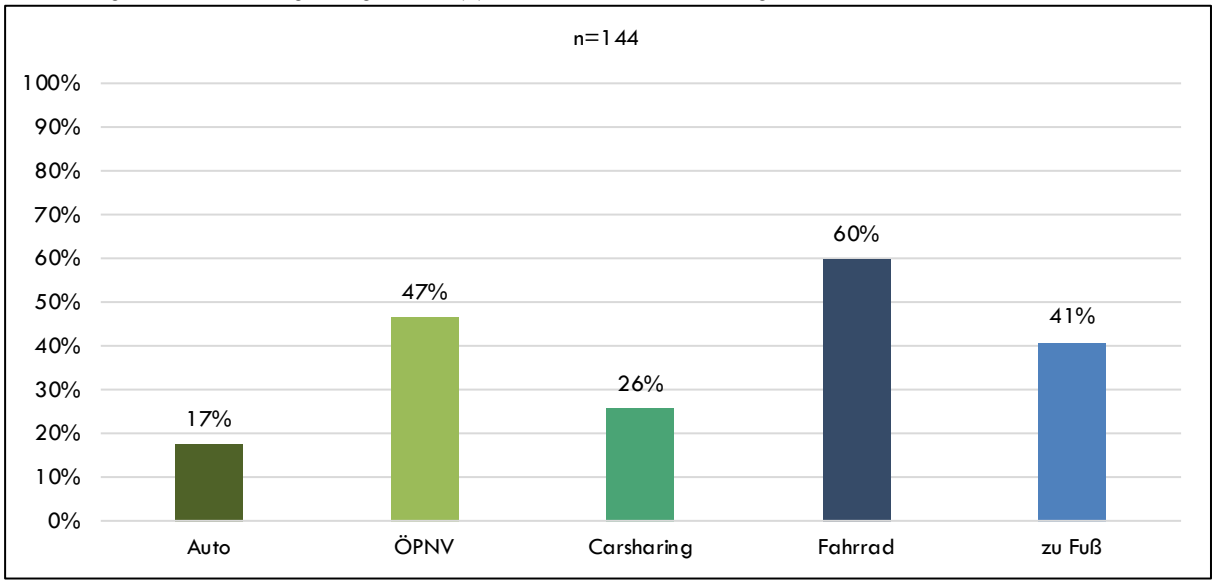


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

5.4 Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung

Das Hauptverkehrsmittel im Sanierungsgebiet ist mit 60 % das Fahrrad. Für 47 % der Haushalte ist der ÖPNV eines der Hauptverkehrsmittel, um die häufigsten Wege im Alltag zurückzulegen. Das eigene Auto wird für regelmäßige Wege nur von 17 % der Haushalte genutzt. 41 % der Haushalte gehen überwiegend zu Fuß. Car-Sharing-Angebote werden regelmäßig von knapp einem Viertel der Haushalte genutzt.

Abbildung 53: Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag



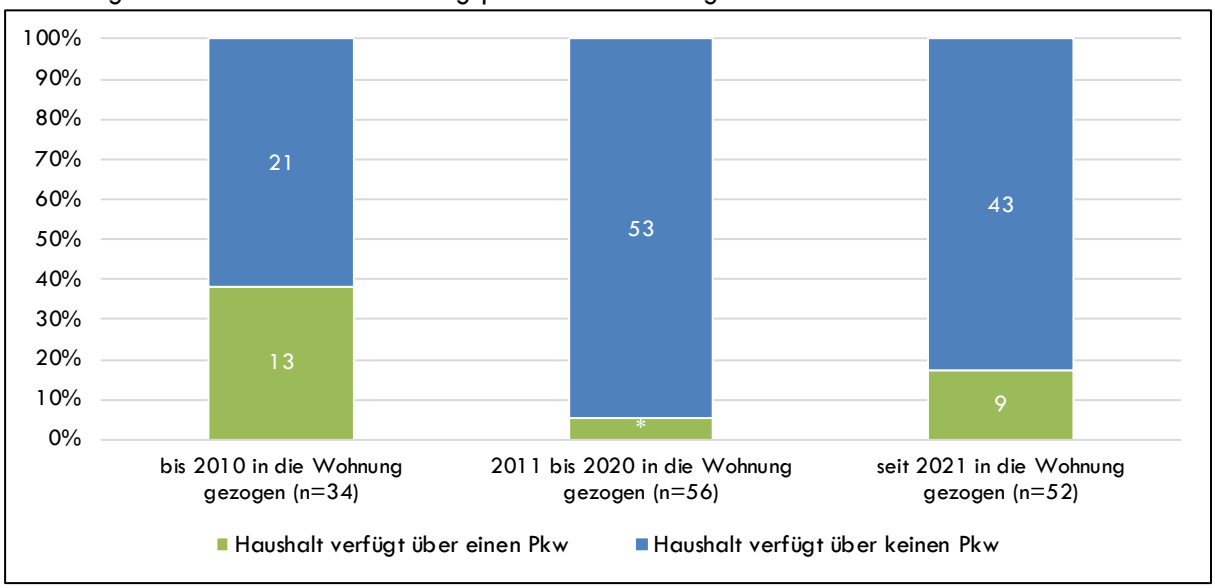
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

[55] KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamts Mitte: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Förder- und Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße (Mitte), S. 160.

Das Mobilitätsverhalten passt gut zu den im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept geplanten Maßnahmen. Dazu zählen die Einrichtung einer Fahrradstraße in der Gerichtstraße, die Umsetzung einer zeitgemäßen Radverkehrsanlage in der Hochstraße und mehrere Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum.[56]

Nur 17 % der Haushalte im Sanierungsgebiet besitzen ein eigenes Auto. Wie in Abbildung 54 dargestellt, verfügen Haushalte, die bis 2010 in die Wohnung gezogen sind, mit 38 % vergleichsweise häufiger über einen privaten Pkw. Demgegenüber überwiegt bei Haushalten mit Einzug zwischen 2011 und 2020 sowie seit 2021 jeweils deutlich der Anteil der Haushalte ohne privaten Pkw.

Abbildung 54: PKW-Besitz nach Einzugsjahr in die Wohnung



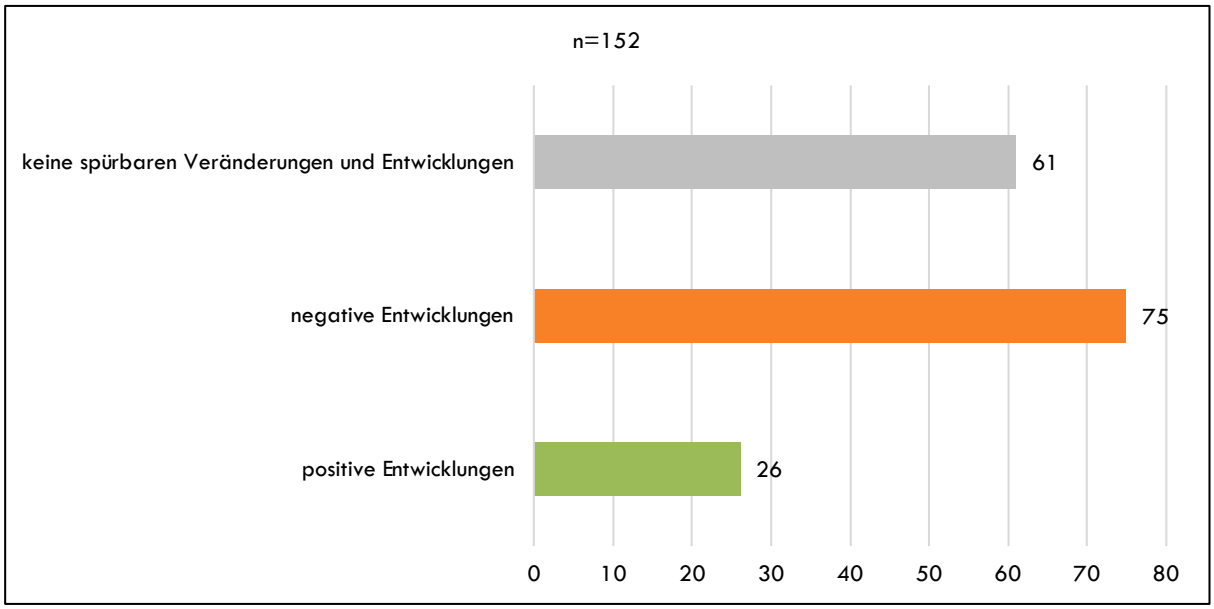
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

5.5 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen

In der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte nach wahrgenommen Veränderungen und Entwicklungen im Gebiet befragt. Wie in Abbildung 55 dargestellt, wurden dabei von den Haushalten 26 positive und 75 negative Entwicklungen benannt. 61 Haushalte gaben an, keine spürbaren Veränderungen und Entwicklungen im Quartier wahrgenommen zu haben. Positive Äußerungen bezogen sich vor allem auf die Verbesserung und Pflege von Frei- und Grünflächen, das gastronomische Angebot sowie die Verbesserung der Fahrradverkehrsinfrastruktur. Besonders kritisch bewertet wurden hingegen die Themen Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raumes und der fehlende Winterdienst sowie sichtbare Armut, Obdachlosigkeit, steigende Mieten und Immobilienpreise. Insgesamt ergab sich ein breites Spektrum an Einzelnennungen.

[56] KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamts Mitte: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Förder- und Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße (Mitte), S. 278-280.

Abbildung 55: Wahrgenommene Veränderungen in den letzten Jahren im Quartier

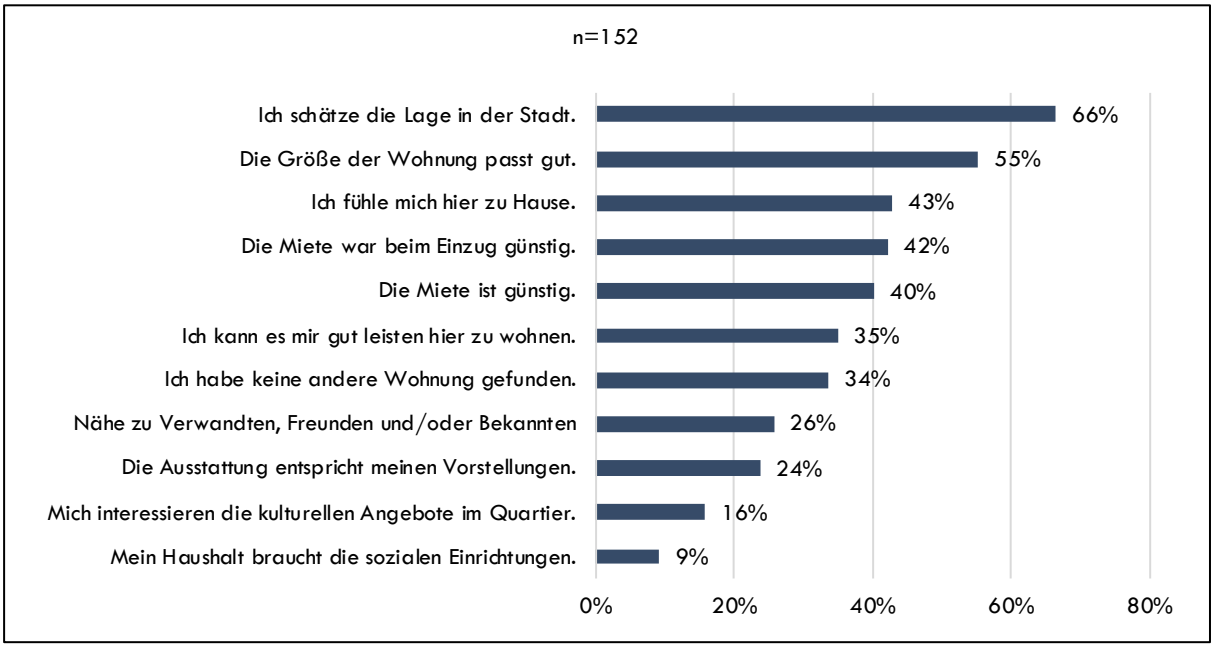


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

5.6 Qualitäten und Defizite

In der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte gefragt, was sie an ihrer Wohnung und ihrem Wohngebiet schätzen. Die Ergebnisse sind in Abbildung 56 dargestellt. Von 66 % der Haushalte wird insbesondere die Lage des Wohngebiets hervorgehoben. Zudem wird von mehr als der Hälfte der Haushalte die passende Wohnungsgröße genannt. 43 % der Haushalte fühlen sich in ihrem Wohngebiet zu Hause. Weiterhin sind insbesondere die Leistbarkeit des Wohnens und günstige Mieten für die Haushalte von Bedeutung, ebenso wie die Nähe zu Freunden, Verwandten und Bekannten. Knapp ein Drittel der Haushalte gibt an, keine andere Wohnung gefunden zu haben.

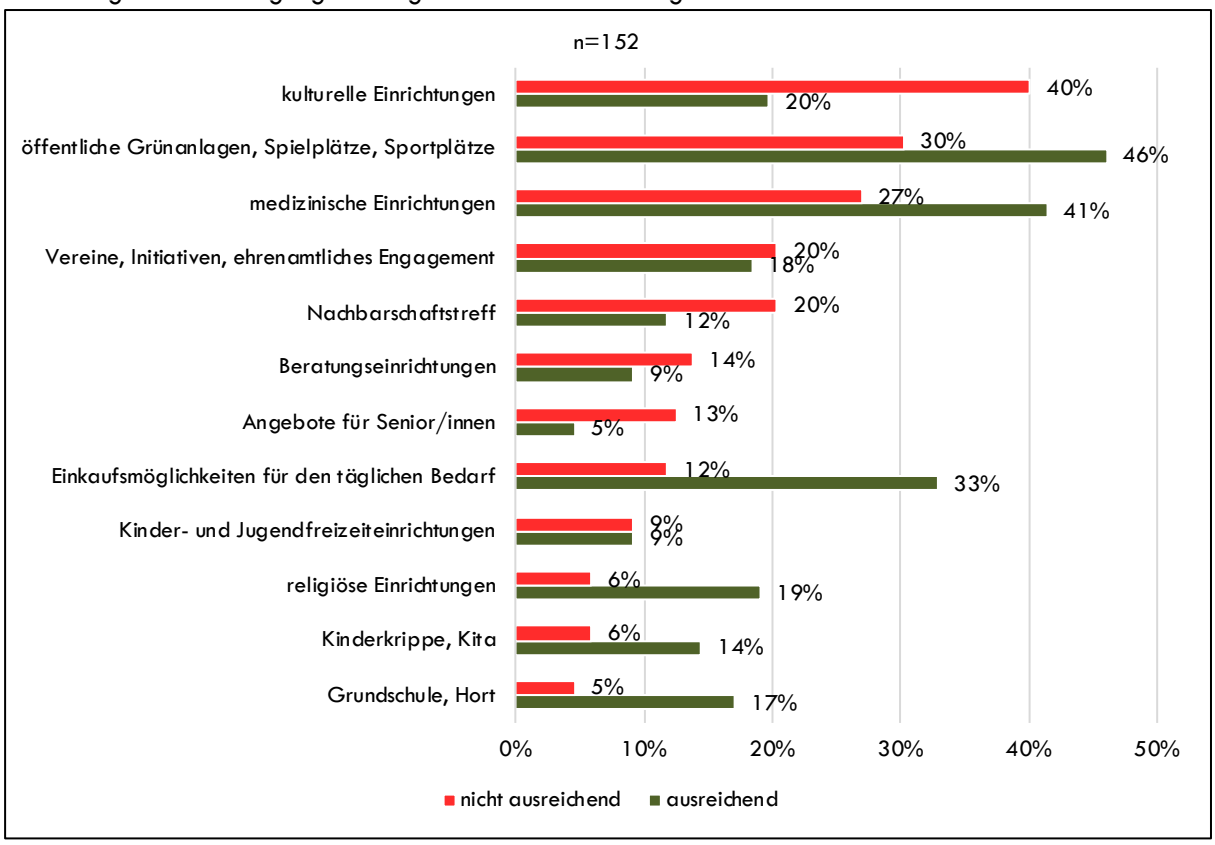
Abbildung 56: Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen mögl.)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

In der Abbildung 57 ist dargestellt, inwiefern die Haushalte im Sanierungsgebiet die Versorgung mit Angeboten und Einrichtungen im Wohnumfeld als ausreichend beziehungsweise nicht ausreichend bewerten. Insbesondere die Versorgung von öffentlichen Grünanlagen, Spiel- und Sportplätzen sowie medizinischen Einrichtungen wird von den Haushalten überwiegend als ausreichend empfunden. Dies gilt ebenso für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und religiöse Einrichtungen. Vereine, Initiativen, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Möglichkeiten zum ehrenamtlichen Engagement werden dagegen von den Haushalten gleichermaßen als ausreichend wie auch als nicht ausreichend vorhanden bewertet. Als überwiegend nicht ausreichend werden insbesondere kulturelle Einrichtungen, Nachbarschaftstreffs, Angebote für Senior*innen sowie Beratungseinrichtungen eingeschätzt.

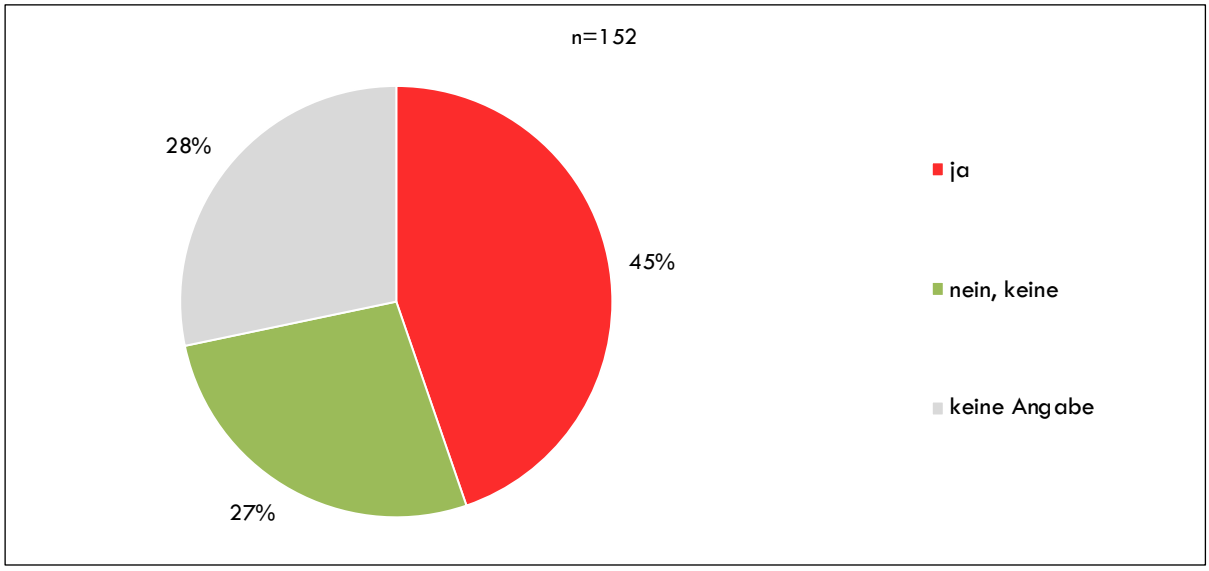
Abbildung 57: Versorgung mit Angeboten und Einrichtungen im Wohnumfeld



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

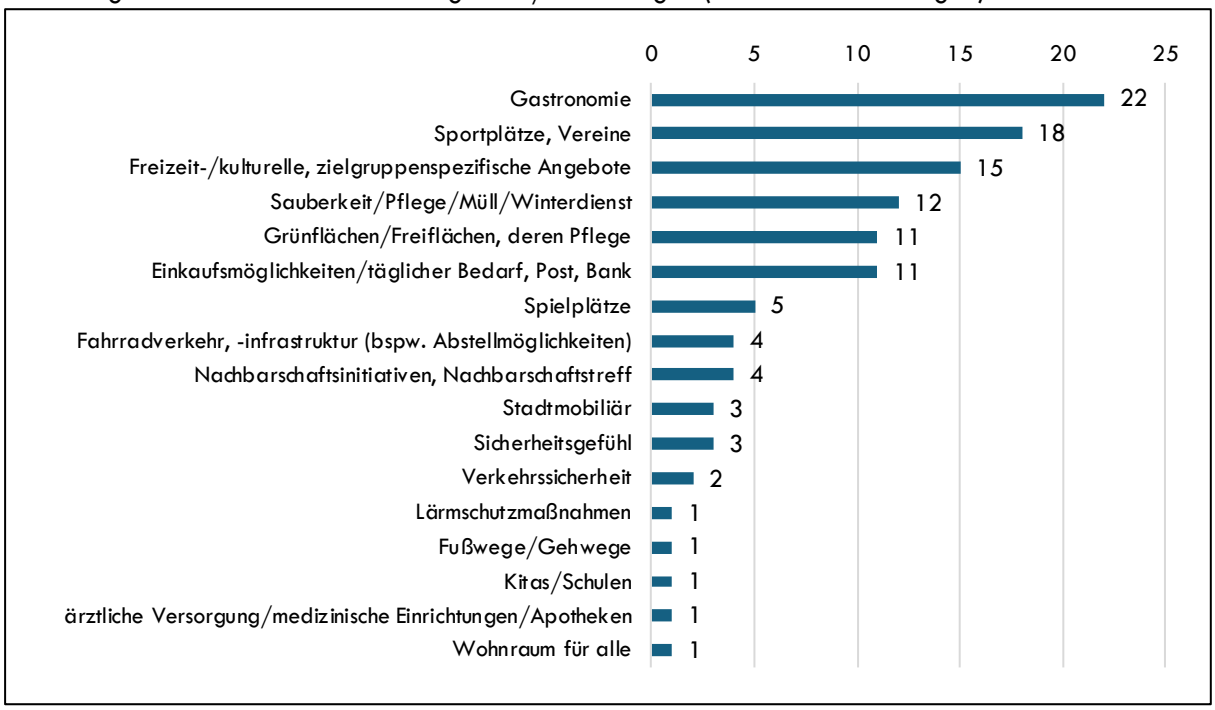
Aus den Abbildung 58 und Abbildung 59 geht hervor, dass etwa die Hälfte der Haushalte im Sanierungsgebiet Angebote und Einrichtungen im Wohnumfeld fehlen. Knapp ein Viertel der Haushalte gibt dagegen an, dass ihnen keine Angebote oder Einrichtungen fehlen. Trotz einzelner positiv wahrgenommener Entwicklungen (siehe Kapitel 5.5) werden insbesondere weiterhin gastronomische Angebote, Sportplätze und Vereine sowie freizeit- und kulturbezogene beziehungsweise zielgruppenspezifische Angebote als fehlend eingeschätzt. Darüber hinaus werden weiterhin Defizite bei den Themen Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raumes, Müllbelastung und Winterdienst sowie bei Grün- und Freiflächen genannt.

Abbildung 58: Fehlen ihrem Haushalt Angebote oder Einrichtungen im Wohnumfeld?



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

Abbildung 59: Benannte fehlende Angebote/Einrichtungen (Anzahl der Nennungen)



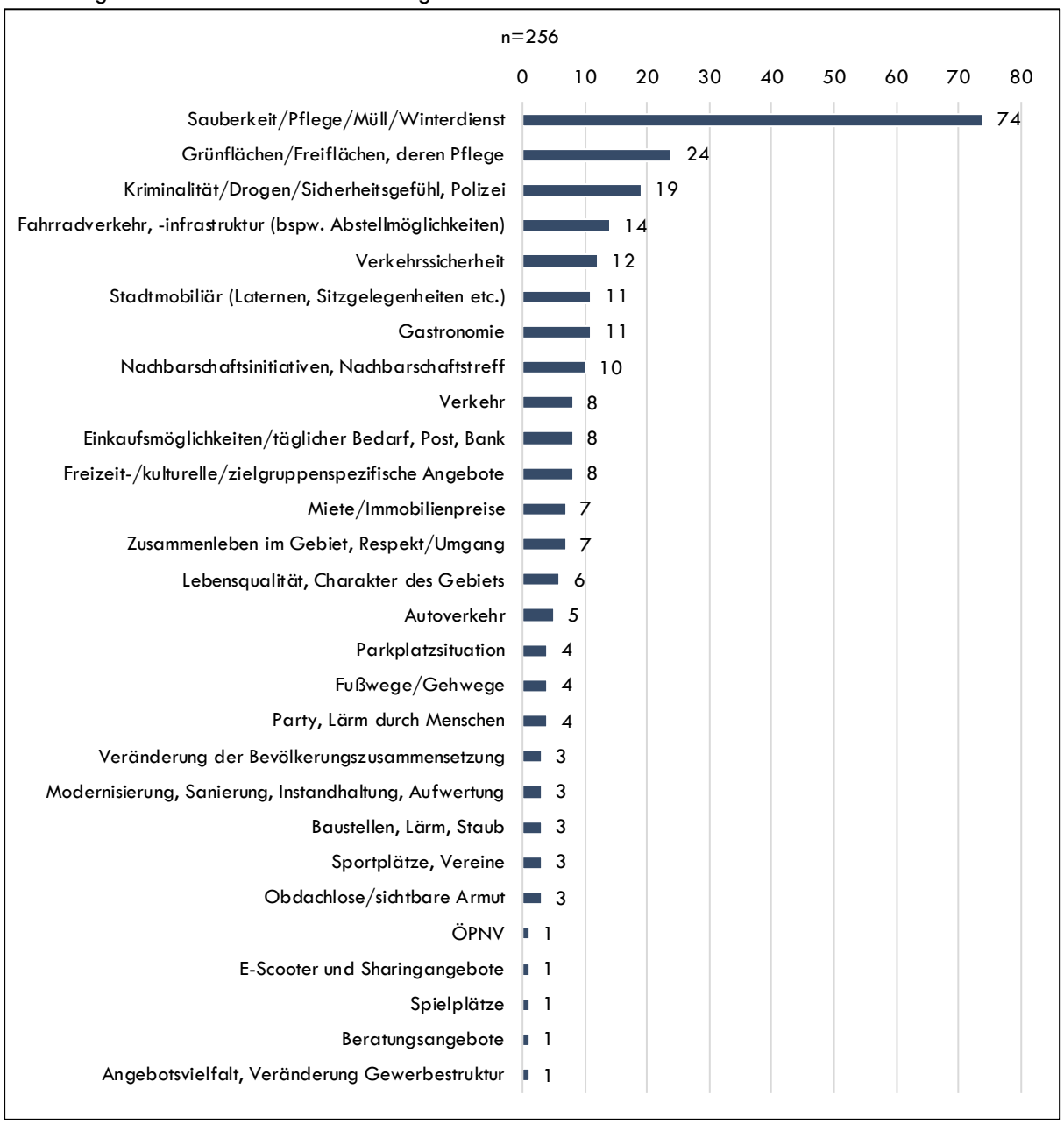
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

5.7 Wünsche der Haushalte

Die von den Haushalten geäußerten Wünsche und Verbesserungsbedarfe im Sanierungsgebiet sind in Abbildung 59 dargestellt. Mit deutlichem Abstand am häufigsten genannt wurden Verbesserungen hinsichtlich der Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums, der Beseitigung von Müll sowie verstärkter Winterdienst. Darüber hinaus wurden insbesondere eine intensivere Pflege der Grün- und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheitslage benannt. Weitere Wünsche beziehen sich auf die Radverkehrsinfrastruktur, beispielsweise durch zusätzliche Fahrradabstellmöglichkeiten, sowie auf allgemeine Veränderungen im Bereich Verkehr und Verkehrssicherheit. Ebenfalls genannt wurden zusätzliche

gastronomische Angebote, Nachbarschaftstreffs sowie freizeit-, kultur- und zielgruppenspezifische Angebote. Diese stehen auch im Zusammenhang mit dem Wunsch nach einer höheren Aufenthaltsqualität, zusätzlichem Stadtmobiliar sowie der Lebensqualität und dem Charakter des Gebiets. Weitere Nennungen für die zukünftige Entwicklung im Kiez betreffen das Zusammenleben im Gebiet sowie den gegenseitigen Respekt und Umgang miteinander.

Abbildung 60: Gewünschte Veränderungen für den Kiez aus Sicht der Haushalte



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026

6. Wohnraumbedarfe für den Neubau

Zur Ableitung der Wohnraumbedarfe für den Neubau werden im Folgenden die Bevölkerungsentwicklung, die bestehende Wohnungsbelegung, die Entwicklungen der WBS-Bewilligungen, die Fördermodelle des sozialen Wohnungsbaus sowie die Einkommensstruktur der Haushalte im Sanierungsgebiet und die WBS-Einkommensgrenzen analysiert. Die methodische Herleitung orientiert sich dabei am Referenzgutachten, auf das in der „Orientierungshilfe Sozialverträgliche Stadterneuerung in Sanierungsgebieten" der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Ableitung der Wohnraumbedarfe für den Neubau verwiesen wird.

6.1 Bevölkerungsprognose

Im Zeitraum von 2018 bis 2024 ist es im Prognoseraum Gesundbrunnen, in dem sich das Sanierungsgebiet und das Fördergebiet befinden, zu einem leichten Bevölkerungswachstum gekommen (vgl. Kapitel 3.1), das aus Außenwanderungsgewinnen resultiert. Gleichzeitig ist es zu Binnenwanderungsverlusten, also Fortzügen, gekommen die jedoch durch die Außenwanderungsgewinne ausgeglichen wurden.[57]

In der Bevölkerungsprognose für das Land Berlin wird gemäß der mittleren Variante in der Gesamtstadt bis zum Jahr 2040 ein Wachstum von 2,8 % erwartet. Dieser Zuwachs resultiert aufgrund des demografischen Wandels nicht aus einem positiven natürlichen Bevölkerungssaldo (Geburtenüberschuss), sondern ausschließlich aus einem positiven Wanderungssaldo mit Zuzügen vor allem aus dem Ausland.[58]

Für den Prognoseraum Gesundbrunnen wird ein Bevölkerungswachstum bis zu 5 % prognostiziert Dabei geht die Prognose von einem Rückgang der Zahl der Unter-18-Jährigen von mehr als 10 % aus – für ganz Berlin sind es 4,3 %. Bei den 18- bis 65-Jährigen wird ein Wachstum von bis zu 5 % erwartet, in Berlin sind es 3 %. Deutlich zunehmen soll die Zahl der Senior*innen über 65 Jahren: In Berlin soll die Zahl um 8 % steigen, im Prognoseraum Gesundbrunnen wird sogar mit einer Steigerung von 30 bis 40 % gerechnet.[59]

Durch den Anstieg der älteren Bevölkerung wird auch verstärkt altengerechter Wohnraum im Sanierungsgebiet, das momentan durch eine vergleichsweise junge Bevölkerung gekennzeichnet ist, nachgefragt werden. Der überwiegend gründerzeitliche Gebäudebestand ist momentan in der Regel nicht barrierefrei. So verfügen nur 9 % der Wohnungen über ebenerdige Duschen; 20 % der Wohnungen sind über einen Aufzug erreichbar. Im Bestand ist ein altersgerechter Umbau jedoch mit einem großen baulichen Aufwand und hohen Kosten verbunden. Die künftige Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum sollte daher im Neubau abgedeckt werden.

6.2 Wohnraumbedarfe der Gebietsbevölkerung

Die Wohnungsbelegung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße ist auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen konzentriert. Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen stellen zusammen rund die Hälfte des

[57] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024 – 2040. Gesamtbericht, 2025, S. 31.
[58] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024 – 2040. Gesamtbericht, 2025, S. 34-35.
[59] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024 – 2040. Gesamtbericht, 2025, S. 35-38.

Wohnungsbestands dar, während größere Wohnungen ab 3,5 Zimmern nur einen vergleichsweise geringen Anteil umfassen. Demgegenüber ist mit rund 27 % ein signifikanter Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen vorhanden, für den kleinere Wohnungen nicht ausreichend sind.

Tabelle 11: Übersicht der Wohnungsbelegung[60] im Gebiet (Überbelegungen rot hinterlegt)

	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+-P-HH	Gesamt
1 Zimmer	16%	2%	0%	0%	0%	18%
1,5 bis 2 Zimmer	18%	13%	1%	0%	0%	32%
2,5 bis 3 Zimmer	7%	13%	8%	3%	1%	32%
3,5 bis 4 Zimmer	1%	2%	4%	7%	2%	16%
4,5 und mehr Zimmer	1%	0%	0%	1%	2%	4%
Gesamt	43%	30%	13%	11%	5%	100%*

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; *aufgrund von Rundungen der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt die Summe in der Tabelle nicht exakt 100 %

Insbesondere bei Haushalten mit drei und mehr Personen ist eine Diskrepanz zwischen Haushaltsgröße und vorhandener Wohnungsgröße vorhanden. Zwar ist der Anteil tatsächlicher überbelegter Wohnungen insgesamt begrenzt, dennoch wird deutlich, dass größere Wohnungen im Bestand unterrepräsentiert sind. Der vorhandene Wohnungsbestand bildet damit den Bedarf größerer Haushalte nur eingeschränkt ab.

Die Überbelegungen werden in der Tabelle 12 rechnerisch aufgelöst, indem die betroffenen Haushalte (die in Tabelle 11 rot hervorgehoben waren) den passenden, jeweils größeren Wohnungsgrößen zugeordnet werden. Die bedarfsgerechte Wohnungsbelegung unter Auflösung bestehender Überbelegungen ergibt folglich eine Anpassung der Verteilung zugunsten größerer Wohnungen, insbesondere Wohnungen mit 2,5 Zimmern und mehr. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte auf einem hohen Niveau bestehen. Unterbelegungen bleiben dabei bestehen, da sie durch individuelle Wohnentscheidungen geprägt sind und sich planerisch nur eingeschränkt beeinflussen lassen.

Tabelle 12: Bedarfsgerechte Wohnungsbelegung nach Auflösung der Überbelegung

	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+-P-HH	Gesamt
1 Zimmer	16%	0%	0%	0%	0%	16%
1,5 bis 2 Zimmer	18%	15%	0%	0%	0%	33%
2,5 bis 3 Zimmer	7%	13%	9%	0%	0%	29%
3,5 bis 4 Zimmer	1%	2%	4%	10%	0%	17%
4,5 und mehr Zimmer	1%	0%	0%	1%	5%	7%
Gesamt	43%	30%	13%	11%	5%	100%*

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; *aufgrund von Rundungen der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt die Summe in der Tabelle nicht exakt 100 %

[60] Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet.

Aus der dargestellten bedarfsgerechten Wohnungsbelegung ergibt sich der erforderliche Wohnungsschlüssel im Neubau. Dieser Wohnungsschlüssel wird als der gebietstypische Wohnungsschlüssel für alle Neubauvorhaben im Gebiet gesetzt. Der Wohnungsschlüssel sieht vor, dass kleinere Wohnungen mit einem Zimmer einen Anteil von rund 16 % betragen. Etwa ein Drittel der Wohnungen entfällt auf Wohnungen mit einer Größe von 1,5- bis 2-Zimmern. Weitere rund 29 % entfallen auf 2,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Wohnungen mit 3,5 bis 4 Zimmern machen rund 17 % aus, während größere Wohnungen mit 4,5 und mehr Zimmern einen Anteil von etwa 7 % einnehmen. In der Tabelle 13 sind neben dem Wohnungsschlüssel auch die angemessenen Wohnungsgrößen für Sozialwohnungen gemäß der Wohnungsbauförderungsbestimmungen Berlin (WFB 2026) mit aufgeführt. Sie gelten für geförderten Wohnraum. Im freifinanzierten Wohnungsbau sollen sich die Wohnungsgrößen im Interesse des Nachfragesegments preiswerten Wohnraums an den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus orientieren.

Tabelle 13: Erforderlicher Wohnungsschlüssel im Neubau mit erforderlichen Wohnungsgrößen für Sozialwohnungen gemäß WFB 2026

Haushaltsgröße	Anteil an Haushalten im Gebiet	Erforderliche Wohnungsgrößen		
		Wohnungsgröße	Anteil bei bedarfsgerechtem Wohnungsschlüssel	angemessene Wohnfläche gemäß WFB 2026
1 Person	44%	1 Zimmer	16%	42,5 m²
2 Personen	30%	1,5 - 2 Zimmer	33%	56,5 m²
3 Personen	12%	2,5 - 3 Zimmer	29%	72,5 m²
4 Personen	10%	3,5 - 4 Zimmer	17%	84,5 m²
5+ Personen	5%	5+ Zimmer	7%	95,5 m²

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

Der so abgeleitete Wohnungsschlüssel sieht gegenüber der bestehenden Wohnungsstruktur eine stärkere Berücksichtigung von mittleren und größeren Wohnungen vor. Der Neubau von Sozialwohnungen ist daher vorrangig auf die Entlastung bestehender Überbelegungen auszurichten und hat insbesondere den Bedarf von Haushalten mit drei und mehr Personen zu berücksichtigen. Gleichzeitig bleibt die Bereitstellung kleiner Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte ein wesentlicher Bestandteil einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung.

6.3 Entwicklung der WBS-Bewilligungen

Gemäß der Haushaltsbefragung haben 34 % der Haushalte im Sanierungsgebiet ein Einkommen, aus dem sich der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein ergibt, der zum Bezug einer Sozialmietwohnung berechtigt. Aufgrund des großen Anteils an Haushalten mit Transferleistungsbezug in den Planungsräumen des Fördergebiets (siehe Kapitel 3.3) ist davon auszugehen, dass im Umfeld des Sanierungsgebiets ein noch höherer Anteil an Haushalten Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat.

Die Auswertungen zu abgeschlossenen WBS-Bewilligungsverfahren im Bezirk Mitte verdeutlichen, wie in Tabelle 14 dargestellt, weiterhin eine hohe Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum. Im Zeitraum von 2020 bis 2025 hatten Ein-Personenhaushalte mit 55 % den größten Anteil der Bewilligungen. Weitere 16 % entfielen auf Zwei-Personenhaushalte. Gleichzeitig zeigt sich mit einem Anteil von insgesamt rund 29 % an Bewilligungen für Haushalte mit drei und mehr Personen ein zwingender Bedarf an größeren Wohnungen.

Tabelle 14: Abgeschlossene WBS-Bewilligungen nach Haushaltsgröße 2020 – 2025

Haushaltsgröße	Anteil an allen WBS-Bewilligungen 2020 – 2025
1-Person-Haushalte	55%
2-Personen-Haushalte	16%
3-Personen-Haushalte	11%
4-Personen-Haushalte	10%
5+-Personen-Haushalte	8%
Gesamt	100%

Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin, Wohnungsamt, Auswertung zu abgeschlossenen WBS-Bewilligungsverfahren im Bezirk Mitte; eigene Auswertung.

Die Verteilung der WBS-Bewilligungen bestätigt damit die im Sanierungsgebiet festgestellte Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, verdeutlicht zugleich jedoch den Bedarf an größeren und familiengerechten Wohnungen. Insbesondere für Haushalte ab drei Personen bestehen erhöhte Anforderungen an die Bereitstellung ausreichender Wohnflächen, die im bestehenden Wohnungsbestand nur eingeschränkt abgebildet werden, wie zuvor aus Tabelle 11 auf Seite 72 ersichtlich wurde.

6.4 Fördermodelle der sozialen Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung des Landes Berlin umfasst insgesamt vier Fördermodelle, die sich insbesondere hinsichtlich der zulässigen Einkommensgrenzen, der Miethöhen sowie der Mietentwicklung unterscheiden. Für die vorliegende Untersuchung sind insbesondere die Fördermodelle 1 bis 3 bedeutsam, da diese unterschiedliche Einkommensgruppen innerhalb des geförderten Wohnungsbaus adressieren. Fördermodell 4 stellt ergänzend ein weiteres Fördersegment bei Aufstockungen/Dachausbauten oder bei Nutzungsänderung dar.[61]

Tabelle 15: Fördermodelle 1 bis 3 in der sozialen Wohnraumförderung

	Fördermodell 1	Fördermodell 2	Fördermodell 3
Laufzeit	30 Jahre		
anfängliche Miethöhe (nettokalt)	7,00 €/m²	9,50 €/m²	11,50 €/m²
Mietsteigerung bis zu X alle 2 Jahre nach 14 Jahren	bis zu 0,20 €/m² 0,30 €/m²	bis zu 0,25 €/m² 0,25 €/m²	bis zu 0,30 €/m² 0,35 €/m²
Einkommen bis zu X % über Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG	bis zu 40%	bis zu 80%	Bis zu 120%

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsneubauförderung Berlin; eigene Darstellung.

Fördermodell 1 richtet sich an Haushalte mit Einkommen bis zu 40 % über der Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG, Fördermodell 2 an Haushalte bis zu 80 % über dieser Grenze und Fördermodell 3 an Haushalte bis zu 120 % über der Einkommensgrenze. Die Modelle unterscheiden sich darüber hinaus hinsichtlich der zulässigen Mietsteigerungen innerhalb des Förderzeitraums. Im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ist bei Wohnungsneubauvorhaben grundsätzlich ein Anteil von mindestens 30 % mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorzusehen.[62] Auf dieser Grundlage kann die Sicherung geförderten Wohnraums bei privaten Bauvorhaben insbesondere über städtebauliche Verträge erfolgen. Bei öffentlichen Vergaben von Bauland sollten zudem gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden, da diese auch über die Bindungsfristen hinaus zu einer langfristig leistbaren Wohnraumversorgung beitragen können. Generell sollte ein möglichst hoher Anteil an gefördertem Wohnungsbau angestrebt werden, da allein im Bezirk Mitte 4.030 Wohnungen bis zum Jahr 2030 aus der Sozialbindung fallen (siehe Tabelle 9 auf Seite 53 im Kapitel 4.6).

Für die konkrete Zusammensetzung der Fördermodelle bestehen unterschiedliche Möglichkeiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Fördermodell 3 nur angewendet werden kann, wenn mindestens 30 % aller Neubauwohnungen eines Vorhabens nach Fördermodell 1 gefördert werden.[63] Für die Anwendung des Fördermodells 2 gibt es keine Vorgaben. Das Fördermodell 3 lässt sich folglich nur anwenden, wenn

[61] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsneubauförderung Berlin, Internetquelle.
[62] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, Internetquelle.
[63] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsneubauförderung Berlin, Internetquelle.

überhaupt mehr als 30 % geförderte Wohnungen (mindestens 30 % nach Fördermodell 1) gebaut werden.

Bei den Wohnungen, die bis 2030 aus der Sozialbindung fallen, handelt es sich im Normalfall um „alte" Sozialwohnungen, die aufgrund der damaligen Förderbestimmungen nur von Haushalten mit WBS 100 oder WBS 140 angemietet werden können. Um den Verlust dieser preisgebundenen Mietwohnungen abzufedern, sollten 30 % der Neubauwohnungen deshalb nach Fördermodell 1 gefördert werden, um für WBS-berechtigte Haushalte bis WBS 140 zur Verfügung zu stehen. Darüber hinaus sind größtmögliche Anteile an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum am Gesamtbestand vorzusehen, für die dann eine Kombination aus Fördermodell 2 und 3 sinnvoll ist, um sowohl Haushalte mit niedrigen als auch mit mittleren Einkommen berücksichtigen zu können und gleichzeitig eine sozial ausgewogene Bewohner*innenstruktur zu fördern.

Gemäß der Haushaltsbefragung haben insgesamt 34 % der Haushalte ein Einkommen, aus dem sich der Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein ergibt, der zum Bezug einer Sozialmietwohnung berechtigt. Von den theoretisch WBS-Berechtigten Haushalten im Sanierungsgebiet haben gemäß Haushaltsbefragung 30 % Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein für Wohnungen für das Fördermodell 1. 37 % haben Anspruch auf Wohnungen nach Fördermodell 2 sowie 33 % auf Wohnungen nach Fördermodell 3. Die Ergebnisse verdeutlichen den Bedarf einem differenziertem Wohnraumangebot innerhalb des Sanierungsgebiets.

7. Zusammenfassung und Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele

Im Folgenden werden die vorangegangenen Analysen zusammengefasst und zusammengeführt. Anschließend erfolgen die Bewertung und die erhaltungsrechtliche Prüfung. Die konkreten sozialen Sanierungsziele für den Bestand (Erhaltungsziele) werden im Kapitel 7.4 abgeleitet und begründet. Für den Neubau erfolgt dies im Kapitel 7.5.

7.1 Zusammenfassung

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Die Wohnbevölkerung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße ist im Vergleich zum Bezirk Mitte durch eine jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 19 % der Personen im Sanierungsgebiet unter 18 Jahre alt. Im Bezirk Mitte sind es zum Vergleich 14 %. Demgegenüber ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 8 % im Sanierungsgebiet geringer als im Bezirk Mitte mit 13 %. Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund beträgt im Sanierungsgebiet 66 %. Damit wird sowohl der Vergleichswert des Bezirks mit 58 % als auch der gesamtstädtische Vergleichswert mit 41 % deutlich übertroffen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen mit im Mittel 2,6 Personen eine höhere Haushaltsgröße gegenüber 1,7 Personen bei Haushalten ohne Migrationshintergrund auf. Darüber hinaus ist das Sanierungsgebiet durch eine vielfältige Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ geprägt.

Die Indikatoren zum **Bezug von Transferleistungen** belegen, dass im Planungsraum Humboldthain Nordwest, in dem sich das Sanierungsgebiet befindet, im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt ein deutlich höherer Anteil an Personen lebt, die arbeitslos sind bzw. auf Transferleistungen nach SGB II und XII angewiesen sind. Auch die Anteile der von Kinder- und Altersarmut Betroffenen sowie der Anteil der ausländischen Transferleistungsbeziehenden sind im Sanierungsgebiet signifikant höher als im Bezirk und in der Gesamtstadt.

Im Sanierungsgebiet sind 27 % der Haushalte einkommensarm. Der Anteil der **einkommensarmen bzw. armutsgefährdeten Haushalte** ergibt sich aus der haushaltsspezifischen Berechnung des Äquivalenzeinkommens. Dafür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von der Anzahl und dem Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.[64] Die Armutsgefährdungsschwelle, unterhalb derer ein Haushalt als einkommensarm gilt, ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich für das Land Berlin ermittelt.[65] Der Anteil der einkommensarmen Haushalte im Sanierungsgebiet

[64] Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

[65] Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2024. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

von 27 % übersteigt die Vergleichswerte des Landes Berlin mit 20 % und des Bezirks Mitte mit 24 %. Bestimmte Gruppen sind besonders stark von Einkommensarmut betroffen, darunter 80 % der Wohngemeinschaften, 41 % der Haushalte mit Kind/ern und 37 % der migrantischen Haushalte.[66] Langjährige Bewohner*innen, die 2010 und davor ihre Wohnung bezogen haben, sind mit einem Anteil von 31 % überdurchschnittlich betroffen. Es ziehen jedoch auch weiterhin einkommensarme Haushalte in das Gebiet.

Wohnverhältnisse

Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet ist durch ein vielfältiges Wohnungsangebot nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer gekennzeichnet, sodass verschiedene Haushaltsformen passenden Wohnraum finden können. Die gegenwärtige **Wohnungsbelegung** gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung zeigt, dass bei 80 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage gut übereinstimmt.[67]

Das Sanierungsgebiet ist durch gründerzeitlichen und vereinzelt nachkriegszeitlichen Wohngebäudebestand geprägt. Aufgrund des **Baualters** der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren belegt. So besteht im Gebiet ein nachholendes Sanierungspotenzial vor allem in Bezug auf den Austausch einfach verglaster Fenster. Hinzu kommt, dass 78 % der Haushalte in der Befragung angegeben haben, dass sie **Mängel** in der Wohnung haben, sodass von einem hohen Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden kann. Die Kartierung im Rahmen der Bestandsaufnahme 2023 unterstützt diesen Eindruck.

Anhand der Ermittlung des **Ausstattungszustands** der Wohnungen und Gebäude auf der Grundlage der Haushaltsbefragung lassen sich im Sanierungsgebiet umfangreiche bauliche **Aufwertungspotenziale** identifizieren. Dazu gehört zum einen die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die die energetische Ertüchtigung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen umfasst. Zum anderen ist ein großes Potenzial zum An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie den Anbau von Aufzügen und Balkonen, die Ausstattung von Badezimmern, den Einbau von Fußbodenheizungen oder Gegensprechanlagen mit Kamera vorhanden. Der An- oder Einbau dieser Merkmale kann den Wohnwert deutlich erhöhen. Der überwiegende Anteil der Haushalte wünscht sich jedoch keine Verbesserung des Ausstattungszustands, wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.

Bei 13 % der Mieter*innen-Haushalte hat seit 2020 eine **Modernisierung** in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude stattgefunden, bei knapp 3 % wurde eine Modernisierung angekündigt. 10 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Mit 26 % war oder ist folglich mehr als jeder vierte Mieter*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. Etwa die Hälfte der Modernisierungsmaßnahmen betreffen energetisch bedeutsame Vorhaben. Durch den Sanierungsprozess ist eine starke Aufwertung des öffentlichen Raums und damit einhergehend eine

[66] Da Haushalte mit Migrationshintergrund in der Haushaltsbefragung etwas unterrepräsentiert sind (vgl. Kapitel 1.1.21.1.2), ist anzunehmen, dass der Anteil der einkommensarmen Haushalte im Sanierungsgebiet etwas höher ist als durch die Haushaltsbefragung ermittelt.

[67] Zu berücksichtigen ist, dass Haushalte mit Migrationshintergrund in der Haushaltsbefragung etwas unterrepräsentiert sind, wie in Kapitel 1.1.2 erläutert. Der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen liegt gemäß der Befragung bei Haushalten mit Migrationshintergrund mit 82 % auf ähnlichem Niveau wie bei Haushalten ohne Migrationshintergrund mit 81 %. Allerdings sind knapp 13 % der Haushalte mit Migrationshintergrund von Überbelegung betroffen, während es bei Haushalten ohne Migrationshintergrund nur 5 % sind.

Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets zu erwarten. Als Folgewirkung können die Wohnungsbestände noch stärker als bisher in den immobilienwirtschaftlichen Fokus geraten. Modernisierungsmaßnahmen können durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden. Der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kann zudem den Sprung in die nächsthöhere Mietspiegelkategorie ermöglichen, was ebenfalls einen Anreiz für Vermieter*innen begründen kann, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten.

Das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße ist ein Mietwohnungsquartier. 24 % der Wohngebäude[68] im Sanierungsgebiet befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften, wobei gemäß der Haushaltsbefragung 40 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet werden. Zwei Drittel der Wohngebäude gehören Privatpersonen oder privaten Unternehmen. Für diese Bestände besteht ein Potenzial für die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**.[69]

Das Sanierungsgebiet zeichnet sich teilweise noch durch günstige **Mieten** im Bestand aus. 22 % der Haushalte haben noch eine günstige Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter. Das Gebiet trägt somit zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer zentralen städtischen Lage bei. Der Median der Bestandsmiete liegt bei 8,67 Euro pro Quadratmeter. Bei alteingesessenen Haushalten, die bis 2010 eingezogen sind, liegt der Median noch knapp unter 6,50 Euro. Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median bereits eine Miete von 9,91 Euro pro Quadratmeter. Das Angebotsmietniveau liegt im Planungsraum des Sanierungsgebiets deutlich oberhalb des Niveaus der Gesamtstadt und des Bezirks. Drei Fünftel der Haushalte waren zudem seit 2020 von einer Mieterhöhung betroffen. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist der günstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

29 % der Haushalte im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße haben eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr; bei 10 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 22 % der Haushalte bereits so nah an der 30 %-Schwelle, dass diese bereits durch die nächste Mieterhöhung überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft im Gebiet besonders Alleinstehende, von denen 45 % eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr aufweisen, Haushalte mit Transferleistungsbezug und einkommensarme Haushalte, bei denen 63 % bzw. 57 % mehr als 30 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden müssen.

Die Analyse der **Grundbuchumschreibungen** im Planungsraum des Sanierungsgebiets Humboldthain Nordwest belegt ein hohes Umwandlungsgeschehen. Nach dem Erlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB im Spätsommer 2021 ist das Umwandlungsgeschehen drastisch zurückgegangen. Da die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zunächst bis zum 31.12.2030 befristet ist, kann bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin von minimalen Umwandlungsaktivitäten ausgegangen werden. Im Zeitraum von 2020 bis 2024 wurden insgesamt 338 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt, was 4,4 % des Gesamtwohnungsbestands entspricht. Die Umwandlungsquote war damit in diesem Zeitraum höher als im Land Berlin, wenn auch etwas unterhalb des Bezirkswerts. Im Zuge der Umwandlung erfolgen häufig aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Zudem könnten lediglich 5 % der Mieter*innen-Haushalte sich nach eigener Einschätzung den Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung leisten. 248 Eigentumswohnungen wurden zwischen 2020 und

[68] Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude, die auf Flurstücken der entsprechenden Kategorien der Eigentumsverhältnisse liegen.

[69] Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 2.34.8.1 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

2024 im Planungsraum des Sanierungsgebiets verkauft; das entspricht 3,2 % des Gesamtwohnungsbestands. Die **Verkaufsquote** lag damit über den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt. Gemäß Haushaltsbefragung fand bei 18 % der Haushalte im Sanierungsgebiet seit 2020 ein Eigentümer*innenwechsel ihrer Wohnung bzw. ihres Wohnhauses statt. Das ist ein Indiz für die wohnungswirtschaftliche Attraktivität des Gebiets.

Ein signifikanter Teil der Wohnungen wird gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen. 7 % der Haushalte kennen eine **Zweckentfremdung** als Ferienwohnung und 16 % einen langfristigen Leerstand im Wohnhaus.[70] 23 % der Haushalte sind möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt, was die ohnehin schon angespannte Wohnungsmarktsituation weiter verschärft.[71]

Von 2020 zu 2024 gab es im Planungsraum Humboldthain Nordwest, in dem sich das Sanierungsgebiet befindet, einen Rückgang der **Sozialmietwohnungen** von17,8 % entspricht. Der Rückgang ist damit deutlich stärker als in Berlin mit 10,3 % und im Bezirk Mitte mit 14,7 % im selben Zeitraum. Weitere 86 Wohneinheiten werden im Planungsraum Humboldthain Nordwest bis 2030 aus der Sozialbindung fallen. Im gesamten Bezirk Mitte sind 4.030 Wohnungen bis zum Jahr 2030 betroffen.

Gebietsbindung und Qualitäten und Defizite des Gebiets aus Sicht der Haushalte

Am meisten schätzen die Haushalte am Wohngebiet und ihrer Wohnung die Lage in der Stadt, auf zwei Drittel der Haushalte trifft dies zu. 55 % schätzen die Größe ihrer Wohnung. 43 % der Haushalte fühlen sich im Sanierungsgebiet zu Hause, was auf eine hohe **Gebietsbindung** dieser Haushalte schließen lässt. Ein Viertel der Haushalte schätzt zudem besonders die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten. 44 % der Haushalte pflegen engere **Kontakte zu den Nachbar*innen**, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Jeder fünfte Haushalt leistet selbst Hilfe und/oder ist auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen. Das betrifft besonders stark migrantische Haushalte.

Drei Viertel der Haushalte planen derzeit keinen **Umzug** aus dem Gebiet. 23 % möchten hingegen freiwillig umziehen, wobei nur ein Bruchteil davon im Gebiet verbleiben möchte. Der Hauptgrund für die Umzugsmotivation ist für 68 % der Umzugswilligen die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Dies deckt sich mit dem Umstand, dass das Wohnumfeld der befragten Haushalte aufgrund städtebaulicher Missstände als Sanierungsgebiet festgesetzt wurde. Durch den Sanierungsprozess ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten.

Die **soziale Infrastruktur** entwickelt sich parallel zur Bevölkerungszusammensetzung, sodass sie in besonderer Weise mit der Bevölkerung im Quartier korrespondiert. Teilweise wurden Angebote im Rahmen der QM-Maßnahmen[72] durch den Einsatz öffentlicher Fördermittel aufgebaut. Die initiierten Projekte, Kooperationen und Netzwerke orientieren sich dabei stark an den Bedarfen der Bevölkerung und der

[70] Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

[71] Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der möblierten oder befristetet vermieteten Wohnungen.

[72] Der Gerichtsblock liegt im QM-Gebiet Reinickendorfer Straße/Pankstraße, der Böttgerblock befindet sich im QM-Gebiet Badstraße.

Zusammensetzung der Bevölkerung, d. h. sie kommen in besonderem Maße den Bevölkerungsgruppen zugute, die aufgrund ihrer Einkommenssituation, dem Bildungsgrad oder kultureller Hintergründe auf eine besondere Unterstützung neben der Regelfinanzierung angewiesen sind. Dazu gehören im besonderen Maße benachteiligte Haushalte und Familien. Die Haushaltsbefragung belegt, dass die sozialen Infrastrukturen innerhalb des Sanierungsgebiets bzw. in dessen Umfeld intensiv genutzt werden. Vereine, Initiativen, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Möglichkeiten zum ehrenamtlichen Engagement werden von einigen Haushalten als nicht ausreichend vorhanden bewertet. Als überwiegend nicht ausreichend werden insbesondere kulturelle Einrichtungen, Nachbarschaftstreffs, Angebote für Senior*innen sowie Beratungseinrichtungen eingeschätzt. Im Zuge der Sanierung erfolgt ein starker Ausbau der grünen und soziokulturellen Infrastruktur, sodass noch bestehende Defizite behoben werden. In der Haushaltsbefragung wünschten sich die Haushalte vor allem Verbesserungen hinsichtlich der Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums. Darüber hinaus wurden insbesondere eine intensivere Pflege der Grün- und Freiflächen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheitslage benannt. Weitere **Wünsche** beziehen sich auf die Radverkehrsinfrastruktur sowie auf allgemeine Veränderungen im Bereich Verkehr und Verkehrssicherheit. Ebenfalls wurden zusätzliche gastronomische Angebote, Nachbarschaftstreffs sowie freizeit-, kultur- und zielgruppenspezifische Angebote aufgeführt. Diese stehen im Zusammenhang mit dem Wunsch nach einer höheren Aufenthaltsqualität, zusätzlichem Stadtmobiliar sowie der Lebensqualität und dem Charakter des Gebiets.

Wohnraumbedarfe für den Neubau

Für den Prognoseraum Gesundbrunnen, in dem sich das Sanierungsgebiet und das Fördergebiet befinden, wird in der **Bevölkerungsprognose** für das Land Berlin bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum bis zu 5 % prognostiziert. Deutlich zunehmen soll die Zahl der Senior*innen über 65 Jahren mit einer Steigerung von 30 bis 40 %. Durch den Anstieg der älteren Bevölkerung wird auch die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum im Sanierungsgebiet steigen. Im Bestand ist ein altersgerechter Umbau jedoch mit einem großen baulichen Aufwand und hohen Kosten verbunden. Die künftige Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum sollte daher im Neubau abgedeckt werden.

Zwar ist der Anteil überbelegter Wohnungen insgesamt begrenzt, jedoch sind größere Wohnungen im Bestand unterrepräsentiert sind. Der vorhandene Wohnungsbestand bildet damit den Bedarf größerer Haushalte nur eingeschränkt ab. Aus der rechnerischen Auflösung von Überbelegungen ergibt sich der für eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung erforderliche **Wohnungsschlüssel im Neubau**. Der Wohnungsschlüssel sieht vor, dass kleinere Wohnungen mit einem Zimmer einen Anteil von rund 16 % betragen. Etwa ein Drittel der Wohnungen entfällt auf Wohnungen mit einer Größe von 1,5- bis 2-Zimmern. Weitere rund 29 % entfallen auf 2,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Wohnungen mit 3,5 bis 4 Zimmern machen rund 17 % aus, während größere Wohnungen mit 4,5 und mehr Zimmern einen Anteil von etwa 7 % einnehmen. Die Verteilung der **WBS-Bewilligungen** bestätigt die im Sanierungsgebiet festgestellte Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, verdeutlicht zugleich jedoch den Bedarf an größeren und familiengerechten Wohnungen. Insbesondere für Haushalte ab drei Personen bestehen erhöhte Anforderungen an die Bereitstellung ausreichender Wohnflächen, die im bestehenden Wohnungsbestand nur eingeschränkt abgebildet werden.

Für die konkrete Zusammensetzung der **Fördermodelle**, die in Kapitel 6.4 erläutert werden, bestehen unterschiedliche Möglichkeiten. Da es sich bei den 4.030 Wohnungen, die im Bezirk Mitte bis 2030 aus der Sozialbindung fallen, um Sozialwohnungen handelt, die aufgrund der damaligen Förderbestimmungen nur von Haushalten mit WBS 100 oder WBS 140 angemietet werden können, sollten 30 % der Neubauwohnungen im Sanierungsgebiet nach Fördermodell 1 gefördert werden, um für WBS-berechtigte Haushalte bis WBS 140 zur Verfügung zu stehen. Darüber hinaus sind größtmögliche Anteile an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum am Gesamtbestand vorzusehen, für die dann eine Kombination aus Fördermodell 2 und 3 sinnvoll ist, um sowohl Haushalte mit niedrigen als auch mit mittleren Einkommen berücksichtigen zu können und gleichzeitig eine sozial ausgewogene Bewohner*innenstruktur zu fördern.

Insgesamt ist für das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße ein anhaltender Bedarf an preisgebundenem und bedarfsgerechtem Wohnraum vorhanden. Die Erkenntnisse aus Kapitel 6 unterstreichen die Bedeutung eines differenzierten Wohnungsschlüssels im geförderten Wohnungsneubau. Neben der weiterhin hohen Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte besteht insbesondere ein Bedarf an familiengerechten Wohnungen mit größeren Wohnflächen. Gleichzeitig ist vor dem Hintergrund des prognostizierten Wachstums älterer Bevölkerungsgruppen eine stärkere Berücksichtigung altengerechter Wohnangebote erforderlich. Dem Neubau von Sozialwohnungen kommt damit eine wichtige Rolle bei der bedarfsgerechten Versorgung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und Altersgruppen im Sanierungsgebiet zu.

7.2 Bewertung und erhaltungsrechtliche Prüfung

Die vorangegangenen Analysen belegen, dass im Sanierungsgebiet ein hohes Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein großes Verdrängungspotenzial bestehen. Aus der Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind negative städtebauliche Folgen zu erwarten, die in Kapitel 7.3 beschrieben werden. Damit sind grundsätzlich die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung gegeben. Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts im Sanierungsgebiet wird aus gutachterlicher Sicht jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt, zum Beispiel nach dem Auslaufen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, empfohlen (siehe auch Kapitel 8.1). Allerdings sollen die sozialen Sanierungsziele für den Bestandswohnraum erhaltungsrechtlich wirken.

Im Sanierungsgebiet bestehen hohe **Potenziale zur Aufwertung** des Wohn- und Gebäudebestands und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die baulichen Aufwertungspotenziale umfassen die Instandsetzung und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Balkonen oder Aufzügen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder zur Zusammenlegung bzw. Teilung von Wohnungen. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale führt zur Veränderung der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner*innen in den betroffenen Beständen entstehen.

Tabelle 16: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Einschätzung
Gebäude- und Wohnungsstruktur	▪ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ▪ 80 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ Wohnungsbestand überwiegend in privatem Eigentum ▪ Potenzial zur Umwandlung noch für rechnerisch zwei Drittel der Wohngebäude gegeben

Sanierungs- und Modernisierungspotenziale, Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen	▪ Wohngebiet durch Bebauung der Gründerzeit sowie vereinzelt aus der Nachkriegszeit geprägt
	▪ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung)
	▪ Potenzial für nachholende Sanierung:
	  ▪ Beseitigung von Wohnungsmängeln (78 %)
	  ▪ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (70 %)
	  ▪ Austausch einfachverglaster Fenster (17 %)
	  ▪ Einbau einer Sammelheizung (5 %)
	▪ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale:
	  ▪ Fußbodenheizung
	  ▪ getrennte Dusche und Badewanne
	  ▪ WC wandhängend, Handtuchheizkörper
	  ▪ Erstbalkon / zusätzlicher Balkon
	  ▪ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.
	  ▪ Aufzug
	  ▪ hochwertige Bodenbeläge
	  ▪ Gegensprechanlagen mit Kamera

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Im Sanierungsgebiet ist ein hoher baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen. Mehr als jeder vierte Mieter*innen-Haushalt war in den letzten fünf Jahren direkt bzw. indirekt von Modernisierungen betroffen. Mieterhöhungen und die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu einem starken Anstieg des Bestandsmietniveaus. Gleichzeitig haben noch 22 % der Haushalte eine günstige Miete von unter 7 Euro pro Quadratmeter nettokalt, sodass zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer zentralen städtischen Lage innerhalb des S-Bahn-Rings beigetragen wird. Durch den Sanierungsprozess ist eine Aufwertung des öffentlichen Raums und damit einhergehend eine Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets zu erwarten. Dies kann dazu beitragen, dass auch die Wohnungsbestände noch stärker als bisher in den immobilienwirtschaftlichen Fokus geraten.

Tabelle 17: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks

Indikator	Einschätzung
Angebots- und Bestandmieten	▪ Anstieg der Bestandsmieten ▪ Berliner Vergleichswerte werden bei Angebots- und Bestandsmieten überschritten ▪ günstiges Mietniveau, vor allem bei langjährigen Mieter*innen
Bauanträge und Modernisierungen	▪ 60 % der Haushalte waren seit 2020 von Mieterhöhungen betroffen ▪ Bauanträge betreffen insbesondere Schaffung neuen Wohnraums ▪ 26 % der Mieter*innen-Haushalte war in den letzten fünf Jahren direkt bzw. indirekt von Modernisierungen betroffen ▪ durch den Sanierungsprozess ist mit einer weiteren baulichen Aufwertung im Sanierungsgebiet zu rechnen
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	▪ zwischen 2020 und 2024 wurde für 338 Wohneinheiten im Planungsraum des Sanierungsgebiets die Umwandlung genehmigt; die Zahl der Grundbuchumschreibungen liegt etwas unterhalb des Bezirkswerts, ist jedoch im Vergleich zum Land Berlin überdurchschnittlich ▪ Potenzial für Umwandlungen ist rechnerisch für 67 % der Wohngebäudeadressen weiterhin gegeben ▪ überdurchschnittlich hohe Verkaufsquote von Eigentumswohnungen im Planungsraum des Sanierungsgebiets zwischen 2020 und 2024
Zweckentfremdung	▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden
Sozialmietwohnungen	▪ starker Rückgang des Anteils der Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des Fördergebiets ▪ bis zum Jahr 2030 fallen im Bezirk Mitte 4.030 Wohnungen aus der Sozialbindung

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Das Sanierungsgebiet ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Es wurde eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen festgestellt. Die Infrastruktur im Gebiet wird im Zuge der Sanierung ausgebaut, sodass bestehende Defizite beseitigt werden. Die Wohnbevölkerung ist durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet. Dies begründet sich in einem hohen Anteil von einkommensarmen Haushalten und einer überdurchschnittlich hohen Kinder- und Altersarmut. Die Wohnungen im Sanierungsgebiet sind gegenwärtig zu 80 % bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da sie zu einer höheren Warmmietbelastung führen.

Tabelle 18: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials

Indikator	Einschätzung

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	▪ gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform
	▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 74 %
	▪ 80 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht
	▪ 27 % der Haushalte sind einkommensarm, davon sind besonders betroffen:
	  ▪ Wohngemeinschaften
	  ▪ Haushalte mit Kindern
	  ▪ langjährige Bewohner*innen
	  ▪ migrantische Haushalte
	▪ 29 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 10 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %
	▪ davon sind besonders betroffen:
	  ▪ Alleinlebende
	  ▪ einkommensarme Haushalte
	  ▪ Haushalte mit Transferleistungsbezug

Soziodemografische Sekundärdaten	▪ Indikatoren zum Transferleistungsbezug auf Planungsraumebene im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt deutlich überdurchschnittlich
Gebietsbindung	▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ 44 % der Haushalte mit engen sozialen Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ▪ 43 % der Haushalte fühlen sich im Gebiet zu Hause, zwei Drittel schätzen die Lage in der Stadt

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Verdrängungsgefahr

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen.

Aufgrund der Einkommensverhältnisse und der Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums für die Haushalte im Sanierungsgebiet weiterhin von großer Bedeutung. Einige Haushalte sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Möglichkeiten steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Gruppen:

- **Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte:** 27 % der Haushalte im Sanierungsgebiet sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil liegt über dem bezirklichen Niveau und übersteigt auch den gesamtstädtischen Vergleichswert. Neben den geringen

finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden.

- **Haushalte mit Kindern:** Der Anteil der Minderjährigen ist im Sanierungsgebiet größer als im Bezirk Mitte. Die im Gebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt. 41 % der Haushalte mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zur Gesamtstadt und dem Bezirk ist die Kinderarmut im Planungsraum Humboldthain Nordwest, in dem sich das Sanierungsgebiet befindet, überdurchschnittlich hoch.

- **Haushalte mit langer Wohndauer und Senior*innen:** Der Anteil einkommensarmer Haushalte ist bei langjährigen Bewohner*innen überdurchschnittlich hoch: 31 % der Haushalte, die bis 2010 ihre Wohnung bezogen haben, sind einkommensarm. Zudem ist die Altersarmut im Planungsraum, in dem sich das Sanierungsgebiet befindet, im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität und Identifikation bei.

- **Haushalte mit Migrationshintergrund:** Rund zwei Drittel der Haushalte im Sanierungsgebiet haben einen Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund sind häufiger als Haushalte ohne Migrationshintergrund von Einkommensarmut betroffen – der Anteil der einkommensarmen Haushalte beträgt unter den Haushalten mit Migrationshintergrund 37 %. Besonders migrantische Haushalte sind in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung involviert oder benötigen diese. Diese Bevölkerungsgruppe ist in besonderer Weise auf die seit Jahren gewachsenen informellen Netzwerke, die lokale migrantische Ökonomie sowie die bereitgestellte Infrastruktur im Gebiet angewiesen. Um ein ähnliches Zusammenspiel von Infrastruktur und Wohnbevölkerung in anderen Stadträumen aufzubauen, bedarf es eines erheblichen Zeit- und Investitionsaufwandes.

7.3 Drohende negative städtebauliche Folgewirkungen

Aus einer Verdrängung der Bestandsbevölkerung und einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind negative städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten. Ohne erhaltungsrechtlich wirkende konkrete soziale Sanierungsziele mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten gemäß § 145 BauGB sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das Gebiet Badstraße/Pankstraße zu erwarten:

- **Verlust günstigen Mietwohnraums:** Der Wohngebäudebestand im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße bietet umfassende Potenziale für Instandsetzung, Sanierung und insbesondere die Modernisierung durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale sowie für energetische Maßnahmen. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Die Nutzung der Aufwertungspotenziale, die modernisierungsbedingte Mieterhöhungen und die Veränderung des Wohnungsschlüssels nach sich ziehen kann, ist dazu geeignet, Verdrängungsprozesse zu begründen. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis nach sich ziehen.

- **Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung:** Durch die gegenwärtige Wohnungsbelegung besteht eine sehr hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Bewohner*innenschaft stören.

- **Verlust der sozialen Mischung sowie nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität:** Das Sanierungsgebiet ist durch eine gemischte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Beleg für eine breite soziale Mischung in einer attraktiven städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund der soziodemografischen Zusammensetzung der Bevölkerung zu erwarten sind. 44 % der Haushalte – insbesondere langjährige Bewohner*innen – pflegen engere Kontakte zu den Nachbar*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Insgesamt ein Fünftel der Haushalte ist in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung involviert. Besonders betrifft dies migrantische Haushalte. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung, stellen einen hohen Wert für eine stabile und lebendige Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine, wie im Gebiet festgestellte, gemischte Bevölkerungszusammensetzung geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen[73] – kann mit der Erhaltung der Bevölkerungsmischung Rechnung getragen werden.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich eingeschätzt.

[73] § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

7.4 Ableitung und Begründung sozialer Sanierungsziele für den Bestand

Aus der baulichen Struktur und der soziodemografischen Zusammensetzung leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene soziale Sanierungsziele für die Erhaltung der Wohnbevölkerung ab:

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.

Die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand ist behutsam und sozialverträglich im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und gesetzlich vorgeschriebenen Mindest- und ortsüblichen Wohnstandards bzw. zeitgemäßen Ausstattungszustands durchzuführen.

Modernisierungsmaßnahmen, die über diesen Standard hinausgehen, sind grundsätzlich zu versagen. Das ist auch für die energetische Ertüchtigung anzuwenden, es sei denn, dass durch diese Maßnahmen eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mieter entsteht als bei einer energetischen Maßnahme im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln.

Um negative Auswirkungen durch Sanierungsmaßnahmen auf die Mieter*innen zu vermeiden, ist die Durchführung der Baumaßnahmen auf die Bedürfnisse und persönlichen Lebensumstände der Betroffenen abzustimmen.

Begründung: Die Anwendungsvoraussetzungen des sozialen Erhaltungsrechts wurden geprüft und liegen vor. Deshalb sollen die sozialen Sanierungsziele erhaltungsrechtlich wirken. Wie aus den vorangegangenen Analysen deutlich wurde, leben im Sanierungsgebiet viele Haushalte mit eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten. Um negative Auswirkungen durch Sanierungsmaßnahmen auf die betroffenen Mieter*innen zu verhindern oder zumindest weitgehend zu vermeiden, ist ein sozialverträglicher Bauablauf von Bedeutung. Die Gebietsbevölkerung soll vor einer Verdrängung durch zu hohe Mietbelastungen geschützt werden. Im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren soll darum eine Aufwertung des Bestandswohnraums begrenzt werden. Die Regelung soll sich dabei an der Praxis aus dem sozialen Erhaltungsrecht orientieren. Dies dient auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz, da sich ein kleiner Teil des Sanierungsgebiets im sozialen Erhaltungsgebiet Humboldthain Nord-West befindet.

Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zu genehmigen. Es soll kein Substandard im Gebiet konserviert werden; städtebauliche Missstände sind zu beseitigen. Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen sind zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar. Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von

Isolierverglasungen identifiziert.[74] Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Maßnahmen, die über die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen oder einen zeitgemäßen Zustand hinausgehen, sollen im Sanierungsgebiet versagt werden. Der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, die den Wohnwert erhöhen, soll damit verhindert werden, um den im Vergleich zum Neubau günstigen Bestandswohnraum zu erhalten. Um eine soziale Bevölkerungsmischung im Gebiet zu erhalten, soll der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen den Wohnbedürfnissen der Bestandsbevölkerung entsprechen. Der Zuzug einkommensstärkerer Gruppen erfolgt unter den Bedingungen eines angespannten und marktregulierten Wohnungsmarkts bei Neuvermietung, in neu gebaute Wohnungen und bei Umwandlung in Eigentumswohnungen quasi zwangsläufig. Er muss nicht gesondert befördert werden.

Im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die Abstimmung auf die persönlichen Belange der Mieter*nnen und eine rücksichtnehmende Baudurchführung erforderlich. Die auf Grundlage der Sozialpläne zu treffenden Modernisierungsvereinbarungen ermöglichen im Grundsatz die Art, den Umfang und den Ablauf der Sanierung einvernehmlich und zivilrechtlich bindend zu regeln.

Zielkonflikte: Ein Zielkonflikt ist die im Sanierungsgebiet als wünschenswert angesehene ambitionierte energetische Modernisierung. Gleichzeitig sind energetische Modernisierungsmaßnahmen gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Bis zur Erreichung der baulichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind energetische Modernisierungen in jedem Fall zulässig. In sozialen Erhaltungsgebieten können gemäß den landesweit gültigen „Verwaltungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete)“ über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehende energetische Sanierungen genehmigt werden, wenn dadurch eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mietenden entsteht als bei einer energetischen Sanierung im Rahmen der Mindestanforderungen.[75] Solch eine Regelung ist auch im Sanierungsgebiet anzustreben. Damit wird eine weitergehende energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands ermöglicht, wenn beispielsweise Fördermittel in Anspruch genommen werden. So können Klimaschutzziele und eine sozialverträgliche Modernisierung zusammengeführt 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.

Der Abriss, die Zweckentfremdung von Wohnraum und spekulativer Leerstand sind zu versagen.

Eine Nutzungsänderung von Bestandswohnraum in andere Nutzungen, durch die Wohnraum nicht mehr der Wohnbevölkerung des Gebiets zu Zwecken des dauerhaften Wohnens zur Verfügung

[74] OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.
[75] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

steht, soll grundsätzlich untersagt werden. Dies schließt möbliertes Wohnen sowie die befristete (Unter-)Vermietung von zuvor unbefristet vermietetem Wohnraum mit ein.

Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen sind zu versagen, um die gegenwärtige Struktur des Wohnungsangebots zu erhalten, ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Belegung der Wohnungen durch die Quartiersbevölkerung zu gewährleisten.

Begründung: Der Bestandswohnraum im Gebiet ist derzeit für die Haushalte trotz ihres beschränkten finanziellen Spielraums noch bezahlbar. Eine weitere Verknappung von bezahlbarem Wohnraum durch Leerstand, Abriss oder Nutzungsänderungen von Wohnraum in andere Nutzungen wie Ferienwohnungen, Beherbergungs- oder anderes Gewerbe ist zu verhindern, um den angespannten Wohnungsmarkt nicht weiter zu belasten. Wohnen auf Zeit gefährdet aufgrund der geringen Gebietsbindung der Bewohner*innen die soziale Stabilität. Das Wohn-Zeit-Modell verdrängt die ansässige Wohnbevölkerung, deren Zusammensetzung erhalten werden soll. Die nach diesem Geschäftsmodell vermieteten Wohnungen stehen aufgrund ihrer in der Regel sehr hohen Wohnkosten (häufig Festpreisen) etwa Haushalten mit Kindern und einkommensschwachen Haushalten, die das Gebiet prägen, nicht mehr zur Verfügung.[76] Aufgrund des großen Anteils bedarfsgerecht belegter Wohnungen soll das bestehende Wohnungsangebots mit dem derzeitigen Wohnungsschlüssel erhalten werden. Deshalb sollen Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen versagt werden. Damit wird das vielfältige Angebot für verschiedene Haushaltstypen gesichert.

Zielkonflikte: Gemäß des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts soll im Sanierungsgebiet die hohe Nutzungsvielfalt erhalten und erweitert werden.[77] Der Bestandswohnraum sollte dabei jedoch von Nutzungsänderungen ausgenommen werden, da nur im begrenzten Maß und mit hohem Aufwand durch Neubau ein bezahlbarer Ersatzwohnraum geschaffen werden kann. Im Neubau kann die Nutzungsvielfalt weiterentwickelt werden.

Mit dem formulierten Sanierungsziel wird auch der Abriss von Bestandswohnraum aus den genannten Gründen untersagt. Im Entwurf zum Blockentwicklungskonzepts des Böttgerblocks wird jedoch die Erhaltung eines stark sanierungsbedürftigen Wohngebäudes als disponibel eingestuft. Hierfür kann eine einzelfallbezogene Ausnahme in Betracht kommen, wenn ein für das betroffene Grundstück ein finales Gesamtkonzept vorliegt. In jedem Fall müsste bei Abriss des Wohngebäudes eine geeignete, sozialverträgliche Lösung für den Umgang mit den Bestandsbewohner*innen gefunden werden.

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.

Die soziale Infrastruktur soll ausgebaut und zielgruppenspezifische Angebote geschaffen werden.

[76] Vgl. auch VG Berlin, 10.09.2026 - VG 19 K 95/26.
[77] KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamts Mitte: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Förder- und Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße (Mitte), S. 160.

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.

Begründung: Die Qualität der öffentlichen Grünflächen ist unzureichend; die Spielplatzversorgung deutlich zu gering. Im Sanierungsgebiet sind unter anderem fehlende Kitaplätze und Plätze in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, unzureichende Angebote für Familien, Senior*innen sowie ein mangelndes kulturelles Angebot festzustellen. Die Bevölkerung äußert Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Gerade für Menschen mit begrenzten finanziellen Ressourcen stellt der öffentliche Raum einen wichtigen Ort für Austausch und Begegnung dar. Die Haushaltsbefragung unterstützt die bereits im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept festgestellten Erkenntnisse zur qualitativ und quantitativ unzureichenden sozialen und grünen Infrastruktur.

Zielkonflikte: keine

7.5 Ableitung und Begründung sozialer Sanierungsziele für den Neubau

Folgende soziale Sanierungsziele leiten sich aus der Analyse der Wohnraumbedarfe für den Neubau im Sanierungsgebiet ab:

I. Bei Wohnungsneubau sind größtmögliche Anteile an preisgünstigem und belegungs- und mietpreisgebundenen (geförderter) Wohnraum am Gesamtbestand vorzusehen.

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 Absatz 2 WoFG um höchstens 40 % überschreitet) gefördert werden.

Begründung: Aufgrund des hohen Anteils einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen im Sanierungsgebiet und der Umgebung ist ein möglichst hoher Anteil von gefördertem Wohnraum und damit mieten- und belegungsgebundenen Wohnungen vorzusehen. 4.030 Wohnungen fallen im Bezirk Mitte bis 2030 aus der Sozialbindung, die aufgrund der damaligen Förderbestimmungen in der Regel nur von Haushalten mit WBS 100 oder WBS 140 angemietet werden können. Um den Verlust dieser Sozialwohnungen abzufedern, sollten 30 % der Neubauwohnungen im Sanierungsgebiet nach Fördermodell 1 gefördert werden, um für WBS-berechtigte Haushalte bis WBS 140 zur Verfügung zu stehen.

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

Begründung: In der Bevölkerungsprognose für das Land Berlinwird für den Prognoseraum Gesundbrunnen, in dem sich das Sanierungsgebiet und das Fördergebiet befinden, bis zum Jahr 2040 ein deutlicher Anstieg der Zahl der Senior*innen über 65 Jahren von 30 bis 40 % erwartet. Damit wird auch die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum im Sanierungsgebiet steigen. Im Bestand ist ein altersgerechter

Umbau jedoch mit einem großen baulichen Aufwand und hohen Kosten verbunden. Die künftige Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum soll daher im Neubau abgedeckt werden.

III. Im Neubau wird ein bedarfsgerechter Wohnungsschlüssel geschaffen.

Bei Wohnungsneubau ist eine bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen vorzusehen. Der bedarfsgerechte Wohnungsschlüssel für das Sanierungsgebiet ergibt sich aus der Tabelle 19.

Tabelle 19: Erforderlicher Wohnungsschlüssel im Neubau

Haushaltsgröße	Anteil an Haushalten im Gebiet	Erforderlicher Wohnungsschlüssel	
		Zimmeranzahl	Anteil bei bedarfsgerechtem Wohnungsschlüssel
1 Person	44%	1 Zimmer	16%
2 Personen	30%	1,5 - 2 Zimmer	33%
3 Personen	12%	2,5 - 3 Zimmer	29%
4 Personen	10%	3,5 - 4 Zimmer	17%
5+ Personen	5%	5+ Zimmer	7%

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2026; eigene Auswertung und Ableitung

Die angemessene Wohnungsgröße in Quadratmetern ergibt sich im geförderten Wohnungsbau aus den gültigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB). Im freifinanzierten Wohnungsbau sollen sich die Wohnungsgrößen im Interesse des Nachfragesegments preiswerten Wohnraums an den Vorgaben des öffentlich geförderten Wohnungsbaus orientieren.

Der Wohnungsschlüssel soll sowohl kleinere Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte als auch mittlere und größere Wohnungen für Haushalte mit mehreren Personen berücksichtigen.

Eine einseitige Konzentration auf bestimmte Wohnungsgrößen ist zu vermeiden.

Begründung: Der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet ist stark durch kleine und mittlere Wohnungen geprägt; größere Wohnungen sind nur eingeschränkt vorhanden, obwohl im Gebiet ein Bedarf an Wohnungen für Haushalte mit mehreren Personen besteht. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Ein- und Zwei-Personen-Haushalte hoch, sodass ein bedarfsgerechter Wohnungsschlüssel sowohl kleinere als auch größere Wohnungen berücksichtigen muss. Ein ausgewogener Wohnungsschlüssel soll zur Entlastung bestehender Überbelegungen beitragen, eine dem Gebiet entsprechende Bevölkerungsmischung unterstützen und der Entstehung einseitiger Wohnungsstrukturen entgegenwirken. Aus der rechnerischen Auflösung von Überbelegungen im Bestand ergibt sich der für eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung erforderliche Wohnungsschlüssel im Neubau.[78] Dieser Wohnungsschlüssel wird als der gebietstypische Wohnungsschlüssel für alle Neubauvorhaben im Gebiet gesetzt.

[78] Die methodische Herleitung orientiert sich dabei am Referenzgutachten, auf das in der „Orientierungshilfe Sozialverträgliche Stadterneuerung in Sanierungsgebieten“ der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Ableitung der Wohnraumbedarfe für den Neu-bau verwiesen wird.

IV. Im Neubau sollen kein Wohnen auf Zeit, kein möbliertes Wohnen und keine Mikroapartments geschaffen werden.

Begründung: Aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts soll der Schaffung von Mikroapartments, von möbliertem Wohnen und Wohnangeboten auf Zeit entgegengewirkt werden. Die knappen Flächen sollen stattdessen genutzt werden, um der hohen Nachfrage nach regulärem Wohnraum im traditionellen Begriffsverständnis nachzukommen. Mikroapartments und Co-Living-Modelle sprechen nur bestimmte Zielgruppen an und sind nicht geeignet als Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung. Die Schaffung von Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung und nicht nur für eine spezielle Nutzerstruktur, die entweder Co-Living-Modelle oder Mikroapartments präferiert oder aber mangels Alternativen von traditionellem Wohnraum auf diese Modelle ausweichen muss, ist städtebauliches Ziel gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB. Wenn die Bewohner*innen häufig wechseln – was bei Wohnen auf Zeit grundsätzlich so angelegt ist – besteht keine große Gebietsbindung der temporären Nutzer*innen und es kommt zur Störung der stabilen sozialen Strukturen und Nachbarschaften.

8. Steuerungsinstrumente zur Umsetzung der sozialen Sanierungsziele

Im Folgenden werden daher die Instrumente aufgeführt, mit denen im Sanierungsgebiet die Umsetzung der sozialen Sanierungsziele möglicherweise gesteuert werden kann.

8.1 Soziales Erhaltungsrecht

Die Zielsetzungen des sozialen Erhaltungsrechts entsprechen im Grundsatz den übergeordneten Sanierungszielen in Berlin. Die im Kapitel 7.4 formulierten konkreten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße sehen den Schutz der Bewohner*innen vor Verdrängung vor. Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts ist aus gutachterlicher Sicht möglich, da sich ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial feststellen lassen und städtebauliche Gründe die Erhaltung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung rechtfertigen. Ein kleiner Teil des Sanierungsgebiets liegt bereits im sozialen Erhaltungsgebiet Humboldthain Nord-West. Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Sanierungsgebiet jedoch nicht erforderlich.

In einem sozialen Erhaltungsgebiet ist gemäß § 172 Absatz 1 eine Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderlich. Im Sanierungsgebiet reicht der Genehmigungsvorbehalt weiter: So bedürfen nach § 144 BauGB alle in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung. Das umfasst zum einen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, also insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, sowie zum anderen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen. Außerdem bedürfen nach § 144 BauGB unter anderem die Veräußerung eines Grundstücks sowie die Teilung des Grundstücks einer Genehmigung.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Sanierungssatzung und sozialer Erhaltungssatzung ist die Geltungsdauer. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist in § 162 BauGB klar geregelt: Eine Sanierungssatzung wird nach der Sanierung – in der Regel nach 15 bis 25 Jahren – aufgehoben oder wenn die Sanierung nicht durchführbar ist oder die Sanierungsabsicht aufgegeben wird. Dagegen ist eine soziale Erhaltungssatzung nicht zeitlich befristet, sondern muss erst aufgehoben werden, wenn die Verdrängungsgefahr auf Dauer beseitigt ist oder die Verdrängung der Bevölkerung abgeschlossen ist.[79]

Für Tietzsch ist es nicht notwendig „generell Sanierungsgebiete, für die Verdrängungsschutz gewährleistet werden soll, stets zugleich als Erhaltungsgebiete festzusetzen“[80]. Es kann aus seiner Sicht in bestimmten Situationen sinnvoll sein, etwa wenn die Sanierungsziele nicht erhaltungsrelevant sind, ist jedoch auch mit Nachteilen wie einem zusätzlichen Verwaltungsaufwand verbunden.[81] Tietzsch plädiert dafür, „zunächst den Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung durch präzise formulierte Sanierungsziele zu sichern. Rechtzeitig sollten jedoch – wo ein dauerhafter Schutz in Betracht kommt – Erhaltungssatzungen vorbereitet werden, die bereits nach der Anfangsphase der Sanierung, spätestens nach Entlassung der ersten Grundstücke aus der Sanierung steuernd eingesetzt werden können.“[82]

[79] Tietzsch: Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, 1996, S. 26.
[80] Tietzsch: Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, 1996, S. 36.
[81] Tietzsch: Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, 1996, S. 37-42.
[82] Tietzsch: Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, 1996, S. 42.

Dieser Position schließt sich das Gutachterbüro dieser Sozialstudie an. Auf Grundlage der sozialen Sanierungsziele kann mit dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt die gleiche Steuerungswirkung wie mit dem sozialen Erhaltungsrecht abgedeckt werden; ausgenommen ist lediglich die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die jedoch bis zunächst Ende des Jahres 2030 durch die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB in ganz Berlin stark eingeschränkt ist (vgl. Kapitel 4.8.1). Wenn sich die Aufhebung des Sanierungsgebiets abzeichnet und damit die Möglichkeit absehbar endet, zum Schutz der verdrängungsgefährdeten Bevölkerung mit dem sanierungsrechtlichen Instrumentarium steuernd eingreifen zu können, sollte eine vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht erfolgen. Aufgrund der ausstrahlenden Effekte der Sanierung ist eine Prüfung im gesamten Städtebaufördergebiet sinnvoll, abgesehen von den Bereichen, die bereits soziale Erhaltungsgebiete sind.

8.2 Sanierungsrechtliches Genehmigungsverfahren

Das sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren gemäß der §§ 144 und 145 BauGB ist das zentrale Steuerungsinstrument im Sanierungsgebiet. Wie bereits in Kapitel 8.1 ausgeführt, greift dieses weiter als die erhaltungsrechtliche Genehmigung[83]. Durch den Verweis auf § 14 Absatz 1 BauGB stehen alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, also insbesondere Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, unter Genehmigungsvorbehalt. Außerdem bedürfen unter anderem erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die Veräußerung eines Grundstücks sowie die Teilung des Grundstücks einer Genehmigung.

Die in diesem Gutachten abgeleiteten sozialen Sanierungsziele können dabei als Maßstab für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben dienen. Widerspricht ein Bauvorhaben oder ein Rechtsvorgang einem konkreten sozialen Sanierungsziel oder erschweren die beantragten Maßnahmen die Umsetzung der Sanierungsziele, liegt darin grundsätzlich ein Versagungsgrund. Was nicht als zulässiges Sanierungsziel festgelegt ist, kann mit der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB nicht gesichert werden.[84]

Für den Bestandswohnraum ist im Antragsfall zu prüfen, ob die Maßnahmen in Übereinstimmung mit den sozialen Zielen zur Bestandserhaltung stehen und ob ein Einvernehmen mit den betroffenen Haushalten erzielt werden kann. Dabei ist auf eine Maßnahmendurchführung in Übereinstimmung mit der Interessenslage der Betroffenen hinzuwirken. Soweit ein Einvernehmen nicht erzielt werden kann, die Maßnahmen jedoch den baulich-städtebaulichen Zielen entsprechen, ist ein Sozialplanverfahren gemäß § 180 BauGB (vgl. Kapitel 8.4) durchzuführen.

Im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren kann – wie auch bei der erhaltungsrechtlichen Genehmigung – konkret die Art und der Umfang von Modernisierungsmaßnahmen geregelt werden. Die Genehmigung von Modernisierungsmaßnahmen, die Mieter*innen in höherem Maße belasten, kann versagt werden, sofern sie nicht lediglich zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards dienen. Ein kleiner Teil des Sanierungsgebiets liegt zugleich im sozialen Erhaltungsgebiet Humboldthain Nord-West. Im Sinne der Gleichbehandlung empfiehlt es sich aus gutachterlicher Sicht, im restlichen Sanierungsgebiet so weit wie möglich den gleichen Bewertungsmaßstab wie im sozialen Erhaltungsrecht anzuwenden.

[83] Ausgenommen ist lediglich die Begründung von Wohnungseigentum an Bestandswohnungen (Umwandlung).
[84] Mitschang, § 145 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 4.

Gemäß § 145 Absatz 2 BauGB muss eine Genehmigung erteilt werden, wenn das Vorhaben sanierungszielkonform ist. Die Genehmigung kann mit Auflagen, Bedingungen oder Befristung erteilt und zudem vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden (vgl. Kapitel 8.3), wenn dadurch die Versagungsgründe ausgeräumt werden.[85] Auflagen können sinnvoll sein, wenn sie mit Mitteln des Verwaltungszwangs sichergestellt werden können. Städtebauliche Verträge können vielfältig eingesetzt und ausgestaltet werden.

8.3 Städtebauliche Verträge

Der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB ist für die Umsetzung städtebaulicher Projekte geeignet, indem Rechte und Pflichten für die öffentliche Hand und den privaten Akteur geregelt werden. Gemäß § 145 Absatz 4 Satz 3 BauGB kann die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung abhängig gemacht werden. Dabei besteht jedoch für die Eigentümer*innen kein Abschlusszwang, das heißt, es bleibt den Eigentümer*innen überlassen, den städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Ein großer Vorteil einer vertraglichen Vereinbarung besteht darin, dass vereinbarte Bindungen über den Zeitraum des Sanierungsverfahrens hinaus festgeschrieben werden können.

Der städtebauliche Vertrag ist eine individuelle, vorhabensbezogene Maßnahme. Sie findet häufig im Neubau Anwendung. Eine Anwendung ist auch im Sinne einer Abwendungsvereinbarung (z. B. bei der Abwendung des Vorkaufsrechts) im Bestand möglich. Die Anwendung des städtebaulichen Vertrags ist auf den Einzelfall beschränkt. Mit dem Instrument kann die Förderung und Sicherung der verfolgten Ziele sichergestellt werden, z. B. zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen. Der Anwendungsbereich ist jedoch durch das Koppelungsverbot nach § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB eingeschränkt, da die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung unzulässig ist, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Dem Vertragspartner darf nicht unter Druck eine Leistung abverlangt werden, für die es keine Rechtsgrundlage gibt und die nicht in städtebaulichem Zusammenhang mit der Gegenleistung steht. Ferner besteht das Gebot der Angemessenheit. Um die Angemessenheit zu gewährleisten, sind bei Vertragsschluss die sich ergebenden wirtschaftlichen Belastungen, z. B. aus einer Mietpreis- und Belegungsbindung, zu ermitteln. Nimmt ein*e Eigentümer*in zum Ausgleich dieser Belastungen öffentliche Fördermittel in Anspruch, bleibt der sanierungsrechtliche Ausgleichsbetrag gemäß § 154 BauGB unberührt. Werden keine Fördermittel in Anspruch genommen und reichen die Bindungen über den Sanierungszeitraum hinaus, wird die wirtschaftliche Belastung bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags berücksichtigt.

8.4 Sanierungsbebauungsplan

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung ist in § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen verankert. Entsprechend kann die Schaffung von öffentlich geförderten Neubauwohnungen ein Planerfordernis darstellen, auch wenn bereits eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB möglich wäre. Ein Bebauungsplan ermöglicht eine mittelbare Einflussnahme auf

[85] Mitschang, § 145 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 11.

die Bevölkerungsstruktur in einem Sanierungsgebiet über die nach § 9 Absatz 1 BauGB zulässigen Festsetzungen hinaus.

Auf Grundlage der Sanierungsziele können in einem Sanierungsbebauungsplan Flächen festgesetzt werden, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Möglich ist auch, dass Flächen nur zu einem bestimmten Teil mit Wohngebäuden bebaut werden, die den Voraussetzungen der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Darüber hinaus können konkrete Gebäude oder eine Anzahl von Wohnungen bestimmt werden, für die eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB gilt.

Ein unmittelbarer Zwang zur Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für den Wohnungsbau kann durch den Bebauungsplan nicht ausgeübt werden. Allerdings kann die Genehmigung für Bauvorhaben auf den betreffenden Flächen versagt werden, wenn das Vorhaben mit der Festsetzung nicht in Einklang steht. Durch einen Bebauungsplan können folglich in einem Sanierungsgebiet die konkreten sozialen Sanierungsziele verbindlich mit Außenwirkung, flächenscharf und auf Dauer gesichert werden.

8.5 Sozialplanverfahren

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen an Wohngebäuden im Bestand mit voraussichtlich nachteiligen Auswirkungen sind Sozialplanverfahren gemäß § 180 BauGB durchzuführen. Im Sozialplanverfahren sind die geplanten Maßnahmen mit den Betroffenen zu erörtern und ggf. nachteilige Folgen auf die persönlichen Lebensumstände der Sanierungsbetroffenen zu ermitteln.

Der Sozialplan hat das Ziel, sozial nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung städtebaulicher Planungen oder Maßnahmen zu vermeiden oder zu mildern. Dabei geht es um Regelungen zum Schutz der Mieter*innen bei umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Nachteilen können je nach Einzelfall die Bereitstellung von Ersatzwohnraum, Entschädigungsleistungen oder die Begrenzung der Modernisierungsumlage bzw. Miethöhe sein. Zur Beratung ist es empfehlenswert, eine unabhängige Mieter*innenberatung (vgl. Kapitel 8.6) hinzuzuziehen.

8.6 Mieter*innenberatung

Eine umfangreiche Information und Beratung der Mieter*innen zu ihren rechtlichen Möglichkeiten bei Sanierung und zu sozialen Unterstützungsleistungen ist ein wesentliches Angebot, damit Mieter*innen in die Lage versetzt werden, ihre Rechte wahrzunehmen. Die Mieter*innenberatung soll betroffene Mieter*innen bei konkreten Wohnungsproblemen beraten und sie über die städtebaulichen und sozialen Ziele informieren. Die Anwendung des Sozialplanverfahrens (siehe Kapitel 8.5) in Verbindung mit einer unabhängigen Mieter*innenberatung ermöglicht konkrete haushaltsbezogene Vereinbarungen für eine sozialverträgliche Durchführung der Sanierung. Mieterberatungsgesellschaften unterstützen in der Regel auch die Bezirksverwaltung. Sie können beispielsweise die Prüfung von Belegungsrechten und die Koordination der Vermittlung belegungsgebundener Wohnungen übernehmen.

Im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße bietet die Mieterberatung Prenzlauer Berg eine kostenlose Beratung an. Sie berät unter anderem zu Modernisierung, Reparaturen und Nutzungsänderungen. Das Beratungsangebot sollte für die den gesamten Zeitraum der Sanierung aufrechterhalten werden.

8.7 Zweckentfremdungsverbot

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) ist nicht auf Sanierungsgebiete beschränkt. Es soll angesichts der Verknappung von Wohnraum in Berlin dem Entzug von Wohnraum durch Zweckentfremdung entgegenwirken. Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Dazu zählen die Nutzung der Wohnung zu Gewerbezwecken, einschließlich der Nutzung als Ferienwohnung, oder auch ein länger als drei Monate andauernder Leerstand (vgl. Kapitel 4.7).

Die konsequente Anwendung des Zweckentfremdungsverbots kann im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße einen Beitrag zur Umsetzung und Sicherung der sozialen Sanierungsziele im Bestand leisten.

9. Verzeichnisse

9.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau 6
Abbildung 2: Abgrenzung der statistischen Blöcke des Sanierungsgebiets 8
Abbildung 3: Planungsräume (PLR) des Städtebaufördergebiets 9
Abbildung 4: Aushänge zur Ankündigung der Haushaltsbefragung 10
Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen) 13
Abbildung 6: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister 14
Abbildung 7: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen) 15
Abbildung 8: Übersicht über das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße mit Städtebaufördergebiet 17
Abbildung 9: Gebietskulissen: Förderkulisse Lebendige Zentren 18
Abbildung 10: Gebietskulissen: Soziale Erhaltungsgebiete 19
Abbildung 11: Gebietskulissen: Gebiete Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiete 20
Abbildung 12: Baualter der Wohnbebauung 21
Abbildung 13: Eigentumsverhältnisse im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße bezogen auf die Adressen der Wohngebäude 22
Abbildung 14: Grüne und soziale Infrastruktur 23
Abbildung 15: Alterszusammensetzung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, im Städtebaufördergebiet und im Bezirk Mitte am 31.12.2024 gemäß amtlicher Statistik 24
Abbildung 16: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2019 bis 2024 für das Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin 25
Abbildung 17: Herkunft im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße, im Städtebaufördergebiet und im Bezirk Mitte am 31.12.2024 gemäß amtlicher Statistik 26
Abbildung 18: Haushaltsgröße 27
Abbildung 19: Haushaltsform 28
Abbildung 20: Haushaltstyp 28
Abbildung 21: Höchster Bildungsabschluss der im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre 29
Abbildung 22: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Sanierungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre 30
Abbildung 23: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich) 31
Abbildung 24: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen 33
Abbildung 25: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern 36
Abbildung 26: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer 36
Abbildung 27: Belegung im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße 37
Abbildung 28: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) 41

Abbildung 29: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich) 42
Abbildung 30: Bauanträge im Sanierungsgebiet zwischen 2020 und 2025: genehmigte Maßnahmen 43
Abbildung 31: Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Baulicher Zustand und Erneuerungsbedarf 44
Abbildung 32: Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Energetischer Zustand 45
Abbildung 33: Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Gebäudeausstattung 46
Abbildung 34: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des Fördergebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf 47
Abbildung 35: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm) 48
Abbildung 36: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung 49
Abbildung 37: Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen) 49
Abbildung 38: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens 51
Abbildung 39: Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des Fördergebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf 52
Abbildung 40: Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des Fördergebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf 56
Abbildung 41: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im Sanierungsgebiet 57
Abbildung 42: Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen des Fördergebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf 58
Abbildung 43: Zuzugsjahr in das Wohngebiet 59
Abbildung 44: Einzugsjahr in die Wohnung 59
Abbildung 45: Umzugsneigung 60
Abbildung 46: Möglicher Zielort beim Umzug 60
Abbildung 47: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) 61
Abbildung 48: Kontakt zur Nachbarschaft 61
Abbildung 49: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung 62
Abbildung 50: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich) 63
Abbildung 51: Nutzungsort von Angeboten und Einrichtungen 63
Abbildung 52: Ort des Arbeitsplatzes in der Nähe 65
Abbildung 53: Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag 65
Abbildung 54: PKW-Besitz nach Einzugsjahr in die Wohnung 66
Abbildung 55: Wahrgenommene Veränderungen in den letzten Jahren im Quartier 67
Abbildung 56: Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen mögl.) 67
Abbildung 57: Versorgung mit Angeboten und Einrichtungen im Wohnumfeld 68
Abbildung 58: Fehlen ihrem Haushalt Angebote oder Einrichtungen im Wohnumfeld? 69
Abbildung 59: Benannte fehlende Angebote/Einrichtungen (Anzahl der Nennungen) 69
Abbildung 60: Gewünschte Veränderungen für den Kiez aus Sicht der Haushalte 70

9.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung ... 12

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ... 16

Tabelle 3: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2019 bis 2024 für das Sanierungsgebiet Badstraße/ Pankstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin ... 26

Tabelle 4: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen ... 31

Tabelle 5: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Sanierungsgebiet Badstraße/ Pankstraße ... 32

Tabelle 6: Armutsgefährdungsquoten im Vergleich ... 34

Tabelle 7: Ausstattungsmerkmale im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße ... 40

Tabelle 8: Anzahl und Anteil der Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des Fördergebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin Jahr 2024 ... 52

Tabelle 9: Bindungsausläufe 2020 bis 2030 nach Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ... 53

Tabelle 10: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds ... 64

Tabelle 11: Übersicht der Wohnungsbelegung im Gebiet (Überbelegungen rot hinterlegt) ... 72

Tabelle 12: Bedarfsgerechte Wohnungsbelegung nach Auflösung der Überbelegung ... 72

Tabelle 13: Erforderlicher Wohnungsschlüssel im Neubau mit erforderlichen Wohnungsgrößen für Sozialwohnungen gemäß WFB 2026 ... 73

Tabelle 14: Abgeschlossene WBS-Bewilligungen nach Haushaltsgröße 2020 – 2025 ... 74

Tabelle 15: Fördermodelle 1 bis 3 in der sozialen Wohnraumförderung ... 75

Tabelle 16: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials ... 83

Tabelle 17: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks ... 84

Tabelle 18: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials ... 85

Tabelle 19: Erforderlicher Wohnungsschlüssel im Neubau ... 92

9.3 Quellenverzeichnis

9.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2025.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2024, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 24.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Mitte am 31.12.2019 und 31.12.2024.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Zensusdaten 2022.

Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019.

Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 15. Auflage 2022.

Bezirksamt Mitte, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 2020 bis 2025.

Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

Hans Böckler Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017.

Hentschel und Tietzsch (2020): Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten.

KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamts Mitte, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Stadtplanung, Sanierungsverwaltungsstelle: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Förder- und Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße (Mitte), 2025.

LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022.

LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21.

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022.

Mossig, Ivo (2012): Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012.

Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abfrage wohnungsbezogene Daten für den Zeitraum 2019 bis 2024.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2024 – 2040. Gesamtbericht, 2025.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023 und 2025.

Tietzsch (1996): Stadtsanierung ohne Verdrängung? Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Berlin Verlag1996.

9.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114.

Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) in der Fassung vom 29. November 2013, das zuletzt durch das Gesetzt vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist.

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus Berlin 2026 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2026 - WFB 2026), ABl. Nr. 23/29.05.2026.

Verwaltungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (VV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) vom 7. April 2026.

VG Berlin, 10.09.2026 - VG 19 K 95/26.

9.3.3 Internet

Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-47-ende-der-preisbindung-im-sozialen-wohnungsbau-was-bedeutet-dies-fuer-mieterhoehungen-betriebskosten-vertragsaenderung-kuendigung.htm, Zugriff am 28.05.2026.

gruppe F Freiraum für alle GmbH, Klimakiez Badstraße, https://gruppef.com/projekt/klimakiez-badstrasse/, Zugriff am 28.05.2026.

Kiezverein Badstraße e.V. – Stärkung der Bildungslandschaft, https://www.kiezverein.de/bildungslandschaft.php, Zugriff am 28.05.2026.

Quartiersmanagement Berlin, Badstraße, https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/badstrasse.html, Zugriff am 28.05.2026.

Quartiersmanagement Berlin, kool im kiez, https://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm/klimaschutz-und-klimaanpassung-im-fokus/kool-im-kiez?type=98, Zugriff am 28.05.2026.

Quartiersmanagement Berlin, Reinickendorfer Straße/ Pankstraße, https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/reinickendorfer-strasse-pankstrasse.html, Zugriff am 28.05.2026.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berliner Mietspiegel 2026 veröffentlicht, Pressemitteilung vom 28.05.2026, https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemeldungen/pressemitteilung.1674998.php, Zugriff am 28.05.2026.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/berliner-modell/, Zugriff am 28.05.2026.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadt, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/sozialraumorientierte-planungsgrundlagen/lebensweltlich-orientierte-raeume/, Zugriff am 28.05.2026.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (2020), https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2030/, Zugriff am 28.05.2026.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (2024), https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2040/, Zugriff am 28.05.2026.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Wohnungsneubauförderung Berlin, https://www.berlin.de/sen/bauen/neubau/neubaufoerderung/, Zugriff am 28.05.2026.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommen, Armutsgefährdung und soziale Ergebnisse, Armutsgefährdung und Einkommensverteilung, https://www.statistikportal.de/de/sbe/ergebnisse/einkommen-armutsgefaehrdung-und-soziale-lebensbedingungen/armutsgefaehrdung-und, Zugriff am 28.05.2026.

Statistisches Bundesamt: Überbelegung von Wohnraum in Europa 2025, https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Bevoelkerung-Arbeit-Soziales/Soziales-Lebensbedingungen/Ueberbelegung.html, Zugriff am 28.05.2026.

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN

Zugang, wenn Sie online teilnehmen möchten

Webseite: *haushaltsbefragung.lpgmbh.de/BadPank*

Zugangscode:

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO. Sie sind **anonym** und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach deren Abschluss (vsl. Mitte 2026) sachgerecht vernichtet.

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Die Befragung ist für Mieter/innen und Eigentümer/innen. Der Fragebogen kann von einem Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Wenn Sie Fragen nicht beantworten können oder möchten, lassen Sie sie frei.

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

☐ Kästchen zum Ankreuzen __ Platzhalter zum Ausfüllen

Allgemein

1. Wussten Sie, dass Sie im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße wohnen?
   ☐ nein ☐ ja
2. Hatte das Sanierungsgebiet bisher Auswirkungen auf Sie als Mieter/in oder Eigentümer/in?
   ☐ nein ☐ ja und zwar: _____
3. Haben Sie die kostenfreie bezirkliche Mieter/innenberatung für ihr Sanierungsgebiet in Anspruch genommen?
   ☐ nein ☐ ja ⇨ Waren Sie mit der Beratung zufrieden? ☐ nein ☐ ja
4. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer von der Gebietskarte.
   a. Straße _____
   b. Blocknummer (1 oder 2) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
5. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
6. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

7. Was schätzen Sie an dieser Wohnung bzw. diesem Wohngebiet? *Mehrfachnennungen sind möglich.*
   ☐ Die Miete **ist** günstig.
   ☐ Die Miete **war** beim Einzug günstig.
   ☐ Ich habe keine andere Wohnung gefunden.
   ☐ Ich kann es mir gut leisten hier zu wohnen.
   ☐ Die Wohnungsausstattung entspricht meinen Vorstellungen.
   ☐ Die Größe der Wohnung passt gut.
   ☐ Ich schätze die Lage in der Stadt.
   ☐ Ich fühle mich hier zu Hause.
   ☐ Die Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten ist vorhanden.
   ☐ Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
   ☐ Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
8. Befindet sich Ihr Arbeitsplatz oder der Arbeitsplatz eines anderen Haushaltsmitglieds in der Nähe?
   ☐ nein ☐ ja (außerhalb der Wohnung) ☐ ja (im Homeoffice)
9. Wie schätzen Sie die folgenden Einrichtungen und Angebote in Ihrem Wohnumfeld ein?
   Falls Sie die jeweiligen Einrichtungen und Angebote nutzen, machen Sie bitte pro Zeile drei Kreuze.

	...wird/werden von meinem Haushalt häufiger innerhalb/außerhalb des Wohnumfeldes genutzt			...ist/sind für meinen Haushalt im Alltag wichtig		...ist/sind in meinem/unserem Wohngebiet ausreichend vorhanden	
	gar nicht	eher im Gebiet	eher außerhalb	wichtig	nicht wichtig	ausreichend	nicht ausreichend
a. öffentliche Grünanlagen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
b. Kinderkrippe, Kita	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. Grundschule, Hort	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d. Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
e. Nachbarschaftstreff	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
f. Angebote für Senior/innen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
g. Beratungseinrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
h. religiöse Einrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
i. medizinische Einrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
j. kulturelle Einrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
k. Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
l. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
m. Spielplätze, Sportplätze	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

LPG

1 von 6

10. Sind Sie auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen bzw. leisten Sie selbst aktiv Hilfe bzw. Unterstützung in Ihrem nahen Wohnumfeld?

☐ Ja, ich bin auf Hilfe und Unterstützung angewiesen.
☐ Ja, ich leiste selbst Hilfe und Unterstützung.
☐ Nein, keines der Genannten.

11. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie in Ihrer **fußläufigen Umgebung** mit der...

	sehr zufrieden	*eher zufrieden*	*eher unzufrieden*	*sehr unzufrieden*	*weiß nicht*
a. Entfernung zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle	☐	☐	☐	☐	☐
b. Barrierefreiheit von Straßen, Gehwegen und Plätzen	☐	☐	☐	☐	☐
c. Gestaltung von Straßen, Gehwegen und Plätzen	☐	☐	☐	☐	☐
d. Qualität der Grünanlagen/Parks	☐	☐	☐	☐	☐
e. Qualität von Spielplätzen	☐	☐	☐	☐	☐
f. Anzahl und Art von Freizeitangeboten	☐	☐	☐	☐	☐
g. Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Beratungsangeboten	☐	☐	☐	☐	☐

12. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihrem Haushalt in Ihrem Wohngebiet?

_____

13. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbar/innen oder Ihrer Nachbarschaft beschreiben?
*Bitte kreuzen Sie **nur die zutreffendste** Beschreibung an.*

☐ Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.
☐ Ich kenne meine Nachbarn flüchtig. Wir sprechen ab und zu miteinander.
☐ Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.
☐ Ich bin mit den/einigen Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

14. Haben Sie in den letzten Jahren im Kiez Veränderungen und Entwicklungen wahrgenommen?
Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

☐ ja, positive Veränderungen, und zwar _____
☐ ja, negative Veränderungen, und zwar _____
☐ nein, keine spürbaren Veränderungen

15. Welche Veränderungen wünschen Sie sich für Ihren Kiez?

_____

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

16. Wo und wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?
Wohngemeinschaften berücksichtigen bitte die Fläche und die Zimmerzahl der gesamten Wohnung.

a. Lage der Wohnung ☐ Vorderhaus ☐ Seitenflügel ☐ Hinterhaus/Quergebäude/Gartenhaus
b. Wohnfläche (gesamte Wohnung) _____ Quadratmeter
c. Anzahl Zimmer _____ *Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.*
d. Küche ☐ nein, nur Kochnische ☐ ja, als separater Küchenraum ☐ ja, als offene Wohnküche/ als amerikanische Küche
e. Bad vorhanden ☐ nein ☐ ja

17. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

☐ vor 1919 (Gründerzeit) ☐ zwischen 1950 und 1990 ☐ ab 2015
☐ zwischen 1919 und 1949 ☐ zwischen 1991 und 2014

Fragebogen zur Wohnsituation im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

18. Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?

☐ Ich bin **Mieter/in**

↳ Wenn ja, wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

☐ kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. DEGEWO, GESOBAU)
☐ Genossenschaft (z. B. Erbbauverein Moabit, BWV zu Köpenick)
☐ privates Wohnungsunternehmen (z. B. Adler Group)
☐ private/r Hauseigentümer/in
☐ vermietete Eigentumswohnung
☐ Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche, Stiftung, Hausprojekt, etc.)
☐ anderer Vermieter: _____

↳ Würden Sie Ihre Wohnung oder eine andere Wohnung im Sanierungsgebiet kaufen?

☐ Ja, ich könnte es mir jedoch nicht leisten. ☐ Ja und ich könnte es mir leisten. ☐ nein

☐ Ich bin **Eigentümer/in**

↳ Wenn ja, haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt?

☐ ja ☐ nein

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 25.

19. Benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS), um diese Wohnung mieten zu können?

☐ ja ☐ früher ja, jetzt nicht mehr ☐ nein ☐ weiß nicht

20. Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

☐ unbefristet
☐ Zeitmietvertrag (befristet)
☐ möbliert (z. B. mit Möblierungszuschlag)
☐ Staffel-Mietvertrag
☐ Index-Mietvertrag
☐ Untermietvertrag
☐ Sonstiger, und zwar: _____

21. Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für die gesamte Wohnung?

Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an. Falls Sie eine Gas-Etagenheizung haben, rechnen Sie bitte Ihre Kosten für Heizung und Warmwasser hinzu, auch wenn diese nicht Bestandteil des Mietvertrags sind.

monatliche Warmmiete/Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen) ..... _____ €

↳ darin enthalten: monatliche Netto-Kaltmiete ..... _____ €

monatliche Betriebskosten ..... _____ €

monatliche Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser... _____ €

22. Wird Ihre Miete oder Teile der Miete vom Jobcenter oder vom Sozialamt übernommen?

***Nicht** gemeint ist das Wohngeld, welches direkt auf Ihr Konto überwiesen wird.*

☐ nein ☐ ja, und zwar monatlich _____€

23. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude in den letzten fünf Jahren modernisiert?

*Bitte **Zutreffendes** ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.*

☐ nein ☐ nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt
☐ ja ☐ Erstbezug nach Modernisierung

↳ Wenn ja, welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

↳ Wurden die Modernisierungskosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?

☐ ja ☐ nein ☐ weiß nicht

24. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete in den letzten fünf Jahren erhöht?

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

☐ nein *Weiter mit Frage 25.*

☐ ja ⇨ Wie hoch war die alte Netto-**Kaltmiete** vor der letzten Erhöhung? _____ €

↳ Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

☐ Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (Berliner Mietspiegel / drei Vergleichsmieten)
☐ Modernisierungsmaßnahmen
☐ Staffel-/Indexmietvertrag
☐ Auslaufen der Sozialbindung
☐ anderer Grund, und zwar: _____

LPG 3 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN

25. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig? *Bitte* **Zutreffendes** *ankreuzen und Nichtzutreffendes leer lassen.*

	vorhanden	*weiß nicht*
a. Badezimmer		
kein Badezimmer (z. B. Dusche in der Küche)	☐	☐
mit Dusche **oder** Badewanne	☐	☐
mit Dusche **und** Badewanne getrennt voneinander	☐	☐
zusätzliches zweites Badezimmer	☐	☐
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	☐	☐
nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	☐	☐
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	☐	☐
c. Ausstattung Badezimmer/Toilette		
WC stehend	☐	☐
WC wandhängend	☐	☐
Handtuchheizkörper	☐	☐
Fußbodenheizung im Bad	☐	☐
ebenerdige Dusche	☐	☐
d. Beheizung der Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung, Fernwärme)	☐	☐
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	☐	☐
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	☐	☐
zusätzlicher dekorativer Kamin (**nicht** als Heizquelle)	☐	☐
Fußbodenheizung	☐	☐
e. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	☐	☐
zentrale Warmwasserversorgung	☐	☐
f. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	☐	☐
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	☐	☐
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	☐	☐
g. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit **bis zu** 4 m² Grundfläche	☐	☐
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit **mehr als** 4 m² Grundfläche	☐	☐
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	☐	☐
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	☐	☐
Aufzug	☐	☐
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	☐	☐
Gegensprechanlage **ohne** Kamera	☐	☐
Gegensprechanlage **mit** Kamera	☐	☐
h. Energiesparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	☐	☐
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	☐	☐
gedämmte Kellerdecke	☐	☐
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	☐	☐
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	☐	☐

LPG

4 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN

26. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

Bitte benennen Sie alle baulichen Mängel **in Ihrer Wohnung**, *nicht im Wohngebäude. Mehrfachnennungen sind möglich.*

- ☐ keine
- ☐ Feuchtigkeit/Schimmel
- ☐ undichte Fenster/Türen
- ☐ Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ Fußboden erneuerungsbedürftig
- ☐ Heizung defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ fehlender Schallschutz
- ☐ Sonstiges: _____

27. Falls Sie **Mieter/in** ihrer Wohnung sind, wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte?

Falls Sie **Eigentümer/in** sind, planen Sie eine Verbesserung ihrer Wohnung? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

- ☐ nein, kann ich mir nicht leisten ⇨ *Weiter mit Frage 28.*
- ☐ nein, ich bin zufrieden ⇨ *Weiter mit Frage 28.*
- ☐ ja, und zwar: ⇨
  - ☐ Anbau eines Aufzugs
  - ☐ Modernisierung der Fenster
  - ☐ Schallschutzmaßnahmen
  - ☐ Fassadendämmung
  - ☐ Austausch der Heizungsanlage
  - ☐ Dämmung des Daches/Kellerdecke
  - ☐ Grundrissveränderung
  - ☐ Modernisierung des Badezimmers
  - ☐ Vergrößerung des Badezimmers
  - ☐ Anbau eines Balkons
  - ☐ barrierefreier Umbau
  - ☐ Sonstiges: _____

28. Wissen Sie, ob eine der folgenden Aussagen auf Ihr Wohnhaus zutrifft?

a. Es sind Ferienwohnungen vorhanden (z. B. Airbnb).	☐ ja	☐ nein	☐ weiß nicht
b. Es sind länger als 3 Monate leerstehende Wohnung vorhanden.	☐ ja	☐ nein	☐ weiß nicht
c. Es sind möblierte oder zeitlich befristete vermietete Wohnungen im Haus vorhanden.	☐ ja	☐ nein	☐ weiß nicht

29. Gab es in den letzten fünf Jahren einen Wechsel des/der Eigentümer/in Ihrer (Miet-)Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses und/oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

a. Eigentümerwechsel	☐ ja	☐ nein	☐ nein, aber angekündigt	☐ weiß nicht
b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	☐ ja	☐ nein	☐ nein, aber angekündigt	☐ weiß nicht

30. Wollen oder müssen Sie innerhalb der nächsten zwei Jahre aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- ☐ nein ⇨ *Weiter mit Frage 31.*
- ☐ ja, ich muss ⇨ *Bitte beantworten Sie die folgenden Teilfragen nur, wenn Sie planen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen und der jeweilige* **Grund für Ihren geplanten Umzug** *zutrifft. Mehrfachnennungen sind möglich.*
- ☐ ja, ich will ⇨
  - ☐ Mängel in der Wohnung
  - ☐ Wohnung ist zu klein
  - ☐ Wohnung ist zu groß
  - ☐ Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung
  - ☐ Wohnung ist nicht altersgerecht
  - ☐ berufliche Gründe (z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)
  - ☐ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld
  - ☐ Unzufriedenheit mit Vermieter/in
  - ☐ Kündigung durch Vermieter/in
  - ☐ Ankündigung von Eigenbedarf
  - ☐ Wohnung ist im jetzigen Zustand zu teuer
  - ☐ Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer
  - ☐ Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen
  - ☐ persönliche Gründe (z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes)
  - ☐ Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft

  ↳ Wohin werden Sie vorraussichtlich ziehen? *Bitte kreuzen Sie nur die* **zutreffendste Beschreibung** *an.*
  - ☐ innerhalb des jetzigen Wohngebiets
  - ☐ innerhalb des Bezirks
  - ☐ in einen anderen Berliner Bezirk
  - ☐ ins Berliner Umland
  - ☐ anderer Ort
  - ☐ weiß nicht

LPG

5 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation im Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN

31. Welche(s) Verkehrsmittel nutzen Sie überwiegend im Alltag?

☐ eigene(s) Auto(s) ⇨ Anzahl: ____ ☐ Carsharing ☐ überwiegend zu Fuß
☐ ÖPNV (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Tram etc.) ☐ Fahrrad

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

32. Wie viele Personen leben dauerhaft in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen? _____

33. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

☐ allein lebend
☐ alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
☐ alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
☐ Paar ohne Kind/er (oder Kind/er bereits ausgezogen)
☐ Paar mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
☐ Paar mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
☐ Mehrgenerationenhaushalt
☐ Wohngemeinschaft

34. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

*Bitte füllen Sie für **jede Person** in Ihrem Haushalt folgende Felder aus. Dies gilt auch für WG-Mitglieder. Für Personen ab 15 Jahren füllen Sie bitte auch die Abschnitte zur derzeitigen Berufstätigkeit **und** zum höchsten Bildungsabschluss aus.*

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. **Alter** *Bitte rechts bei jeweiliger Person eintragen.* →		__ __	__ __	__ __	__ __	__ __	__ __
b. **Staatsangehörigkeit**	deutsch ohne Migrationshintergrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	deutsch mit Migrationshintergrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	andere Staatsangehörigkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. **vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf** *(ab 15 Jahre)*	in (Schul-)Ausbildung/Studium	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Arbeiter/in, Angestellte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beamte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Selbstständige/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	arbeitslos	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hausmann/-frau	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Rentner/in, Pensionär/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d. **höchster Bildungsabschluss** *(ab 15 Jahre)*	noch in der schulischen Ausbildung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	kein Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hauptschulabschluss (o. Ä.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Realschulabschluss (MSA 10. Klasse)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Fach-/Abitur	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Bachelor/Master/Diplom/Promotion	☐	☐	☐	☐	☐	☐

35. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

*Wir bitten um diese Angabe, da sie von **hoher Bedeutung für die Untersuchung** ist, um berechnen zu können, wie hoch der Anteil der Miete an Ihrem Einkommen ist. Bitte geben Sie den **durchschnittlichen monatlichen Netto-Betrag aller Personen** im Haushalt an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an.*

monatliches Netto-Haushaltseinkommen aller Personen im Haushalt zusammen: _____ €

Wie viele Personen ihres Haushalts tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

36. Über welche Arten von Einkommen verfügen Sie und Ihre Haushaltsangehörigen?

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

☐ Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit
☐ Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten
☐ Arbeitslosengeld I (ALG I)
☐ Arbeitslosengeld II (Bürgergeld)
☐ Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
☐ Kindergeld/Kinderzuschlag
☐ Bafög/Stipendium
☐ Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
☐ Wohngeld in Höhe von: _____ €
☐ Sonstige: _____

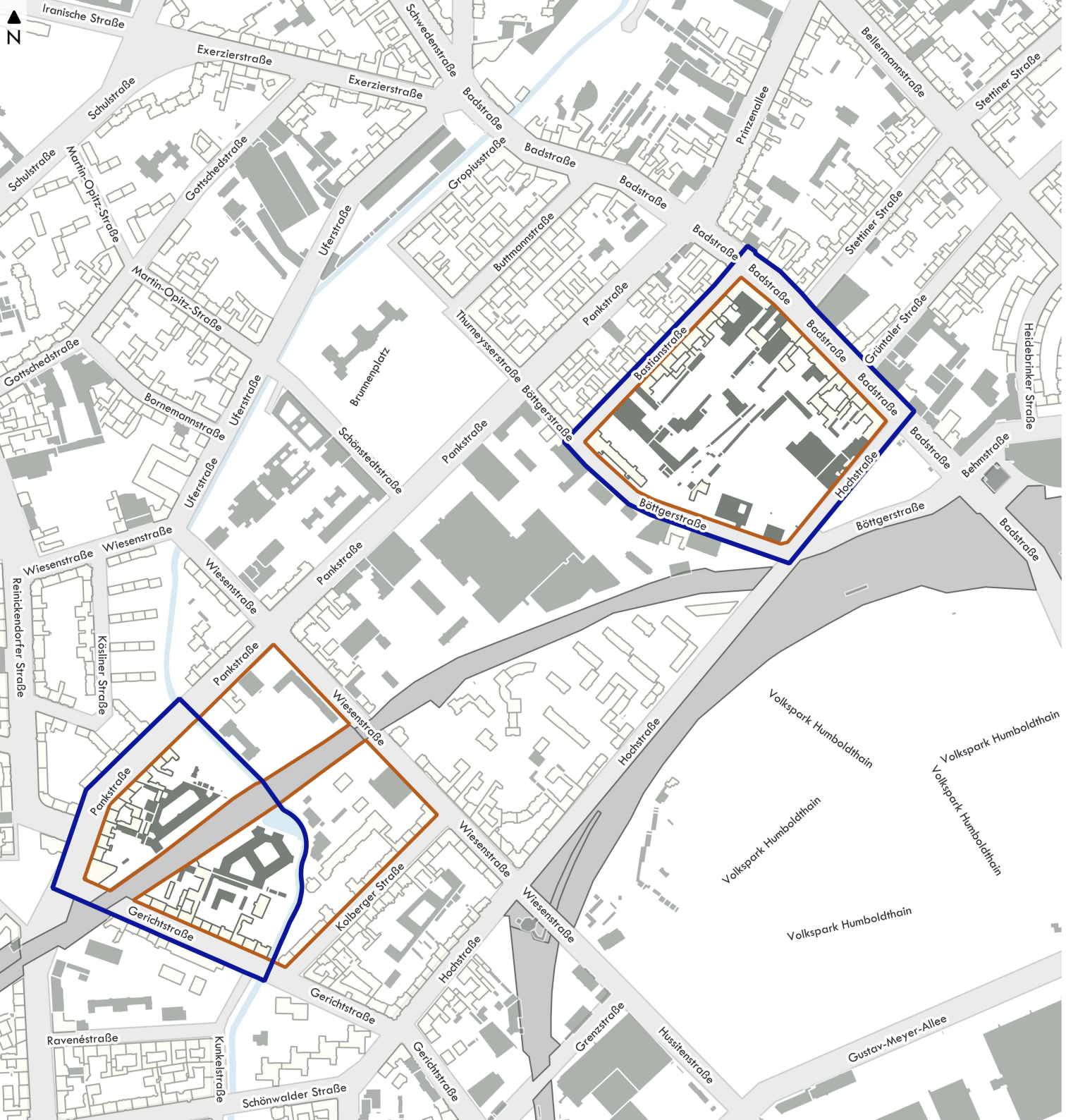
Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen mit dem beigefügten Rückumschlag bis zum im Anschreiben genannten Datum **kostenfrei und anonym** an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.

LPG

6 von 6

Anhang 2: Plandarstellungen



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

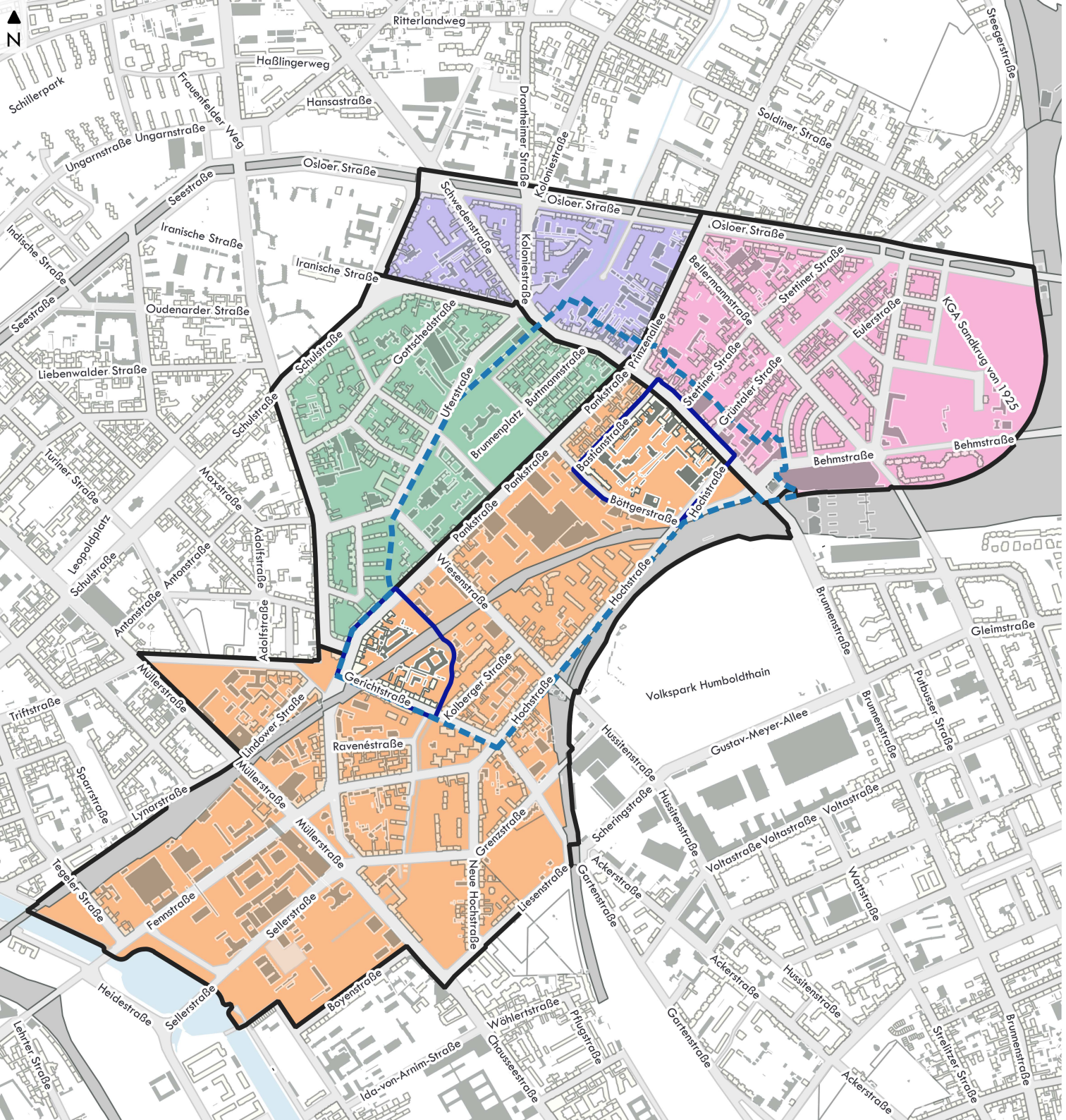
Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

Abgrenzung der statistischen Blöcke

- Statistische Blöcke des Sanierungsgebiets
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

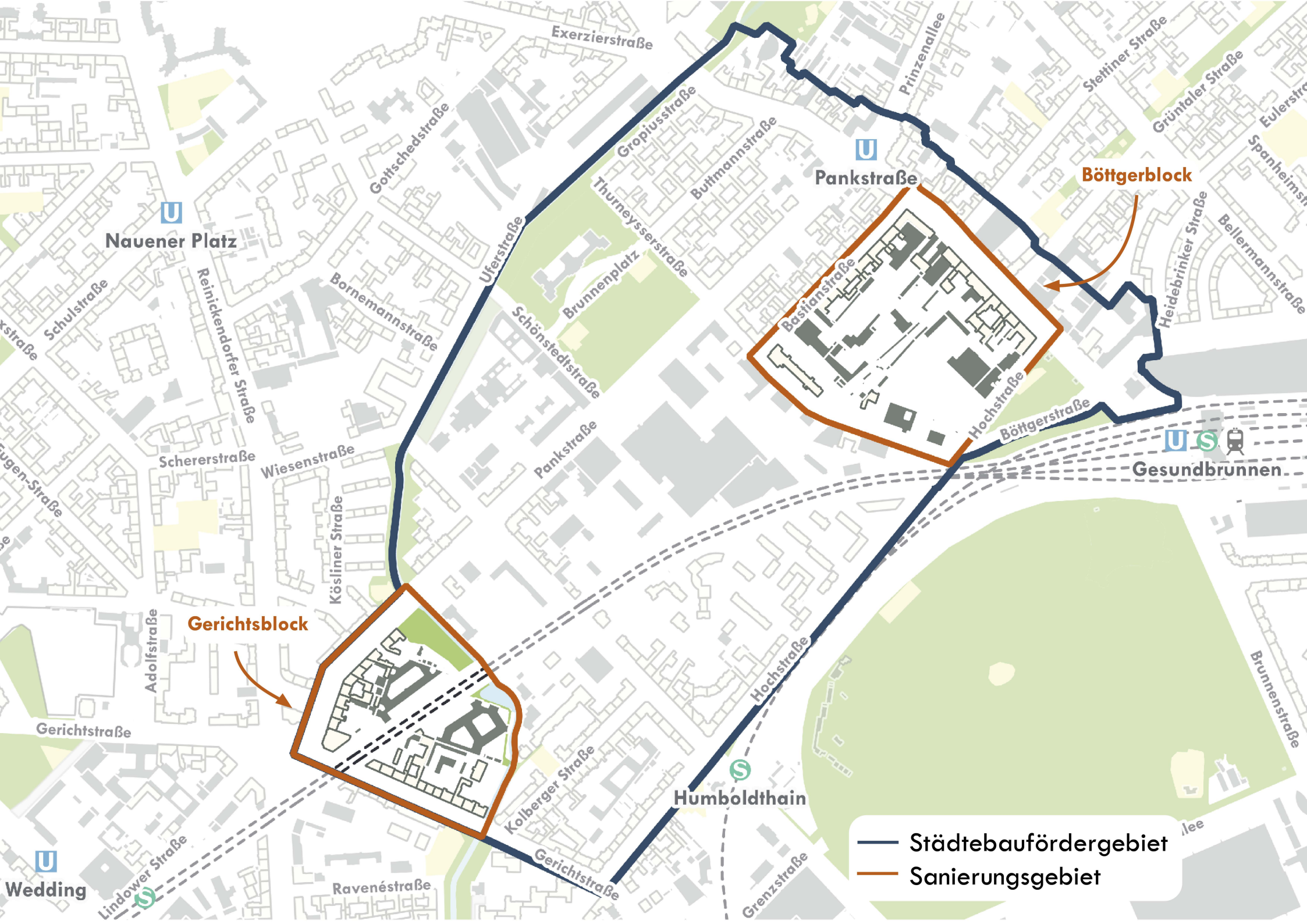
Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

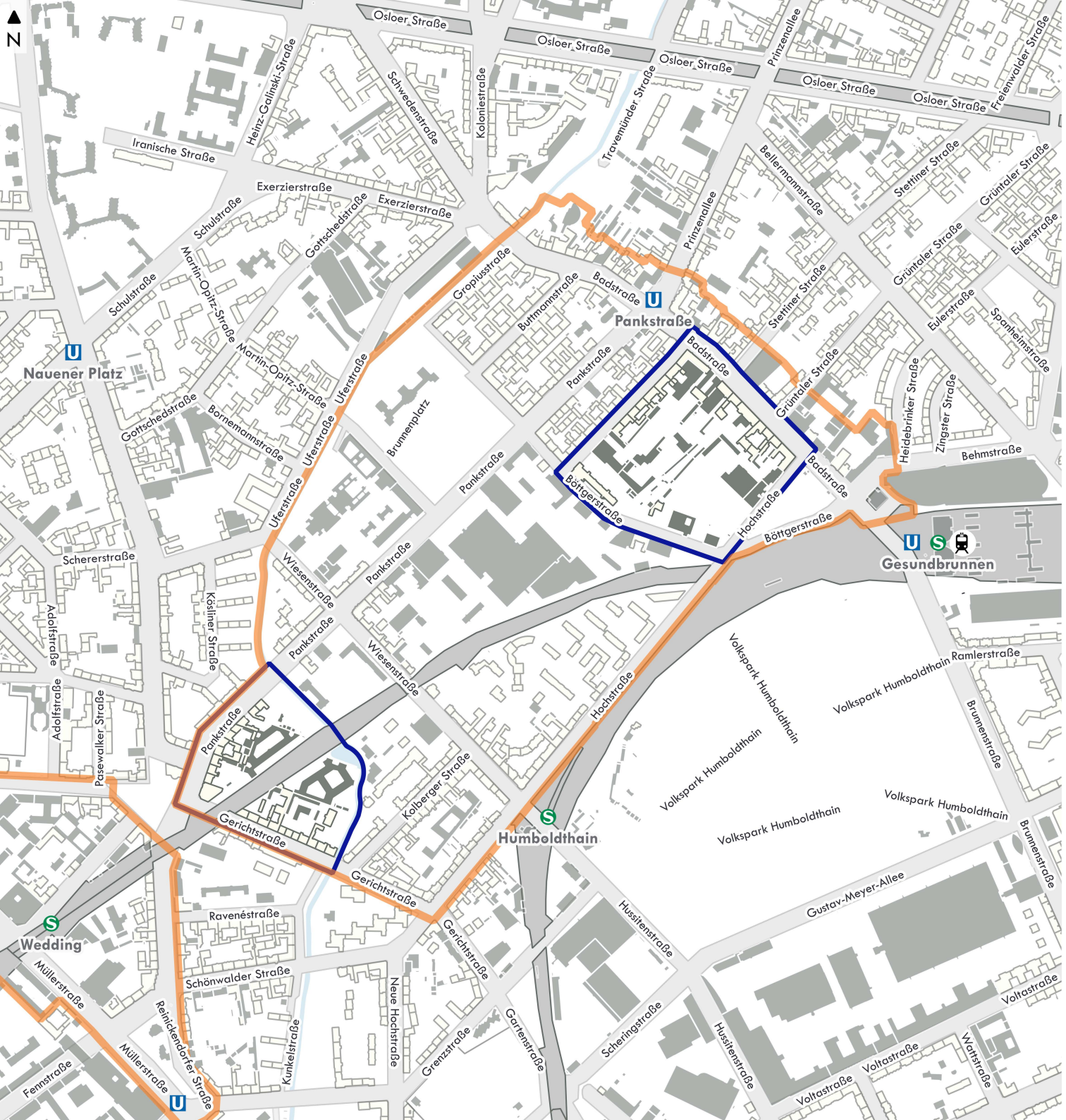
Planungsräume (PLR)

- PLR Humboldthain Nordwest
- PLR Schwedenstraße
- PLR Gesundbrunnen
- PLR Uferstraße
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Städtebaufördergebiet BadPankStraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG


Exerzierstraße
Gropiusstraße
Prinzenallee
Stettiner Straße
Grüntaler Straße
Gottschedstraße
Buttmannstraße
Thurneyssserstraße
Pankstraße
Böttgerblock
Nauener Platz
Ueferstraße
Brunnenplatz
Bastianstraße
Heidebrinker Straße
Bellermannstraße
Schulstraße
Reinickendorfer Straße
Bornemannstraße
Schönstedtstraße
Hochstraße
Böttgerstraße
Gesundbrunnen
Schererstraße
Wiesenstraße
Pankstraße
Kösliner Straße
Gerichtsblock
Adolfstraße
Hochstraße
Brunnenstraße
Gerichtstraße
Kolberger Straße
Humboldthain
Gerichtstraße
Wedding
Lindower Straße
Ravenéstraße
Grenzstraße
Städtebaufördergebiet
Sanierungsgebiet



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

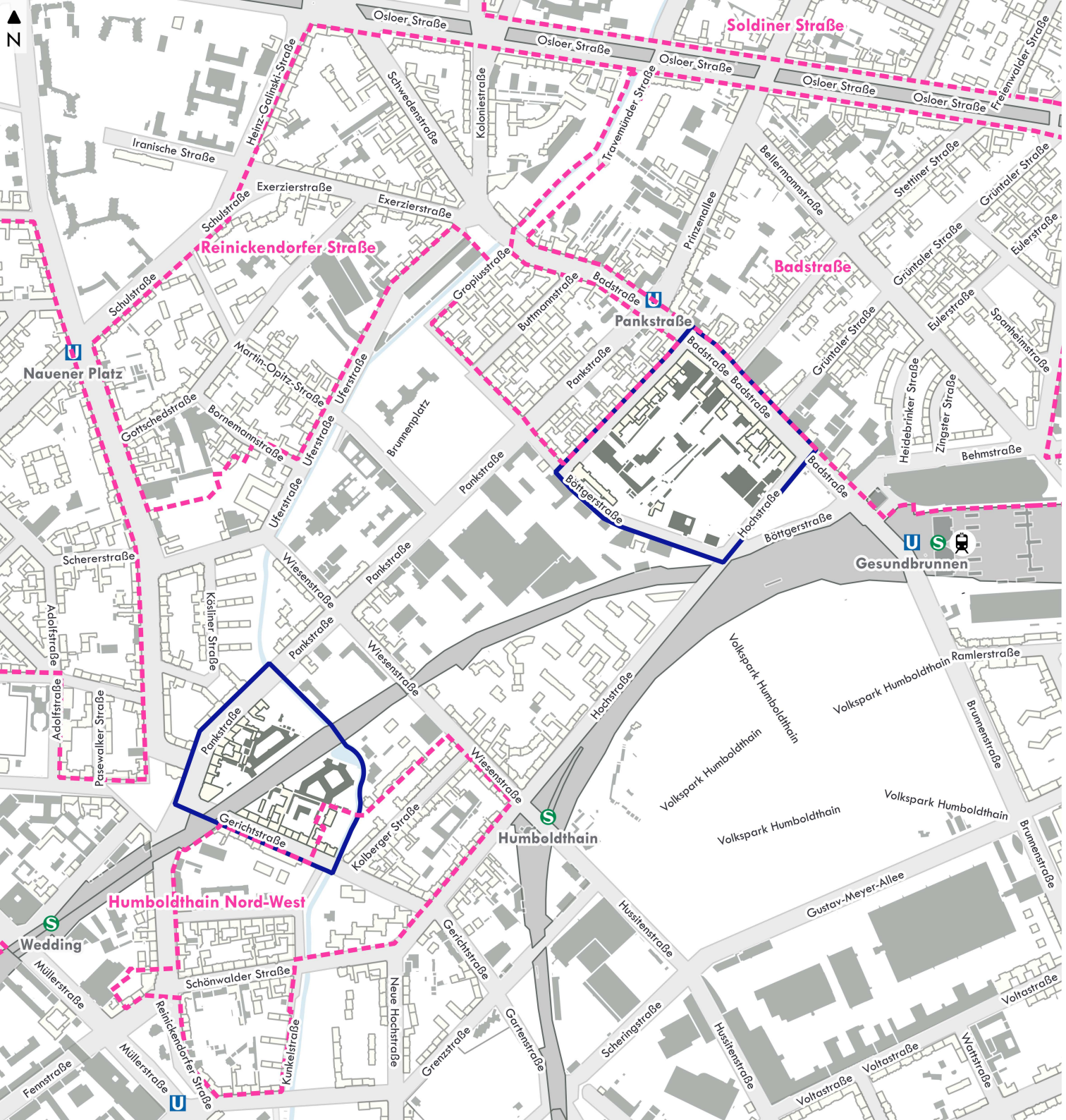
Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

Gebietskulissen: Förderkulisse Lebendige Zentren

- Förderkulisse Lebendige Zentren
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

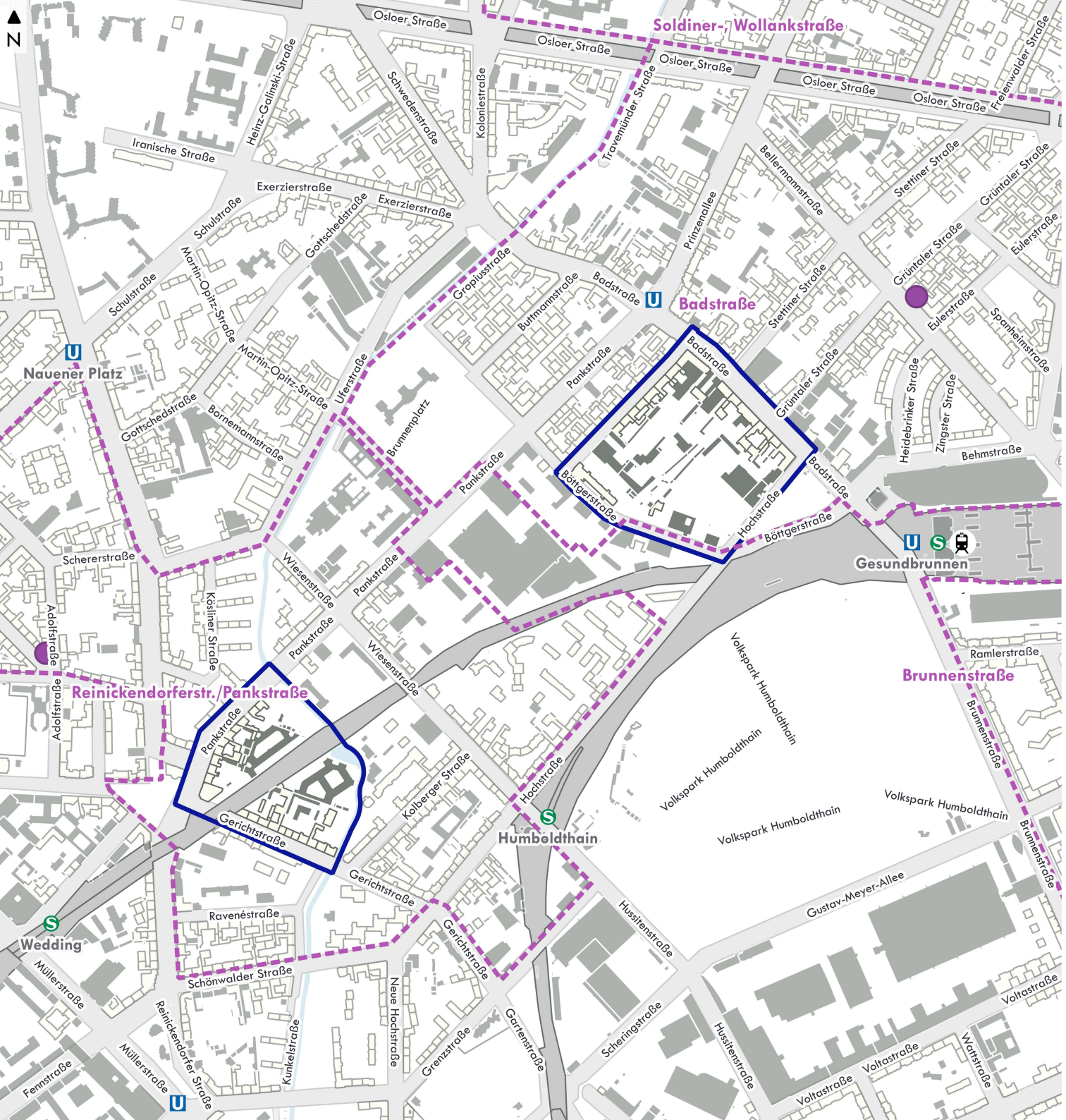
Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

Gebietskulissen: Soziale Erhaltungsgebiete

- Soziales Erhaltungsgebiete
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

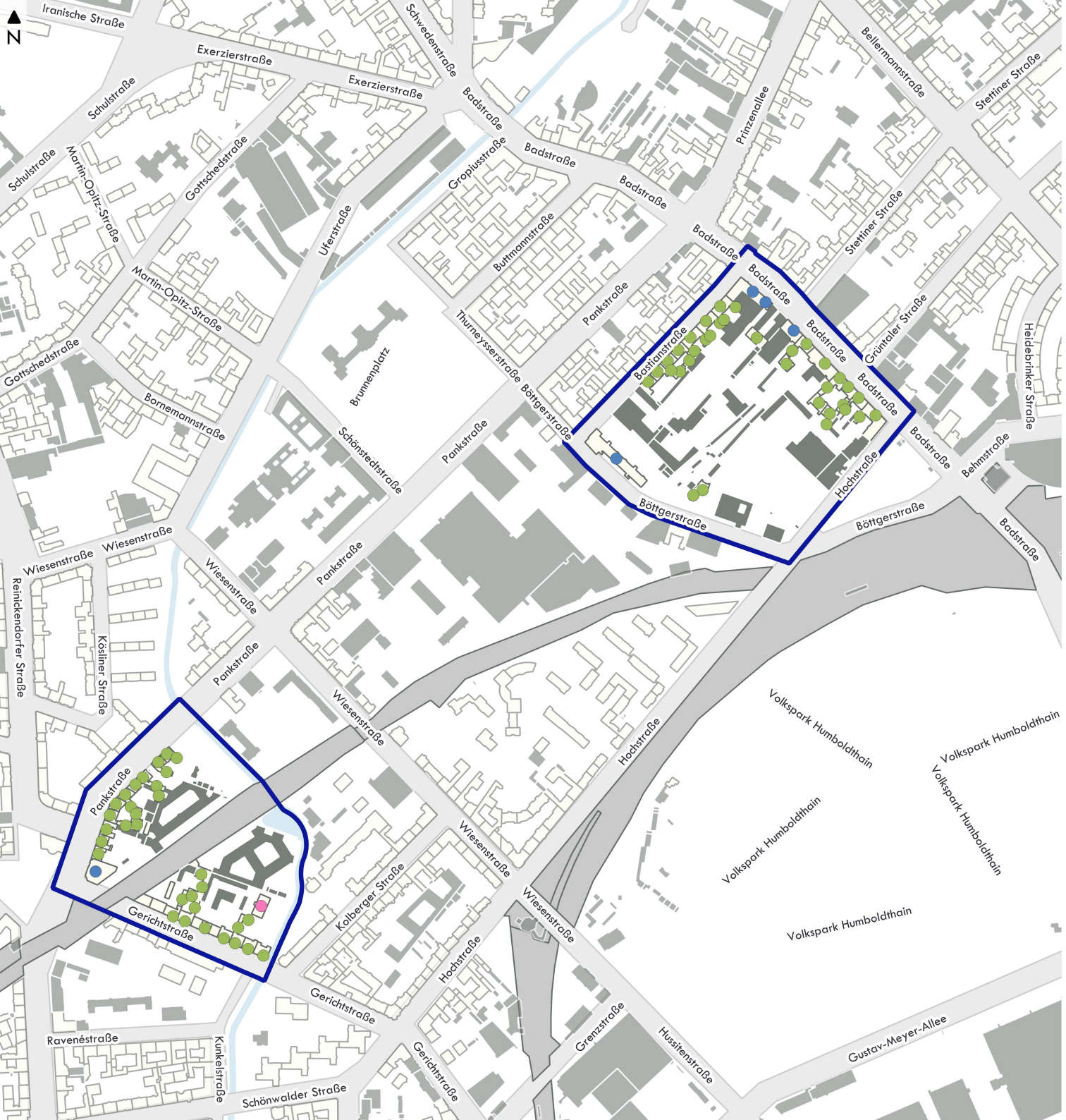
Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

Gebietskulissen:
Gebiete Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiete

- Gebiet Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiet
- Quartiersmanagement-Standort
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

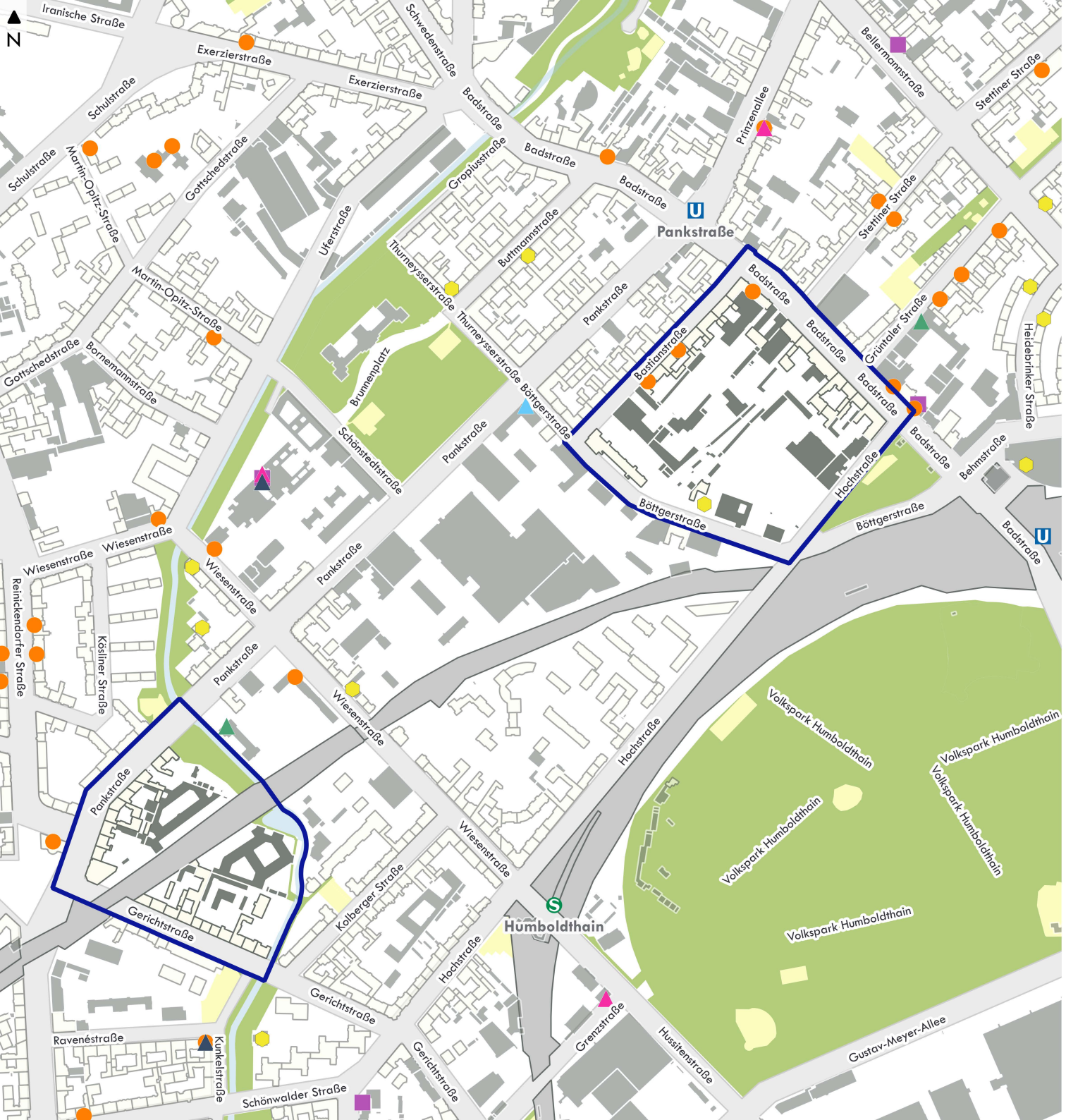
Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

Baualter der Wohngebäude

- bis 1918
- 1945 - 1990 gebaut
- nach 1990 gebaut
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

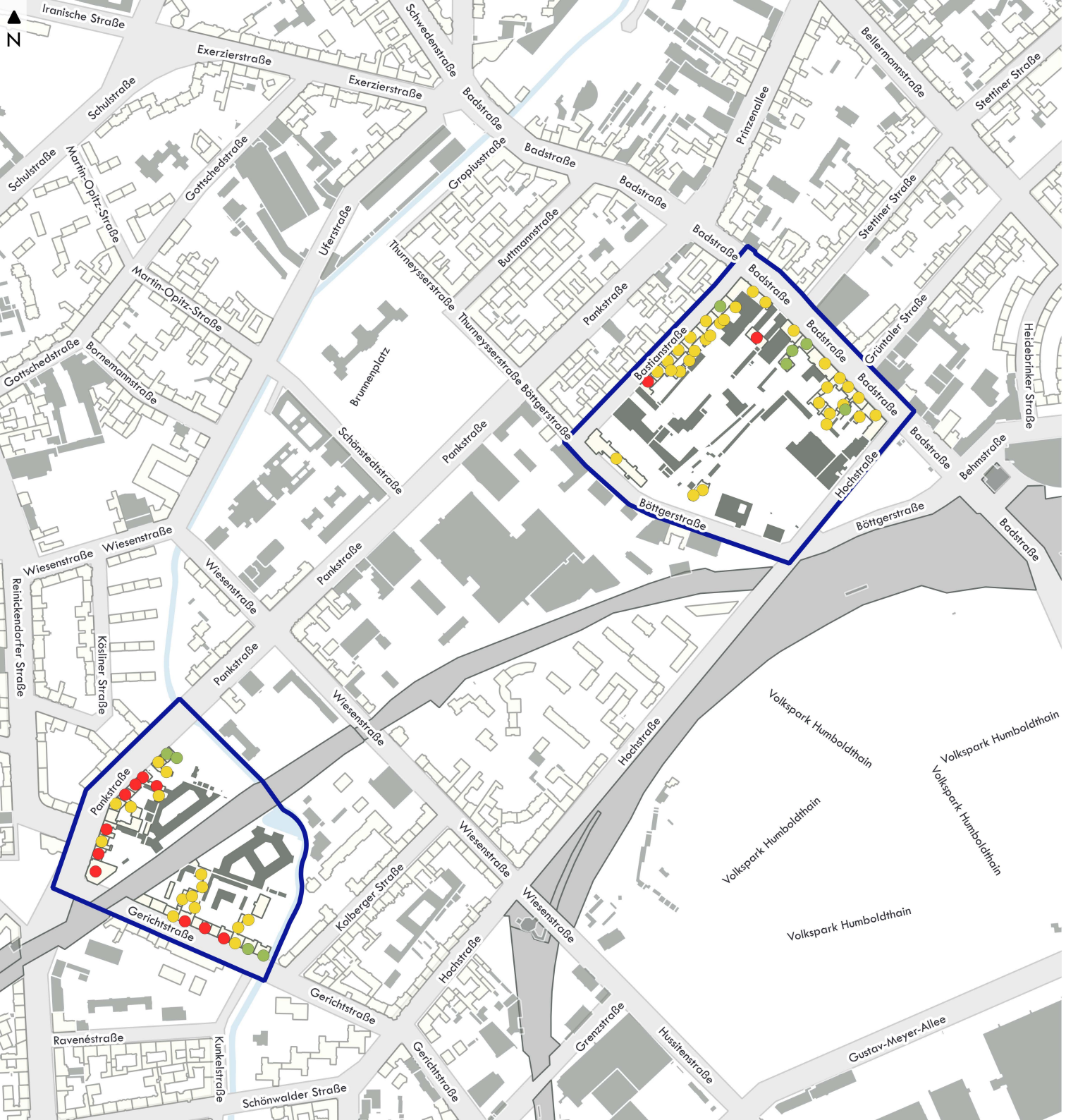
Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

Grüne und soziale Infrastruktur

- Grünanlage
- Spielplatz
- Jugendfreizeiteinrichtungen
- Kindertagesstätten
- Grundschule
- Gymnasium
- Integrierte Sekundarschule
- Schule mit sonderpädagog. Förderschwerpunkt
- weitere soziale Einrichtungen
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

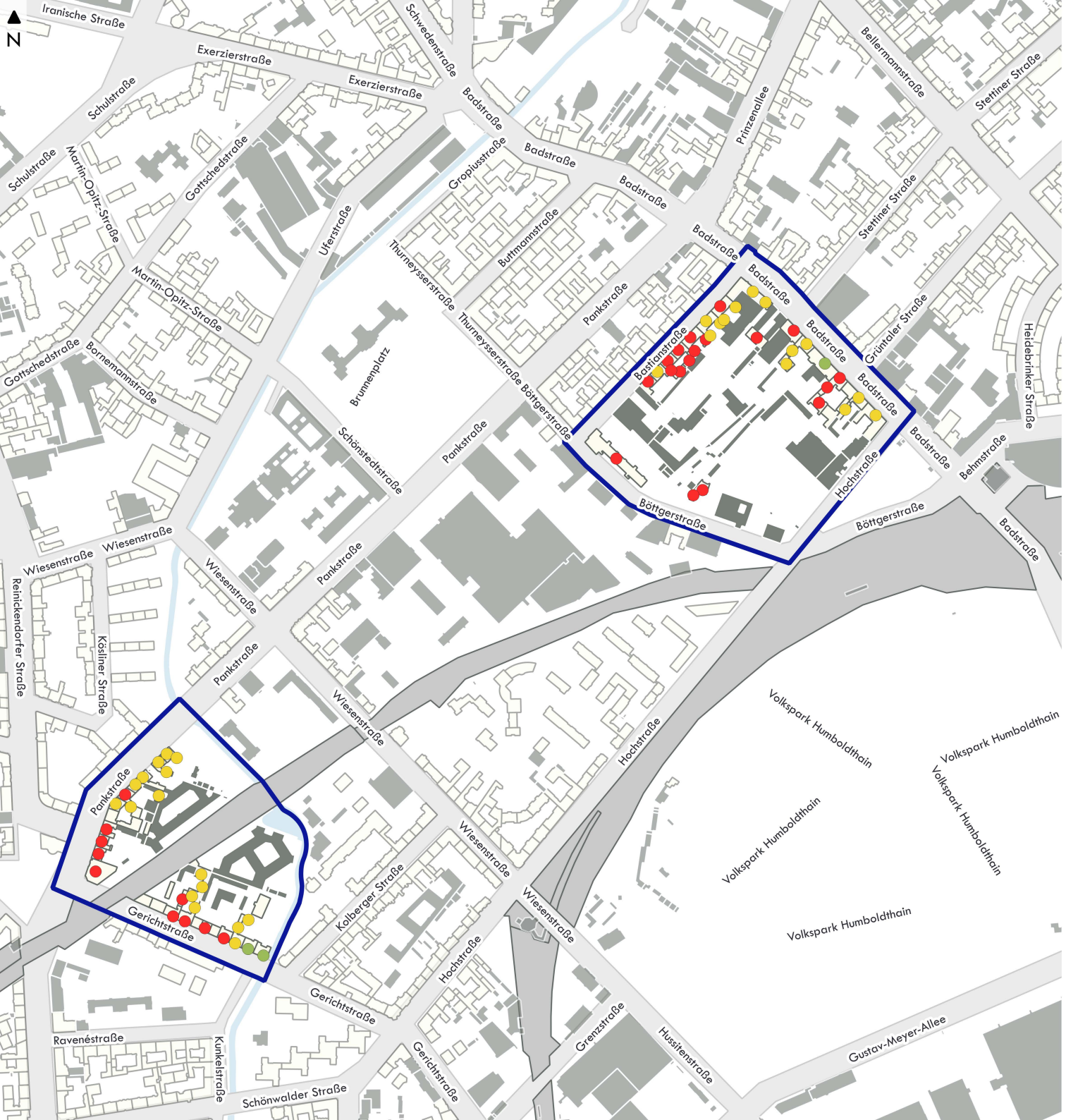
Baulicher Zustand der Wohngebäude

Erneuerungsbedarf

- kein/gering
- mittel
- hoch
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

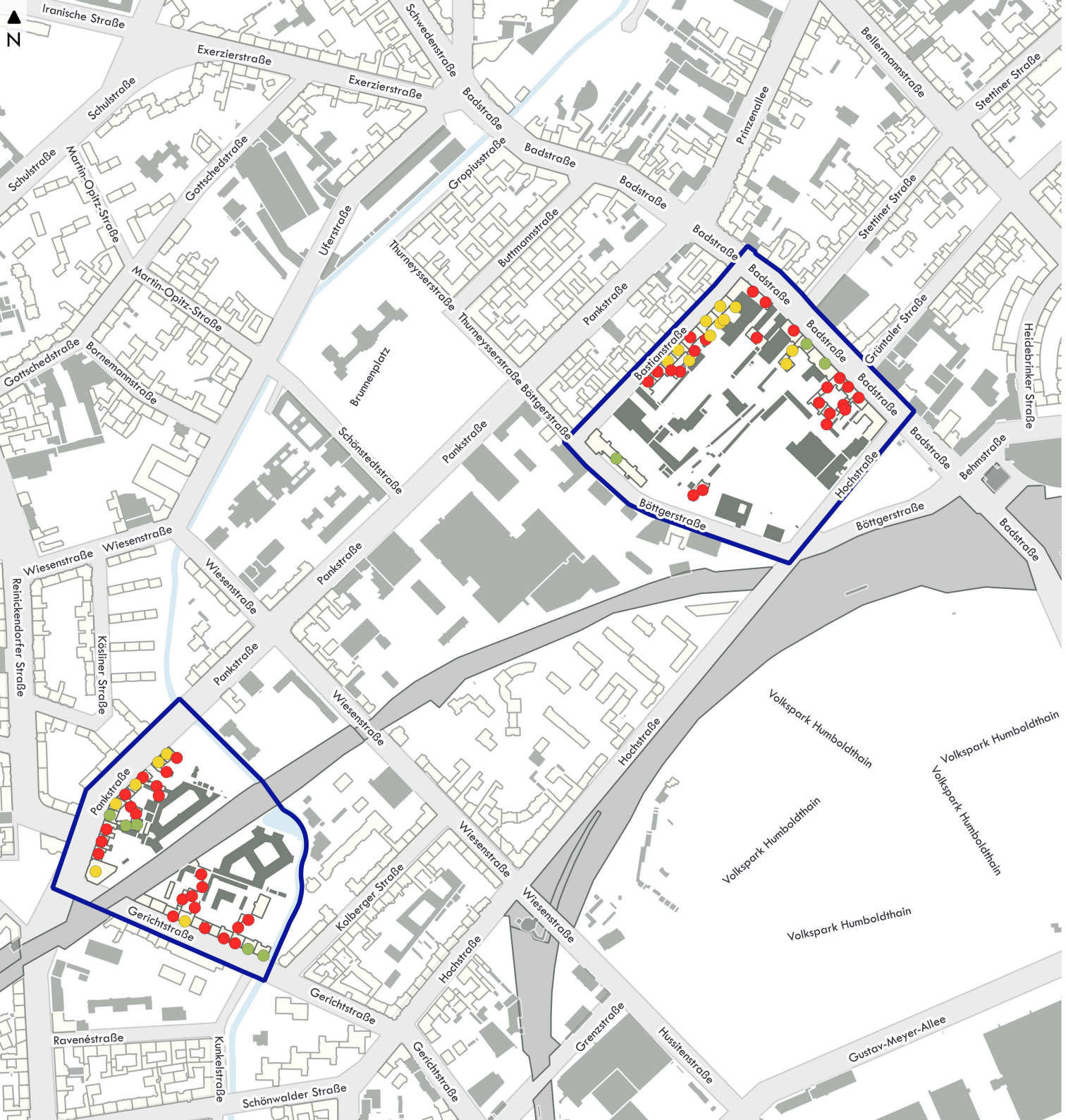
Energetischer Zustand der Wohngebäude

Energetischer Zustand

- gut
- mittel
- schlecht
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG



Sozialstudie zur Ableitung sozialer Sanierungsziele

Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße

Gebäudeausstattung der Wohngebäude

Gebäudeausstattung

- hochwertig
- mittel
- einfach
- Sanierungsgebiet Badstraße/Pankstraße
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Bahnanlagen
- Straßen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

LPG