

**Die gewerbliche Entwicklung im Gebiet Boxhagener Platz
(Berlin-Friedrichshain) im Spannungsfeld von sozialer Dynamik,
Milieuschutz und wettbewerbsorientierter Stadtpolitik**

Diplomarbeit

Humboldt-Universität zu Berlin
Geographisches Institut

eingereicht von: Andrea Emmerich

Betreuer: Prof. Dr. Bodo Freund

Berlin, den 13 Juni 2006

Gliederung

Einleitung	S. 1
1. Die Auswirkungen von internationalem Wettbewerb und Standortkonkurrenz auf die Stadtentwicklung	S. 3
1.1 Der Wandel vom Wohlfahrtsstaat zum Wettbewerbsstaat	S. 3
1.2 Die Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels auf die Stadtentwicklung	S. 4
1.2.1 Stadtsysteme	S. 4
1.2.2 Polarisierungsprozesse innerhalb des deutschen Städtesystems	S. 5
1.2.3 Die Konkurrenz um Wachstumspotentiale	S. 6
1.3 Die wettbewerbsorientierte Stadtpolitik	S. 7
1.3.1 Ziele der Berliner Wirtschaftspolitik	S. 8
1.3.2 Veränderte Strategien der Wirtschaftspolitik im Rahmen der wettbewerbsorientierten Stadtpolitik	S. 8
1.3.3 Die Bedeutung von weichen Standortfaktoren in der wettbewerbsorientierten Stadtpolitik	S. 9
1.3.4 Sozialräumliche Auswirkungen wettbewerbsorientierter Stadtentwicklung	S. 11
2. Ansätze der Gentrification-Forschung als Erklärungsmuster für die Veränderung der Gewerbestruktur eines Gebiets	S. 13
2.1 Definition von Gentrification	S. 13
2.2 Das Invasions-Sukzessions-Zyklus-Modell	S. 14
2.3 Erklärungsansätze von Gentrification-Prozessen	S. 14
2.4 Gentrification und Einzelhandel	S. 15
2.5 Neues Gewerbe als Auslöser von Gentrification	S. 17
3. „Vom Industriestandort zum Szenebezirk“ – Die Entwicklung des Bezirkes Friedrichshain und des Gebietes „Boxhagener Platz“	S. 18
3.1 Das Gebiet „Boxhagener Platz“ in Berlin Friedrichshain	S. 18
3.1.1 Stadträumliche Einordnung des Gebietes	S. 18
3.1.2 Zwischen Industrie und Gartenbau – die historische Entwicklung von Friedrichshain und dem Gebiet „Boxhagener Platz“ bis 1945	S. 20
3.1.3 Friedrichshain in sozialistischer Zeit	S. 22
3.1.4 Die Zeit nach 1989	S. 24
3.2 Das Gebiet „Boxhagener Platz“ im Spannungsfeld zwischen Milieuschutz und wettbewerbsorientierter Standortprofilierung	S. 26
3.2.1 Vom Milieuschutz zum Quartiersmanagement	S. 28
3.2.1.1 Milieuschutz im Gebiet „Boxhagener Platz“	S. 28
3.2.1.2 Streitpunkt Mietobergrenzen	S. 30
3.2.1.3 Milieuschutz contra Quartiersmanagement	S. 30
3.2.1.4 Das Gebiet „Boxhagener Platz“ als „Verdachtsgebiet“ - Ergebnisse der Studie Sozialorientierte Stadtentwicklung	S. 31
3.2.1.5 Zusammenfassung der unterschiedlichen Sichtweisen auf das Gebiet	S. 33
3.2.2 Das Quartiersmanagement am „Boxhagener Platz“	S. 33
3.2.2.1 Ziele und Maßnahmen aus dem ersten Handlungskonzept des Quartiersmanagements	S. 34
3.2.2.2 Zwischenbilanz des Quartiersmanagements gemäß „Fortschreibung des Handlungskonzeptes Dezember 2003“	S. 36

3.2.2.3	Zusammenfassung / Möglichkeiten und Grenzen des Instrumentes Quartiersmanagement	S. 37
3.2.3	Erster Überblick über die Gewerbeentwicklung im Gebiet „Boxhagener Platz“	S. 38
3.2.4	Imagewandel des Gebietes	S. 41
3.2.5	Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz und Stand des Sanierungsgeschehens	S. 42
4.	Untersuchung der Veränderung der Gewerbestruktur sowie der ausschlaggebenden Faktoren im Gebiet „Boxhagener Platz“	
4.1	Erläuterung der empirischen Fragestellung	S. 48
4.2	Methoden der Datenerhebung, Auswahl und Vorstellung der Interviewpartner/-innen	S. 49
4.2.1.	Gebietskartierung 2005	S. 49
4.2.2	Gewerbebestanderhebung 1989/90 und Befragung alteingesessener Gewerbetreibender	S. 50
4.2.3	Pioniere der neuen Gewerbestruktur	S. 51
4.2.4	Die „neuen“ Geschäfte	S. 52
4.2.5	Expertenbefragung	S. 53
4.3	Ergebnisse der Gewerbeuntersuchung	S. 53
4.3.1	Die Veränderung der Gewerbestruktur im Gebiet „Boxhagener Platz“	S. 53
4.3.1.1	Kategorisierung der erhobenen Daten	S. 54
4.3.1.2	Die Karten der Gewerbebestände von 1989/90 und 2005	S. 55
4.3.1.3	Auswertung der erhobenen Daten	S. 56
4.3.1.4	Die Veränderung der Gewerbestruktur aus Sicht der Gewerbetreibenden	S. 59
4.3.1.5	Der Gewerbestrukturwandel aus Sicht der befragten Experten	S. 65
4.3.2	Die Veränderung der Gewerbestruktur aufgrund des Systemwechsels	S. 66
4.3.3	Die Veränderung der Gewerbestruktur aufgrund von Mietentwicklungen und Sanierungstätigkeit	S. 69
4.3.4	Der Zusammenhang zwischen den Veränderungen von Bevölkerungsstruktur und Gewerbestruktur	S. 73
4.3.4.1	Bevölkerungs- und Gewerbestrukturwandel aus Sicht der alteingesessenen Gewerbetreibenden	S. 73
4.3.4.2	Die Sichtweise der „Pionierinnen“ auf den Bevölkerungs- und Gewerbestrukturwandel	S. 75
4.3.4.3	Die „neuen“ Geschäfte	S. 79
4.3.4.4	Zwischenfazit zu Gentrification und Gewerbe	S. 84
4.3.4.5	Der Einfluss der Ansiedlung der Kneipenszene und der Unterhaltungsindustrie	S. 86
4.3.5	Die politischen Rahmenbedingungen, der Einfluss des Bezirk und des Quartiersmanagement auf die Gewerbeentwicklung und der Milieuschutz	S. 88
5.	Fazit und Ausblick	S. 97
	Literatur	S. 100
	Anhang	

Einleitung

Der Bezirk Friedrichshain hat sich innerhalb der letzten 16 Jahre von einem ehemals bedeutenden Industriestandort hin zum Dienstleistungs- und Szenebezirk gewandelt. Ist in den letzten sechs Jahren von Szene- und Kreativstandorten die Rede, dann ist damit in der Regel nicht mehr Prenzlauer Berg oder Mitte gemeint, sondern Friedrichshain und in neuerer Zeit auch wieder Kreuzberg. Auslöser für die „Entdeckung“ Friedrichshains als neuen Modebezirk war die Entwicklung der Kneipenmeile, die in der Simon-Dach-Straße begonnen und sich dann sukzessive im Gebiet „Boxhagener Platz“ ausgebreitet hat. Auch wenn vorher noch kaum jemand vom Gebiet „Boxhagener Platz“ gehört hatte, so stand die Simon-Dach-Straße doch recht schnell als Szenetipp in den meisten Reiseführern, Stadtmagazinen und sehr bald auch in den Marketingbroschüren des Senats. Nach der Einstufung 1998 als „Gebiet mit Verdacht auf problematische Entwicklung“ und der Implementierung eines Quartiersmanagements 1999, bekam das Kind dann auch einen Namen und wurde zum „Gebiet Boxhagener Platz“ oder wahlweise auch zum „Quartier Boxhagener Platz“.

Im so genannten Problemgebiet entwickelte sich die Kneipenszene derweil prächtig und ihr folgten zunächst zögerlich einzelne Geschäfte aus dem eher alternativen Spektrum von Second-Hand-Läden bis zu Hanfgeschäften, und in den letzten Jahren dann massiv Modegeschäfte, „Trendfriseure“, Kunstgalerien und andere. Von der ursprünglichen Gewerbestruktur ist auf den ersten Blick nicht viel übrig geblieben. Hier und dort findet sich noch ein Fernsehfachgeschäft, ein Optiker oder eine Fleischerei. Alles in allem scheint sich jedoch die Gewerbestruktur des Gebietes von Ende 1989 bis heute fast komplett verändert zu haben.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, die Veränderungsprozesse im Gebiet „Boxhagener Platz“ zu untersuchen und die ausschlaggebenden Faktoren für diese Entwicklung aufzuzeigen. Den Hintergrund hierfür bilden zum einen in theoretischer Hinsicht Ansätze aus der Gentrification-Forschung und zum anderen die veränderten Bedingungen von Stadtentwicklungspolitik. Im ersten Kapitel werden von daher die Auswirkungen von internationalem Wettbewerb und Standortkonkurrenz auf die Stadtentwicklung beschrieben. Im Zuge dessen erfolgt eine Erläuterung der Strategien einer wettbewerbsorientierten Stadtpolitik sowie der sozialräumlichen Auswirkungen. Im zweiten Kapitel werden die für diese Arbeit relevanten Ansätze aus der Gentrification-Forschung vorgestellt. Der Schwerpunkt liegt hier in den Untersuchungen zu dem Zusammenhang von Gentrification und Gewerbe.

Im dritten Kapitel erfolgt zunächst eine stadträumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes und die Beschreibung der historischen Entwicklung. Aufgrund der Einstufung als „Gebiet mit Verdacht auf problematische Entwicklung“ 1998 wurde am Boxhagener Platz 1999 ein Quartiersmanagement implementiert, dessen vorrangige Aufgabe es sein sollte, durch infrastrukturelle Aufwertungsmaßnahmen einen „sozialen Abstieg“ des Gebietes zu vermeiden. Zeitgleich wurde für Teile des Quartiersmanagementgebietes eine Milieuschutzsatzung erlassen, um die einkommensärmeren Bevölkerungsgruppen des Gebietes vor Verdrängung durch Mietsteigerungen im Zuge des Sanierungsgeschehens zu schützen. Somit standen sich in dem Gebiet zwei Instrumente gegenüber, von denen das eine vorrangig für Aufwertungsmaßnahmen verantwortlich sein sollte und das andere dafür, die einkommensärmere Bevölkerungsschicht vor Verdrängung durch zu erwartende Mietsteigerungen im Zuge von Aufwertungsmaßnahmen zu schützen. Im dritten Kapitel wird die Einführung der beiden Instrumente erläutert und sie werden vorgestellt. Bei der Vorstellung des Quartiersmanagements „Boxhagener Platz“ gilt der Schwerpunkt der Betrachtung den Maßnahmen der Wirtschaftsförderung und den Strategien, die einer wettbewerbsorientierten Stadtpolitik entsprechen. Dem folgt ein erster Überblick über die Gewerbeentwicklung des Gebietes sowie eine Skizzierung des Imagewandels zu einem „neuen Kreativbezirk“. Den Abschluss des Kapitels bildet eine Betrachtung der Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Milieuschutz-Gebiet.

Den Ausgangspunkt der empirischen Untersuchung in Kapitel 4 bildet eine Gegenüberstellung der zur Wendezeit (1989/90) im Gebiet vorhandenen und der heute anzutreffenden Gewerbestruktur. Dem schließt sich die Analyse und Beschreibung der im Gebiet stattgefundenen Entwicklungsprozesse an sowie der dafür ausschlaggebenden Faktoren. Es wird untersucht, inwieweit die Entwicklungsprozesse in dem Gebiet im Zusammenhang mit den in Kapitel 2 vorgestellten Ansätzen der Gentrification-Forschung gesehen werden können und welche der in Kapitel 1 erläuterten Strategien einer wettbewerbsorientierten Stadtpolitik erkennbar sind. Weiterhin erfolgt eine Einschätzung zu der Wirksamkeit des Instrumentes „Milieuschutz“ am Boxhagener Platz.

Kapitel 5 beschließt die Arbeit mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und einem Ausblick auf mögliche Entwicklungstendenzen im direkten und weiteren Umfeld.

1. Die Auswirkungen von internationalem Wettbewerb und Standortkonkurrenz auf die Stadtentwicklung

1.1 Der Wandel vom Wohlfahrtsstaat zum Wettbewerbsstaat

In der Stadt- und Regionalforschung werden gegenwärtige räumliche Entwicklungsprozesse in den Zusammenhang eines weitreichenden ökonomisch-sozialen Strukturwandels gestellt.¹

Dieser sozio-ökonomische Wandel zeigt sich

1. in einem Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft,
2. in der Flexibilisierung und Internationalisierung von Produktion und Kapitalverwertung sowie einer Verselbstständigung finanzwirtschaftlicher Verwertungsstrategien gegenüber „realen“ Produktionsaktivitäten,
3. in der Deregulierung und Flexibilisierung des Arbeitsmarktes, einer Polarisierung von Beschäftigungs- und Sozialstrukturen sowie
4. der Deregulierung politisch-institutioneller Steuerungsmechanismen und Durchsetzung marktwirtschaftlicher Mechanismen in immer mehr gesellschaftlichen Bereichen.²

Vor allem im Zuge der Internationalisierung der Wirtschaft sowie Liberalisierungs- und Privatisierungsbestimmungen haben sich die westlichen Industrienationen zunehmend zu nationalen Wettbewerbsstaaten entwickelt.³ Der Wandel hin zum nationalen Wettbewerbsstaat äußert sich in einer verstärkten Gewährleistungspflicht des Staates seine Wirtschaftsfähigkeit im internationalen Wettbewerb zu behaupten. Die sozialen Sicherungssysteme geraten dabei als eine Art Standortnachteil im internationalen Wettbewerb immer mehr unter Druck, zudem werden sie durch den beispiellosen Beschäftigungsabbau in ihrer Existenz gefährdet. Die weltumspannende Standortkonkurrenz und der Wandel von Nationalstaaten zu nationalen Wettbewerbsstaaten bürgt dem Staat Kosten auf, die dessen finanzielle Spielräume bei weitem übersteigen. So müssen soziale und infrastrukturelle Anpassungen sowie staatliche Subventionierung der großen Unternehmen, zum Beispiel zum Erhalt der Arbeitsplätze, zunehmend von den Steuerabgaben der abhängig Beschäftigten getragen werden, während sich besonders große Unternehmen, u.a. durch Kapitalverlagerungen in steuergünstigere Länder, nicht mehr an dieser Finanzierung beteiligen.⁴

Die vorrangige Aufgabe der heutigen Wirtschaftspolitik ist es erstens, dafür zu sorgen, dass nationale Unternehmen international erfolgreich expandieren können, und ihre internationale

¹ Vgl. Margit Mayer, Renate Borst, Stefan Krätke ... (Hrsg.) *Das neue Gesicht der Städte*, Basel, Boston, Berlin, 1990; Stefan Krätke *Stadt-Raum-Ökonomie*, Basel, Boston, Berlin, 1995; Jens S. Dangschat (Hrsg.), *Modernisierte Stadt-gespaltene Gesellschaft*, Opladen 1999; u.a.

² Vgl. Stefan Krätke, a.a.O., S. 16.

³ Vgl. Konrad Lammers, *Räumliche Wirkungen der Globalisierung in Deutschland*, Hamburg 1999, S.11.

⁴ Vgl. Alain Lipietz, *Towards a New Economic Order. Postfordism, Ecology and Democracy*, Oxford, 1992.

Wettbewerbsfähigkeit zu stärken. Zu den wichtigsten Instrumenten hierfür gehören radikale Kostensenkungen im Inland zur Verbesserung der preislichen Wettbewerbsfähigkeit, ferner eine strategische Industriepolitik zur Herstellung, Sicherung und zum Ausbau von Wettbewerbsvorsprüngen. Zweitens hat Wirtschaftspolitik auf der anderen Seite auch dafür Sorge zu tragen, dass inländische Unternehmen zwar international expandieren, aber nicht auswandern. Zu diesem Zweck und um zusätzliche ausländische Investoren anzulocken, soll die Wettbewerbsfähigkeit des nationalen Produktionsstandortes gestärkt werden. Die Mittel hierzu sind im Wesentlichen die gleichen wie die zur Stärkung der Expansionsfähigkeit: Lohnsenkung, Beschränkung der Sozialabgaben, Steuersenkung und weitest mögliche Beseitigung aller Vorschriften zum Umwelt-, Arbeits- oder Kündigungsschutz, die die Unternehmen Geld kosten.⁵

Nach Joachim Hirsch reagieren die Nationalstaaten oder transnationalen Zusammenschlüsse wie die Europäische Union auf die internationale Konkurrenzsituation, indem sie sich als kapitalistische Unternehmen begreifen. Staatliche Verwaltungen versuchen diesen Anforderungen gerecht zu werden, indem sie ihre Effizienz und die Wettbewerbsfähigkeit der nationalen Ökonomie als oberste Priorität setzen.⁶

1.2 Die Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels auf die Stadtentwicklung

Der wirtschaftliche Strukturwandel bzw. der Glaube an seine Sachzwänge veranlasst staatliche Verwaltungen, wie oben beschrieben, sich mit anderen Nationalstaaten in einen Wettbewerb zu begeben. Diese Konkurrenz zwischen nationalen „Wettbewerbsstaaten“ überträgt sich auf der Ebene des Stadt- und Regionalsystems in eine erweiterte Standortkonkurrenz zwischen Städten und Regionen. Die Stadt wird zunehmend als Teil eines hierarchisch strukturierten Systems konkurrierender Städte gesehen.⁷

1.2.1 Stadtsysteme

In dem hierarchisch strukturierten System stehen die sogenannten „Global Cities“ an der Spitze der Städtehierarchie. Global Cities gelten als Standortzentren für überregional und international ausgerichtete Wirtschaftsaktivitäten, die sich relativ „abgehoben“ von ihrem näheren lokalen und regionalen Umfeld entwickeln. Sie zeichnen sich aus als Städte mit weltweiten Kommandofunktionen, das heißt der Agglomeration von Hauptquartieren transnationaler Unternehmen, die von hier aus ihre weltweiten Transaktionen kontrollieren und koordinieren, sowie der Agglomeration bedeutender Finanzinstitutionen und

⁵ Vgl. Jörg Huffs Schmid in: Stötzel, Regina (Hg.) *Ungleichheit als Projekt: Globalisierung-Standort-Neoliberalismus*, Marburg, 1998, S. 42-45.

⁶ Vgl. Joachim Hirsch zitiert in: Jens S. Dangschat, a.a.O., S. 93.

⁷ Vgl. Stefan Krätke, Renate Borst, *Berlin: Metropole zwischen Boom und Krise*, Opladen 2000, S. 14 und Stefan Krätke, a.a.O., S. 11.

hochrangiger unternehmensorientierter Dienstleistungen. Weitere Kriterien sind nach Friedmann und Wolff neben einer hohen Einwohnerzahl, der Sitz internationaler Institutionen, die Rolle der Stadt als bedeutender Knotenpunkt von Transport- und Verkehrslinien sowie als Zentrum industrieller Produktionsstätten. Als Negativindikatoren gelten eine extreme Arbeitsmarktsplaltung durch die Expansion „informeller“ Wirtschaftsaktivitäten sowie eine ausgeprägte sozial-räumliche Polarisierung.⁸

Die Städte, die innerhalb der internationalen Städtehierarchie „unterhalb“ der „Global Cities“ liegen, können laut Stefan Krätke in folgende Kategorien eingeteilt werden⁹:

- „*Europäische metropolitane Stadtregionen*“, die sich durch eine Konzentration von Unternehmenszentralen und Finanzzentren mit europaweitem Geschäftsfeld, eine Konzentration hochrangiger unternehmensorientierter Dienstleistungen und als bedeutender Standort für „innovative“ Produktionsstrukturen oder standardisierte Produktionen auszeichnen.
- „*National bedeutende Stadtregionen*“: Standort regional bedeutsamer Unternehmen und Dienstleistungen, Standort für „innovative“ Produktionsstrukturen oder standardisierte Produktionen.
- „*Städte mit einer Spezialisierung auf innovative Produktionsstrukturen*“: Konzentration von Produktionsstätten und Firmen mit „flexibler“ Produktion und Vernetzung, sowie ein vielfältiges Angebot von unmittelbar produktionsorientierten Dienstleistungen.
- „*Städte mit einer Spezialisierung auf Funktionen der standardisierten Massenfertigung*“: Übergewicht von (häufig extern kontrollierten) Betrieben mit traditionellen industriellen Organisationsformen.
- „*Marginalisierte Stadtregionen*“: Niedergang oder Fehlen lebensfähiger industrieller Produktionsstätten, geringes Angebot unternehmensbezogener Dienstleistungen, bedeutender Umfang der „informellen“ Ökonomie.

1.2.2 Polarisierungsprozesse innerhalb des deutschen Städtesystems

In der Bundesrepublik Deutschland hat sich ein Städtesystem herausgebildet, in dem nicht eine nationale Metropole¹⁰ dominiert, sondern mehrere bedeutende Großstadt-

⁸ Vgl. J. Friedmann, G. Wolff, *World City Formation: An Agenda for Research and Action*, London, 1982; zitiert in: Stefan Krätke, a.a.O., S. 106/107.

⁹ Vgl. Stefan Krätke, a.a.O., S. 140.

¹⁰ Je nach Struktur und Entwicklungsniveau der Industrie, nationaler bzw. internationaler Verflechtung der Dienstleistungen und abhängig vom jeweiligen ökonomischen und historischen Kontext haben sich im europäischen Städtesystem sehr unterschiedliche Raumstrukturen ausgebildet. Das Schicksal Londons als Global City scheint z.B. im Unterschied zu dem westdeutscher Städte weitgehend abgekoppelt von Prozessen der nationalen Deindustrialisierung zu verlaufen. Seine Entwicklung wird mehr vom Weltmarkt bestimmt als vom nationalen Markt. So hat sich die Dominanz von London – wie die von Paris – verstärkt, während die Stadtsysteme der zentraleuropäischen Staaten, wie z.B. Italiens oder Deutschlands weniger hierarchisiert und

Agglomerationen nebeneinander bestehen. In diesem „polyzentralen“ Städtensystem verteilen sich die Metropolenfunktionen auf mehrere Städte.¹¹

Dennoch zeichnet sich auch innerhalb dieser polyzentralen Struktur seit Mitte der 70er Jahre eine immer deutlichere Ungleichheit der Entwicklung ab. Ehemals bedeutende Zentren industrieller Produktion, wirtschaftlichen Wachstums und relativ stabiler Beschäftigung sind von Investitionsrückgang und industriellem Niedergang bestimmt. Die betroffenen Städte sind mit einer anhaltend hohen Arbeitslosigkeit, sinkenden Bevölkerungszahlen, brachliegenden Industrieflächen und einer verschärften kommunalen Finanznot konfrontiert. Dem entgegengesetzt profitieren andere Stadtregionen von einer räumlich selektiven Konzentration der sogenannten neuen ökonomischen „Hoffnungsträger“, den neuen Informations- und Kommunikations-Technologien und den darauf basierenden High-Tech-Industrien sowie den neu entstehenden produktionsorientierten Dienstleistungen.¹² Laut Häußermann/Siebel ist das *„Auseinanderdriften der Agglomerationen das eigentlich Neue an der räumlichen Entwicklung in der Bundesrepublik.“*¹³

1.2.3 Die Konkurrenz um Wachstumspotentiale

Ob Global City, europäische metropolitane Stadtregion, national bedeutende Stadtregion oder marginalisierte Stadtregion, das Charakteristische für den Wandel des Städtensystems ist die Tatsache, dass alle Städte bemüht sind, Teil des europäischen Netzes bedeutender Unternehmens-, Kommunikations- und Verkehrszentren zu werden.¹⁴

Die Städte liegen hierbei im Konkurrenzkampf um Wachstumspotentiale. Ebenso wie in dem internationalen Konkurrenzkampf zwischen Wettbewerbsstaaten begeben sich die Städte in einen Wettbewerb untereinander. Um die eigene Position hierin zu behaupten oder zu verbessern, wird es - wie auch bereits für die nationalstaatliche Ebene beschrieben - *„zum vordringlichsten Ziel der lokalen Politik bestehende Firmen vor Ort zu (er)halten und die Anwerbung neuer, möglichst wachstumsstarker Firmen in Konkurrenz zu anderen Standorten durchzusetzen.“*¹⁵

Im Zuge der Konkurrenz um Wachstumspotentiale und der Sicherstellung der eigenen Wettbewerbsfähigkeit sind Städte und Regionen zunehmend gefordert die Rolle eines Katalysators für ökonomische Entwicklungen zu übernehmen. Die kommunalen

diffuser strukturiert bleiben. Vgl. Hartmut Häußermann, Walter Siebel, *Dienstleistungsgesellschaften*, Frankfurt a.M. 1995, S. 93.

¹¹ Vgl. Stefan Krätke, a.a.O., S. 111.

¹² Vgl. ebenda, S. 16 und S. 64.

¹³ Vgl. Häußermann/Siebel 1988, 79f, zitiert in: Stefan Krätke, a.a.O., S. 55.

¹⁴ Vgl. Stefan Krätke, a.a.O., S. 147/148.

¹⁵ Vgl. Jens S. Dangschat in: Hubert Heinelt, Margit Mayer (Hrsg.) *Politik in europäischen Städten (Fallstudien zur Bedeutung lokaler Politik)*, Basel; Boston; Berlin, 1992, S. 31/32.

Verwaltungen haben hierbei nicht mehr lediglich ein (autonom stattfindendes) Wachstum zu kanalisieren, sondern sollen darüber hinaus auch Investitionstätigkeit animieren.¹⁶ Sie sind verantwortlich als Initiatoren wirtschaftlicher Entwicklung und agieren als aktive Partei in der nationalen und internationalen Städtekonkurrenz.¹⁷ Sie haben für das Ambiente zu sorgen, damit Investitionsentscheidungen, Firmenverlagerungen und Besucherströme der Zahl nach zunehmen.¹⁸ Die lokale Politik ist somit gefordert, eine neue Standortpolitik zu betreiben, die den Ansprüchen einer wachstums- und wettbewerbsorientierten Wirtschaftsentwicklungspolitik entspricht, was häufig auch in der Formel vom „Unternehmen Stadt“ auf den Punkt gebracht wird.¹⁹

1.3 Die wettbewerbsorientierte Stadtpolitik

In der wettbewerbsorientierten Stadtpolitik spiegeln sich die bestimmenden Komponenten des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandels wider. Wie bereits dargelegt sieht sich die lokale Politik gefordert, unter dem Einfluss von wirtschaftlichem und gesellschaftlichem Strukturwandel eine neue Form der „Standortpolitik“ zu betreiben, die aktiv Wachstums- und Umstrukturierungsprozesse initiiert und die Wettbewerbsfähigkeit der eigenen Stadt/Region fördert. Unter den (vermeintlichen) Zwängen einer globalen Standortkonkurrenz verfolgen die Metropolregionen eine spezifische wirtschaftliche „Modernisierungspolitik“, die vor allem auf

- den Umbau zu konkurrenzfähigen Dienstleistungszentren,
- die Förderung der Ansiedlung von wachstumsstarken, international konkurrenzfähigen Unternehmen,
- die Förderung der Ansiedlung von wirtschaftlichen und politischen Schlüsselfunktionen sowie
- die Förderung der Anziehung „gehobener“ Konsumentenschichten mit hohem Kaufkraftpotential setzt.²⁰

Ein betriebswirtschaftliches Denken in immer mehr gesellschaftlichen Bereichen sowie zunehmende Flexibilisierung und Deregulierung werden hierfür als notwendige Voraussetzung gesehen.²¹ Auch die 1999 vom Senat der Stadt Berlin in Auftrag gegebene „BerlinStudie“ nennt diese Faktoren als wichtigste Aufgaben der Landespolitik zur

¹⁶ Vgl. Margit Mayer in: Margit Mayer, Renate Borst, Stefan Krätke...(Hrsg), a.a.O., S. 196.

¹⁷ Vgl. Stefan Krätke/Renate Borst, a.a.O., S. 14.

¹⁸ Vgl. Jens S. Dangschat & Ben Diettrich in: Jens S. Dangschat 1999, a.a.O., S. 104.

¹⁹ Vgl. Jens S. Dangschat 1992, a.a.O., S. 32 und Stefan Krätke/Renate Borst, a.a.O., S. 14.

²⁰ Vgl. Stefan Krätke/Renate Borst, a.a.O., S.213.

²¹ Vgl. Stefan Krätke, a.a.O., S. 246.

Begünstigung von Unternehmensentwicklungen.²² So wird empfohlen, dass sich sämtliche Akteure stärker am Leitbild „Unternehmen Stadt“ orientieren sollten und die Deregulierung des Landesrechts eine Grundsatzaufgabe sein müsse. Weitere Aspekte sind ein modernes Stadtmanagement, das die systematische Entwicklung und Nutzung marktlichen Wettbewerbs sowie entsprechende und zum Teil neue Formen des Verwaltungshandelns beinhaltet, wie z.B. Public-Private-Partnership, Quartiersmanagement, Stadtmarketing, Stimulierung ehrenamtlicher Tätigkeit sowie ein gezieltes Binnenmarketing für strategische Projekte in Stadt und Region.²³

1.3.1 Ziele der Berliner Wirtschaftspolitik

Das Ziel der Berliner Wirtschaftspolitik ist das langfristige Hineinwachsen in die Rolle einer Global City. Berlin will sich langfristig als „Global City des Wissens“ profilieren und positionieren.²⁴ Die Stadt soll sich für die Berufsausbildung, zum Studium, für Berufsanfänger oder Wissenschaftler, Forscher, Künstler oder andere Kulturberufe als „Ort der ersten Wahl“ empfehlen.²⁵ Neben Investitionen in neue Technologiefelder sollen vor allem auch wettbewerbsfähige Dienstleistungen gefördert werden. Als Wachstumsbranchen gelten zum einen wissensintensive Beratungsdienstleistungen wie Architekten- und Ingenieurleistungen, Rechts- und Steuerberatungs-, Wirtschaftsprüfungs- und Unternehmensberatungsdienste und zum anderen hochqualifizierte Dienste in den Bereichen Forschung und Entwicklung, Software, Marketing, Finanzierung und Management.²⁶

Das Leitbild „Berlin: Wettbewerbsfähig aus eigener Kraft“ geht davon aus, dass auf Dauer nur solche Unternehmen international bestehen und neue Arbeitsplätze schaffen können, die sich auf wissens-, service-, technik- und designintensive Leistungen konzentrieren.²⁷ Zugewinne an Arbeitsplätzen werden in erster Linie bei jungen Kleinunternehmern - vorzugsweise Dienstleistern - erwartet.²⁸ Dementsprechend soll sich die Förderpolitik auf innovative sowie kleine und mittlere Unternehmen konzentrieren. Vor allem die wissensorientierten Infrastrukturbereiche der Stadt sollen modernisiert werden und Berlin sich in eine „vitale Gründerstadt“ verwandeln. Die als nicht wettbewerbsfähig angesehenen Unternehmen sollen nicht mehr gefördert werden.²⁹

²² Vgl. Der Regierende Bürgermeister von Berlin Senatskanzlei (Hrsg.) *Die BerlinStudie - Strategien für die Stadt*, Berlin 2000, S. 34, 35, 94.

²³ Vgl. ebenda, S. 34/35.

²⁴ Vgl. ebenda, S. 80.

²⁵ Vgl. ebenda, S. 41.

²⁶ Vgl. ebenda, S. 98, S. 80.

²⁷ Vgl. ebenda, S. 24.

²⁸ Vgl. ebenda, S. 101.

²⁹ Vgl. ebenda, S. 78-80.

1.3.2 *Veränderte Strategien der Wirtschaftspolitik im Rahmen der wettbewerbsorientierten Stadtpolitik*

Bei der Entwicklung der Strategien für eine wettbewerbsorientierten Stadtpolitik wird davon ausgegangen, dass die klassische Wirtschaftsförderung für die wettbewerbsfähigen Dienstleistungen nicht mehr geeignet ist.³⁰ Wirtschaftspolitik wird nicht mehr exklusiv als Aufgabe der wirtschaftspolitischen Institutionen angesehen. Traditionell strikte Grenzen zwischen Politikfeldern und entsprechenden Ressorts werden aufgebrochen; dies geschieht zwischen Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik; aber auch Bildungs-, Kultur- und Umweltpolitik werden nun stärker auf wirtschaftspolitische Maßnahmen bezogen. Es wird versucht, ein Set institutioneller Arrangements zu entwickeln, das zahlreiche Organisationen des öffentlichen wie privaten Sektors umfasst und darauf zielt, ein „innovatives Wirtschaftsklima“ vor Ort bereitzustellen.³¹

Auch für Berlin wird konstatiert, dass die Wirtschaftspolitik klassischer Prägung an Bedeutung verliere. Nicht der Wirtschaftssenator mit seinem Förderinstrumentarium bestimme künftig die Rahmenbedingungen. Diese würden eher vom Schulsenator, vom Kultur- und Wissenschaftssenator sowie vom Stadtentwicklungssenator gesetzt - soweit Politik überhaupt Einfluss nehmen könne. Im Übrigen solle staatliche und kommunale Steuerung in einer zivilgesellschaftlich orientierten Stadt eher dezentralisiert, entstaatlicht und auf intermediäre Akteure verlagert werden.³² Besonders die wissensintensiven Dienstleistungen werden für die klassische Wirtschaftsförderung als ungeeignet angesehen. Sie benötigen viel mehr günstige, bisher nicht umgesetzte Rahmenbedingungen, die ihnen helfen, sich zu entwickeln und sie nicht behindern. Diese Rahmenbedingungen umfassen zum einen den Abbau überregulierter Zugangsbarrieren und vereinfachte Genehmigungsverfahren und zum anderen müsse den Erwartungen der qualifizierten Mitarbeiter in Bezug auf einen hohen Wohn- und Freizeitwert, wie ihn bevorzugt Metropolen bieten könnten, entsprochen werden. Diese Standortbedingungen herzustellen wird für Berlin als eine wesentliche Aufgabe der Landespolitik angesehen.³³

1.3.3 *Die Bedeutung von weichen Standortfaktoren in der wettbewerbsorientierten Stadtpolitik*

Die wettbewerbsorientierte Stadtpolitik geht davon aus, dass traditionelle Formen der Ansiedlungspolitik wie z.B. finanzielle und steuerliche Anreize, Infrastruktureinrichtungen und Lohnniveau nicht mehr ausreichend sind. Die Standortentscheidungen von Unternehmen

³⁰ Vgl. ebenda, S. 100.

³¹ Vgl. Margit Mayer in: Hitz, Keil, Lehrer, Ronneberger, Schmid, Wolff (Hrsg.): *Capitales Fatales*.

Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich 1995 und Margit Mayer 1990, a.a.O.

³² Vgl. Der Regierende Bürgermeister von Berlin Senatskanzlei (Hrsg.), a.a.O., S. 96.

³³ Vgl. ebenda, S. 100.

seien heutzutage viel mehr von der jeweiligen sozialen und kulturellen Infrastruktur einer Region abhängig.³⁴ Die Attraktivität der Stadt als Lebensraum, ihre räumliche Organisation und die Form und ästhetische Attraktivität dieser Organisation werden als wichtige Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum angeführt.³⁵ Kultur und ganz allgemein Investitionen in die Verbesserung der Lebensbedingungen in den Städten werden zunehmend als Standort- und Wirtschaftsfaktor verstanden.³⁶ Deutlich wird dies auch am Beispiel Berlins. So wird der „Wandel Berlins“, das „Unfertige“ und der „kreative Elan“ der Stadt einerseits als „kräftiger Impuls für die Kulturproduktion“ angesehen, andererseits geht man aber auch davon aus, dass diese dynamische Entwicklung die Attraktivität der Stadt verstärke. Dies gelte vor allem für „junge Unternehmer mit Gründermentalität“ sowie für kulturorientierte Menschen, die in hochqualifizierten innovativen Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionszweigen sowie im Dienstleistungsbereich tätig sind.³⁷

Zusammengefasst werden die oben genannten Aspekte unter dem Begriff der „weichen Standortfaktoren“. Gemeint sind hiermit in der Regel Faktoren wie Lebensqualität, Wohnqualität, Kultur, Einkaufserlebnisse etc., also Faktoren die *„von den Betrieben nicht so knallhart kalkuliert werden wie z.B. Lohnkosten, Transportkosten, Bodenpreise usw. Sie können nicht mit einem Investitionsplan hergestellt werden und wirken auch eher aufs Gemüt.“*³⁸

In einer vom Deutschen Institut für Urbanistik durchgeführten Studie zum Thema „weiche Standortfaktoren“ wurden weiche personenbezogene Standortfaktoren wie Wohnen und Wohnumfeld, Kulturangebot, Attraktivität der Stadt und der weiteren Region, Umweltqualität und Sicherheit von weichen unternehmensbezogenen Standortfaktoren unterschieden, die die Unternehmensfreundlichkeit der kommunalen Verwaltung, das wirtschaftspolitische Klima im Bundesland, Image der Stadt als Wirtschaftsstandort, Image und Erscheinungsbild des engeren Betriebsstandortes, Image als Standort internationaler Organisationen, den sozialen Frieden und das informelle Klima betreffen.³⁹

Als generelle *Begriffsbestimmung für „weiche Standortfaktoren“* gilt, dass sie

- a) für die Betriebs- oder Unternehmenstätigkeit direkte Auswirkungen haben, aber dadurch gekennzeichnet sind, dass sie entweder schwer messbar sind oder Fakten durch Einschätzungen überlagert oder ersetzt werden oder

³⁴ Vgl. z.B. Lothar Späth, 1986; Senator für Wirtschaft und Arbeit Berlin, zitiert in: Margit Mayer, Renate Borst, Stefan Krätke..., a.a.O., S.201.

³⁵ Vgl. Jens Dangschat, 1992, a.a.O. S. 31.

³⁶ Vgl. Busso Grabow „*Weiche Standortfaktoren*“, Berlin, 1995, S.44.

³⁷ Vgl. Der Regierende Bürgermeister von Berlin Senatskanzlei (Hrsg.), a.a.O., S. 58.

³⁸ Vgl. Jens S. Dangschat, 1992, a.a.O. S.31.

³⁹ Vgl. Bussow Grabow, u.a. *Bedeutung weicher Standortfaktoren in ausgewählten Städten; Fallstudien zum Projekt „Weiche Standortfaktoren“*, Berlin 1995.

b) für die Betriebs- oder Unternehmenstätigkeit keine oder nur wenig direkte Auswirkungen haben, aber für die Beschäftigten oder Entscheider relevant sind.

Auch wenn die Standortfaktoren, wie im zweiten Fall genannt, wenig direkte Auswirkungen auf die wirtschaftliche Tätigkeit haben, wird davon ausgegangen, dass die indirekten Auswirkungen - z.B. über Arbeitsmotivation und Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte - dennoch erheblich sein können.⁴⁰

Entsprechend des Bedeutungszuwachses weicher Standortfaktoren in der regionalökonomischen Diskussion gelten weiche Standortfaktoren als ein neuer Förderschwerpunkt. So wird durch Verbesserungen der Unternehmensfreundlichkeit der Verwaltung und Investitionen in das Image der Stadt versucht ein positives Geschäftsklima herzustellen. Es werden spezifische städtische Standortprofile entwickelt, die für (potentielle) Investoren attraktiv erscheinen sollen und die Städte verfolgen vermehrt Stadtmarketing-Strategien, die auf die weichen Standortfaktoren setzen. Mit Hilfe dieser Marketing-Strategien, die den Wohn- und Freizeitwert sowie das kulturelle Image des Standortes hervorheben, soll die Stadt dann attraktiver werden für die im inter-regionalen Konkurrenzkampf begehrten qualifizierten und hochqualifizierten Arbeitskräfte und gehobenen Konsumentenschichten mit hohem Kaufkraftpotential.

1.3.4 Sozialräumliche Auswirkungen wettbewerbsorientierter Stadtpolitik

Wie vorhergehend dargelegt wird die Attraktivität einer Stadt zunehmend als wichtige Rahmenbedingung für wirtschaftliches Wachstum angesehen. Die Städte sehen sich mehr und mehr gezwungen, sich das Image eines innovativen, aufregenden und kreativen Ortes hinsichtlich Kultur und Lebensstil zu geben.⁴¹ Im Zuge dessen werden aufwendige Investitionen und Eingriffe in das städtische Raumgefüge vorgenommen. Vor allem die Innenstadtbereiche erleben zum Teil einen gigantischen Bauboom, der öffentliche Stadträume und die Bedeutung innerstädtischer Viertel komplett redefiniert.⁴²

Unterstützt wird dieser Prozess durch eine seit Mitte der 70er Jahre zu beobachtende Reurbanisierung der Kernstädte. Sie erfasst die Kernstadt nicht als Ganze, sondern hochselektiv, und sie wird getragen von einer wachsenden Gruppe sogenannter „neuer Urbaniten“. Hierbei handelt es sich um einkommensstärkere Schichten, die das zentrumsnahe, „urbane“ Leben für sich wieder entdeckt haben.⁴³ Gemeint sind hiermit vor allem jüngere, aufstiegsorientierte, qualifizierte und gut bezahlte Beschäftigungsgruppen oder wie sie der

⁴⁰ Vgl. Busso Grabow *Weiche Standortfaktoren*, a.a.O., S. 45.

⁴¹ Vgl. Stefan Krätke, a.a.O., S. 246/247.

⁴² Vgl. Michi Knecht (Hg.), *Die andere Seite der Stadt, Armut und Ausgrenzung in Berlin*, Köln 1999, S.11.

⁴³ Vgl. Hartmut Häußermann, Walter Siebel, a.a.O., S. 105.

vorherige Berliner Stadtentwicklungssenator Peter Strieder getauft hat, die „Stadtbürger mit Laptop und Handy.“⁴⁴

Die Stadtpolitik versucht im Sinne der Sicherung und größtmöglichen Steigerung der kommunalen Einnahmen den vermuteten oder tatsächlichen Interessen von entsprechenden Bevölkerungsgruppen und Betrieben gerecht zu werden. Dazu gehört unter anderem die Förderung der Attraktivität von innerstädtischen Wohngebieten, z.B. durch Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen, die Bereitstellung von „höherwertigen“ haushaltsbezogenen Infrastrukturangeboten sowie die Förderung von attraktivem Wohnraum und Wohneigentum.⁴⁵

Die Städte geraten aufgrund dieser Politik jedoch leicht in ein Dilemma: Einerseits kann eine kommunale Förderung von Aufwertungsprozessen innerstädtischer Wohngebiete dem bestehenden Trend zur Abwanderung einkommensstärkerer Schichten in Umlandgemeinden entgegenwirken. Andererseits wird damit aber auch die Voraussetzung für eine *Gentrifizierung*⁴⁶ gelegt, die dann entweder nicht mehr abgebremst werden soll (weil Gentrifizierung das Ziel einer erfolgreichen Standortpolitik ist) oder kann (weil entweder die finanziellen Mittel zur Gegensteuerung fehlen oder die stadtplanerischen Instrumente zum Schutz preiswerten Wohnraums nicht effektiv genug sind).⁴⁷

In der Regel reicht die kommunale Kraft nicht für beide Ziele, der Pflege des Wirtschaftsstandortes und des sozialen Ausgleichs. Im Gegenteil führt eine erfolgreiche Verfolgung der ersten Zielsetzung tendenziell zur Aufgabe des zweiten Zieles, für das immer seltener angemessene Kompensationsmittel bereitgestellt werden.⁴⁸ Peter Marcuse charakterisiert die wettbewerbsorientierte Stadt deshalb auch als eine „Stadt der Konsumfähigen“. Von ihr würden alle ausgeschlossen, die der „consumer society“ ein schlechtes Gewissen bereiten könnten oder einfach anderweitig störend wirken.⁴⁹ Er stellt heraus, dass eine hauptsächlich am „konsumfähigen“ Bevölkerungsteil orientierte Stadtentwicklung, wie er sie gegenwärtig beobachtet, und die über die einseitige Förderung der Entstehung von „Plätzen“ (Kaufhauskomplexen, Shopping Malls, Plazas, Centers, etc.)

⁴⁴ Vgl. Dominik Veith, Jens Sambale *Stadtbürger verzweifelt gesucht!* in: Michi Knecht, a.a.O., S. 53.

⁴⁵ Vgl. Vgl. Stefan Krätke, a.a.O., S. 235.

⁴⁶ Gentrifizierung bezeichnet eine besondere Form sozioökonomischer Aufwertungsprozesse, die sich auf citynahe Wohnquartiere richten, und mit der Verdrängung der zuvor ansässigen Bewohner durch „privilegierte“ Schichten der Stadtbevölkerung verbunden sind. Vgl. Stefan Krätke/Renate Borst, a.a.O., S. 253.

⁴⁷ Vgl. Bernhard Stratmann *Stadtentwicklung in globalen Zeiten* 1999, S. 328 und Jens S. Dangschat, 1992, a.a.O., S. 45.

⁴⁸ Vgl. Jens S. Dangschat, 1999, a.a.O., S. 104/105.

⁴⁹ Vgl. Peter Marcuse, 1994, zitiert in: Bernhard Stratmann, a.a.O., S. 8.

und Wohngegenden des gehobenen Bedarfs zugleich den Ausschluss der „Nicht-Konsumfähigen“ betreibe.⁵⁰

2. Ansätze der Gentrification-Forschung als Erklärungsmuster für die Veränderung der Gewerbestruktur eines Gebietes

Wie vorhergehend erwähnt bezeichnet Gentrifizierung eine besondere Form sozioökonomischer Aufwertungsprozesse, die sich auf citynahe Wohnquartiere richten, und mit der Verdrängung der zuvor ansässigen Bewohner durch „privilegierte“ Schichten der Stadtbevölkerung verbunden sind. Von einer Tendenz zur Gentrifizierung soll allerdings nur dann gesprochen werden, wenn die Entwicklung nahezu alle Indikatoren aufweist, die ihr entsprechend den Hypothesen zugrunde liegen sollen.⁵¹

Eine tiefgreifende Untersuchung von Gentrifizierungsprozessen kann im Rahmen dieser Arbeit nicht erfolgen. Es sind jedoch im Untersuchungsgebiet Entwicklungsprozesse zu beobachten, die sowohl im Bereich der Bevölkerungsstruktur als auch im Bereich der Gewerbestruktur auf Gentrifizierungsprozesse hinweisen. Die für diese Arbeit relevanten Ansätze der Gentrification-Forschung werden im Folgenden erläutert.

2.1 Definition von Gentrification

Seinen Ursprung hat der Begriff der in dem englischen Wort „gentry“, was direkt übersetzt „niederer Adel“ heißt. Gentrification meint in diesem Zusammenhang den Rückzug des niederen Adels in die Städte und die Verdrängung von angestammten Bewohnergruppen.

Die gängigsten *Definitionen* in der Gentrification-Forschung sind

- „Gentrification ist der Austausch einer statusniedrigen Bevölkerungsgruppe durch eine statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet.“ (Jürgen Friedrichs)
- „Gentrification ist der Prozess, in dessen Verlauf zuvor verwahrloste und verfallene innerstädtische Arbeiterviertel für Wohn- und Freizeitnutzungen der Mittelklasse systematisch saniert und renoviert werden.“ (Neil Smith)
- „physical renovation and social-class upgrading“ (Robert Kerstein).⁵²

Die Definitionen unterscheiden vor allem darin, dass sie im ersten Fall die Veränderung der Bevölkerung in den Vordergrund stellen, im zweiten Fall die Verbesserung der Bausubstanz oder wie im dritten Fall beides mit einbeziehen. Für den *Verlauf* von Gentrifizierungsprozessen haben sich vor allen Dingen zwei Modelle durchgesetzt, von denen eins hier näher erläutert werden soll.

⁵⁰ Vgl. ebenda, S. 111.

⁵¹ Vgl. Stefan Krätke/Renate Borst, a.a.O., S. 253.

⁵² Vgl. Holger Stark *Gentrification in Prenzlauer Berg?* Arbeitsschwerpunkt Hauptstadt Berlin, Freie Universität Berlin, HSB-papers 5/97, S. 19-21.

2.2 Das Invasions-Sukzessions-Zyklus-Modell

Die Grundannahme dieses Verlaufsmodell ist, dass es mindestens zwei voneinander unterscheidbare Gruppen gibt, von denen die eine schrittweise in das Wohngebiet der anderen eintritt, bis der sogenannte „tipping point“ erreicht ist, d.h. wenn die „eindringende“ Gruppe einen Anteil von 75% erreicht hat. Ab diesem Punkt gilt die Entwicklung als unumkehrbar.⁵³

Hierbei wird häufig davon ausgegangen, dass es sich um einen doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus handelt. Zunächst dringt eine Gruppe von Pionieren in das Gebiet ein, verdrängt ansatzweise die alteingesessene Bevölkerung und schafft Bedingungen für das Eindringen einer weiteren Gruppe, die der „Gentrifier“, die ihrerseits die alteingesessene Bevölkerung und die Pioniere verdrängt. Als Pioniere gelten in diesem Verlaufsmodell junge Menschen mit geringem Einkommen, aber hohen Bildungsabschlüssen (Alter: 18-35 Jahre, Haushaltstyp: bis 6 Personen, Bildung: mindestens Abitur, Pro-Kopf-Einkommen: niedrig). Sie prägen mit ihren alternativen Lebensstilen zunehmend das Bild des Stadtteils und sind in der Lage den bisher ungenutzten Bestand des Gebietes (Wohnungsleerstand, ehemalige Fabrikgebäude, Brachflächen) zu erschließen. Gentrifiern hingegen wird neben der überdurchschnittlichen Bildung auch ein hohes Einkommen zugeschrieben. Sie sind in der Lage, Eigentum an Wohnraum und Häusern zu bilden und auch aufwendig modernisierte Wohnungen zu bezahlen (Alter: 18-45 Jahre, Haushaltstyp: 1-2 Erwachsene, maximal 1 Kind, Bildung: mindestens Mittlere Reife, Pro-Kopf-Einkommen: hoch)⁵⁴

Als Problem gilt allgemein, dass die Klassifizierung der Gruppen nicht immer eindeutig ist, da beispielsweise ein Pionier zu einem späteren Zeitpunkt in die Gruppe der Gentrifier rutschen kann und der Prozess der Invasion nicht immer geradlinig verläuft.

2.3 Erklärungsansätze von Gentrification-Prozessen

Bei den Erklärungsansätzen von Gentrification-Prozessen wird zwischen dem nachfrageorientierten und dem angebotsorientierten Ansatz unterschieden. Während sich der nachfrageorientierte Ansatz auf die Veränderung von Lebensstilen und die Akteure des Prozesses bezieht, geht der angebotsorientierte Ansatz davon aus, dass Gentrification eine Folge von Investitionspolitik und der Veränderung des städtischen Bodenmarktes ist. Entsprechend dem angebotsorientierten Ansatz wird ein Gentrification-Prozess dann ausgelöst, wenn in einem Gebiet eine Desinvestitionspolitik durch eine Reinvestitionspolitik abgelöst wird und eine ausreichend realisierbare Gewinnspanne zwischen den potentiellen

⁵³ Vgl. Jürgen Friedrichs, Gentrification:Forschungsstand und methodologische Probleme in: Jürgen Friedrichs und Robert Kecskes *Gentrification Theorie und Forschungsergebnisse* Opladen 1996, S. 17.

⁵⁴ Vgl. Monika Alisch und Jens Dangschat, Die Akteure der Gentrifizierung und ihre „Karrieren“, in Jürgen Friedrichs und Robert Kecskes, a.a.O. und Andrej Holm, *Gentrification und Gewerbe in der Spandauer Vorstadt* Diplomarbeit an der Humboldt-Universität zu Berlin im Fachbereich Sozialwissenschaften bei Prof. Dr. Häußermann 1997.

und den vorher aktuellen Mieteinnahmen oder Verkaufserlösen von Wohnungen und Häusern liegt.⁵⁵

Die Veränderung von Lebensstilen im nachfrageorientierten Ansatz wird vor allem mit einem generellen Wertewandel und dem Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft erklärt, der auch die bereits erwähnte „wieder entdeckte“ Attraktivität des innerstädtischen Wohnens beinhaltet. Dies wird in Zusammenhang gestellt mit einer Veränderung von Produktions- und Reproduktionsbedingungen. Letztere resultiert vor allem aus der Zunahme von Dienstleistungsberufen in der Innenstadt, Flexibilisierung von Arbeitsstrukturen und -zeiten sowie der in bestimmten Berufen immer häufigeren Verbindung von Arbeiten und Wohnen an einem Ort. „Neue“ Lebensstile in der Stadt werden einerseits verbunden mit dem Leben in „neuen“ Haushaltstypen, unter anderem in Wohngemeinschaften oder in eheähnlichen Partnerschaften und andererseits auch mit „neuen“ Konsumwünschen wie zum Beispiel das Wohnen in ehemaligen Fabrikgebäuden oder der häufigere Besuch von Restaurants.⁵⁶ Der Gentrification-Prozess wird also hauptsächlich durch die Nachfrage nach attraktivem innerstädtischem Wohnraum und durch die Suche nach Möglichkeiten zur Verwirklichung eines „neuen“ Lebensstils ausgelöst.

2.4 Gentrification und Einzelhandel

Die vorhergehend erläuterten Prozesse beziehen sich überwiegend auf den Wandel der Bevölkerungsstruktur eines innerstädtischen Wohngebietes. Gabriele Franzmann hat für den Stadtteil Köln-Nippes untersucht, wie sich ein Wandel der Bevölkerungsstruktur auf die Geschäftsstruktur auswirkt. Damit ist ihr Ansatz für die vorliegende Arbeit besonders interessant. In Anlehnung an die Phasenmodelle des Gentrificationprozesses beschreibt sie diese Entwicklung folgendermaßen: In einer ersten Phase verändern risikofreudige Pioniere die lokale Infrastruktur (Läden, Kneipen, Restaurants) und damit den äußeren Eindruck des Gebietes. In der Experimentierphase erkennen Pionierunternehmen eine latente Marktlücke und entwickeln daraufhin einen neuen Geschäftstyp mit einem neuartigen Sortiment. Dieser Geschäftstyp setzt sich allmählich auf dem Markt durch (Expansionsphase), was dazu führt, dass andere Unternehmer den Erfolg dieser neuen Geschäftstypen beobachten und diese kopieren (spontan imitierende Unternehmer). Alte Geschäfte versuchen die Kunden durch eine Umstellung im Sortiments- und Dienstleistungsangebot und eine exklusivere Neugestaltung der Geschäftsräume zu halten. Desweiteren gibt es den „immobilen Unternehmertyp“, der den neuen „Nachfrage-trend“ ignoriert und an seinem Sortiment

⁵⁵ Vgl. Neil Smith, Gentrification in New York City, in: Hartmut Häußermann und Walter Siebel *New York. Strukturen einer Metropole* Frankfurt am Main 1993, S.191/192.

⁵⁶ Vgl. Jörg Blasius *Gentrification und Lebensstile* Wiesbaden 1993, S. 26.

festhält.⁵⁷ Es entsteht ein sich selbst verstärkender Prozess, der einkommensstärkere Gruppen, die Gentrifier, in das Gebiet lockt und die Pioniere wiederum wegen der weiter steigenden Mieten und Lebenshaltungskosten sowie der gestiegenen Preise in Läden, Kneipen und Restaurants verdrängt. Dieser Prozess umfasst zunächst einzelne Blockseiten und Straßenzüge, weitet sich jedoch mit steigendem Bekanntheitsgrad des Viertels weiter aus.⁵⁸

Für die von Gabriele Franzmann durchgeführte Untersuchung spielen zwei Aspekte eine Rolle: Erstens die Entwicklung von „neuen“ Geschäftstypen und zweitens ein verändertes Kaufverhalten bzw. eine andere Käufergruppe. In Bezug auf die Käufergruppen wurde erwartet, dass durch den Zuzug von Pionieren und Gentrifiern der Anteil der jüngeren Personen deutlich zunimmt. Diese neuen Bewohner sollten sich auch dadurch auszeichnen, dass sie bei der Suche nach einer Alternative zu einem bürgerlichen Lebensmodell einen neuen Lebensstil verwirklichen, der sich zum einen in den neuen Haushaltstypen und zum anderen im Konsumverhalten zeigt.

Die von ihr befragten Einzelhändler des betroffenen Gebietes hätten also gemäß den Vorannahmen von Franzmann Folgendes beobachten müssen:

1. Das Konsumverhalten der jüngeren Kunden bis zu 45 Jahren verändert sich. Es wird verstärkt nach alternativen Produkten oder Dienstleistungen gesucht, die entweder den Wünschen nach Luxus und Exklusivität (Markenartikel, Designerartikel oder Szenekneipen) oder dem Bedürfnis nach umweltfreundlichen Stoffen, Artikeln und Herstellungsverfahren genügen (Bio-Laden, Dritte-Welt-Laden).
2. Pioniere und Gentrifier werden aufgrund ihres Lebensstils auch in ihrem Auftreten von anderen Bewohnern des Viertels unterscheidbar sein. Daher macht sich für die Geschäftsinhaber eine Veränderung des Publikums nicht nur bezüglich des Konsums, sondern auch bezüglich der Selbstdarstellung (z.B. Verhalten, Kleidung, Frisur) bemerkbar.

Im Hinblick auf den Einzelhandel als Ganzen bzw. auf seine Struktur wäre entsprechend zu erwarten gewesen, dass

3. in „innovativen“ Geschäften ein neues Sortiment aufgebaut wird,
4. Umbaumaßnahmen vorgenommen werden um Geschäftsräume attraktiver zu gestalten,
5. neu hinzugezogene Geschäfte des „innovativen“ Typs bewusst das Viertel als Standort aufgrund der für sie attraktiven Zielgruppe wählen,

⁵⁷ Vgl. ebenda, S. 233.

⁵⁸ Vgl. Gabriele Franzmann *Gentrification und Einzelhandel – Gibt es die „neuen“ Geschäfte?* in: Jürgen Friedrichs und Robert Kecskes, a.a.O., S. 230/231.

6. der Aufwertungsprozess erst in einzelnen Straßenzügen beginnt und sich nach und nach ausweitet.
 7. die Ansiedlung der neuen Geschäftstypen den Aufwertungsphasen im Gebiet entspricht⁵⁹
- Der „innovative“ Geschäftstyp zeichnet sich vor allem durch seine Zielgruppe, das Einzugsjahr⁶⁰ und das Alter der Inhaber („innovative“ Geschäfte: überwiegend 31-40 Jährige; „konservative“ Geschäfte: stärker 41-50 Jährige) aus.⁶¹

2.5 Neues Gewerbe als Auslöser von Gentrification

Andrej Holm hat den Verlauf der Gewerbeentwicklung der Spandauer Vorstadt im Berliner Bezirk Mitte für den Zeitraum von 1990 – 1996 untersucht. In seiner Untersuchung geht er davon aus, dass der Zusammenhang von Gentrification und Gewerbeentwicklung auch von der anderen Seite aus betrachtet werden kann. Während Franzmann den Einfluss des Bevölkerungswandels auf die Gewerbestruktur betont, hebt Holm die Veränderung der Gewerbestruktur als Motor im Gentrification-Prozess hervor.

Beim Vergleich der ehemaligen Gewerbestruktur mit den sich neu etablierenden Läden, hatte sich in dem Gebiet vor allem der Anteil an Angeboten zur Nahversorgung geändert. Hatten 1990 Kunstgewerbeeinrichtungen, Modegeschäfte und Galerien im Vergleich zur Alltagsversorgung eine periphere Bedeutung, so hatte sich dieses Verhältnis im Laufe der Jahre deutlich gewandelt. Im Vergleich kamen z.B. früher vier Lebensmittelhändler auf eine Kneipe, während 1995/96 die Zahl der gastronomischen Einrichtungen mehr als drei mal so hoch wie die der Alltagsversorger war.⁶² Waren die ersten Kneipen und Cafés eher auf ein alternatives oder studentisches Publikum zugeschnitten, so richteten sich die später eröffneten in Angeboten und Preisen an eher besser verdienende Nutzer. Den veränderten Kneipen folgten in wachsender Zahl exklusive Schuhgeschäfte und Designertextilläden, die schon anhand ihrer Preisgestaltung die ursprüngliche Bewohnerschaft als Zielgruppe ausschloss.⁶³

Nach Andrej Holm spiegelte jedoch die neu entstandene Angebotsstruktur nicht die soziale Heterogenität der Bevölkerung zum damaligen Zeitpunkt wieder, sondern stellte eher eine willkommene Infrastruktur für die künftigen finanzstärkeren Bewohner dar. Die neu entstandenen Restaurants, Clubs und Läden seien somit weniger als eine Anpassungsreaktion auf einen bereits stattgefundenen Bewohnerwechsel zu sehen, sondern vielmehr als ein sozial selektiver Magnet. Die bisherige zum Teil einkommensschwache Bevölkerung werde

⁵⁹ Vgl. ebenda, S. 236/237.

⁶⁰ Der größte Teil der „innovativen“ Geschäftstypen ist in den letzten 5 Jahren im Untersuchungsgebiet eröffnet worden, während über die Hälfte der „konservativen“ Geschäfte seit über zehn Jahren im Untersuchungsgebiet bestehen.

⁶¹ Vgl. Gabriele Franzmann, a.a.O., S. 243-246.

⁶² Vgl. ebenda, S. 80/81.

⁶³ Vgl. Andrej Holm, a.a.O., S. 83/84.

abgestoßen, während sich zunehmend finanzstärkere Nutzergruppen von den Entwicklungen angezogen fühlen.⁶⁴ Ein Aspekt der vor allem in Bezug auf die Entwicklung der „Kneipenszene“ in der Simon-Dach-Straße und im weiteren Gebiet „Boxhagener Platz“ untersucht werden soll.

Ein weiteres Beispiel, das für die Betrachtung des Gebietes „Boxhagener Platz“ von Bedeutung ist, ist die Ansiedlung des Verlagshauses Gruner&Jahr in der südlichen Neustadt von Hamburg. Dies führte zu einer Imageaufwertung des Gebietes und hatte direkte Auswirkungen auf den Wandel der Nachbarschaft. Die hohen Investitionen und der damit wachsende Publikumsverkehr ließen Bodenwerte und Mieten für Wohn- und Geschäftsräume schneller steigen als in anderen Gebieten der Stadt und die neue gewerbliche Nutzung wirkte sich als Aufwertungssymbol auf die Entwicklung des gesamten Gebietes aus.⁶⁵ Da in einer fußläufiger Entfernung von ca. fünf bis zehn Minuten vom südlichen Teil des Gebietes „Boxhagener Platz“ in den letzten vier Jahren mit der Deutschlandzentrale von „Universal Music“ und der Europazentrale des Musiksenders „MTV“ zwei der publikumswirksamsten Ansiedlungen von Berlin stattgefunden haben, soll der Frage nach ihrem Einfluss auch im empirischen Teil dieser Arbeit nachgegangen werden.

3. „Vom Industriestandort zum Szenebezirk“ – Die Entwicklung des Bezirkes Friedrichshain und des Gebietes „Boxhagener Platz“

3.1 Das Gebiet „Boxhagener Platz“ in Berlin Friedrichshain

3.1.1 Stadträumliche Einordnung des Gebietes

Das Gebiet „Boxhagener Platz“ liegt im Bezirk Friedrichshain, der im Jahr 2000 mit 102.810 Einwohnern und 9,8 km² der kleinste Stadtbezirk Berlins war. Im Zuge der Gebietsbezirksreform wurden Friedrichshain und Kreuzberg 2001 zusammengelegt und bilden gemeinsam immer noch den kleinsten Bezirk Berlins, mit einem Anteil von 2,3 Prozent an der Berliner Gesamtfläche.⁶⁶ Mit Friedrichshain und Kreuzberg wurden ein ehemaliger Ost- und ein ehemaliger Westbezirk zusammengelegt, die über die im Jahre 1724 erbaute Oberbaumbrücke miteinander verbunden sind. Das heutige Friedrichshain-Kreuzberg liegt im Zentrum von Berlin. In der Kreuzberger Alexandrinenstraße ist mit einer Marmortafel die geografische Mitte der Hauptstadt markiert. Der Friedrichshainer Teil befindet sich östlich davon und grenzt an die Bezirke Mitte, Prenzlauer Berg, Lichtenberg und Treptow.⁶⁷

⁶⁴ Vgl. ebenda, S. 85/86.

⁶⁵ Vgl. ebenda, S. S. 41/42.

⁶⁶ Vgl. Hans-Jürgen Mende und Kurt Wernike *Berliner Bezirkslexikon Friedrichshain-Kreuzberg* Berlin 2003.

⁶⁷ Vgl. Thomas Rindler *Vom Wohngebiet zur Kneipenmeile – Die Simon-Dach-Straße in Berlin-Friedrichshain* Magisterarbeit am Institut für Europäische Ethnologie, Berlin 2005.

Das Gebiet Boxhagener Platz ist ca. 3,5 Kilometer vom Alexanderplatz entfernt und über die Frankfurter Allee und die U-Bahnlinie 5 direkt mit dem östlichen Zentrum verbunden. Die Fahrzeit zum Alexanderplatz beträgt 10 Minuten. Im südlichen Teil des Gebietes grenzt der S-Bahnhof Warschauer Straße an, der das Gebiet sowohl von der östlichen Seite (Flughafen Schönefeld, Erkner, Ahrensfelde etc.) als auch von westlicher Seite (Potsdam, Westkreuz, Zoologischer Garten, Lerther Bahnhof, Friedrichstraße, Alexanderplatz, Ostbahnhof) erschließt. Über die S-Bahnhöfe Frankfurter Allee und Ostkreuz ist das Gebiet mit der Ringbahn verbunden. Der U-Bahnhof Warschauer Straße sowie die „Metrotram“ bilden die Verbindung in Richtung Südwesten und Norden.

Das Gebiet „Boxhagener Platz“ verdankt seinen Namen dem gleichnamigen Platz im Gebiet, der in früheren Zeiten durch den Wochenmarkt und in heutiger Zeit auch durch den Trödelmarkt einen kommunikativen Mittelpunkt für einen Teil des Gebietes darstellt. Ansonsten ist das Gebiet eher willkürlich festgelegt worden, nämlich „alles, was zwischen den Sanierungsgebieten liegt“. Somit bildet im Westen das Sanierungsgebiet „Warschauer Straße“ mit der Niedernarnimstraße, der Simon-Dach-Straße und der Libauer Straße die Grenze und im Osten das Sanierungsgebiet „Traveplatz-Ostkreuz“, mit der Gürtelstraße, Scharnweberstraße, Weichselstraße und Holteistraße. Im Norden wird das Gebiet durch die Frankfurter Allee und im Süden durch die S-Bahntrasse bzw. die Revaler Straße begrenzt.

Für die Bewohner/-innen des Kiezes hört das Gebiet natürlich nicht auf der einen Straßenseite der Simon-Dach-Straße auf und heißt ab dort dann Sanierungsgebiet „Warschauer Straße“, genauso wenig wie die Bewohner/-innen des nördlichen Abschnitts der Jessener Straße sich eher dem Gebiet „Boxhagener Platz“ zugehörig fühlen als die Bewohner/-innen des südlichen Abschnitts, der zum Sanierungsgebiet „Traveplatz-Ostkreuz“ gehört. Die Grenzen sind somit durchlässig. Sie sind für diese Arbeit aber insofern relevant, als dass sie die Trennlinie zwischen den städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch festgelegten Instrumentarien „förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet“, „Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB“ (Milieuschutz) und „Quartiersmanagement“ bilden. Dies spielt vor allem für die Datenerhebung eine wichtige Rolle, da für das in den oben genannten Grenzen befindliche „Quartiersmanagement-Gebiet“ gesonderte Förderbedingungen gelten, und für das mit einer Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB belegte Milieuschutz-Gebiet (was sich innerhalb des Quartiersmanagement-Gebietes befindet) detaillierte Sozialstrukturdaten für den Zeitraum von 1997 bis 2005 erhoben wurden. Auch wenn das Quartiersmanagement mit Ende des Jahres 2005 beendet wurde, so handelt es sich immer noch um ein sogenanntes „Verstetigungsgebiet“, in dem die angefangenen Projekte noch bis Ende des Jahres 2007 weitergeführt werden.

Wenn im Folgenden von dem Gebiet „Boxhagener Platz“ die Rede ist, dann ist damit zunächst einmal im weiteren Sinne das Gebiet zwischen der Warschauer Straße, der Frankfurter Allee und den Begrenzungen durch die S-Bahntrassen im Osten und im Süden gemeint. Die empirischen Untersuchungen fanden im Quartiersmanagement-Gebiet bzw. im Milieuschutz-Gebiet statt, weshalb diese dann auch zusätzlich als „Untersuchungsgebiet“ bezeichnet werden. Die genauen Grenzen der Gebiete sind den Karten der Gewerbebestandserhebungen von 1989/90 und 2005 in Kapitel 4 zu entnehmen.

Historisch entwickelt hat sich das Gebiet maßgeblich unter dem Einfluss der zur Jahrhundertwende erfolgten Industrieansiedlungen, weshalb die folgenden Ausführungen zur geschichtlichen Entwicklung des Gebietes auch zugleich eine Einführung in die Friedrichshainer Industriegeschichte darstellen.

3.1.2 Zwischen Industrie und Gartenbau – die historische Entwicklung von Friedrichshain und dem Gebiet „Boxhagener Platz“ bis 1945

Die Geschichte des Bezirks geht bis in das Jahr 1348 zurück. Friedrichshain ist entstanden aus dem Stralauer Viertel, einem Teil der Königsstadt, dem Gut Boxhagen und dem Fischerdorf Stralau.⁶⁸ Bis in die 90er Jahre des 19. Jahrhunderts wurde die Gegend von Boxhagen vor allem gärtnerisch genutzt. In den Gründerjahren nach 1871 begann das expandierende Berlin dieses Stadtvorland zu erreichen.⁶⁹ Die Urbanisierung des Stralauer Viertels begann bereits 1841/42 im Zusammenhang mit dem Bau des Frankfurter Bahnhofs (dem heutigen Ostbahnhof). 1867 wurden für die Ostbahn Reparaturwerkstätten an der Warschauer Brücke in Betrieb genommen. Vom Eisenbahnbau gingen entscheidende Impulse für andere Produktionszweige der Stadt aus. Im Stralauer Viertel sowie in den anderen Vorstädten Berlins gab es noch Baulandreserven, die dem starken Expansionsdrang der Betriebe entgegen kamen. Hinzu kam, dass an der Peripherie die Bodenpreise wesentlich niedriger waren. Das Stralauer Viertel entwickelte sich vom einstigen Landwirtschaftsgebiet zum Wohn- und Industriestandort.⁷⁰

Berlin war bereits im 18. Jahrhundert ein wichtiger Standort des Textilgewerbes und der Textilmanufakturen und später spezialisierterer Zweige der Textilindustrie wie Weberei, Färberei und Druckerei. Die Bekleidungsindustrie siedelte sich im Stralauer Viertel Anfang der 1840er Jahre an. Zu dieser Zeit begann auch die Entwicklung moderner Berliner Großbetriebe. Es wurde eine Reihe mechanisierter Fabriken des Maschinen-, Instrumenten- und Apparatebaus gegründet sowie große Betriebe, die konfektionierte Bekleidung

⁶⁸ Vgl. Friedrichshain als Wirtschaftsstandort, Materialien des Bezirksamts 1992.

⁶⁹ Vgl. Wanja Abramowski *Boxhagen zwischen Aufruhr und Langeweile* Berlin-Friedrichshain 2003.

⁷⁰ Vgl. Kulturamt Friedrichshain Heimatmuseum *Friedrichshainer Unternehmer und Unternehmen 1843-1945* Berlin 1993.

serienmäßig herstellten. Neben den großen Maschinenbaubetrieben siedelten sich kleine und mittlere Betriebe der verschiedensten Gewerbebezüge an, nicht zu vergessen, das Bekleidungs Gewerbe, das weiterhin vorwiegend in Heimarbeit betrieben wurde. 1882 wurde mit Eröffnung der Stadtbahn, die die Peripherie mit dem Zentrum verband, die Peripheriewanderung weiter unterstützt.⁷¹ Bevorzugte Gebiete der industriellen Neuansiedlung waren jene, wo Wasser und Schiene zusammentrafen. So entstand 1906 an der Warschauer Brücke eine Fabrikanlage der 1892 gegründeten Deutschen Gasglühlicht AG (Auergesellschaft), die später den Konzernnamen OSRAM erhielt. 1881 wurde der städtische Vieh- und Schlachthof auf einer Fläche von 48 ha an der heutigen Eldenaer Straße in Betrieb genommen und die Palmkernöl- und Schwefelkohlenstofffabrik mit zugehörigem Speichergebäude in Stralau gegründet. Dem folgte 1891 die Stralauer Glashütte, die 1909 die erste vollautomatische Flaschenmaschine aufstellte und 1897 die Engelhardt-Brauerei. In der Neuen Bahnhofstraße siedelte sich 1904 die Knorr-Bremse AG an. Zur gleichen Zeit entstanden zahlreiche Gewerbehöfe, in denen sich Möbelfabriken und andere Gewerbe ansiedelten.⁷²

Seit der Eröffnung der Ringbahn war das Gebiet mit den Haltebahnhöfen Warschauer Straße und Ostkreuz verkehrstechnisch bereits gut erschlossen. Dies verstärkte sich noch mit dem Bau der ersten Berliner U-Bahn die 1902 eröffnet wurde und seit Ende 1902 zum U-Bahnhof „Warschauer Brücke“ (dem heutigen U-Bahnhof Warschauer Straße) führte. Als erster Berliner Hafen mit Gleisanschluss entstand in Friedrichshain 1913 der Osthafen, mit einem dreiteiligen Getreidespreicher, zwei großen Lagerhallen, einem Verwaltungs- und Sozialgebäude, dem Kohlelager, Hafenbahnhof, Hafenkraftwerk und 1928/29 kam dann noch das Eierkühlhaus hinzu.⁷³

Die meisten der oben erwähnten Industriegebäude und -anlagen sind heute noch vorhanden. Sie stehen unter Denkmalschutz, wurden entkernt und bilden die Kulisse für die Entwicklung des heutigen modernen Dienstleistungsstandorts Friedrichshain.

Die Entwicklung des Gebietes „Boxhagener Platz“ vollzog sich im Wesentlichen zwischen 1880 und 1925 und zwar im Zusammenhang mit der Industrie- und Gewerbeentwicklung entlang der Bahntrassen und am nördlichen Spreeufer. Das Gebiet Boxhagener Platz gehörte noch bis 1889 zur selbstständigen Gemeinde Boxhagen / Rummelsburg und wurde 1920 eingemeindet, zunächst als Teil des Berliner Bezirkes Lichtenberg und später dann als Teil Friedrichshains. Die alte dörfliche und vorstädtische Bebauung wurde mit der Gründerzeit nach und nach überbaut. Die Randwanderung der Berliner Industrie sorgte für den Neubau

⁷¹ Vgl. ebenda.

⁷² Vgl. ebenda sowie Hans-Jürgen Mende und Kurt Wernike, a.a.O.

⁷³ Vgl. Hans-Jürgen Mende und Kurt Wernike, a.a.O.

von Fabriken und Unternehmen ebenso wie für den Bau von Mietswohnungen. Auf der Grundlage des 1862 aufgestellten Stadterweiterungsplans von James Hobrecht wurde 1897 für das zu dieser Zeit noch ländliche Gebiet ein eigener Bebauungsplan erstellt. Ausgehend von der Frankfurter Allee wurde das Gebiet um die Jahrhundertwende mit füngeschossigen Mietshäusern bebaut. Die meisten Häuser im Gebiet sind dabei in der Zeit zwischen 1900 und 1910 entstanden. Auf einem Grundstück waren in der Regel verschiedene Wohnungstypen, von der bürgerlichen Wohnung in der Beletage bis zur Kochstube, mit der entsprechenden sozialen Mischung anzutreffen. In dem Bebauungsplan wurde der Boxhagener Platz erstmals 1900 ausgewiesen. 1905 wurde er mit seinem Wochenmarkt der Öffentlichkeit übergeben. Im Zuge des Umbaus 1929 entstanden ein großzügiger Kinderspielplatz mit Planschbecken, ein Gartenraum mit zahlreichen Bänken und eine breite Flanierzone, die gleichzeitig als Marktplatz diente. 1990 wurde der Platz unter Denkmalschutz gestellt und von 1993 bis 1995 rekonstruiert.⁷⁴

3.1.3 Friedrichshain in sozialistischer Zeit

Nach der Enteignung entstanden aus vielen traditionsreichen Friedrichshainer Unternehmen Volkseigene Betriebe (VEB), die zum Teil weit über den Bezirk hinaus bekannt waren. In das alte Knorr-Gebäude in der Neuen Bahnhofstraße zog der VEB Messelektronik mit über 1800 Arbeitskräften ein. Aus dem OSRAM-Werk wurde das Berliner Glühlampenwerk des VEB NARVA mit über 5000 Beschäftigten, das in der DDR alleiniger Hersteller von Allgebrauchslampen bis 200 Watt wurde. Weitere bekannte Betriebe waren der VEB Vergaser- und Filterwerke an der Frankfurter Allee mit etwa 1400 Beschäftigten, der VEB Fahrzeugausrüstungen und der VEB Glaswerke Stralau. In der Revaler Straße wurden im Reichsbahn-Ausbesserungswerk (RAW) Eisenbahnwagen gewartet, die Mitropa Hauptverwaltung und die Hauptpost hatten ihren Sitz am Hauptbahnhof (dem heutigen Ostbahnhof). Zwischen Modersonstraße und Markgrafendamm befanden sich das Zentrale Forschungsinstitut des Verkehrswesens der DDR, die Brauerei VEB Engelhardt und der VEB Binnenrederei in Alt-Stralau, das VEB Kombinat Sekt, Wein Spirituosen in der Friedenstraße und schließlich entlang der Spree der VEB Getreidewirtschaft, der VEB Bootsmotoren, der Berliner Kohlenhandel und Baustoffversorgung sowie der VEB Osthafen, der neben dem Hafen in Magdeburg der bedeutendste Binnenhafen der DDR war.⁷⁵

Da das Gebiet „Boxhagener Platz“ ein klassisches Wohngebiet ist mit dem für Berlin typischen Hinterhofgewerbe, liegt keiner dieser ehemaligen Betriebe direkt im

⁷⁴ Vgl. ASUM *Boxhagener Platz Überprüfung der Voraussetzung zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB* Berlin 1998 und Hans-Jürgen Mende und Kurt Wernike, a.a.O..

⁷⁵ Vgl. Hans-Jürgen Mende und Kurt Wernike, a.a.O. und Interview Interview Tilo Tragsdorf, 31.03.06.

Untersuchungsgebiet. Das RAW-Gelände in der Revaler Straße bildet jedoch die Grenze des Gebietes nach Süden und in der Grünberger Straße, direkt ans Gebiet angrenzend, waren gleich zwei große Gewerbehöfe, in denen, mit dem VEB Bedamo und dem VEB Wohnraummöbel, Textil- und Möbelindustrie angesiedelt war. Während sich heute in dem einen Gewerbehof noch in einem Gebäude auf einer von fünf Etagen eine Tischlerei befindet und der Rest an Jeansfirmen und sonstiges vermietet ist, wird der andere Gewerbehof gerade zu Lofts umgebaut.

In Bezug auf den Wohnungsbau wurde Friedrichshain in den 50er und 60er Jahren zum „Beispiel des Ostberliner Wohnungsbaus“. Besondere Aufmerksamkeit galt hierbei der durch den Krieg schwer zerstörten Frankfurter Allee, der historischen „Magistrale des Ostens“, die 1949 in Stalinallee umbenannt wurde. Der Grundstein für die Stalinallee wurde 1951 gelegt. 1954 waren die Bauabschnitte bis zum Frankfurter Tor abgeschlossen, von 1953 bis 1958 wurde der Abschnitt zwischen Frankfurter Tor und Proskauer Straße fertig gestellt und seit 1961 heißt die Stalinallee wieder Frankfurter Allee bzw. im vorderen Teil Karl-Marx-Allee. Nördlich und südlich der Frankfurter Allee entstanden im gleichen Zeitraum zahlreiche Neubauwohngebiete.⁷⁶

Die Wohnungs- und Baustruktur der Gründerzeit galt bis Anfang der 80er Jahre als ungeliebtes Erbe des kapitalistischen Städtebaus, vor allem wegen der schlechten Ausstattung der Wohnungen, der hohen Dichte und damit verbundenen schlechten hygienischen Verhältnissen. Das Ziel war daher der Abriss und die Neubebauung dieser Gebiete. Die Lösung der Wohnungsfrage konnte allerdings schon allein aus finanziellen Gründen nur mit dem Altbaubestand erreicht werden, so dass in weiten Teilen von einem flächenhaften Abriss und einer Neubebauung in industrieller Montagebauweise abgesehen wurde. Dadurch hatte Friedrichshain 1989 noch einen Anteil von 63,8 Prozent an Wohnungen am Gesamtbestand, die vor 1919 gebaut wurden und damit nach Prenzlauer Berg den höchsten Anteil an Altbauwohnungen. Im Untersuchungsgebiet ist, abgesehen von der Frankfurter Allee und einigen Abschnitten einzelner Straßenzüge, bei einem der Großteil der Blöcke, insbesondere um den Boxhagener Platz, noch die ursprüngliche homogene Baustruktur vorzufinden. In der Frankfurter Allee sind in dem Abschnitt zwischen Proskauer Straße und S-Bahnhof Frankfurter Allee die Mehrzahl der Gebäude in den 70er/80er Jahren in industrieller Fertigbauweise entstanden und in einigen Teilen anderer Straßenzüge finden sich auf Grundstücken, die durch Kriegseinwirkung zerstört wurden, Siedlungsbauten der 50er Jahre. Dies erklärt auch im Wesentlichen, warum nicht das komplette Gebiet, das später zum Quartiersmanagement-Gebiet erklärt wurde, unter Milieuschutz gestellt wurde, da man für

⁷⁶ Vgl. Hans-Jürgen Mende und Kurt Wernike, a.a.O.

den Milieuschutz schwerpunktmäßig den Altbaubestand erfassen wollte und deshalb die Blöcke an der Frankfurter Allee und einzelne andere Teilbereiche außen vor ließ.⁷⁷

3.1.4 Die Zeit nach 1989

Nach 1989 ist in Friedrichshain innerhalb von kürzester Zeit die gesamte Industrie zusammen gebrochen. Mit der Schließung sämtlicher größerer Fertigungsbetriebe hatte der Bezirk nicht nur sein traditionelles Profil, sondern zugleich auch den größten Teil der angestammten Arbeitsplätze verloren. Die neuen Entwicklungsplanungen seitens des Senats sahen für Friedrichshain, mit Ausnahme eines kleinen Teilbereiches an der S-Bahn keine Flächen mehr für produzierendes Gewerbe vor. Es sollten vielmehr gemäß dem Berliner Trend Dienstleistungsstandorte entstehen.⁷⁸

In Friedrichshain ist darauf folgend mit dem Entwicklungsgebiet Spreeraum, dem Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht, dem Urban 1 und 2 Fördergebiet, dem Program Stadtumbau Ost und diversen anderen durch EU, Bund, und Länder geförderten Entwicklungsprojekten⁷⁹ eine der umfangreichsten Förderlandschaften entstanden, die Berlin zu bieten hat. Allein für den Spreeraum Friedrichshain wird mit ca. 96 ha zusammenhängenden Bauflächen und Bauflächenreseven ein Entwicklungspotential von 2 Millionen Quadratmetern Bruttogeschossfläche ausgewiesen.⁸⁰ Gleichzeitig bestand ein hoher Erneuerungsbedarf für die Altbaugebiete des Bezirkes. Zwischen 1993 und 94 wurden daher auf der Grundlage des „Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms“ von 1992 die drei Sanierungsgebiete „Samariterviertel“, „Warschauer Straße“ und „Traveplatz-Ostkreuz“ förmlich festgelegt.⁸¹

Im Jahr 2004 waren nach Angaben des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg bereits 57 Prozent der Wohnungen in den Sanierungsgebieten saniert und die Wohnverhältnisse hätten sich deutlich verbessert. Hinter den schmucken Fassaden gebe es moderne und gefragte Altbauwohnungen, die Wohnbevölkerung sei allerdings mittlerweile eine andere. 70 Prozent der Bewohner würden demnach allein wohnen, jeder dritte sei Student und die meisten Mieter wären zwischen 27 und 44 Jahren alt.⁸²

⁷⁷ Vgl. ASUM 1998, a.a.O. und Hans-Jürgen Mende und Kurt Wernike, a.a.O.

⁷⁸ Informationen aus dem Interview mit dem Friedrichshainer Unternehmerverein.

⁷⁹ So wurde z.B. das Konzept „Strategien für Friedrichshain“ unter mehr als 500 Mitbewerbern von der Europäischen Kommission ausgewählt und gefördert, mit Hilfe dessen der Umbau des ehemaligen Umspannwerkes in der Palisadenstraße zu einem Kulturhaus finanziert wurde. Vgl. Friedrichshain – ein Bezirk zwischen Ost und West in: www.friedrichshain-kreuzberg.de (Bezirk, Geschichte, Friedrichshain).

⁸⁰ Bezirksamt Friedrichshain von Berlin Stadtplanungsamt *Wirtschaftsstandort Spreeraum Friedrichshain, Leitlinien und Empfehlungen* Berlin 2000.

⁸¹ Vgl. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen *Stadterneuerung Friedrichshain Untersuchungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz*. Oktober 1993.

⁸² Vgl. Bezirksamt Friedrichshain (Hg.) *Friedrichshain-Kreuzberg Ein Wegweiser durch den Bezirk Ausgabe 2004 / 2005*, Berlin 2004.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände von OSRAM bzw. NARVA hat sich derweil auf einer Grundfläche von 4,6 ha mit einem Investitionsvolumen von etwa 1 Milliarde DM die „Oberbaum City“ zu einem neuen Gewerbestandort entwickelt. Im Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht entstand, ursprünglich im Zuge der Vorbereitungen Berlins für die Olympiabewerbung als Wasserstadt Stralau gedacht, eine begrünte Wohnanlage mit ca. 450 Wohnungen, Läden und Dienstleistungseinrichtungen. Der Hauptbahnhof (ehemalig Frankfurter Bahnhof) wurde in Ostbahnhof umbenannt und zum ICE-Haltepunkt ausgebaut. Das ca. 21 ha umfassende Gelände um den Ostbahnhof gilt ebenfalls als eines der bedeutendsten Entwicklungsgebiete im Friedrichshainer Stadtteil. An der Frankfurter Allee sind in dem kurzen Stück zwischen Proskauer- und Gürtelstraße gleich vier Einkaufszentren entstanden und das Fünfte ist in Planung. An der sogenannten „Mediaspree“ wurde das Energieforum gebaut, im ehemaligen Getreidespeicher gibt es auf vier Etagen Dancefloors, im ehemaligen Pumpwerk entsteht ein 2.500 qm großer Veranstaltungsort mit zwei Theatersälen, drei Studios, Cafés, Verwaltungsräumen, Terrassen und Gärten und neben vielen anderen mehr soll hier natürlich noch die Deutschlandzentrale von Universal Music und die Europazentrale des Musikersenders MTV erwähnt werden, die sich in den denkmalgeschützten Gebäuden im ehemaligen Osthafen angesiedelt haben.⁸³

Auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs plant die Anschutz Entertainment Group aus Los Angeles auf dem 21 Hektar großen Areal ein „völlig neues Stadtviertel“ zu errichten. Seine Hauptfunktion soll der Unterhaltung dienen. Dazu zählen unter anderem Einkaufen, Kino, Gaststätten. Aber auch Büroflächen und Wohnungen sollen hier entstehen. Den Mittelpunkt des Viertels bildet die geplante Großarena (Eröffnung voraussichtlich im Herbst 2008) für Sport, Konzerte und andere Veranstaltungen mit 16 000 Plätzen. Das umliegende Areal soll langfristig in den nächsten 20 Jahren entwickelt werden und einen Hafen an der Spree bekommen, dem allerdings zurzeit noch die East Side Gallery im Weg steht. Für den Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg entsteht hier nicht nur ein neues Viertel, sondern es sei Teil des 150 Hektar großen Spreerraums zwischen Jannowitz- und Elsenbrücke, der längst zum größten Berliner Entwicklungsgebiet geworden sei. Der Potsdamer Platz wäre im Vergleich hierzu gerade mal 10 Hektar groß.⁸⁴

⁸³ Vgl. Hans-Jürgen Mende und Kurt Wernike, a.a.O., S. 63. und Regionalmanagement media spree e.V. (Hrsg.) *mediaspree - stadt am wasser 1/2005* Berlin 2005.

⁸⁴ Vgl. Berliner Zeitung vom 28.04.2006 und Berliner Zeitung *Konzerthalle mit Bahnanschluss* 10.01.2002.

3.2 Das Gebiet „Boxhagener Platz“ im Spannungsfeld zwischen Milieuschutz und wettbewerbsorientierter Standortprofilierung

Während die Sanierungsgebiete, das Urban Fördergebiet und die restliche Entwicklungsgebiete bis 1999 schon längst festgelegt waren und gefördert wurden, gab es für das Gebiet Boxhagener Platz zwischen den Sanierungsgebieten noch keine speziell auf das Gebiet ausgerichteten Entwicklungsziele oder Instrumentarien. Das sollte sich 1999 mit der Festlegung des Milieuschutz-Gebietes und der Einführung des Quartiersmanagement ändern.

Der Berliner Senat hatte bereits 1993/94 aufgrund der immer offensichtlicher werdenden Finanznot, eine umfangreiche Modernisierung der Berliner Verwaltung nach unternehmerischen Gesichtspunkten beschlossen. Die Reform wurde unter dem Titel „Berlin Unternehmen Verwaltung“ zusammengefasst und enthielt im Wesentlichen eine Politik- und Verfassungs-, Gebiets-, Funktional- und Managementreform.⁸⁵ Als 1997/98 die Berichte über „Slums“ und „abstürzende Quartiere“ die Berliner Öffentlichkeit erreichten, sah der Senat jedoch einen noch weitergehenden Handlungsbedarf. Wie Uwe Rada am 26.11.1997 in der taz schrieb, rissen die Medienberichte über Berliner Slums und Ghettos nicht mehr ab, seitdem der Spiegel Ende Oktober 1997 im Berliner Bezirk Neukölln die hauptstädtische Bronx gesucht und gefunden hatte.⁸⁶ Typische Überschriften zu dieser Zeit waren *Armut und Verwahrlosung wuchern in Berlins Mitte* (FAZ 31.1.1998); *Sozialer Sprengstoff bedroht Berlin*“ (Die Welt 19.2.1998); *„Endstation Neukölln“* (Spiegel Okt. 1997); *„Elend in den Bezirken - Diepgen sucht Rat“* (Tagesspiegel 26.02.1998).⁸⁷ Vor diesem Hintergrund kam es zu einem Paradigmenwechsel in der Berliner Stadtentwicklungspolitik, der unter anderem eine radikale Wende in der Wohnungspolitik beinhaltete. Die Förderung des Mietwohnungsbaus wurde schrittweise reduziert und ab 2001 ganz eingestellt. Stattdessen hat die Bildung von Wohneigentum durch die 1997 beschlossene „Eigentumsstrategie 2000“ höchste Priorität erhalten.⁸⁸ Es wurde bereits vom Ende der Mieterstadt Berlin gesprochen und die Stabilisierung und Aufwertung innerstädtischer Gebiete zum obersten Ziel erklärt. Vor allem in den Ostberliner Innenstadtbezirken, die in hohem Maße von Sanierungsgeschehen betroffen, waren änderte sich der Blickwinkel. Hier wurde immer weniger die Verdrängung der Wohnbevölkerung durch hohe Mietsteigerungen und Umwandlungstätigkeiten als Gefahr benannt, sondern vielmehr der Wegzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen zum

⁸⁵ Vgl. Manfred Röber / Eckhard Schröter / Hellmut Wollmann *Moderne Verwaltung für moderne Metropolen: Berlin und London im Vergleich* Opladen 2002.

⁸⁶ Vgl. Uwe Rada *Die Stadt und die Fremden* in: taz 26.11.1997.

⁸⁷ Vgl. Markus Wehner *Armut und Verwahrlosung wuchern in Berlins Mitte* in: FAZ 31.01.1998; Thomas Holl *Sozialer Sprengstoff bedroht Berlin* in: Die Welt 19.02.1998; Pater Wensierski *Endstation Neukölln* in: Der Spiegel 43/1997; Werner Bebbler *Elend in den Bezirken – Diepgen sucht Rat* in: Der Tagesspiegel 26.02.1998.

⁸⁸ Vgl. Stefan Krätke / Renate Borst, a.a.O., S.191.

Hauptproblem erklärt. Aus diesen Gründen sollten z.B. private Investitionen in den Wohnungsbestand und die Wohneigentumsbildung nicht durch Mietobergrenzen oder einen Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen behindert werden und „ästhetische“ Verbesserungen des Wohnumfeldes erhielten einen vollkommen neuen Stellenwert.⁸⁹

Für das später als Quartiersmanagement-Gebiet ausgewiesene Gebiet „Boxhagener Platz“ in Berlin Friedrichshain sah die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ebenfalls die Notwendigkeit eines Wechsels der stadtentwicklungspolitischen Instrumente. Während die Bezirksverwaltung große Teile des Gebietes als Milieuschutzgebiet ausweisen wollte, um die einkommensärmeren Bevölkerungsgruppen vor Verdrängung durch Mietsteigerungen im Zuge von Sanierungstätigkeiten zu schützen, stufte die Senatsverwaltung das Instrument Milieuschutz als „investitionshemmend“ ein. Stattdessen sollten in dem Gebiet Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung durchgeführt werden. Eine Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes versprach sich die Senatsverwaltung vor allem durch das neu einzuführende Instrument Quartiersmanagement.

Wurde das Gebiet „Boxhagener Platz“ 1998 in dem Gutachten „Sozialorientierte Stadtentwicklung“ noch als „Gebiet mit Verdacht auf problematische Entwicklung“ („Verdachtsgebiet“)⁹⁰ beschrieben, so gilt es heute als das neue Szeneviertel Berlins. Künstler und Modedesigner haben sich angesiedelt, die „Kneipenmeile“ Simon-Dach-Straße wird vom Bezirk als „einzigartiger Standortfaktor mit gesamtstädtischer Bedeutung“ gehandelt⁹¹ und auch von der media spree Berlin GmbH wird die schnelle Erreichbarkeit des „kreativen Wohn- und Ausgehviertels“ als Plus gewertet⁹². In dem nach langem Tauziehen mit dem Senat im März 1999 doch noch eingerichteten Milieuschutzgebiet liegen die Miethöhen mittlerweile in fast allen Wohnungskategorien über den Mittelwerten für vergleichbaren Wohnraum des Berliner Mietspiegels und eine 2004 veröffentlichte Studie über das Milieuschutzgebiet kommt zu dem Ergebnis, dass im Zeitraum von 1997 bis 2004 siebzig Prozent der Bewohner des Gebietes durch neue Bewohner ersetzt wurden.⁹³ Das

⁸⁹ Vgl. Berliner MieterGemeinschaft *5 Jahre Sanierung in Ostberlin* Themenschwerpunkt in: MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 271, Okt./Nov./Dez. 1998; Joachim Oellerich *Herr Strieder weiß, wo's lang geht* in MieterEcho Nr. 270, Aug./Sept. 1998; Stefan Krätke / Renate Borst, a.a.O., S. 186.

⁹⁰ Vgl. SenSUT. (Hg.): „Sozialorientierte Stadtentwicklung“ *Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie*, Berlin 1998, S. 14.

⁹¹ Vgl. Michael Heimer *Sommernachts(t)räume in Friedrichshain?* In: MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 292, September 2002, S.17.

⁹² Vgl. „media spree“ *setzt auf Ankerplatz Zukunft* in: Friedrichshain/Kreuzberg Ein Wegweiser durch den Bezirk, Ausgabe 2004/05, S. 40.

⁹³ Vgl. ASUM *Boxhagener Platz Überprüfung der Voraussetzung für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB und Fortschreibung der Genehmigungskriterien* Berlin Nov. 2004.

Quartiersmanagement am Boxhagener Platz hat zum 30.06.2005 nach Beschluss des Senats seine Arbeit aufgrund der „positiven Entwicklung des Gebietes“ eingestellt.

In dem folgenden Kapitel soll die oben skizzierte Entwicklung des Gebietes „Boxhagener Platz“ von einem „Verdachtsgebiet“ hin zum „neuen Szeneviertel“ beschrieben werden. Hierfür erfolgt zunächst eine Beschreibung des Instrumentes Milieuschutz und seine Relevanz für den Boxhagener Platz sowie eine kurze Erläuterung der Studie „Sozialorientierte Stadtentwicklung“, aus der die Klassifizierung der „Verdachtsgebiete“ und die Einführung des Quartiersmanagement in Berlin hervorging. In einem kurzen Fazit werden die unterschiedlichen Sichtweisen auf das Gebiet in den Jahren 1997/98 erläutert. Dem folgt eine Beschreibung des 1999 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingesetzten Quartiersmanagements. Der Schwerpunkt gilt dabei den Maßnahmen, die sich auf die in Kapitel 1.3 veränderten Strategien der Wirtschaftspolitik, wie z.B. Steigerung der Attraktivität der Stadt als Lebensraum, Förderung von Kultur und Image, Stadtteilmaking beziehen. Daran anschließend soll in einem ersten Überblick die Gewerbeentwicklung des Gebietes dargestellt werden sowie sein Imagewandel zu einem „neuen Kreativbezirk“. Den Abschluss des Kapitels bildet eine Betrachtung der Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Milieuschutz-Gebiet anhand der von der ASUM durchgeführten Studien von 1997 und 2005.⁹⁴

3.2.1 Vom Milieuschutz zum Quartiersmanagement

3.2.1.1 Milieuschutz im Gebiet Boxhagener Platz

Am 01.04.1997 hat das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin den Beschluss gefasst, für das Gebiet „Boxhagener Platz“ eine Erhaltungsrechtsverordnung gemäß §172 Abs. 1 BauGB aufzustellen.⁹⁵ Aufgrund einer Erhaltungsrechtsverordnung können in einem festgelegten Gebiet Genehmigungsvorbehalte eingebracht werden, „wenn durch bauliche Maßnahmen die soziale Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung verändert wird und dadurch negative städtebauliche Entwicklungen in der Gemeinde ausgelöst werden.“⁹⁶ Voraussetzung für den Erlass ist, dass die städtebauliche und soziale Struktur eines Gebietes zueinander passen müssen, d.h. dass die Gebietsbevölkerung in ihrer Struktur für das Gebiet charakteristisch, nicht jedoch im Besonderen „ideal“ oder konfliktfrei sein muss. Es muss deutlich werden, dass sie auf die speziellen Angebote, z.B. die infrastrukturelle Ausstattung des Wohngebietes

⁹⁴ Die ASUM (Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung) ist vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg für das Milieuschutzgebiet beauftragt für die Erstellung der Studien, Sozialplanerstellung, und Mieterbetreuung/-beratung.

⁹⁵ Vgl. ASUM (Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung im Auftrag des Landes Berlin): *Boxhagener Platz, Überprüfung der Voraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB*; Juni 1998; S. 7.

⁹⁶ Vgl. ebenda.

angewiesen ist, dass sie zur städtebaulichen Gebietsstruktur passt und dass eine vergleichbare Situation an anderer Stelle des Stadtgebietes nicht ohne weiteres herstellbar ist.⁹⁷

Grundsätzlich müssen für den Erlass einer Milieuschutzverordnung folgende Nachweise erbracht werden:

- Das festzulegende Gebiet muss ein noch erhebliches Aufwertungspotential besitzen.
- Es muss einem Aufwertungsdruck unterliegen.
- Für erhebliche Teile der Bevölkerung im Gebiet besteht eine Verdrängungsgefahr durch Aufwertungsmaßnahmen.⁹⁸

Die im Juni 1998 fertig gestellte „Überprüfung der Voraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB“ kommt zu dem Schluss, dass die drei grundlegenden Voraussetzungen für den Erlass einer Milieuschutzsatzung belegt werden können. So sei die Bevölkerungsstruktur über längere Zeit trotz einer Phase hoher Fluktuation bzw. Zuwanderung konstant geblieben und habe ihren speziellen Charakter erhalten, eine vielschichtige soziale Mischung hinsichtlich der Einkommensgruppen, der Haushaltstypen, der Beruf- und Erwerbstätigen und der Altersgruppen zu repräsentieren. Derartige Strukturen entsprächen besonders genau den im §1 des BauGB angesprochenen ausgeglichenen Bevölkerungsstrukturen. Es handele sich hierbei um gewachsene, sich kontinuierlich weiterentwickelnde Sozialstrukturen. Weiterhin gingen die Sozialbeziehungen im Gebiet über reine Kommunikationsbeziehungen weit hinaus. Sie würden eine Vielzahl kleinerer und größerer Hilfeleistungen, gegenseitige Unterstützung und Beratungen beinhalten, die nicht nur die Lebensqualität für die Bewohner erhöhe, sondern staatliche Leistungen unterstützten und ersetzten. Angesichts der großen Anzahl von Bewohnern und Haushalten mit geringen Einkommen zeichne sich jedoch insbesondere seit etwa 3 Jahren die Gefahr einer Verdrängung dieser Haushalte und einer erheblichen Umstrukturierung der Bevölkerung ab. In Wohnungen mit überdurchschnittlich hohen Mieten lebe bereits eine andere, nicht gebietstypische Bewohnerstruktur mit deutlich überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen. Diese Entwicklung hänge offensichtlich von der Mietentwicklung im Gebiet im Allgemeinen und in den modernisierten Beständen im Besonderen ab. Das Gebiet habe trotz städtebaulicher Mängel eine Anziehungskraft für neue Bewohner und Investoren bewiesen. Hierbei habe es sowohl vielfache Aufwertungsinvestitionen mit Mietsteigerungen deutlich über den Werten des geltenden Mietspiegels, als auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen gegeben. Die neu entstandene Kneipenszene um den Boxhagener Platz

⁹⁷ Vgl. ebenda.

⁹⁸ Vgl. ebenda, S. 27.

und mehrere Neubauten werden ebenfalls als sichtbare Anzeichen dieser Entwicklung gesehen.⁹⁹

3.2.1.2 *Streitpunkt Mietobergrenzen*

Bereits 1993-1995, als der Berliner Senat eine ganze Anzahl von Ostberliner Gründerzeit-Kiezen förmlich als Sanierungsgebiete ausgewiesen hatte, war klar, dass öffentliche Fördermittel infolge der Haushaltskrise der Stadt immer spärlicher fließen und Sanierung vorwiegend mit privatem Kapital stattfinden würde. Viele Experten sahen bereits zum damaligen Zeitpunkt die Gefahr, dass die Sanierung zu enormen Mietsteigerungen führen würde. Gleichzeitig die marode Bausubstanz zu erneuern und die Bevölkerungsstruktur vor Veränderungen zu schützen, erschien vielen als die Quadratur des Kreises.¹⁰⁰

Mit der Einführung des Vergleichsmietensystems am 1. Januar 1998 verschärfte sich die Situation zunehmend. Nach der neuen Gesetzeslage war es dem Vermieter nun erlaubt, innerhalb von drei Jahren die Miete um insgesamt 30% – bis in Höhe des entsprechenden Mietspiegelwertes – zu erhöhen und dieser Mietspiegelwert erwies sich in Ostberlin als vergleichsweise hoch. Diese Mieterhöhungen waren nach Gesetzeslage auch dann zulässig, wenn die Wohnung – unter Einhaltung der Mietobergrenze – „sozialverträglich“ modernisiert wurde. Die Mietobergrenze wurde damit praktisch zum Sockelbetrag, von dem aus weitere Mietsteigerungen möglich waren.¹⁰¹

Obwohl Sozialstudien bereits gezeigt hatten, dass viele Bewohner in den Ostberliner Sanierungsgebieten schon zum damaligen Zeitpunkt sozial unverträgliche Mieten zahlten, dass die Mietobergrenzen also eher hätten abgesenkt werden müssen, hatte man sich in Prenzlauer Berg und Friedrichshain entschlossen, die Mietobergrenzen beizubehalten und die Hauseigentümer um den Zeitraum von einem Jahr nach Abschluss der Sanierungsarbeiten daran zu binden. Nach Meinung der Mietervertretungen könnte dadurch jedoch eine Verdrängung der Bewohner nur aufgeschoben, aber nicht aufgehoben werden. Sei die Einhaltung der Mietobergrenzen schon in der Vergangenheit oft schwer zu kontrollieren gewesen, drohten sie nun zur „wirkungslosen Attrappe“ zu verkommen.¹⁰²

3.2.1.3 *Milieuschutz contra Quartiersmanagement*

Im September 1998 zog die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ihre im Juli bereits gegebene Zustimmung zum Milieuschutz am Boxhagener Platz zurück. „Ein Milieuschutz trage nicht zur „Stabilisierung“ und „Aufwertung“ dieses innerstädtischen Quartiers bei“ war

⁹⁹ Vgl. ebenda, S. 75/76, S. 95, S. 91.

¹⁰⁰ Vgl. Mathias Brent *Streitpunkt Mietobergrenzen* in: MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 271, Okt./Nov./Dez. 1998, S. 8.

¹⁰¹ Vgl. ebenda.

¹⁰² Vgl. ebenda.

die Begründung der Senatsverwaltung.¹⁰³ Sie könne sogar private Anstrengungen zur Stabilisierung verhindern und zu einem Absinken des Wohnstandards führen.¹⁰⁴ Im Übrigen bedeute dies keine Absage an das Instrument Milieuschutz, sondern nur ein Aussetzen. Es müsse für alle Innenstadt-Gebiete neu nachgedacht werden, wie dort eine gesunde soziale Mischung der Bevölkerung erreicht werden könne.¹⁰⁵ Aufschluss darüber, wie eine stabile soziale Mischung im Sinne des Senators aussehen müsste, geben seine im April und Juni '98 veröffentlichten Artikel zur „Abwanderung des Stadtbürgertums“. Hierin beklagte er einen „Exodus der Innenstädte“ durch den Verlust der „Träger städtischer Kultur verlieren“. Um der Stadt die notwendigen Impulse zu geben, müssten die Instrumente geändert werden. Es sei die Aufgabe des Senates, das Stadtbürgertum wieder zu aktivieren. Ein wichtiger Schritt dahin wäre es, lukrative Angebote für Wohneigentum in der Stadt zu machen, denn der Stadtbürger wolle auch materiell an seiner Stadt beteiligt sein.¹⁰⁶ Anstatt des Milieuschutzes schlug Senator Strieder daher für den Boxhagener Platz die Einführung eines Quartiersmanagements vor. Das Quartiermanagement sei ein Instrument, mit dem in Hamburg gute Erfahrungen gemacht worden seien. Man wolle zukünftig in Berlin nicht mehr *„mit der Gießkanne Geld an viele verteilen, sondern die wenigen Mittel effektiv für bestimmte Projekte einsetzen.“*¹⁰⁷

3.2.1.4 Das Gebiet „Boxhagener Platz“ als „Verdachtsgebiet“ Ergebnisse der Studie „Sozialorientierte Stadtentwicklung“

Die Idee des Quartiermanagement für Teilbereiche Berlins resultierte aus dem im April 1998 vorgelegten Gutachten „Sozialorientierte Stadtentwicklung“, das im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie von dem Stadtsoziologen Prof. Dr. Hartmut Häußermann erarbeitet wurde. Die in dem Gutachten ausgeführten Ergebnisse verwiesen auf sozialräumliche Veränderungen in Berlin: Ergebnisse waren hier eine zunehmend zu beobachtende selektive Wanderungsdynamik von Bevölkerungsgruppen, durch die eine soziale Entmischung der Bevölkerung in einigen Wohnquartieren einsetze. Besonders in den Innenstadtbereichen sei diese Wanderungsdynamik sehr hoch. In ihnen käme es zu einer Abnahme der Einwohnerzahl, wobei es in den Außenbezirken zu einer Zunahme der Einwohnerzahl komme. In die Innenstadtbereiche zögen vor allem jüngere Menschen und überwiegend viele aus dem

¹⁰³ Vgl. Karin Schmidl *Senat verweigert Milieuschutz für Boxhagener Platz* in :Berliner Zeitung 18.09.1998.

¹⁰⁴ Vgl. Ulrike Steglich, *Der Senator, die Schlaghosen und der Milieuschutz* in MieterEcho Nr.271, S. 10.

¹⁰⁵ Vgl. Karin Schmidl, a.a.O.

¹⁰⁶ Vgl. Peter Strieder, in „*Stadtforum: Zukunft des Zentrums Themenheft Planwerk Innenstadt Berlin*“, Nr. 29, April 1998, VIII. Jahrgang, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Referat Öffentlichkeitsarbeit und Peter Strieder, in: *Stadtforum: Urbane Integration Soziale Stadtentwicklung*, Nr. 30, Juni 1998, VIII. Jahrgang.

¹⁰⁷ Vgl. Karin Schmidl *FRIEDRICHSHAIN Für eine gesunde Mischung im Kiez Boxhagener Platz – Senator Strieder will Quartiersmanager einsetzen* in Berliner Zeitung 02.20.1998.

Ausland, so dass in ihnen der Anteil von Erwerbslosen und Ausländern zunehme. Eine Abwanderung ins Umland oder in besser positionierte Stadtgebiete sei von Erwerbstätigen und Familien mit Kindern zu verzeichnen.¹⁰⁸

Durch den Wegzug von erwerbstätigen Familien mit Kindern und dem Zuzug von Sozialschwächeren in die Innenstadt werde besonders die in der Ostberliner Innenstadt bestehende soziale Mischung abgebaut. Die zu beobachtenden Abwertungstendenzen in den innerstädtischen Altbaugebieten im Ostteil rechtfertigten es jedoch nicht, bereits von „problembehafteten Gebieten“ zu sprechen, wie dies in den westlichen Altbaugebieten der Fall sei. Sie wurden als Gebiete mit Verdacht auf problematische Entwicklung („Verdachtsgebiete“) eingestuft. Hier könne der Entmischungsprozess noch aufgehalten werden. Die bisherige Politik, die sich stark auf Vermeidung von Bewohnerverdrängung durch Gentrification orientiere, müsse jedoch ergänzt und erweitert werden, um Strategien, die einen sozialen Abstieg von Teilgebieten vermeiden.¹⁰⁹

Bei den „Verdachtsgebieten“ handelte es sich um die Gebiete: Oranienburger Vorstadt (Mitte), Arnimplatz (Prenzlauer Berg), Helmholtzplatz (Prenzlauer Berg) und Boxhagener Platz (Friedrichshain). Um die Abwärtsspirale in diesen Gebieten durch quartiersbezogenes Handeln aufzuhalten und entgegenzuwirken, wurde in dem Gutachten die Einrichtung von Quartiersmanagement empfohlen, eine „Qualitätspolitik“, die den flexiblen Einsatz von Ressourcen ermöglichen sollte und mit der den Bewohner/innen *„bei der Entwicklung und Umsetzung der Quartierspolitik ein neuer Stellenwert zugemessen wird.“*¹¹⁰

Während Senator Strieder, wie bereits dargelegt, für den Boxhagener Platz die Notwendigkeit der Aufwertung sah, um dessen Attraktivität für das sogenannte Stadtbürgertum zu gewährleisten, kam das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten „Sozialorientierte Stadtentwicklung“ zu dem Ergebnis eines zweiseitigen Steuerungsbedarfes für dieses Gebiet. So gehe es einerseits um die Verbesserung von Wohnqualität, Infrastruktur und Wohnumfeld, um diejenigen Haushalte im Gebiet zu halten, für die schlechte Wohnqualität ein Wegzugsgrund, die höhere Miete nach der Modernisierung aber kein Problem wäre; andererseits bedürften die sozial und materiell schwachen Haushalte des Schutzes vor einer Verdrängung durch zu kostenaufwendige Modernisierungen, wie er durch die Anwendung von §172 BauGB in den Milieuschutzgebieten geboten werde.

¹⁰⁸ Vgl. SenSUT. (Hg.): „Sozialorientierte Stadtentwicklung“ Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Berlin 1998, S. 14.

¹⁰⁹ Vgl. ebenda, S. 15, S. 59.

¹¹⁰ Vgl. ebenda S. 77.

3.2.1.5 Zusammenfassung der unterschiedlichen Sichtweisen

Wie vorangehend ausgeführt gingen die Einschätzungen über die soziale Struktur und die künftige Entwicklung des Gebietes Boxhagener Platz in den Jahren 1997 bis 1999 weit auseinander. Zusammenfassend lassen sich drei Perspektiven unterscheiden:

- Die Untersuchung zum Milieuschutz, in der dem Gebiet eine gemäß §1 des BauGB schützenswerte ausgeglichene Bevölkerungsstruktur bescheinigt wird (siehe Kap.3.2.1.1) -> Die *Problematik* wird hier überwiegend in der Verdrängung der ansässigen Bevölkerung durch zu erwartende Mietsteigerungen gesehen.
- Das Gutachten zur „Sozialorientierten Stadtentwicklung“, in dem der Boxhagener Platz aufgrund von selektiven Wanderungsbewegungen (Wegzug von Familien mit Kindern, Wegzug von Erwerbstätigen, wachsender Zuzug von Ausländern) als „Verdachtsgebiet“ eingestuft wird (Kap. 3.2.1.4). -> Die *Problematik* wird sowohl im Wegzug von Besserverdienenden und Familien mit Kindern gesehen, als auch in der Schutzbedürftigkeit von sozial und materiell schwachen Haushalten vor Verdrängung.
- Die Aussagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die die Meinung vertritt, dass am Boxhagener Platz eine gesunde soziale Mischung erst hergestellt werden müsse, und Milieuschutz hierbei als Investitionshemmnis einzuschätzen sei. -> Die *Problematik* wird im Wegzug von Besserverdienenden und Familien mit Kindern gesehen, sowie in der mangelnden Aufwertung und Stabilisierung des Gebietes (Kap.2.1.3).

Nach monatelangen Verhandlungen mit dem Bezirk Friedrichshain hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im März 1999 dann doch noch einer Milieuschutzverordnung für das Gebiet um den Boxhagener Platz zugestimmt. Zusätzlich wurde die Einführung des Quartiersmanagements beschlossen, welches den Milieuschutz begleiten solle.¹¹¹

Inwieweit sich das Instrument Milieuschutz in den letzten sechs Jahren als wirksam erwiesen hat, einkommensärmere Bewohner/-innen des Gebietes zu schützen, wird im empirischen Teil dieser Arbeit nachgegangen.

3.2.2. Das Quartiersmanagement am „Boxhagener Platz“

Das Quartiersmanagement am „Boxhagener Platz“ hat im April 1999 seine Arbeit begonnen. Aus den übergeordneten Zielen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“, der Problem- und Zielbeschreibung des Landes Berlin für die Einführung integrierter Stadtteilverfahren und den Gebietsspezifika des als „Verdachtsgebiet“ klassifizierten Quartiers Boxhagener Platz leitet das Quartiersmanagement eine kategorisierte Prioritätensetzung für seine Arbeit ab. Die

¹¹¹ Vgl. Karin Schmidl *FRIEDRICHSHAIN Nun doch Milieuschutz für den Boxhagener Platz* in: Berliner Zeitung 23.03.1999.

Bereiche „Bessere Qualität des Wohn- und Lebensraumes“, „Stabilisierung der Bewohnerschaft“ sowie „kommunales Infrastrukturmanagement“ werden hierbei in die Kategorie der höchsten Priorität eingeordnet. Zum einen seien sie von hoher Bedeutung für die im Gutachten „Sozialorientierte Stadtentwicklung“ genannten Zielgruppen, d.h. für Familien mit Kindern und Erwerbstätige. Zum anderen seien sie durch Maßnahmen auf Ebene eines Quartiersmanagement-Gebietes beeinflussbar.¹¹²

Wie bereits eingangs erwähnt gilt der Schwerpunkt der Betrachtung des Quartiersmanagement der Wirtschaftsförderung und den in Kapitel 1.3 beschriebenen veränderten Strategien der Wirtschaftspolitik. Diese sind unter anderem eine aktivierende Wirtschaftsförderung (z.B. Ansiedlungsmanagement), die Entwicklung spezifischer Standortprofile sowie die als weiche Standortfaktoren beschriebenen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Stadt als Lebensraum, Förderung von Kultur und Image, Stadtteilmarketing, Image als Wirtschaftsstandort etc.

3.2.2.1 Ziele und Maßnahmen aus dem ersten Handlungskonzept des Quartiersmanagement

Als besonders problematisch für die Bereiche *Stabilisierung der Bewohnerschaft* und *Wohnumfeld und öffentlicher Raum* hat das Quartiersmanagement im Jahr 2000 die Verdrängung von einkommensarmen Gruppen durch Mietsteigerungen und einen anhaltenden Wegzug von Familien mit Kindern und Erwerbstätigen beschrieben. Ziele und Maßnahmen, zur Erhöhung der Wohndauer und -attraktivität waren unter anderem eine behutsame Verbesserung des Wohnungsstandards, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Plätze, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und Beseitigung des Ladenleerstands in Erdgeschoss zur Steigerung der Aufenthalts- und Flanierqualität des öffentlichen Raumes. Ebenfalls sollte eine verstärkte Integration aller gesellschaftlichen Gruppen innerhalb des Gebietes erfolgen. Ziele und Maßnahmen mit gesondertem Blick auf einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und deren Verdrängung wurden jedoch keine benannt. Als Ziele für das kommunale Infrastrukturmanagement des Gebietes Boxhagener Platz setzte sich das Quartiersmanagement die Ergänzung, Weiterentwicklung und langfristige Sicherung einer bedarfsgerechten und ressourceneffizienten kulturellen und sozialen Versorgung.¹¹³

Für den Bereich *Wirtschaft und Gewerbe* wurde als Problemlage die hohe Fluktuation und die geringe Kaufkraft der Quartiersbevölkerung genannt. Vor allem die geringe Kaufkraft wurde als Existenzberohung für den Einzelhandel und das ansässige Handwerk angesehen. Potentiale sah man in den niedrigen Gewerbemieten, wohingegen es durch die florierende

¹¹² Vgl. Quartiersmanagement Boxhagener Platz *Fortschreibung Handlungskonzept Dezember 2003* download PDF-File www.boxhagenerplatz.de (Das Konzept -> Fortschreibung Handlungskonzept 2003).

¹¹³ Vgl. *Integriertes Handlungskonzept Quartiersentwicklung Boxhagener Platz* download PDF-File www.boxhagenerplatz.de (Das Konzept -> Handlungsbedarfe).

Kneipenszene bereits zu einer partiellen Verdrängung von Handel und Gewerbe gekommen sei. Ziele in diesem Bereich waren die Bestandspflege und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, eine Verbesserung des Standortimages, die Unterstützung der lokalen Wirtschaft sowie die Erschließung neuer Beschäftigungsfelder im Quartier. Durchzuführende Maßnahmen sollten Unternehmensberatungen für ortsansässige Unternehmen sein, eine Interessengemeinschaft der Gastronomen in der Simon-Dach-Straße und um den Boxhagener Platz zur Profilierung als Szenestandort sowie der Erhalt günstiger Gewerbemieten für Existenzgründer.¹¹⁴

In dem Handlungsfeld *Stadtteilmarketing* wurde unter anderem die studentische Neubevölkerung als ein charakteristisches Merkmal für das Gebiet Boxhagener Platz ausgemacht. Es bestünden daher Anknüpfungspunkte für die Kooperation mit den Berliner Hochschulen, welche für die Gebietsentwicklung genutzt werden könnten. Ziele in diesem Bereich waren die Stärkung der vorhandenen „teil-quartiersbezogenen Identitäten“, die Darstellung der Stärken des Gebietes in der Berliner Öffentlichkeit, der Aufbau von Kooperationsbeziehungen mit der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW) zur Erweiterung der Problemlösungskompetenz im Bereich Stadtteilmarketing und Imagebildung für die Quartiere um den Boxhagener Platz sowie die Werbung für den Standort Boxhagener Platz als Wohn-, Arbeits-, Bildungs-, Freizeit- und Kulturstandort gerichtet an Bewohner/-innen und Gewerbetreibende des Gebietes sowie an ansiedlungswillige Interessensgruppen von außerhalb.¹¹⁵

In den oben beschriebenen Handlungsfeldern wurden Ziele und Maßnahmen benannt, die zu einer Aufwertung des Gebietes führen sollten und damit einer Förderung der in Kapitel 1.3.3 beschriebenen „weichen Standortfaktoren“ entsprechen. Es handelt sich hierbei um Ziele und Maßnahmen zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, Verbesserung des (Standort-) Images, Profilierung der Simon-Dach-Straße und des Boxhagener Platzes als Szenestandort sowie Stadtteilmarketing.

Das Quartiersmanagement hat in dem Handlungskonzept mehrfach auf vermutete ‚Zielkonflikten‘ hingewiesen, die vor allem in der möglichen Verdrängung von einkommensarmer Bevölkerung durch Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes gesehen wurden. Welche Schlussfolgerungen daraus gezogen wurden, bleibt in dem Handlungskonzept jedoch offen. Das Instrument Milieuschutz fand in dem Handlungskonzept keine Erwähnung, was den Schluss zulässt, dass es entweder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung im Gebiet hatte oder dass es sich bei der im

¹¹⁴ Vgl. ebenda.

¹¹⁵ Vgl. ebenda.

Handlungskonzept beschriebenen Entwicklung um Teilgebiete handelte, die nicht dem Milieuschutz unterlagen.

3.2.2.2 *Zwischenbilanz des Quartiersmanagements gemäß der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Dezember 2003*¹¹⁶

Nach der Aussage des Quartiersmanagements hat sich das Gebiet Boxhagener Platz im Zeitraum von 1999 bis Dezember 2003 von einem „konfliktreichen Armutsquartier“ zu einem „sich in einer positiven Entwicklung befindlichen innerstädtischen Wohn- und Arbeitsquartier“ gewandelt. Entgegen des seit 1990 anhaltenden negativen Bevölkerungstrends im Gebiet sei seit 1999 ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahlen festzustellen und anhand der Zunahme der 0-6-Jährigen in der Alterstruktur könne man eine schrittweise Entwicklung zu einem Familiengründungsgebiet erkennen.

Durchgeführte Maßnahmen im Bereich *Bessere Qualität des Wohn- und Lebensraumes* werden für den Zeitraum 1999-2003 quantitativ veranschaulicht durch: ca. 12.000 m² neugeschaffene oder umgestaltete öffentliche Grünflächen, mehr als 200 neugepflanzte Straßenbäume, ca. 6.000 m² umgestaltete Grünflächen auf privaten Hofflächen und die Umgestaltung oder Verbesserung von halböffentlichen Freiflächen (Schulen, Kitas). Die *Bewohnerorientierte Infrastruktur* mit Kitas, Schulen, Bibliotheken, öffentlichen Grün- und Freiflächen konnte laut Quartiersmanagement Aussage seit 1999 an vielen Orten im Gebiet durch investive Maßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ und kofinanziert aus Mitteln des Europäischen Fonds für die regionale Entwicklung sicht- und erlebbar verbessert werden. Im Bereich der *Stadtteilkultur* sei vom Quartiersmanagement eine Initialzündung für den Zusammenschluss ortsansässiger Kulturschaffender ausgegangen. Der Fortbestand und die selbstorganisierte Weiterentwicklung habe dazu geführt, dass sich der Stadtteil zu einem überregional bekannten Kulturstandort entwickelt hat. Neben Kulturinstitutionen an ungewöhnlichen Standorten, zahlreichen privat betriebenen Galerien sei ein unabhängiges Netzwerk von mehr als 100 Künstlern entstanden.

Was die Entwicklung von *Wirtschaft und Gewerbe* angeht, so habe sich das Quartiersmanagement-Gebiet Boxhagener Platz seit 1999 zu einem Standort für Unternehmensgründungen entwickelt, wobei ein Großteil der Neugründungen von Personen verwirklicht werde, die im Gebiet um den Boxhagener Platz bzw. im näheren Verflechtungsraum wohnen. Vom Quartiersmanagement durchgeführte Maßnahmen in diesem Bereich sind unter anderem die Einrichtung einer *Gewerberaumbörse*, durch die

¹¹⁶ Vgl. *Fortschreibung Handlungskonzept Dezember 2003* download PDF-File www.boxhagenerplatz.de (Das Konzept -> Fortschreibung Handlungskonzept 2003).

jährlich ca. 30 Unternehmensansiedlungen im Gebiet unterstützt wurden. Das *kulturwirtschaftliche Ansiedlungs- und Gründernetzwerk „Boxion“*, für das im Rahmen eines Teilnahmewettbewerbs für leerstehende Ladenlokale Kulturunternehmen aus den Kreativ-Bereichen Mode, Mediendesign, Fotografie, Bildende Kunst oder Musik gesucht wurden. Über den Zeitraum 2001-2003 seien 27 Kulturunternehmen im Quartiersmanagementgebiet angesiedelt worden. Es wurden *gebietspezifische Existenzgründerzentren* entwickelt, die „Gründerbox M25“ und „S23“. Ein *Standortmanagement und -marketing* wurde für die Einkaufsorte Boxhagener Markt und Frankfurter Allee eingerichtet. *Hochschulkooperationen und Forschungsnetzwerke* in den Bereichen Standortmarketing, Standortentwicklungsstudien und Existenzgründerförderung wurden initiiert. Die „Jobbox“ – eine Serviceagentur für Existenzgründung, Berufsausbildung und Jobvermittlung, insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene wurde eröffnet.

Im Bereich Stadtteilmarketing sei die Öffentlichkeitsarbeit des Quartiersmanagement von Anfang an darauf gerichtet gewesen, „die Potentiale des Gebietes zu kommunizieren“. Die kontinuierliche und die gezielte Öffentlichkeitsarbeit habe das Bild des Quartiers nach innen und nach außen seit Beginn der Tätigkeit erheblich verändert und zur Akzeptanz wesentlich beigetragen. Diese Veränderung spiegele sich in der bezirklichen Öffentlichkeit und in der Medienberichterstattung seit 1999 wider. Diese tatsächliche und mediale Veränderung im Quartier werde jedoch nicht von allen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen als positiv angesehen und auch auf absehbare Zeit zur Artikulation von Gegenpositionen führen, die um den Fortbestand von noch vorhandenen Nischen fürchteten, die sie durch das Quartiersmanagement und seine Arbeit und seine Aufgabenstellung bedroht sehen.

3.2.2.3 Zusammenfassung / Möglichkeiten und Grenzen des Instrumentes Quartiersmanagement¹¹⁷

Die Möglichkeiten zur Einflussnahme durch das Instrument Quartiersmanagement bestehen laut der Fortschreibung des Handlungskonzeptes vor allem in der Verbesserung des Wohn- und Lebensraumes sowie sozialen und kulturellen Infrastruktur, der Förderung von Kleingewerbe und Existenzgründungen sowie in der Verbesserung des Standortimages. Ziele, die den Arbeitsmarkt betreffen, werden vom Quartiersmanagement zwar als Ziele mit der höchsten sozialpolitischen Priorität eingeordnet. Die Handlungsmöglichkeiten auf Stadtteilebene zur Beeinflussung des regionalen Berliner Arbeitsmarktes seien jedoch begrenzt, was die Priorität dieser Ziele relativiere. Die Möglichkeiten des Quartiersmanagementverfahrens zur Förderung von Kleingewerbe und Unterstützung von Existenzgründungen seien jedoch in einem innerstädtischen Altbauquartier wie dem Gebiet

¹¹⁷ Vgl. ebenda.

Boxhagener Platz durchaus gegeben. Auf Quartiersebene beobachte man allerdings, dass die neu gegründeten Unternehmen nur selten sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse anböten, sondern es sich zumeist um Selbstständige mit freien Mitarbeitern handele. Ein Trend, der auch durch die Förderung von Minijobs und Ich-AGs gefördert werde.

Als nicht durch das Instrument Quartiersmanagement zu beeinflussende Entwicklungen werden im Handlungskonzept eine weiterhin anhaltende Fluktuation und die steigenden Mietpreise genannt. Letztere und unzureichende Wohnungsgrößen im Gebiet würden sich als wenig familienfreundlich erweisen. Außerdem führe die anhaltende Fluktuation zu ständigen Veränderungsprozessen der Nachbarschaften. Auch die Verbesserungen der kommunalen Infrastruktur könnten sich als wenig nachhaltig erweisen, da über das Programm „Soziale Stadt“ ausschließlich zusätzliche Maßnahmen gefördert würden und aufgrund leerer Bezirkskassen neben den Pflichtaufgaben nur eingeschränkte Mittel für eine bewohneradäquate soziale und kulturelle Infrastruktur zur Verfügung stünden.

3.2.3 Erster Überblick über die Gewerbeentwicklung im Gebiet „Boxhagener Platz“

Neben den großen Entwicklungsflächen wie Oberbaumcity, Mediaspree, usw. werden die Potentiale für den Bezirk vor allem in den Gewerbehöfen und in der jungen Bevölkerung gesehen. Fast alle Gewerbehöfe seien mittlerweile ordentlich hergerichtet – und meist gut ausgelastet, so Tilo Tragsdorf vom Büro für Wirtschafts- und Projektberatung (BWP).¹¹⁸ Am begehrtesten seien die Fabriketagen, zum Beispiel für „*Multimedia, Handwerk, Kultur, Beratung und ähnliche Nutzungen*“ - und zwar sowohl sanierte als auch unsanierte, das spiele gar keine Rolle. Auch preiswerte Erdgeschossflächen würden nachgefragt. Sie wären vor allem für Existenzgründer im „*Kreativ- und Kulturbereich*“ interessant. Insgesamt gehe der Trend in Friedrichshain eindeutig zum Dienstleistungsbereich. In den Sanierungsgebieten Warschauer Straße und Samariterviertel habe sich dieser Bereich von 1997 bis 2000 fast verdoppelt, während die anderen Branchen in etwa gleichgeblieben seien.¹¹⁹ Auch im Quartiersmanagementgebiet Boxhagener Platz werden die vorhandenen Flächenpotentiale eher für Dienstleister als für Produktion und Handwerk geeignet angesehen. Als charakteristisch für das Gebiet gilt eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschossbereiche der Wohngebäude. Die Branchenschwerpunkte im Gebiet liegen laut der Bestanderhebung des Quartiersmanagement im April 2004 bei den Dienstleistungsbetrieben (42%), dem Einzelhandel (21%) und der Gastronomie (15%).¹²⁰

¹¹⁸ Vgl. ASUM *Gewerbe im Strukturwandel* FRIEDRICHSHAIN Zeitschrift für Stadterneuerung Heft 3/2004.

¹¹⁹ Vgl. ASUM *Gewerbestandort Friedrichshain* FRIEDRICHSHAIN Zeitschrift für Stadterneuerung Heft 2/2000.

¹²⁰ Vgl. www.boxhagenerplatz.de „Das Gebiet“ und „Wirtschaftsförderung“.

Als ein wichtiger Motor der wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes gilt die Gastronomie. Der Bezirk vermarktet mittlerweile bewusst sein Image als „junges Kneipenquartier“. Die gezielte Ansiedlung von Gastronomie geht auf einen Beschluss des Bezirksamtes zurück. Über die Gewerberaubörse und die Existenzgründerberatung versuchte man eine solche Entwicklung zu steuern. „Wenn zu uns beispielsweise jemand kam, der ein Café eröffnen wollte, haben wir ihn gezielt auf Räumlichkeiten in der Simon-Dach-Straße hingewiesen und ihm das schöne Altbauambiente, die breiten Bürgersteige und die Bäume angepriesen“, erzählt Tilo Tragsdorf vom BWP. Die Hauseigentümer mussten nicht lange überredet werden, ihre leer stehenden Räume an Gastwirte zu vermieten, denn kaum eine Branche zahle soviel wie die Gastronomie.¹²¹

Die Simon-Dach-Straße gilt mittlerweile als in hohem Maße attraktiv. Ihr Einzugsbereich reicht weit über das Gebiet hinaus und ist nach Bekundungen von Bezirksamt und Gewerbetreibenden längst zu einem „einzigartigen Standortfaktor des Bezirks mit gesamtstädtischer Bedeutung“ geworden.¹²² Von Immobilienmaklern wurde die Simon-Dach-Straße im April 2003 in der Berliner Morgenpost bereits als Straße mit „vier Sternen“ bewertet (Die höchste Zahl waren sieben Sterne, die für den Hackeschen Markt und den Kollwitzplatzplatz vergeben wurden). Die Simon-Dach-Straße samt ihren Querstraßen wurde hierbei noch als Geheimtipp gehandelt, die ihre Entwicklung noch vor sich habe. Wie diese Entwicklung aussehen werde, wird folgendermaßen beschrieben: „Das geht so: Erst ist da der Charme einer alten Straße. Dann öffnet ein erstes Café, dann einige originelle Läden mit Ungewöhnlichem, Kreativem – und dann kostet der Quadratmeter Eigentumswohnung eben plötzlich 500 Euro mehr.“¹²³

Die angrenzenden Seitenstraßen hätten von dem Kneipen-Boom in der Simon-Dach-Straße profitiert. So würden in der Kopernikusstraße beispielsweise immer mehr Modedesigner und Szenefriseure aufmachen. „Wir haben viele Existenzgründungen im Bereich Medien, Mode und Musik“, sagt Lorenz Postler Wirtschaftsstadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg. Die Vermarktungsstrategie des Bezirks setze daher vor allem auf die kreative Branche – und auf die Bestandspflege. Auch insgesamt sei der Leerstand erheblich zurückgegangen, so Tilo Tragsdorf. Für die Gewerberäume in der Niederbarnimstraße gebe es mittlerweile sogar eine Warteliste, obwohl hier 1995 noch zwei Drittel leer standen und kaum einer geglaubt habe, dass die Straße ein Potential habe. Die Zuwächse seien vor allem auf die

¹²¹ Vgl. ASUM *Gewerbe im Strukturwandel*, a.a.O.

¹²² Vgl. Michael Heimer *Sommernachts(t)räume in Friedrichshain?* In: MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 292, September 2002, S.17.

¹²³ Vgl. Dietmar Treiber *Sieben Sterne für Top-Mitte "Berliner Perspektiven 2003": Makler analysieren den Immobilienmarkt* in: Berliner Morgenpost 12. April 2003.

Dienstleistungsbranche sowie die Gastronomie zurückzuführen. Was Friedrichshain insbesondere für Existenzgründer interessant mache, sei die Tatsache, dass es nach wie vor Angebote für drei oder vier Euro den Quadratmeter gebe. Untypisch sei die starke Spreizung der Gewerbemieten. In begehrten Lagen würden bis zu 30 Euro verlangt.¹²⁴

Zu den scheinbar spektakulärsten Existenzgründern im Boxhagener Kiez gehören die so genannten „jungen Kreativen“ aus der Modebranche. Im Januar 2002 gründete sich aus der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft in der Oberbaum City heraus ein Mode-Label. Die Modedesigner/-innen präsentierten ihre Mode zunächst in einem vom Quartiersmanagement kostenfrei zur Verfügung gestellten Schauraum und eröffneten später dann die ersten Läden im Gebiet.¹²⁵ Um das Gebiet Boxhagener Platz als Modestandort zu etablieren unterstützte das Quartiersmanagement einen „Sales-Event“ und die Erstellung eines Modeführers. Zum einen wolle man Existenzgründer aus diesem Bereich unterstützen, zum anderen gelte es, den Aufbau eines Netzwerkes von Designern und Modemachern zu fördern, so Quartiersmanager Thomas Helfen.¹²⁶ Laut Presseberichten¹²⁷ sind die inzwischen mehr als 20 Ateliers und Geschäfte mittlerweile berlinweit bekannt und auch im Quartier selbst finde die Mode samt entsprechenden Accessoires ihre Abnehmer.

Die zunehmende Attraktivität des Gebietes Boxhagener Platz als Wirtschaftsstandort wird jedoch nicht ausschließlich positiv bewertet. So bemerkte Thomas Helfen im MieterEcho, dass das Dilemma der Wirtschaftsförderung des Quartiersmanagements darin bestehe, dass man einerseits den Leerstand im Gebiet bekämpfen würde, der mit 20% immer noch sehr hoch sei, andererseits führe jedoch eine Verringerung des Leerstandes und der Zuzug von Gewerbe zu einer Aufwertung des Gebietes und damit zu einer Verdrängung der Bewohnerschaft mit wenig Geld.¹²⁸ Auch die Kneipen- und Gastronomiekultur in der Simon-Dach-Straße, die dem Bezirk als „Zugpferd“ für die Entwicklung eines Images als Wirtschaftsstandort dienen könne, habe den negativen Effekt, dass in solchen Gegenden viele Bewohner/innen, die es sich leisten könnten, in ruhigere Gefilde ziehen. Der Wegzug wirke zwar signifikanten Mietsteigerungen, wie sie sonst eigentlich zu erwarten wären, entgegen, aber die seit längerem dort lebenden Bewohner/innen würden dann eben nicht durch

¹²⁴ Vgl. ASUM *Gewerbe im Strukturwandel*, a.a.O.

¹²⁵ Vgl. *Mode mit Pfiff* in: Berliner Morgenpost 28.12.01; *Die neue Kollektion* in: taz 25.01.02;

¹²⁶ Vgl. „Nikolaus Sale“ 30 *Haende präsentieren Mode* in: ASUM (Hrsg.) FRIEDRICHSHAIN Zeitschrift für Stadterneuerung Heft 4/2003.

¹²⁷ Vgl. *Nach Stutti und Nollie zum Boxi – Probleme aber noch mehr Potenziale: Der Boxhagener Platz in Berlin-Friedrichshain liegt im Trend* in: Frankfurter Rundschau 23.01.2004; Karin Schmidl *Mode im Kiez Junge Designer entdecken die Gegend um den Boxhagener Platz für sich* in: Berliner Zeitung 03.01.2004; Wiebke Hollersen *Der Stil der Stadt* in: Berliner Zeitung 15. 01. 2005.

¹²⁸ Vgl. Peter Nowak *Umstrukturierung in Friedrichshain* in: MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 306, Oktober 2004, S.9.

Mieterhöhungen, sondern durch die Begleiterscheinungen der Gastronomie wie nächtliche Lautstärke usw. verdrängt werden.¹²⁹

3.2.4 *Imagewandel des Gebietes*

Das Image des Bezirkes Friedrichshain und im Besonderen das des Gebietes „Boxhagener Platz“ hat sich in den letzten Jahren grundlegend gewandelt. Es klang 1998 noch reichlich ungewöhnlich wenn ein Immobilieninvestor die stillgelegten Speicher am Friedrichshainer Spreeufer als „Kreativräume und Working-Lofts für etablierte Informationsdesigner der Luxusklasse, Dienstleister und Medienleute“ anpries und das Ganze mit den Docklands in London verglich.¹³⁰ Mittlerweile ist es jedoch auch für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung üblich geworden mit dem Spreeufer zu werben, als attraktive Adresse mit internationalem Flair, der media Spree als „Ankerplatz Zukunft“ und generell mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg als „traditionellem Bezirk der Künstler und Kreativen.“¹³¹

Auch in dem Büroflächenführer der Senatsverwaltung gilt Friedrichshain als moderner denn je. In den Altbauvierteln entlang der Frankfurter Allee laufe die Gegend dem Prenzlauer Berg den Rang als führendes Szeneviertel ab. Hier würden „*avantgardistische Trends*“ gemacht und „*sammelten Trendsetter Ideen für die Ästhetik des 21. Jahrhunderts.*“ Über die Warschauer Straße halte das junge Friedrichshain Verbindung zur Mediaspree, wo Universal und MTV sich niedergelassen haben.¹³² Die Gesellschaft für Hauptstadtmarketing „Partner für Berlin“ bewirbt Friedrichshain seit einigen Jahren als lebendiges Viertel, in dem „*Off-Boutiquen und Underground-Labels, originelle Cafés und Kneipen dort öffnen, wo nachts getanzt wird und tagsüber in Ateliers, Werkstätten und Agenturen Trends erdacht und gemacht werden.*“ Das Quartier rund um die Simon-Dach-Straße stehe für einen Lebensrhythmus, der vor allem die junge Kulturszene anziehe und durch seine urbane Vielfalt und Dichte ideale Bedingungen für die „*Unternehmensgründer des 21. Jahrhunderts*“ biete.¹³³

„*Zwischen sich anbahnendem Armutsviertel und hippem Hauptstadtquartier*“ lautete im Januar 2004 der Photountertitel eines Artikels der Frankfurter Rundschau¹³⁴. Auch hier ist die Rede von fortgeschrittenen Lebensstilen und dem kreativen Potential des „*Boxhagener Viertels.*“ Erst zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut, habe sich „das ehemalige

¹²⁹ Vgl. ebenda.

¹³⁰ Vgl. Taz 29.7.98.

¹³¹ Vgl. www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/grosse_projekte/de/mediaspree.shtml 13.1.2004 und www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/grosse_projekte/de/spreespeicher.shtml 13.1.2004.

¹³² Vgl. www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bueroflaechen/de/friedrichshain.shtml 13.1.2004.

¹³³ Vgl. Partner für Berlin – Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH *Das junge Berlin* Oktober 2002 und *Finanzplatz Berlin* Oktober 2001.

¹³⁴ Vgl. Frankfurter Rundschau 23.01.2004, a.a.O.

Arbeiterquartier in jüngster Zeit zum stadtbekanntem Szeneviertel gemausert“. Bekannt seien solche Prozesse seit langem aus Manhattan, „wo verwahrloste Viertel durch Trendsetter und deren Bars, Galerien und Boutiquen ihren ökonomischen Aufstieg erlebten“. Als Beleg für den ökonomischen Aufschwung werden in dem Artikel angesiedelte Softwarefirmen, der Boom des Restaurantgewerbes und innovative Existenzgründer genannt, wie zum Beispiel die im vorhergehenden Kapitel erwähnten Modedesigner. „Ein Hauch Paris für die leerstehenden Gewerbeimmobilien des Quartiers“, wie die taz im Januar 2002 in einem Artikel über die Modedesigner am Boxhagener Platz schrieb.¹³⁵

Den Beschreibungen des „neuen Friedrichshain“ geht häufig eine Beschreibung des „alten Friedrichshain“ vorweg. So wird z.B. die Simon-Dach-Straße in der Berliner Zeitung und auf der Website Leonce in der Rubrik Lifestyle als eine Straße beschrieben, die vor zehn Jahren wie viele andere in Friedrichshain gewesen sei – „graue Altbauten, Kopfsteinpflaster und Misere“¹³⁶, „eine trostlose Tangente, gerade gut genug um nach Kreuzberg zu gehen.“¹³⁷ Dem folgt dann in der Regel eine Beschreibung des „neuen kreativen Friedrichshain“, einer Gegend die „irgendwie im Aufbruch ist“, in der sich rund um den Boxhagener Platz die innovativen Existenzgründer ansiedeln und nebenan in der Oberbaum City Werbe-, Design- und Multimedia-Unternehmen und an der Media-Spree Universal Musik und MTV ihr Domizil haben.

Mode, Design, Musik und Lifestyle werden hierbei als wichtige Standortfaktoren für Unternehmensgründungen und Unternehmensansiedlungen genannt.¹³⁸ Gerade im Wettbewerb mit anderen Städten kämen Berlin seine spezifischen Stärken zugute, als „Stadt im Aufbruch, als Kulturmetropole und als offene, große Stadt.“ Mit seiner besonderen „Anziehungskraft für Junge und Kreative“ biete Berlin die Möglichkeit, einen Neuanfang mitzugestalten. Die vielen „kleinen kreativen Firmen“ würden hierbei ein „innovatives Umfeld für die Großen der Branchen“ schaffen.¹³⁹

3.2.5 Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur im Milieuschutz-Gebiet „Boxhagener Platz“ und Stand des Sanierungsgeschehens

Die für die folgende Betrachtung zugrunde liegenden Daten wurden von der ASUM im Zeitraum von 1997 bis 2004 im Rahmen der Prüfungen der Voraussetzung zum Erlass und zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB erhoben. Sofern nicht

¹³⁵ Vgl. *Die neue Kollektion* in: taz 25.01.02.

¹³⁶ Vgl. Susanne Lenz *Alternative Piste* in: Berliner Zeitung 25.03.2002.

¹³⁷ Vgl. www.leonce.de/lifestyle/friedrichshain.html.

¹³⁸ Vgl. Heinz Kirchhoff von der Wirtschaftsförderung Berlin International, zitiert aus Berliner Zeitung, Henrike Pietz *Berlin will mehr internationale Newcomer an die Spree locken* 3.11.04.

¹³⁹ Vgl. Partner für Berlin *Broschüre: Kreative Stadt* April 2000, Partner für Berlin *Broschüre: Berlin in der Mitte Europas* November 2003.

anders gekennzeichnet, sind alle im Folgenden gemachten Angaben der Studie von November 2004 entnommen.¹⁴⁰

Bevölkerungsentwicklung (Zuzüge/Wegzüge, Altersstruktur, Haushaltstypen)

Im Milieuschutzgebiet lebten 1997 rund 9.400 Personen und Ende 2003 rund 10.100. Im Untersuchungszeitraum hat ein erheblicher Bevölkerungsaustausch stattgefunden. So sind 70% aller Haushalte erst ab 1997 in das Gebiet gezogen. Die Bewohner die seit 1997 in das Gebiet gezogen sind, sind zu 34% aus anderen Berliner Bezirken zugezogen (aus Ost und West gleiche Anteile überwiegend aus dem Prenzlauer Berg und Kreuzberg), 21% von außerhalb Berlins (alte Bundesländer dominant), 2% aus dem Ausland und 17% haben schon im Bezirk aber nicht im Gebiet gewohnt. Die überwiegende Anzahl der Haushalte waren bereits 1997 Einpersonenhaushalte (66%). Der Anteil hat sich allerdings bis 2004 noch erhöht (69%). Ebenfalls gestiegen ist der Anteil von 2-Personenhaushalten (auf 21%), während sich der von Mehrpersonenhaushalten von 16% auf 10% verringert hat. Die Anzahl von Haushalten ohne Kinder hat sich von 84% auf 90% erhöht, während der Anteil von Haushalten mit mehr als einem 1 Kind von 5 auf 2% gesunken ist.

Der Altersdurchschnitt im Milieuschutzgebiet ist von 1997 bis 2004 von 36 Jahren auf 32 Jahre gesunken. Für die Alterstruktur werden in der Studie auch Angaben für den Zeitraum 1991 – 1997 gemacht, die die Veränderungen in dem Gebiet noch stärker verdeutlichen.

Altersstruktur

	1991	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
< 6 Jahre	8 %	5 %	5 %	4 %	4 %	3 %	4 %	3 %	4 %	4 %	4 %
6 - 17 Jahre	8 %	10 %	10 %	9 %	8 %	6 %	5 %	5 %	4 %	4 %	4 %
18 - 26 Jahre	24 %	21 %	20 %	20 %	22 %	23 %	24 %	26 %	26 %	26 %	25 %
27 - 44 Jahre	30 %	39 %	41 %	43 %	45 %	47 %	49 %	50 %	50 %	51 %	53 %
45 - 65 Jahre	16 %	15 %	15 %	15 %	15 %	13 %	12 %	11 %	10 %	10 %	10 %
> 65 Jahre	12 %	10 %	9 %	9 %	8 %	7 %	6 %	5 %	5 %	4 %	4 %

Ø – Alter 1997: 36 Jahre -> 2004: 32 Jahre

Quelle: Studie ASUM 2004, eigene Bearbeitung (Originaltabelle siehe Anhang)

So war der Anteil an Personen im Alter von 27 bis 44 Jahren bereits im Zeitraum von 1991 bis 1997 von 30% auf 45% gestiegen. Der Anteil von Kindern unter 6 Jahren war im Gegenzug dazu von 8% auf 4% gesunken, der Anteil an über 65-Jährigen von 12% auf 8% und an 18- bis 26-Jährigen von 24 % auf 22 %. Die Altersbereiche zwischen 6 und 17 Jahren, sowie 45 bis 65 Jahren hatten sich nicht wesentlich verändert. Von 1997 bis 2003 hat sich die Entwicklung in fast allen Bereichen verstärkt. Der Anteil der 27- bis 44-Jährigen ist auf nunmehr 53% gestiegen, während der Anteil der über 65 jährigen von 12% (1991) auf 8% (1997) bzw. 4% (2004) gesunken ist. Der Anteil der Altersgruppe 6 bis 17 Jahre ist von 1997

¹⁴⁰ Vgl. ASUM 2004, a.a.O.

bis 2003 von 8% auf 4% gesunken und der der 45- bis 65-Jährigen von 15% auf 10%. Der Anteil der unter 6-Jährigen ist seit 1997 prozentual gleich geblieben, hat sich aber seit 1998 von den absoluten Zahlen her wieder erhöht (von 303 auf 416 Kinder unter 6 Jahre). Auch der Anteil der 18- bis 26- Jährigen hat sich ab 1997 wieder erhöht auf 25 %. Zusammengerechnet beträgt der Anteil 18- bis 45- Jährigen im Gebiet 78 %.

Qualifikations- und Erwerbsstruktur

Die auffälligste Veränderung im Bereich der Qualifikationsstruktur ist der extrem angestiegene Anteil an Personen ab 18 Jahren, die über einen Hochschulabschluss (32%) oder einen Fachhochschulabschluss (10 %) verfügen. Im Vergleich dazu liegt der Anteil für Berlin bei 13% mit Hochschulabschluss und 5% mit Fachhochschulabschluss, was auch in etwa die Zahlen von 1997 für das Milieuschutzgebiet waren. Der Anteil an Personen ab 18 Jahren mit den Qualifikationen Facharbeiter/Lehre/Meister im Milieuschutzgebiet ist dagegen von 1997 bis 2004 von 42% auf 17% gesunken, während in Berlin gesamt 2003 noch 45% der Personen ab 18 Jahren eine solche Qualifikation hatten. Neben den 42% der Personen ab 18 Jahren, die 2004 bereits über einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss verfügten, befanden sich noch 28% der Personen ab 18 Jahren in Studium oder Ausbildung, 8% hatten einen Fachschulabschluss und 4% waren ohne Ausbildung.

In Bezug auf die Erwerbsstruktur ist der Anteil von Arbeitslosen an Personen ab 18 Jahren von 13 auf 10% gesunken und entspricht damit dem Friedrichshainer Durchschnittswert von 2004. Er liegt 1% unter dem Wert für Berlin und 8% unter dem Wert von Friedrichshain - Kreuzberg. Der Anteil an Sozialhilfeempfängern ist von 1997 bis 2004 von 2 auf 3% gestiegen. Der Anteil von Erwerbstätigen an Personen ab 18 Jahren ist ebenfalls gestiegen, von 45% auf 52% (Berlin 58%, Friedrichshain 63%, Frdsh./Krzbg. 59%), der Anteil an Rentner/-innen ist von 15 auf 4% gesunken.

Einkommensentwicklung

Das mittlere Haushaltseinkommen (Median) hat sich gegenüber 1997 um 20% erhöht und ist von 961€ auf 1.164€ gestiegen. Die für Berliner Verhältnisse (1.474€) vergleichsweise noch geringen Haushaltseinkommen im Gebiet sind laut der Studie vor allem dem gewachsenen Anteil studentischer Haushalte und insbesondere dem hohen Anteil von Kleinhaushalten geschuldet. Der Anteil von Haushalten mit Niedrigeinkommen unter 500€ ist seit 1997 gesunken (von 14 auf 9%), verfestigt sich aber seit 2001 auf gleichem Niveau. Im Gegensatz dazu ist der Anteil von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen ab 2500€ stetig angestiegen (von 5 auf 9%). Die Einkommensschere im Gebiet geht demnach auseinander.

Es konnte ein deutlicher Zusammenhang zwischen Qualifikation und Einkommenssituation festgestellt werden. So verfügen Haushalte mit gering qualifizierten Personen nur über ein mittleres Haushaltseinkommen von 750€ im Vergleich zu 1.480€ in Haushalten mit höher qualifizierten Personen. Weiterhin unterscheiden sich die verfügbaren Einkommen zwischen Haushalten in modernisierten und in unsanierten Häusern um rund 25% (1.250€/998€).

Wohnverhältnisse

Für die meisten Wohnungen im Milieuschutzgebiet war ein Teilstandardniveau üblich. Knapp 1/4 der Wohnungen hatte weder Bad noch Sammelheizung 3% der Wohnungen hatten Außen-WC, 60% der Wohnungen verfügten über ein Bad mit Innen-WC und Wanne, seltener nur mit Dusche. 39% der Wohnungen hatten eine moderne Sammelheizung, 22% eine zentrale Warmwasserversorgung, 24% geflieste Wände und Fußböden im Sanitärbereich, 16% verstärkte Elektroanlagen und Steigleitungen. Der Leerstand betrug 14% (plus 4% sanierungsbedingt).¹⁴¹

1997 waren ca. 13% der Wohnungen umfassend saniert. Bei den Sanierungen bis 1997 hatte sich gezeigt, dass auch in Wohnungen mit Teilstandardniveau umfassende Maßnahmen durchgeführt wurden und sich die Miete nach der Modernisierung nicht von Wohnungen unterschied, die vorher keinen Standard hatten. Insgesamt wurden 1997 Aufwertungspotentiale für 85% aller Häuser und 78% aller Gebäudeteile gesehen.¹⁴²

Der Anteil von Wohnungen ohne Standard bzw. mit Teilstandard wurde überwiegend im Zeitraum von 2001 bis 2004 abgebaut, zugunsten der Vollstandardwohnungen im Gebiet. 2004 hatten nunmehr 69% aller Wohnungen des Gebietes Vollstandard, 83% der bewohnten Wohnungen verfügten über eine moderne Heizung und 90% der bewohnten waren mit einem Bad ausgestattet. Der Leerstand betrug 2004 insgesamt 14%, im noch unmodernisierten Hausbestand rund 26%.

Mietentwicklung

Bereits 1997 lagen die Mieten der einfach ausgestatteten Wohnungen und der Vollstandardwohnungen mit Bad und Zentralheizung fast ausnahmslos über den Vergleichswerten der jeweiligen Mietspiegelfelder. Preisgünstiger waren die Mieten in den Teilstandardwohnungen, welche 40% der Wohnungen im Gebiet ausmachten. Diese Mieten waren sogar oft preisgünstiger als die in Wohnungen ohne Standardmerkmale, was sehr wahrscheinlich darauf zurückzuführen ist, dass die Fluktuation in den schlecht ausgestatteten Wohnungen erheblich höher war und bei Neuvermietung die Miete um 15% erhöht werden

¹⁴¹ Vgl. ASUM 1998, S. 92.

¹⁴² Vgl. ebenda, S. 47.

konnte. Insgesamt lagen die Mieten im Vergleich zu den umliegenden Sanierungsgebieten sichtlich höher, von allem im unsanierten Bestand und in sanierten Kleinwohnungen.¹⁴³

Für 2004 wurden in nahezu allen Ausstattungskategorien und Wohnungsgrößenklassen Miethöhen über den Mittelwerten für vergleichbaren Wohnraum des Berliner Mietspiegels 2003 festgestellt. Die einzige Ausnahme waren Substandardwohnungen mittlerer Größe. Ansonsten wiesen die Wohnungen ohne Bad und Sammelheizung zwischen 10 und 20% höhere mittlere Mieten auf, die Teilstandardwohnungen unter 60 m² bis zu 35% höhere Mieten und die Vollstandardwohnungen lagen zwischen 10 und 20% höher als vergleichbare Mietspiegelmittelwerte.

Eigentumswohnungen

1997 war für etwa 11% aller Wohnungen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung¹⁴⁴ erteilt und für rund 190 Wohnungen (2% aller Wohneinheiten des Gebietes) eine Umwandlung bereits realisiert worden. Bis Mitte des Jahres 2004 wurden für rund 32% aller Wohnungen des Gebietes Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt und bereits 1.600 Wohnungen waren in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das ist etwa jede fünfte Wohnung (19 %) des Gebiets. Der Anstieg umgewandelter Wohnungen von 2 auf 19% aller Wohneinheiten des Gebiets ist in einer vergleichsweise kurzen Frist von 6 Jahren erfolgt. Von den umgewandelten Wohnungen sind 67% im Eigentum von Nichtberlinern und ein Drittel im Besitz von Berlinern. Insgesamt stammen 12% aller Eigentümer aus Friedrichshain. 1% aller Eigentümer sind Selbstnutzer.

Schlussfolgerungen und Empfehlungen entsprechend der Studie 2004

In den Schlussfolgerungen der Studie wird dargelegt, dass die zum Zeitpunkt der Festlegung vorgefundene soziale Grundstruktur insofern erhalten geblieben sei, als in dem Gebiet weiterhin verschiedene Bevölkerungsgruppen leben, die in der Regel auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen seien. Es habe sich jedoch auch gezeigt, dass vom Zeitpunkt der ersten (1997) bis zum Zeitpunkt der letzten Untersuchung (2004) Wanderungs- und Austauschprozesse zu quantitativen Veränderungen in den sozialstrukturellen Grundmerkmalen der Gebietsbevölkerung geführt haben. Als Gründe hierfür werden vor allem die vielfältigen Infrastruktureinrichtungen, Cafés, Gastronomie- und Kultureinrichtungen sowie ein ausgeprägtes positives Image genannt, die das Gebiet für junge Bewohner zu einem attraktiven Wohngebiet gemacht hätten. In das Gebiet seien erhebliche

¹⁴³ Vgl. ebenda, S. 40.

¹⁴⁴ Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung ist ein bauordnungsrechtliches Testat, dass eine Wohnung prinzipiell dafür geeignet ist, in eine Eigentumswohnung umgewandelt zu werden. Eine juristische Umwandlung in eine Eigentumswohnung erfolgt erst nach einem Antrag auf Umwandlung. (Informationen aus einem informellen Gespräch mit Herrn Oehlert über Fragen zu der Milieuschutzstudie).

öffentliche Mittel geflossen (Quartiersmanagement im Rahmen des Programms Soziale Stadt, EU-Förderung) und die durch diese Förderung erzielten Wohnumfeldverbesserungen hätten zu einem Imagegewinn beigetragen. Dies habe unter anderem zur Folge, dass Personengruppen, die an diesen Qualitäten interessiert seien, hier auf den Wohnungsmarkt drängen und in Konkurrenz zu der alteingesessenen Bevölkerung treten. Auch die Ansiedlung von Musikbranchen und Kultureinrichtungen im Verflechtungsbereich am Spreegürtel hätten eine Aufwertung der Gegend um den Boxhagener Platz und die Anziehung „neuer Bewohner“ zur Folge. Das Gebiet habe sich zur „Szenegegend“ entwickelt und ziehe Haushalte an, die diesen urbanen Lebensstil suchen und bereit seien für gut ausgestattete Wohnungen entsprechende Mieten zu zahlen. Anzeichen hierfür seien ein für Friedrichshain überdurchschnittlicher Anteil von Haushalten, die aus den alten Bundesländern zugezogen seien und über überdurchschnittliche Einkommen verfügen. Ein weiterer Indikator ist eine vergleichsweise hohe Dynamik der Umwandlung von etwa jeder fünften Wohnung des Gebietes in eine Eigentumswohnung. Die Umwandlungen gehen mit einem Modernisierungsumfang konform, der über den normalen Vollstandard hinausgeht und entsprechend dem Mietspiegel höhere Mietsteigerungen zulässt, was zu einer weiteren Verknappung von preiswertem Wohnraum in dem Gebiet führt.

So würden sich laut der Studie in dem Gebiet trotz des Milieuschutzes Verdrängungsprozesse abzeichnen, die sich am ehesten anhand der Umzugsquoten von Gebietsbewohnern in unsanierte Objekte und den sozialen Strukturmerkmalen dieser fluktuierenden Bevölkerungsgruppen festmachen ließen. Generell seien Verdrängungsprozesse in dem Gebiet jedoch nur vermittelt und nicht vollständig quantifizierbar. Um die einkommensschwächeren Bevölkerungsteile, die sich überdurchschnittlich in dem noch nicht modernisierten Wohnungsmarktsegment des Gebietes konzentrieren, vor Verdrängung zu schützen, empfiehlt die Studie eine weitere Fortschreibung von mietbeschränkenden Regelungen. Inwieweit das Instrument Milieuschutz für den Boxhagener Platz als ein ausreichend wirksames Instrument zum Schutz vor Verdrängung eingeschätzt wird geht aus der Studie nicht hervor.

4. Untersuchung der Veränderung der Gewerbestruktur sowie der ausschlaggebenden Faktoren im Gebiet „Boxhagener Platz“

4.1. Erläuterung der empirischen Fragestellung

Im empirischen Teil dieser Arbeit soll anhand von Befragungen und der Gewerbebestandshebungen von 1989/90 und 2005 genauer untersucht werden, welche Entwicklungsprozesse in dem Gebiet tatsächlich stattgefunden haben, was die ausschlaggebenden Faktoren für diese Entwicklung gewesen sind und welche äußeren Rahmenbedingungen relevant waren.

Den Ausgangspunkt der Untersuchung bildet die Gegenüberstellung der zur Wendezeit (Ende 1989, Anfang 1990) im Gebiet vorhandenen und der heute anzutreffenden Gewerbestruktur. Hierbei steht im Vordergrund die Frage, in welchen Bereichen sich die Gewerbestruktur hauptsächlich verändert hat. Es soll untersucht werden was für Geschäfte es 1989/90 gab, welche davon noch vorhanden, mittlerweile verschwunden oder inzwischen auch neu entstanden sind. Haben sich bestimmte Branchen angesiedelt, die es vorher in dem Gebiet gar nicht gegeben hatte, bzw. die in Wesentlich geringerem Maße vertreten waren?

Der Gegenüberstellung und Analyse der Gewerbestrukturdaten schließt sich die Betrachtung der Entwicklungsprozesse an und die Frage nach den dafür ausschlaggebenden Faktoren. Dazu werden die Interviewpartner/-innen zunächst nach ihrer allgemeinen Einschätzung gefragt und welche Gründe sie für die Veränderung der Gewerbestruktur im Gebiet für wesentlich halten. Da ein Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der Gewerbestruktur vermutet wird, soll die Interviewpartner/-innen auch gefragt werden, wie sich zum einen ihre Kundschaft und zum anderen generell die Bevölkerung im Gebiet verändert hat.¹⁴⁵

In dem oben genannten Zusammenhang steht auch der Fragenkomplex nach den „neuen“ Geschäften, die wie in Kapitel 2.4 erläutert ein neues oder anderes Angebot haben als die „alten“ Geschäfte und die sich sowohl in den Inhabern als auch in ihrer Kundschaft unterscheiden. Entsprechend den Hypothesen in Kapitel 2.4 dürften sie sich erst in den letzten Jahren im Gebiet angesiedelt haben und diesen Standort aufgrund der für sie attraktiven Zielgruppe bewusst gewählt haben. Außerdem müsste gemäß den Hypothesen erkennbar sein, dass die „neuen Geschäfte“ zunächst in einzelnen Straßenzügen bzw. einem kleinräumigen Gebiet zu finden sind und sich dann ausweiten, wobei hier ein Zusammenhang zwischen Aufwertungsprozessen und Geschäftsansiedlungen zu beobachten sein sollte.

¹⁴⁵ In der Praxis stellte sich raus, dass fast alle Befragten bereits bei der Frage nach den Gründen für die Veränderung der Gewerbestruktur als wesentlich die veränderte Bevölkerungsstruktur im Gebiet angaben. Es wurde dann trotzdem noch einmal genauer nachgehakt, wie sich denn die Bevölkerung verändert habe und welche Gründe dafür als ausschlaggebend angesehen werden.

Der letzte Teil widmet sich schließlich den Rahmenbedingungen, unter denen diese Prozesse im Gebiet stattgefunden haben. Hierbei soll zum einen der Einfluss von Bezirk und Quartiersmanagement auf die Gewerbeentwicklung untersucht werden und zum anderen erfragt werden, ob und welche Auswirkungen der Milieuschutz auf Teile des Gebietes hat. Weitere wichtige Aspekte in diesem Themenkomplex sind die Imageentwicklung des Gebietes; der Einfluss der Entwicklung der angrenzenden Gebiete, der Einfluss der Ansiedlung von Universal und MTV in direkter Nachbarschaft sowie die Frage nach der Vergleichbarkeit mit anderen Gebieten.

4.2. Methoden der Datenerhebung, Auswahl und Vorstellung der Interviewpartner/-innen

4.2.1 Gebietskartierung 2005

Am Beginn der Untersuchung stand die Kartierung des Gebietes. Hierfür wurden alle Geschäfte, die sich im Zeitraum der Kartierung (Dezember 2005) in dem Gebiet befanden erfasst. Hierbei wurde auch Gewerbe erfasst, was sich nicht direkt in den Ladenlokalen im Vorderhaus befindet, sondern in Hinterhöfen oder oberen Stockwerken, sofern sie anhand von Klingelschildern als Gewerbe erkennbar waren. Bei Geschäften, die eindeutig einer Branche zu zuordnen waren, wie zum Beispiel Modegeschäfte, Kunstgalerien, Rechtsanwälte und ähnliches wurde in der Regel nur die Branche notiert. Bei denen, die nicht eindeutig zuzuordnen waren, wurden die Namen aufgeschrieben und im Internet über Suchmaschine, Gelbe Seiten, Telefonbuch und Handwerkskammer recherchiert und zusätzlich der „Wegweiser aktuell“ zu Rate gezogen, das Verzeichnis öffentlicher und gewerblicher Einrichtungen für Friedrichshain. Darüber konnten die meisten dann zugeordnet werden. Nicht direkt zugeordnet werden konnten für das Quartiersmanagementgebiet 40 von 646 Unternehmen und für das Milieuschutz-Gebiet 17 von 376 Unternehmen. Es war allerdings anhand der Namen erkennbar, dass es sich in der Regel um Dienstleistungsunternehmen handelte.¹⁴⁶

In der Kartierung wurden alle Straßen des Milieuschutzgebietes sowie alle Straßen des Quartiersmanagementgebietes mit Ausnahme der Frankfurter Allee erfasst. Die Frankfurter Allee wurde zunächst ausgelassen, da es sich hierbei nicht um eine gebietstypische, sondern vielmehr um eine Geschäftsstraße mit überregionaler Bedeutung handelt. Zudem befinden sich auf ihrer nördlichen und somit nicht zum Quartiersmanagementgebiet gehörigen Seite mit der Allee-Passage, dem Frankfurter Allee Plaza und den Ringcenter 1 und 2 gleich vier große Einkaufszentren. Die Frankfurter Allee wurde deshalb gesondert erfasst werden und findet sich in der Auswertung sowohl in den Gebietskarten als auch in den Beschreibungen

¹⁴⁶ Wie z.B. Adler Verwaltungs GmbH, Filmkontor, Varion Industries, games academy, klang-produktionen etc.

der Gewerbetreibenden. In der tabellarischen Auswertung wird sie jedoch nicht mitgerechnet, da dies die Untersuchung und Gegenüberstellung der gebietstypischen Gewerbestruktur verfälschen würde.

Bei der Gegenüberstellung der Gewerbestrukturdaten wird im Analyseteil außerdem zwischen Milieuschutz- und Quartiersmanagementgebiet unterschieden. Auch wenn die beiden Gebiete in einigen Teilen deckungsgleich sind, ergibt sich doch dadurch eine Unterscheidung, dass für das Milieuschutzgebiet durch die Studien zur sozialen Erhaltungsverordnung sowohl detaillierte Bevölkerungsstrukturdaten von 1997 bis 2005, als auch Daten zum Stand des Sanierungsgeschehens vorhanden sind, die die Grundlage für die Untersuchung eines Zusammenhangs zwischen Gewerbe und Bevölkerungsstrukturentwicklung bilden. Zudem stehen sich mit dem 1999 eingeführten Quartiersmanagement und dem ebenfalls 1999 eingeführten Milieuschutz zwei Instrumente gegenüber, von denen das eine dazu dienen soll, das Gebiet für einkommensstärkere Gruppen und das Gewerbe attraktiver zu machen, und das andere verhindern soll, dass einkommensschwächere Gruppen aus dem Gebiet verdrängt werden.

4.2.2 Gewerbebestanderhebung 1989/90 und Befragung alteingesessener Gewerbetreibender

Da für die 1989/90 im Gebiet ansässigen Gewerbe keine abrufbaren Daten vorhanden waren, mussten diese auf anderem Wege rekonstruiert werden. Einen ersten Anhaltspunkt hierfür bot mir ein 1994 veröffentlichtes Buch mit Porträts von über 100 Friedrichshainer Unternehmer/-innen¹⁴⁷, unter denen sich auch viele alteingesessene Gewerbetreibende befanden. Im Folgenden habe ich dann ca. 20 alteingesessene Gewerbetreibende befragt, die ich zum Teil in dem Buch gefunden hatte, von denen ich aus eigener Erfahrung wusste, dass sie schon lange im Gebiet ansässig sind, zu denen ich von Freunden Tipps bekommen habe oder die mir in den durchgeführten Interviews genannt wurden.

Die Befragungen waren von der Art und dem Umfang sehr unterschiedlich. Bei 6 Gewerbetreibenden handelte es sich um qualitative durch einen Leitfaden gestützte Interviews, die in der Regel einen Zeitumfang von einer Stunde hatten, in einem Fall waren es insgesamt knapp vier Stunden an drei Terminen. Bei den Interviews wurden sowohl Fragen gestellt

- zur ehemaligen Gewerbestruktur aus der Zeit 1998/90,
- zur qualitativen Entwicklung der Gewerbestruktur und deren zeitlichen Ablauf,
- zur Angebotsstruktur, Ladeneinrichtung, zum Personal und zur Kundschaft,

¹⁴⁷ Vgl. Angela und Kurt Kaiser, Stefanie Börner *Skizzen und Porträts aus den Berliner Bezirken Hohenschönhausen, Weißensee, Friedrichshain* Freiburg i. Br. 1994.

- nach den Gründe für die beobachteten Veränderungen und ihre persönliche Einschätzung der beobachteten Prozesse und
- nach dem Einfluss der Wirtschaftsförderung des Bezirkes und des Quartiersmanagement.

Bis auf das erste Interview wurden alle Gespräche aufgezeichnet und anschließend transkribiert.¹⁴⁸

Die in den längeren Interviews befragten Geschäftsinhaber/-innen hatten alle entweder schon vor der Wende oder kurz nach der Wende ihr Geschäft eröffnet, vorher aber bereits im Gebiet gewohnt oder gearbeitet und sich dann selbstständig gemacht. Der Zeitpunkt der Geschäftseröffnung oder -übernahme liegt bei einer Person 40 Jahre zurück, bei drei Personen zwischen 25 und 28 Jahre und bei zwei Personen 15 und 16 Jahre. Bei zwei der zu Interviews aufgesuchten Geschäfte handelte es sich um Familienbetriebe, die von den Eltern übernommen worden waren. Tätig sind die Gewerbetreibenden in den Bereichen Kleinmöbelverkauf, Galerie- und Kunstgewerbe, Tabak/Zigarren/Lotto, Messer- und Scheren-Schleiferei und -verkauf, Fahrradreparatur und Baubeschlagfachhandel.

Da einige meiner Interviewpartner/-innen über ein unglaublich gutes Gedächtnis verfügen - „*Gewerbestructur Boxhagener Platz – da kann ich ihnen alles drüber erzählen*“ (was, wie sich rausstellte, nicht sonderlich übertrieben war) – war es mir sehr bald möglich, einen umfangreichen Plan über den Gewerbebestand des Gebietes von 1989/90 zu erstellen. Dem folgte eine weitere Befragungsrunde von alteingesessenen Gewerbetreibenden aus den Bereichen Radio/TV, Gas- Wasser- Installation, Fleischerei, Herstellung und Verkauf optischer Geräte, Schuhmacherei, Klavierverkauf und -reparatur, Zoofachhandel, Kranzschleifendruck, Floristik sowie Glaserei. Diese zweite Befragungsrunde diente zum einen dazu, den Plan abzugleichen und zum anderen sollten einzelne Aspekte, die in den Interviews aufgetaucht waren, noch einmal überprüft und vertieft werden. Die Befragungen dauerten zwischen fünf und ca. zwanzig Minuten und wurden handschriftlich festgehalten.

4.2.3 *Pioniere der neuen Gewerbestructur*

Mit Pionieren der neuen Gewerbestructur sind Gewerbetreibende gemeint, die ihr Geschäft zu einer Zeit eröffnet haben, in der es noch kaum Geschäfte dieser Art gab. Diese Geschäfte unterschieden sich daher sowohl in der Art der Einrichtung als auch im Angebot von den

¹⁴⁸ Das erste Interview im Dezember kam leider etwas hektisch zustande, da die Befragungen eigentlich erst im Januar beginnen sollten (der Dezember fiel aufgrund des Weihnachtsgeschäftes für Befragungen aus), das Geschäft aber mit Jahresende geschlossen hat. Dadurch hatte ich leider versäumt vorher zu klären, ob ich das Gespräch aufzeichnen darf, was ich dann auch nicht durfte und der großkopierte Plan des Gebietes auf dem ich die Geschäfte von 89/90 eintragen wollte erwies sich auch als zunächst untauglich weil er viel zu groß und sperrig war um ihn sich in einem Geschäft wirklich anschauen zu können. Bei den darauffolgenden Interviews habe ich immer im Vorfeld geklärt ob ich die Gespräche aufzeichnen darf und den Gebietsplan so verändert, dass er variabel auszuklappen war und man mit Klebezetteln die Geschäfte eintragen konnte.

ansonsten in der Gegend üblichen Geschäften. Dem muss noch hinzugefügt werden, dass zu dieser Zeit generell sehr viel weniger Geschäfte im näheren Umfeld des Boxhagener Platzes existierten. Bei den befragten Pionierinnen handelt es sich um die Besitzerin der ersten Kneipe in der Simon-Dach-Straße die nicht der klassischen „Berliner Eckkneipe“ entsprach und in der es Milchcafé im Angebot gab, die Inhaberin einer kleinen Buchhandlung, die über ein kleines aber sorgfältig ausgewähltes Sortiment verfügte, und die erste Feinkosthändlerin am Boxhagener Platz. Eröffnet wurden die Geschäfte im April 1996, im Oktober 1996 und Anfang 1998. Während die Besitzerin der Kneipe ihren Laden vor zwei Jahren verkauft hat, haben die anderen beiden ihre Geschäfte im letzten Jahr vergrößert und in einem Fall noch zwei weitere Geschäfte im Gebiet eröffnet.

Bei den durchgeführten Interviews handelt es um qualitative durch einen Leitfaden gestützte Interviews, die einen Zeitumfang von 45 bis 90 Minuten hatten, aufgezeichnet und anschließend transkribiert wurden. Da es wie gesagt zu der Zeit, in der die Befragten ihre Geschäfte eröffnet haben noch nicht so viele Geschäfte im näheren Umfeld gab, wurden auch sie danach befragt, an welche sie sich denn erinnern können. Dadurch ergab sich zumindest für dieses nähere Umfeld noch mal ein ungefähres Bild der Gewerbestruktur von 1996/97. Ansonsten wurden in den Interviews ähnliche Fragen gestellt zum eigenen Laden, zu Entwicklungsprozessen, nach den Gründen für die Veränderung und dem Einfluss von Bezirk und Quartiersmanagement, wie in den Interviews mit den alteingesessenen Gewerbetreibenden. Hier standen allerdings noch mehr die Fragen zur Standortwahl und zum Umfeld als Grund für diese Entscheidung im Vordergrund. Außerdem wurden Interviewpartnerinnen nach ihrer Einschätzung gefragt, wieso sie das Gebiet für attraktiv für Modedesigner, Kunstschaffende usw. halten, inwiefern sich das Image des Gebietes in den letzten acht bis zehn Jahren verändert hat und man von Pionieren im Hinblick auf die Gewerbestruktur sprechen kann.

4.2.4 Die „neuen“ Geschäfte

Die „neuen“ Geschäfte wurden nach der Branche, nach der auf Grundlage ihres Angebots vermuteten Zielgruppe und nach dem Erscheinungsbild des Geschäftes ausgewählt. Hierfür hatte ich bereits für die Kartierung die Kategorie „Szenegeschäfte“ gebildet. Die Kategorie „Szene“ umfasst sowohl Geschäfte, die eher dem alternativen Bereich zuzuordnen sind (Eine-Welt-Laden, Second-Hand-Geschäfte, Antiquariate) als auch Geschäfte die in den letzten Jahren durch Medienberichte, Stadtmarketingkampagnen etc. als zur „Kreativ-Szene“ gehörig auserkoren wurden (Modegeschäfte, Accessoiresläden, Galerien, Kunstgewerbe, Plattenläden, Geschäfte mit DJ-Equipment, Tattooläden, Szenefriseure, Antiquitäten).

Um einen möglichst umfassenden Einblick in die sogenannten „neuen“ Geschäfte bzw. „Szenegeschäfte“ zu erhalten, wurden sie mit Hilfe eines standardisierten Kurzfragebogens befragt. Kernfragen zielten auf Gründungs-/Entstehungszeit des Ladens, Erhalt von Fördermitteln oder anderer Unterstützung, die Produktpalette (Kreativer Bereich?) und deren Preisstruktur, die Gründe für die Standortwahl, die Zielgruppe bzw. Kundschaft, Rentabilität, Miete, Besitz weiterer Geschäfte und das Alter der Gewerbetreibenden. Insgesamt wurden 14 Geschäfte befragt, aus den Bereichen Mode, Accessoires und Kunst.

4.2.5 Die Experten

„Im Unterschied zu anderen Personen ist der Experte dadurch gekennzeichnet, dass er nach Art und Menge der Verfügbarkeit an Informationen zu einem bestimmten Problem eine Sonderstellung einnimmt. Sein höheres Informationsniveau kann sich aus einer mittelbaren oder unmittelbaren Beschäftigung oder Betroffenheit im Rahmen des zu untersuchenden Problembereichs ergeben haben.“¹⁴⁹

Die Experten wurden aus verschiedenen Bereichen die für die Fragestellung relevant waren ausgewählt und qualitativ befragt. Hierbei variierten Inhalt und Umfang der Fragen nach dem jeweiligen Schwerpunktgebiet der Befragten. Während bei den einen die Themenkomplexe Mietentwicklung, Milieuschutz, Bevölkerungsentwicklung, im Vordergrund standen, waren es bei den anderen die Gewerbeentwicklung, die Wirtschaftsförderung und die politischen Rahmenbedingungen. Es wurden aber alle auch zu den jeweiligen anderen Themenkomplexen befragt.

Die Interviewpartner/-innen waren

- Heike Weingarten und Yvonne Böhm: Vertreterinnen des UBI KliZ eV / Mieterladen die seit 16, bzw. 10 Jahren Mieterberatung im Gebiet machen.
- Thomas Helfen und Tilo Tragsdorf: Ehemalige Quartiersmanager des Quartiersmanagement „Boxhagener Platz“.
- Werner Oehlert: Geschäftsführer der ASUM (Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH), die verantwortlich ist für die Betreuung des Milieuschutz-Gebietes und die Studien zu dem Gebiet erstellt hat.
- Herr Kaune: Vorstand des Friedrichshainer Unternehmervereins.
- Peter Hilleker: Leiter der Wirtschaftsförderung für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

4.3 Ergebnisse der Gewerbeuntersuchung

4.3.1 Die Veränderung der Gewebestruktur im Gebiet „Boxhagener Platz“

¹⁴⁹ Vgl. Köhler 1992, S. 319, zitiert in Häder, Michael; Häder, Sabine, 1994a: Die Grundlagen der Delphimethode. Ein Literaturbericht. Mannheim: ZUMA-Arbeitsbericht Nr. 94/02 S. 16.

Vorab muss erwähnt werden, dass die Gewerbebestandserhebung von 1989/90 keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann, da sie eine Gedächtnisrekonstruktion ist. Da jedoch Personen sowohl aus unterschiedlichen Branchen als auch aus verschiedenen Teilen des Quartiersmanagementgebietes befragt wurden und es in keinem Fall zu Unstimmigkeiten kam, kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil des Gewerbes erfasst wurde und in jedem Fall Aussagen über die Struktur des zu dieser Zeit vorhandenen Gewerbes gemacht werden können. Es handelt sich dabei explizit um Geschäfte und Betriebe, die auch bereits vor der Wende existiert haben und somit als alteingesessenes Gewerbe bezeichnet werden können.

4.3.1.1 Kategorisierung der erhobenen Daten

Um die für 1989/90 und 2005 erhobenen Daten gegenüberzustellen, wurden Kategorien gebildet, die sich vor allem an den im Vorfeld beschriebenen Entwicklungen des Gebietes und der erläuterten Fragestellung orientieren. Daher bilden die ersten beiden Kategorien die Bereiche „Gastronomie“ und „Szenegeschäfte“. Für die Entwicklung vom Industrie- und Handwerksgerwerb zum Dienstleistungsgewerbe stehen die Kategorien „Handwerk“, „unternehmensorientierte Dienstleistungen“ und „Sonstiges: nicht haushaltsorientierte Dienstleistungen“. Andrej Holm hatte in seiner Arbeit vor allem auch auf den Wandel des Verhältnisses von Nahversorgung/Lebensmittel zu den neu etablierten Läden hingewiesen, daher wurde hier die Kategorie „Lebensmittel“ als gesonderte Kategorie aufgeführt. Aufgrund der Häufigkeit der im Gebiet vorhandenen Spätverkäufe, deren Angebot von Tabak, Getränken, Süßwaren über Butter, Milch Käse bis hin zu Nudeln und Tiefkühlpizzas reicht, gibt es zusätzlich die Kategorie „Getränke/Tabak/Spätkauf“. Die restlichen Warenangebote im Nahversorgungsbereich sind unter „Sonstiges: Waren des periodischen Bedarfes“ zusammengefasst, die Dienstleistungen in diesem Bereich unter „Sonstiges: haushaltsorientierte Dienstleistungen“¹⁵⁰. Die weiteren Kategorien wurden gebildet, weil die entsprechenden Geschäfte oder Dienstleistungen entweder Auffälligkeiten in Bezug auf ihre Anzahl, ihren Anteil am jeweiligen Gesamtbestand, oder beim prozentualen Vergleich der Erhebungszeiträume aufwiesen („Ärzte“, „Wellness“, „Sonstiges: Waren des aperiodischen

¹⁵⁰ Die Kategorien „Waren des periodischen und des aperiodischen Bedarfes“, sowie „haushaltsorientierte Dienstleistungen“ sind der folgenden Studie entnommen: Wirtschaftsforschung gGmbH *Untersuchung zum Branchenmix der Karl-Marx-Allee / Frankfurter Allee im Stadtbezirk Friedrichshain* Berlin 1998. Die Kategorie der nicht haushaltsorientierten Dienstleistungen wurde im Gegensatz zu den haushaltsorientierten und auch etwas in Verlegenheit gebildet, da die oben genannte Studie in haushaltsorientierte und in unternehmensorientierte Dienstleistungen unterteilt hatte. In die Kategorie der unternehmensorientierten Dienstleistungen sollten aber nur diejenigen aufgenommen werden, die in der stadtentwicklungspolitischen Literatur Erwähnung finden, im Hinblick auf „früher unternehmens-intern“ erbrachte Dienstleistungen die zunehmend an selbständige Dienstleister ausgelagert werden und denen eine hohe regionalökonomische Relevanz beigemessen wird. (Vgl. Stefan Krätke, Renate Borst, a.a.O.) Die Kategorie der nicht haushaltsorientierten Dienstleistungen ist somit sicherlich in einigen Teilen diskussionswürdig, vor allem was die Abgrenzung gegenüber den vorhergehend genannten unternehmensorientierten Dienstleistungen angeht.

Bedarfes“) oder eine spezielle Erwähnung finden sollten, wie z.B. „Kino/Theater/Club“, „Hotels/Pensionen“, „Wochenmarkt“ und „Trödelmarkt“.

Um auch innerhalb der Kategorien zu differenzieren, war es notwendig, sie noch einmal zu unterteilen. Daraus ergaben sich insgesamt folgende Kategorien:

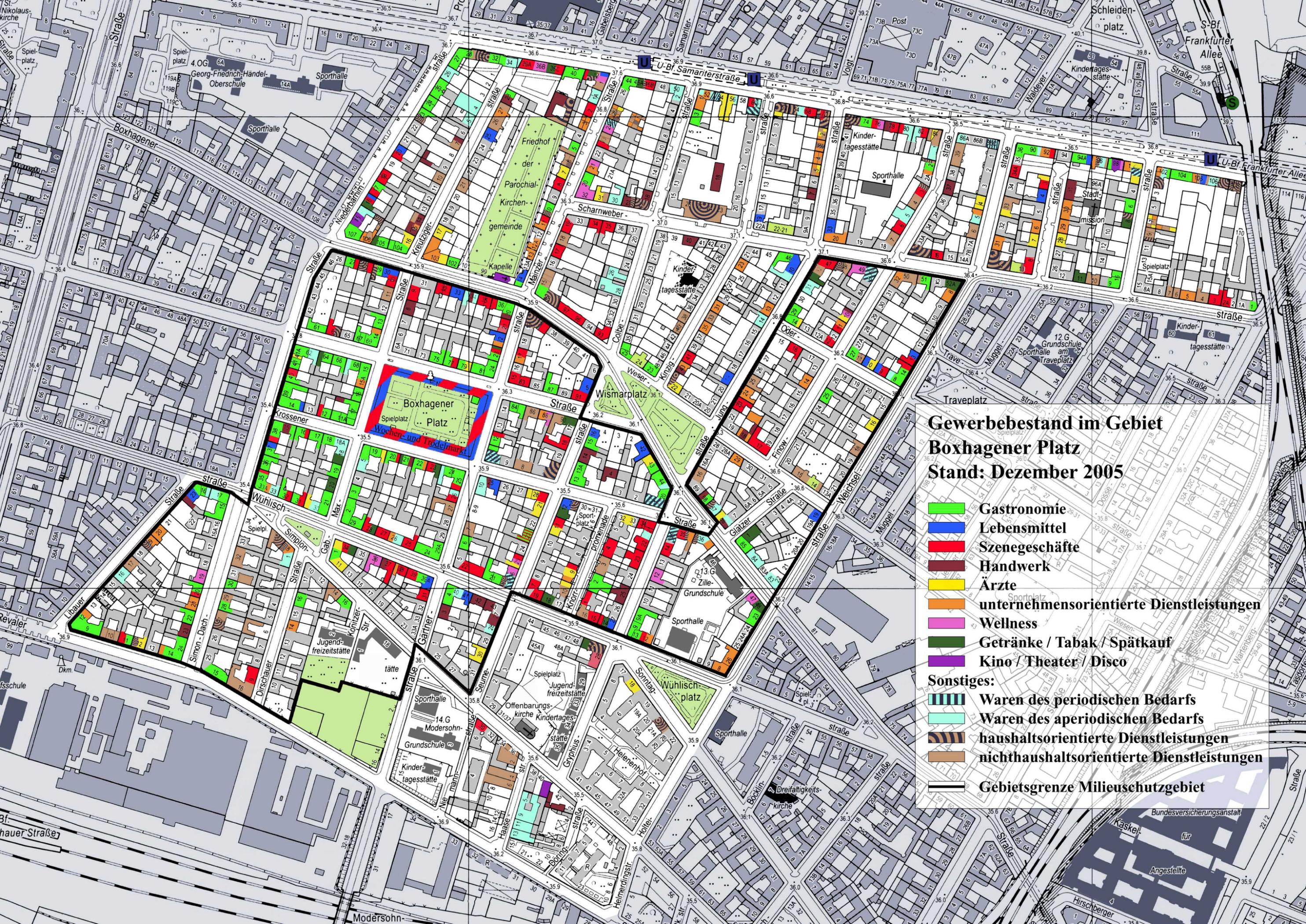
Gastronomie	Restaurants, Imbisse, Eisdielen, Kneipen (Die meisten der Kneipen sind eine Mischung aus Café, Kneipe, Cocktailbar und Restaurant und werden unter Kneipe zusammengefasst.)
Szene	Kunst-, Mode- und Antiquitätengeschäfte, Accessoire-, Tattoo-/ Piercing- und Plattenläden, DJ-Equipment- und Allerweltsläden, Friseure und Profifriseurbedarfgeschäfte. Geschäfte, die aus verschiedenen Bereichen Angebote hatten, wurden dem Bereich zugerechnet, für den sie überwiegend Produkte und Dienstleistungen anbieten. ¹⁵¹
Lebensmittel	Lebensmittelgeschäfte ¹⁵² , Gemüseläden, Fleischereien, Bäckereien, Biobäckereien, Naturkost- bzw. Feinkostgeschäfte.
Handwerk	Die Gewerbe von Gas- Wasser Installateuren, Tischlereien, Glasereien, Scheren- und Messerschleifereien, Kfz-Werkstätten, Schlossereien und dem Baugewerbe (ohne Bauplanung) etc. Beim Handwerk wird auch der Reparaturbereich mitgerechnet, sofern dies der Haupttätigkeitsbereich ist oder war. Dies ist vor allen Dingen für 1989/90 relevant, da es hier einen sehr vielfältigen Reparaturbereich gab, wie z.B. Schirmreparatur, Spielgeräte-, Fahrrad- sowie Möbelreparatur und schließlich auch die Damenstrumpfreparatur.
Wellness	Angebote von Körperbehandlungen, Naturkosmetik, Sauna und Yoga sowie Kosmetik-, Fußpflege- und Massagesalons.
Getränke/ Tabak/ Spätkauf	Getränke- und Spirituosengeschäfte, Kioske und Spätverkäufe, Weinläden sowie Zeitungs-, Tabak- und Lottogeschäfte.
Ärzte	klassische Arztpraxen, Homöopathie und Akkupunktur.
Unternehmensorientierte Dienstleistungen	Rechtsanwälte, Architekten, Unternehmens- und Steuerberatung, Buchhaltung, Übersetzungen, Design/Marketing, Versicherungen, Call Center, Hard & Softwareentwicklung, Internetdienstleister und –agenturen, Netzwerktechnik / Systembetreuung, Consulting & Technologietransfer, Gebäudeservice, Veranstaltungsservice.
Sonstiges: Waren des periodischen Bedarfs	Drogerien Apotheken etc.
Sonstiges: Waren des aperiodischen Bedarfs	Schreibwaren, Bücher, Eisenwaren, Haushaltswaren, Auto/-zubehör, Elektrogeräte, Zoogeschäfte, Optiker, Fotoläden, Sportgeschäfte, Blumenläden, Farbenläden etc.
Sonstiges: haushaltsorientierte Dienstleistungen	Fahrschulen, Änderungsschneiderein, Banken, Bestattungsinstitute, Reinigungen, Reisebüros, Hilfsvereine (Altenhilfe, Lohnsteuer, Mieter), Postämter, Sportclubs, Sicherheitsgeschäfte, Videotheken, Kostüm- und Brautmodenverleih etc.
Sonstiges: nicht haushaltsorientierte Dienstleistungen	Tonstudios, Theatertechnik, Musiklabel, Handelsgesellschaften, Immobilien- und Hausverwaltungen, Ingenieurbüros, Filmproduktionen, Verlage etc.
Einzelkategorien	„Kino/Clubs/Theater“, „Hotels/Pensionen“, „Wochenmarkt“ und „Trödelmarkt“

4.3.1.2 Die Karten der Gewerbebestände von 1989/90 und 2005

Die auf den nächsten beiden Seiten folgenden Karten wurden auf der Grundlage der im Rahmen dieser Arbeit durchgeführten Gewerbebestanderhebungen erstellt. Die dort abgebildeten Kategorien entsprechen den oben aufgeführten. Die Karten veranschaulichen die Veränderungen der Gewerbestruktur, die im darauffolgenden Kapitel erläutert und analysiert werden.

¹⁵¹ Die Friseurläden sind diejenigen, die sich mit ihrem Angebot und ihrem Erscheinungsbild am offensichtlichsten an eine bestimmte Zielgruppe richten. Deshalb wurden sie in den Szenebereich aufgenommen und es wurde darin unterschieden, ob es sich um einen konventionellen oder einen der neuen Szenefriseure handelt. Ebenso im Bereich Mode. Es gab jedoch in beiden Bereichen nur jeweils einen Vertreter der „konventionellen“ Art, weshalb sie auch in der späteren Auflistung nicht gesondert aufgeführt sind.

¹⁵² Die sich durch ein vielfältiges Angebot im Bereich des täglichen Bedarfes auszeichnen



**Gewerbebestand im Gebiet
Boxhagener Platz
Stand: Dezember 2005**

- Gastronomie
- Lebensmittel
- Szenegeschäfte
- Handwerk
- Ärzte
- unternehmensorientierte Dienstleistungen
- Wellness
- Getränke / Tabak / Spätkauf
- Kino / Theater / Disco

Sonstiges:

- ▨ Waren des periodischen Bedarfs
- ▨ Waren des aperiodischen Bedarfs
- ▨ haushaltsorientierte Dienstleistungen
- ▨ nichthaushaltsorientierte Dienstleistungen
- Gebietsgrenze Milieuschutzgebiet

4.3.1.3 Auswertung der erhobenen Daten

Anhand der Befragungen ergab sich für das Quartiersmanagementgebiet für 1989/90 eine Anzahl von 169 Geschäften, sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben (Frankfurter Allee nicht mitgerechnet) und für das Milieuschutzgebiet eine Anzahl von 125. Im Rahmen der Kartierung im Dezember 2005 wurden für das Quartiersmanagementgebiet (ohne Frankfurter Allee) 650 und für das Milieuschutzgebiet 379 gezählt. Die Verteilung auf die einzelnen Kategorien ist in der folgenden Tabelle abgebildet.

Tabelle: Der Gewerbebestand 1989/90 und 2005 im Quartiersmanagement-/ Milieuschutzgebiet Boxhagener Platz¹⁵³

	Quartiersmanagementgebiet*				Milieuschutzgebiet			
	Anzahl Geschäfte		In Prozent**		Anzahl Geschäfte		In Prozent	
	1989/90	2005	1989/90	2005	1989/90	2005	1989/90	2005
Gastronomie	19	130	11%	20%	15	100	12%	27%
Mode / Bekleidung	6	38	4%	5,9%	5	28	4%	7,4%
Friseure	6	15	4%	2,3%	4	12	3%	3,3%
Galerien / Kunstgewerbe	0	29	0%	4,5%	0	22	0%	5,9%
Accessoires	0	3	0%	0,5%	0	2	0%	0,5%
Tattoo / Piercing	0	4	0%	0,6%	0	3	0%	0,8%
Plattenläden	0	7	0%	1,1%	0	4	0%	1,1%
Antiquitäten	0	3	0%	0,5%	0	2	0%	0,5%
Antiquariat	0	1	0%	0,2%	0	1	0%	0,3%
DJ-Equipment	0	1	0%	0,2%	0	1	0%	0,3%
Allerweltsläden	0	1	0%	0,2%	0	1	0%	0,3%
Szenekategorie gesamt	12	102	7%	16%	9	76	7%	20%
Lebensmittel	37	30	22%	5%	30	19	24%	5%
Handwerk	39	34	23%	5%	26	19	21%	5%
Wellness	0	15	0%	2%	0	10	0%	3%
Getränke/Tabak/Spätkauf	5	22	3%	3%	4	17	3%	5%
Ärzte	5	44	3%	7%	2	21	2%	6%
DL unternehmensorientiert	1	82	1%	13%	1	31	1%	8%
Kino / Theater / Club	1	3	1%	0%	0	1	0%	0%
Hotels / Pensionen	0	4	0%	1%	0	1	0%	0%
Trödelmarkt	0	1	0%	0%	0	1	0%	0%
Wochenmarkt	1	1	1%	0%	1	1	1%	0%
Sonst. periodischer Bedarf	9	10	5%	2%	9	7	7%	2%
Sonst. aperiodischer Bedarf	30	39	18%	6%	23	25	19%	7%
Sonst. DL-Haushaltsorientiert.	8	37	5%	6%	4	11	3%	3%
Sonst. DL-Nicht Haushaltsorientiert	2	96	1%	15%	1	39	1%	10%
Gesamt	169	650	100%	100%	125	379	100%	100%

* Ohne Frankfurter Allee

** Die Prozentangaben für die Unterteilung der Szenekategorie sind mit Kommastelle angegeben, da ansonsten 5 Kategorien durch Rundung 0% ergeben hätten. Ansonsten wurde für die Übersichtlichkeit auf Kommastellen verzichtet.

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, hat sich nicht nur die Anzahl der Gewerbeeinheiten im Milieuschutzgebiet fast um das Dreifache und im Quartiersmanagementgebiet fast um das

¹⁵³ Die in der Tabelle aufgeführten Daten sind die Ergebnisse der Gewebekartierung und der Gewerbebefragungen und im Zeitraum von Dezember 2005 bis April 2006 erhoben worden.

Vierfache erhöht, sondern es haben sich eindeutig die Schwerpunkte verschoben. Der prozentuale Anteil des Lebensmittelbereiches am Gesamtbestand ist innerhalb der letzten 15 Jahre um mehr als das Vierfache gesunken, im Milieuschutzgebiet fast um das Fünffache. Ähnlich sieht es im Handwerksbereich aus, der im Quartiersmanagementgebiet von 23 auf 5% und im Milieuschutzgebiet von 21 auf 5% abgenommen hat.

Die größten Anteile am heutigen Gewerbebestand haben eindeutig die Gastronomie, der Szenebereich, die unternehmensorientierten und die sonstigen nicht haushaltsorientierten Dienstleistungen. Während im Quartiersmanagementgebiet 36% der Gewerbeeinheiten der Gastronomie und den Szenegeschäften, sowie 28% den unternehmens- und nicht haushaltsorientierten Dienstleistungen zuzurechnen sind, macht der Gastronomie- und Szenebereich im Milieuschutzgebiet 47% (!) und der Bereich der unternehmens- und nicht haushaltsorientierten Dienstleistungen 18% aus.

Auffällig ist auch, dass es 1989/90 die meisten Bereiche der Szenekategorie entweder überhaupt nicht gab oder in wesentlich geringerem Maße. So befanden sich im Milieuschutzgebiet zwar 30 Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Fleischereien und Gemüseläden, aber keine einzige Kunstgalerie, keine Platten- oder Tattooläden, keine Accessoires- und Antiquitätengeschäfte, und es fehlten Antiquariate, Läden mit DJ-Equipment oder der Allerweltsladen. Von den fünf Mode- bzw. Bekleidungsgeschäften waren drei Kinderbekleidungs- und Kinderbedarfsgeschäfte und lediglich zwei wurden als Klamottengeschäft oder Boutique bezeichnet. Der prozentuale Anteil an Friseuren entspricht allerdings dem heutigen Anteil. Dafür gibt es im Milieuschutzgebiet heute nur noch 19 Geschäfte, die dem Lebensmittelbereich zugerechnet werden können, wovon fünf Naturkost- oder Feinkostläden sind. Von den sechs Fleischern die es mal im Gebiet gab ist noch einer übrig geblieben.

Auch im Handwerksbereich sind einige Gewerke komplett verschwunden. So bestehen die bereits erwähnte Schirmreparatur und die Strumpfreparatur nicht mehr, die Uhrmacher und die Schuhmacher sind verschwunden, von denen es im Quartiersmanagementgebiet insgesamt sieben und im Milieuschutzgebiet fünf gab, den Goldschmied, die Hutmacherin, die Korbmacherei und die Lampenschirmherstellung gibt es nicht mehr und von den Polsterern hat zwar ein neuer eröffnet aber dafür sind drei alte weggefallen. Der heutige Handwerksbereich im Milieuschutzgebiet setzt sich neben dem einen neuen Polsterer aus neun Gas- Wasser-Installateuren, vier Malerbetrieben, einer Glaserei, einem Schornsteinfeger, zwei Baubetrieben und einer Motorradwerkstatt zusammen. Im Quartiersmanagementgebiet bieten noch zusätzlich drei KfZ-Werkstätten ihre Dienste an, eine Schlosserei, eine Siebdruckwerkstatt, eine Silberschmiede, zwei Elektroinstallateure und ein Fliesenleger.

Den drittgrößten Anteil am Gesamtbestand hatten 1989/90 nach den Kategorien „Handwerk“ und „Lebensmittel“ die „Sonstigen: Waren des aperiodischen Bedarfs“. Dieser Bereich hat sich von der Anzahl der Geschäfte im Vergleich zu 2005 nicht wesentlich geändert. Verändert hat sich allerdings der prozentuale Anteil am Gesamtbestand, der im Quartiersmanagementgebiet von 18 auf 6% und im Milieuschutzgebiet von 19 auf 7% gesunken ist.

Insgesamt sind von den 125 für das Milieuschutzgebiet 1989/90 gezählten Geschäften und Gewerken noch acht am gleichen Standort anzutreffen. Drei weitere sind noch im Gebiet und haben nur den Standort gewechselt. Bei sieben gibt es zwar das Geschäft oder die Lokalität noch, aber die Besitzer haben gewechselt. Für das restliche Quartiersmanagementgebiet kommen noch einmal acht Gewerbe dazu, wovon aber nur fünf auch noch die gleichen Besitzer haben und auf der Frankfurter Allee sind es auch noch einmal vier wovon zwei zwischendurch den Standort verlagert haben. Das heißt im gesamten Quartiersmanagementgebiet sind von 169 Geschäften und Gewerken noch 20 übrig geblieben. Bei den Interviews wurde mehrfach noch darauf hingewiesen, dass viele Gewerbetreibende ihr Gewerbe sowohl räumlich als auch in personeller Hinsicht verkleinern mussten, wie z.B. bei der Scheren- und Messerschleiferei, die zur Wende über fünf Mitarbeiter verfügte, gleich nach der Wende auf vier, dann auf drei und schließlich 1997 auf zwei reduzierte. Das von mir befragte Möbelgeschäft hatte ursprünglich drei Gewerberäume in der Straße, bis 2005 nur noch einen und schloss Ende 2005 ganz.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass von dem alteingesessenen Gewerbe nicht viel übrig geblieben ist und sich die Gewerbestruktur im Verlauf der letzten 15 Jahre komplett verändert hat. Sowohl anhand der Branchen als auch anhand ihres jeweiligen Anteils am Gesamtbestand ist erkennbar, dass es sich 2005 um eine Gewerbestruktur handelt, die auf einen anderen Lebensstil ausgerichtet ist, als die von 1989/90. Zeugnis hierfür sind im Milieuschutzgebiet 100 Kneipen, Cafés, Restaurants und Imbisse, 28 Modegeschäfte, 22 Galerien und Kunstgeschäfte, 10 Szenefriseure, drei Tattooshops und vier Plattenläden, ein DJ-Equipment- und ein Allerweltsladen, fünf Feinkost- und Naturkostläden, der komplett neue Wellnessbereich mit Kosmetik/Fußpflege, Massage, Sauna und Naturkosmetik, 4 Homöopathie- und Akkupunkturpraxen und nicht zuletzt die 11 Spätkaufgeschäfte. Letztere sind bis mindestens 22.00 Uhr, häufig auch bis Mitternacht geöffnet und haben den Rotwein für das Abendessen ebenso im Repertoire wie die bereits erwähnte Tiefkühlpizza, die Nudeln, das Öl und die Tomatensoße. Ähnlich wie hier kann man auch bei den meisten Bäckern im Milieuschutzgebiet nicht nur die üblichen Backwaren kaufen, sondern zusätzlich noch alle

anderen Utensilien, die man für ein Frühstück braucht, wie z.B. Butter, Milch, Käse, Wurst, Eier, Saft und zum Teil auch getrocknete Tomaten und eingelegte Oliven.

Insgesamt deutet das oben aufgezählte Gewerbe einerseits auf einen Lebensstil hin, der anspruchsvoller geworden ist, was z.B. den Ernährungs- und Modebereich angeht. Andererseits spiegelt es einen Lebensstil wider, der keine festen Zeiten kennt, der flexibel ist, was z.B. Arbeitszeiten betrifft und sich nicht unbedingt nach festen Öffnungszeiten richten kann oder möchte.

Mit Blick auf die Bedeutsamkeit der einzelnen Kategorien für das Gesamtgewerbe, soll hier noch auf einen Aspekt eingegangen werden, der die Gastronomie betrifft. Die Gastronomie hat im Milieuschutzgebiet mit 27% den höchsten Anteil am Gesamtbestand des Gewerbes. Hinzu kommt allerdings noch, dass es sich bei einigen dieser Kneipen/Restaurants nicht um „normale“ Kneipen handelt, sondern um eine Art „Großraumgastronomie“. Um hier die Größenordnung zu erfassen wurde in einzelnen Kneipen nach der Größe und der Anzahl der Sitzplätze gefragt. Die Ergebnisse dieser Befragung haben die Erwartungen noch bei weitem übertroffen. So haben allein die vier Kneipen, die sich an den jeweiligen Ecken der Kreuzung Simon-Dach-Straße Ecke Grünberger Straße befinden, 495 Innensitzplätze (inklusive Terrasse bzw. Plastikzelt) und 320 Außenplätze (Schankvorgarten), das heißt also insgesamt 815 Sitzplätze an einer Straßenkreuzung. In der Simon-Dach-Straße insgesamt (inklusive der Straßenseite, die zum Sanierungsgebiet gehört) gibt es zwischen der Boxhagener Straße und der Revaler Straße 21 Kneipen, sieben Restaurants und vier Imbisse. Davon haben allein neun Kneipen 1731 Sitzplätze. Die anderen variieren zwischen 60, 80 und 250 Sitzplätzen, je nachdem, wie weit nach hinten ausgebaut wurde und ob zum Teil auch noch das erste Obergeschoss mit dazu genommen wurde. Spitzenreiter in Bezug auf Sitzplätze ist allerdings die Kneipe bzw. das Restaurant an der Revaler Straße Ecke Libauer Straße, mit insgesamt 280 Sitzplätzen. Diese Zahlen verdeutlichen neben einem sowieso schon hohen Anteil am Gewerbebestand noch einmal mehr die Bedeutung der Gastronomie für das Gebiet.

4.3.1.4 Die Veränderung der Gewerbestruktur aus Sicht der Gewerbetreibenden

In dem Kapitel über die Imageentwicklung des Gebietes wurde erläutert, dass die Beschreibungen des „alten“ Friedrichshain häufig so klingen, als hätte es hier früher nichts anderes gegeben als *„graue Altbauten, Kopfsteinpflaster und Misere.“* Die Befragung der alteingesessenen Gewerbetreibenden hat jedoch ein völlig anderes Bild ergeben.

So wurde z.B. die Warschauer Straße als eine Straße mit vielen Fachgeschäften für Kleidung, Lebensmitteln, Schuhen und Büchern beschrieben. Das Gleiche gilt für die Wühlischstraße: *„Da können wir noch schöne Geschäfte aufzählen, (...) da war ja einiges. Eine Drogerie, die hat so ewig existiert, dann war da ein ganz toller Polsterer, ein alteingesessenes*

Goldwarengeschäft, eine ganz alteingesessene Drogerie, ein ganz toller Lampenladen, die Hutmacherin ... ¹⁵⁴ In der Finowstraße war: *„genau hier in der 32 ein Eckgeschäft, da konnte man Damenstrümpfe reparieren lassen“* ¹⁵⁵ und in der Grünberger Straße 54 *„war alles von Bekleidungsindustrie (...) und die haben hier hinten auf den Hinterhöfen genäht, das weiß ich noch, ein Freund von mir, der hatte eine Freundin, die hatte hier auf dem Hinterhof eine Wohnung [Simon-Dach-Straße] und immer wenn er sozusagen zum Hinterhausfenster raus geguckt hat, hat er (...) über den Hof in die Bekleidungsproduktionsstätten reingucken können.“* ¹⁵⁶ Während der Boxhagener Platz heute überwiegend von Gastronomie, Szenegeschäften, Spätkauf und Schlecker dominiert ist, gab es 1989/90 *„Das Fachgeschäft am Boxhagener Platz“* für Radio und Fernsehtechnik, den Friseur *„Salon Sandra“*, den Goldschmied, die Handwerkskammer von Friedrichshain, die Mütterberatung, eine Impfzentrale, den Eisenwarenladen, der über zwei Gewerberäume verfügte, in denen sich heute jeweils Kneipen befinden und nicht zu vergessen den Wochenmarkt, der eine zentrale Versorgungsfunktion für das Gebiet darstellte: *„Es gab den Wochenmarkt dienstags, donnerstags und sonnabends (...) und da hat man sich versorgt.“* ¹⁵⁷

Mit dem Systemwechsel 1989/90 haben sich viele der Gewerbetreibenden neue Betätigungsfelder gesucht oder die alten erweitert, zum Beispiel der Kutschen-Fuhrbetrieb in der Kreuzigerstraße: *„von dem Herrn, der da die Pferde hatte, der hat dann auch angefangen mit den Fahrrädern“* und die KfZ-Werkstatt *„Golbeck“*, ebenfalls in der Kreuzigerstraße: *„Der hat früher Trabbi repariert und seit der Wende war er dann auch Vertragswerkstatt und Händler für Audi und VW.“* ¹⁵⁸ Ebenso die Messer- und Scherenschleiferei an der Frankfurter Allee: *„Vom Angebot hatten wir zur Wendezeit gar nichts, Verkauf war ja null. (...) Wir sind dann nach Solingen gefahren und haben uns da ein bisschen kundgetan, was gut und interessant wäre“* ¹⁵⁹ und der Fahrradladen: *„Zu DDR-Zeiten, da hab ich denn noch für die Warenhäuser repariert also für Zentrum Warenhaus hier am Alex, (...) Garantieleistungen gemacht für die (...) Roller, Dreiräder, Kinderwagen und für die Kindergärten auch die fahrbaren Untersätze so ein bisschen instand gehalten und jetzt seit der Wende sind die ja nun ganz weg, (...) Sonnenschirme und Campingmöbel bringt auch keiner mehr, Kinderwagen auch nicht (...), aber Klappfahrräder durfte ich auch zu Ostzeiten reparieren, weil die Ersatzteile ja damals bilanziert waren, für Friedrichshain war für Klappräder noch ein*

¹⁵⁴ Interview AEG 2, Frau Dirschauer, 11.1.2006 (die Namen der Gewerbetreibenden wurden anonymisiert und enthalten zusätzlich die Kürzel „AEG“ und „Pi“ für „Alteingesessene Gewerbetreibende“ und „Pionierinnen“).

¹⁵⁵ Interview AEG 6, Herr Gabriel, 17.2.2006.

¹⁵⁶ Interview AEG 5, Herr Kinzig, 17.2.2006.

¹⁵⁷ Interview Heike Weingarten und Yvonne Böhm, 18.02.06.

¹⁵⁸ Interview AEG 4, Herr Weser, 16.2.2006.

¹⁵⁹ Interview AEG 6, Herr Gabriel, 17.2.2006.

*kleiner Bilanzanteil beim Wirtschaftsrat vorhanden und deshalb durfte ich die dann auch reparieren und aus den Klapprädern sind's dann nach der Wende die anderen Fahrräder geworden.*¹⁶⁰

Ein großer Teil des Gewerbes ist aber auch einfach ganz weggefallen, wie die bereits erwähnten großen Produktionbetriebe: *„Ich weiß das aus eigener Erfahrung, ich habe bis 1989 in einem Berliner Großbetrieb gearbeitet, November war der Mauerfall und Januar bin ich arbeitslos geworden.“*¹⁶¹ *„Viele haben dann plötzlich so was vorgefunden, dass sie Freitag Nachmittag in eine Firma reinkamen und da gab's noch zwei Leute. Da gab's noch den Geschäftsführer, wie der sich dann plötzlich nannte und seinen ehemaligen Gewerkschaftschef und die saßen dann im vierten Stock und dann so nach dem Motto, ja, ja wir sind noch da (...), aber wir haben vorhin grad ein Fax gekriegt und für uns ist jetzt Schluss, wir machen hier dicht und alles ist vorbei. (...) Das war die Osthafenmühle.*¹⁶² Dies betraf aber nicht nur große Betriebe, sondern auch kleinere Produktionsbetriebe und Gewerbe, wie z.B. die Fabrik auf dem Hinterhof der Boxhagener Straße 106: *„VEB Metallmöbel nannte sich das, aber das ist dann nach der Wende auch abgerissen worden.“*¹⁶³ Ebenso erging es der Schirmreparaturwerkstatt: *„Der [Betreiber] hat gleich nach der Wende aufgehört“* und der Postausgabestelle in der Krossener Straße: *„die war noch bis kurz nach der Wende und dann hat sich's ausgepostelt.“*¹⁶⁴

Während die einen gleich mit der Wende abgewickelt wurden oder aufgegeben haben, waren andere noch länger im Gebiet ansässig, wie z.B. der Obst und Gemüseladen in der Boxhagener Straße: *„der war bis vor drei Jahren hier drin“* oder in der Krossener Straße : *„Der Bioladen, da war früher auch ein ganz alteingesessener Gemüseladen drinne und der war auch noch ne ganze Weile.“*¹⁶⁵ Ende 1995 ist der Kinderbedarfsladen „Max und Moritz“ von der Boxhagener Straße in die neu gebaute Rathaus-Passage gezogen und die Drogerie „Keil“ in der Boxhagener Straße musste schließen.

Bemängelt wurde an der Gewerbeentwicklung vor allem der Verlust an Individualität und Qualität: *„Mit den privaten Fleischern, das ist ja alles den Bach runtergegangen. (...) Man muss eben dann, wenn man seine Lebensmittel holen will zu diesem komischen Aldi.“*¹⁶⁶ Kritisiert wurde auch, dass Fachhändler insgesamt immer weniger geworden seien.

¹⁶⁰ Interview AEG 4, Herr Weser, 16.2.2006.

¹⁶¹ Interview AEG 5, Herr Kinzig, 17.2.2006.

¹⁶² Interview Herr Kaune, 10.04.2006.

¹⁶³ Interview AEG 4, Herr Weser, 16.2.2006.

¹⁶⁴ Interview AEG 2, Frau Dirschauer, 11.1.2006.

¹⁶⁵ ebenda.

¹⁶⁶ ebenda.

Anhand der Beschreibungen, sowohl der unterschiedlichen Gewerbetreibenden als auch der Experten wurde deutlich, dass die Gewerbeentwicklung der Frankfurter Allee weitgehend abgekoppelt von der Entwicklung des Restgebietes verlaufen ist. Während die Frankfurter Allee ab 1995 überwiegend durch die Entstehung der großen Einkaufszentren sowie die nachfolgende Ansiedlung von Billigshops, Apotheken und später auch Friseuren geprägt zu sein schien, begann sich ab 1996 am Boxhagener Platz die Kneipenszene zu etablieren, zunächst allerdings beschränkt auf die Simon-Dach-Straße.

Die Frankfurter Allee

Für die Frankfurter Allee wurde einerseits beschrieben, dass nach der Wende zwar einige alte Geschäfte aufgrund der veränderten Nachfrage zugemacht hätten, denn sie hätten vor allem das angeboten, „*was so nicht mehr gebraucht wurde, sag ich mal, was eben nicht mehr so angenommen wurde.*“¹⁶⁷ Andererseits hätte die Straße aber ab 1992 angefangen sich zu verbessern. Zwischen Sommer und Winter 1995 haben dann mit dem Frankfurter Allee Plaza, dem Ringcenter 1 und der Rathaus-Passage gleich drei Einkaufszentren eröffnet und Ringcenter 2 folgte im Oktober 1997. Ab 1999/2000 begann dann laut den Beschreibungen die Zeit, in der viele angestammte Geschäfte zugemacht hätten: „*eins nach dem anderen (...) und seit 2000 ist es ganz extrem geworden.*“ Dafür kamen dann die besagten 1-Euro-Läden, Spätverkäufe, Apotheken und Friseure: „*das ist in jeder Beziehung eine schlecht gemischte Straße, also, wenn es was gibt, dann gibt's das alles fünf-sechs mal (...) auf der Seite hier, die hab ich ja schon mal 'ne Weile die Apothekenseite getauft, und Friseure, überlegen Sie mal, was auf dieser Seite für Friseure, die braucht kein Mensch.*“¹⁶⁸

Der Boxhagener Platz und Umgebung

Um einen Eindruck davon zu bekommen, wie es zu Beginn der Kneipenszenenentwicklung in der Gegend um den Boxhagener Platz aussah, hatte ich die drei Ladenbesitzerinnen, die ihre Geschäfte zu dieser Zeit eröffnet haben danach gefragt, an welche Geschäfte sie sich von damals noch erinnern können:

„*Ich möchte es mit mager umschreiben. Es gab neben mir [ein Restaurant], das hieß „Tomate“ (...), aber zu früh für seine Zeit, die haben hohe Gastronomie versucht zu machen und das ging da noch nicht und dann gab es sowieso den „Feuermelder“, in alter Struktur, das „Conmux“, den Wochenmarkt und „Salon Sandra“ auf der Ecke.*“¹⁶⁹

„*Auf der Ecke Kopernikus / Simon-Dach-Straße, das war ein Lebensmittelladen und nebenan, da wo jetzt die Pizzabude drinne ist, war die Parfümerie von seiner Frau (...) und da war ja die ganze Simon-Dach-Straße leer, ich glaube eine Kneipe gab's, das war das „Müller Eck“,*

¹⁶⁷ ebenda.

¹⁶⁸ ebenda.

¹⁶⁹ Beschreibung der Umgebung des Boxhagener Platzes Ende 1997. Interview Pi 2, Marie, 05.04.2006.

so eine gut betuchte Gaststätte, ansonsten gab's noch die Pizzeria „Cappuchino“, einen Lottoladen, Fahrschule „Knittel“ und das Café „Hundertwasser“ das war auch ein Lebensmittelladen (...).“¹⁷⁰

„Als ich aufgemacht hab, da hab ich mir die Zahlen vom Statistischen Landesamt besorgt um zu überlegen, ob hier überhaupt mehr als zwei Kneipen gebraucht werden, weil es gab ja schon die „Tagung“ (in der Wühlischstraße) und das „Mittendrin“ Gärtner Ecke Wühlischstraße, was so 80er Jahre szenemäßig so ein bisschen war (...) und da dacht ich – oh mein Gott, es gibt ja schon zwei Kneipen, aber wir versuchen das mal, mehr als schief gehen kann's ja nicht.“¹⁷¹

Der weitere Verlauf der Entwicklung wird dann wie folgt beschrieben:

„Ich muss sagen, kurioser Weise, am Anfang lief der Laden gut, aber richtig gut lief er, als die „Dachkammer“ noch aufgemacht hatte und als „Paule“ aufgemacht hat. Als es schon zwei oder drei Läden auf der Straße gab, da fing es an, richtig gut zu laufen. (...) Und dann ist das im Prinzip gelaufen wie beim Monopolspiel. (...) Erst die Ecke Simon-Dach, Grünberger, dann Simon-Dach Ecke Wühlisch und dann Gabriel-Max Ecke Krossener Straße und dann gegenüber jetzt auch noch Simon-Dach-Straße Ecke Grünberger die andere Seite (...) und wer da nichts mehr abgekriegt hat vom Kuchen, der hat die Zwischenstücke genommen.“¹⁷²

Trotz der ständig anwachsenden Zahl an Kneipen wird die Entwicklung sowohl für den Gastronomiebereich als auch für andere Geschäfte in den ersten vier Jahren noch als gemäßigt wahrgenommen. So gab es in der Simon-Dach-Straße einen „Schub mit edlen, teuren Läden“¹⁷³, die aber auch relativ schnell wieder geschlossen hätten, wie zum Beispiel einen Käseladen aus dem Prenzlauer Berg, „die [Betreiber] waren einfach mal drei Jahre zu früh da, die haben dann irgendwann wieder zugemacht.“ Ab 1999 hätten dann allerdings die ersten Kneipen eröffnet, die als „Großraumgastronomie“ bezeichnet wurden „und da dacht ich, jetzt wird's hier komisch. Da haben innerhalb von zwei Jahren fünf Restaurants aufgemacht mit schätzungsweise alle mehr als 400 Quadratmetern Ladenfläche.“¹⁷⁴ Die Zeit ab 2000/2001 wird dann als Phase beschrieben, in der ein Laden nach dem anderen aufgemacht und sich diese Entwicklung nicht mehr nur schwerpunktmäßig auf die Simon-Dach-Straße konzentriert habe.

¹⁷⁰ Beschreibung der Simon-Dach-Straße im Sommer 1995. Interview Pi 3, Sonja, 12.04.2006.

¹⁷¹ ebenda.

¹⁷² ebenda.

¹⁷³ Interview Pi 1, Jania, 07.02.2006.

¹⁷⁴ Interview Pi 3, Sonja, 12.04.2006. Die zeitliche Einschätzung meiner Interviewpartnerinnen wurde durch die Befragung der besagten Kneipen bestätigt, die Kneipen hatten alle im Zeitraum von 1999 bis 2001 eröffnet.

„Dann fing das da auf der Simon-Dach-Straße als erstes an zu explodieren und dann ist das so langsam rüber gewachsen in die Krossener, dann kam so langsam der Boxhagener Platz in Schwung und jetzt wandert das hier. (...) 2005 ist diese Straße (Wühlischstraße) total explodiert (...). Es ist ja ein Geschäft nach dem anderen aus dem Boden geploppt (...) und das mit der Grünberger kommt ja jetzt erst so in diesem Jahr so langsam ein bisschen Bewegung rein. Also das ist so, ab 99/2000 fing da an sich was zu entwickeln und dann wächst das wirklich wie so 'ne Krake.“¹⁷⁵

Besonders auffällig ist, dass sich die einzelnen Branchen im näheren Umfeld des Boxhagener Platzes scheinbar nicht parallel zueinander entwickelt haben, sondern dass es immer eine gab, die extrem aufgefallen ist. So seien es zunächst die gastronomischen Einrichtungen gewesen, die sich ab 1999/2000 massiv im Gebiet angesiedelt haben, denen folgten die türkischen Bäcker, Spätverkäufe und Friseure, seit dem letzten Jahr in der Wühlischstraße die Modegeschäfte und nicht ganz so massiv, aber scheinbar doch auffällig in den letzten zwei Jahren die Bio- und Fahrradläden. Dazu eine Gewerbetreibende: *„Das ist immer so 'ne Schwemme, es gibt nicht nur von einem was, also wie das funktioniert, weiß ich auch nicht, aber dir fällt immer auf, dass es irgendwas auf einmal ganz viel gibt.“¹⁷⁶* Während für die Frankfurter Allee eine Vielzahl an Friseuren und Apotheken genannt wurden, standen hier die Bäcker, Blumenläden und Friseure im Vordergrund: *„Und täglich werden es mehr, also ich weiß nicht ich hab so den Eindruck Blumenladen, Trashbäcker und Friseur. Wenn du was total innovatives in Friedrichshain machen willst dann das.“¹⁷⁷* Die Ansiedlung der Modegeschäfte hätte zwar zunächst zögerlich begonnen, dafür aber dann in den letzten zwei Jahren um so massiver: *„Spitzenreiter war ja sozusagen hier so der erste Laden, wo ich gesagt habe, das ist gehobenes Nivea, das muss man sich leisten können (...) und eigentlich jetzt erst seit die ‚Prachtmädchen‘ hier in der Wühlischstraße aufgemacht haben (...) seitdem geht's ja richtig los.“¹⁷⁸* - *„Prachtmädchen hat schon das zweite Geschäft (...) und ‚Big Brobot‘ (...) hat sich auch innerhalb von einem Jahr vergrößert (...) Und das ist erstaunlich innerhalb von einem Jahr, ich hab acht Jahre, glaub ich, gebraucht um mich zu vergrößern und da geht's innerhalb von einem Jahr (...). Und dann eben noch der Zuzug von ganz vielen anderen Geschäften.“¹⁷⁹*

¹⁷⁵ Interview Pi 2, Marie, 05.04.2006.

¹⁷⁶ Interview Pi 3, Sonja, 12.04.2006.

¹⁷⁷ Interview Pi 2, Marie, 05.04.2006.

¹⁷⁸ Interview Pi 1, Jania, 07.02.2006.

¹⁷⁹ Interview Pi 2, Marie, 05.04.2006

Auf die Frage, ob es heute im Gebiet irgendwelche Branchen gebe, die früher gar nicht existierten, wurden zum einen Feinkost-, Sushi- und Internetläden genannt und zum anderen Galerien, von denen viele „Boxion-Projekte“¹⁸⁰ gewesen seien.

4.3.1.5 Der Gewerbestrukturwandel aus Sicht der befragten Expert/-innen

Für den Wandel der Gewerbestruktur seit 1989/90 wird von Seiten der befragten Expert/-innen zunächst vor allem auf den Zusammenbruch der Industrie bzw. die Schließungen und Standortverlagerungen der großen Produktionsbetriebe verwiesen und seit Mitte der 90er Jahre auch auf eine starke Reduzierung des Handwerksbereiches.

Charakteristisch für das Gebiet Boxhagener Platz seien in der Folgezeit nach Aussage eines ehemaligen Quartiersmanagers vor allen Dingen eine kleinteilige Gewerbestruktur mit Einzelhändlern, Handwerkern sowie teilweise Dienstleistern gewesen und in großen Teilbereichen auch ein erheblicher Leerstand. Kleinstunternehmen gebe auch heute noch. Zum einen habe sich aber der Leerstand bereits deutlich reduziert und zum anderen hätten sich neben der Gastronomie vermehrt auch Freiberufler, z.B. aus dem IT- und Kommunikationsbereich, Rechtsanwälte, Werbeagenturen, Architekten, freiberufliche Ingenieure sowie Existenzgründer aus den unterschiedlichsten Bereichen angesiedelt. Besonders erwähnt wurde in einem Gespräch die Rolle der „Creativ-Industries“, die in Großbritannien seit Mitte der 90er Jahre ein großes Thema seien und in denen Berlin seit Anfang des Jahrtausendwechsels einen starken Boom erlebt habe. Dieser Bereich umfasse unter anderem die Werbebranche, die Softwareindustrie, die Spieleentwicklung, das Kunstgewerbe, Modedesign, Architektur und auch Trödelmärkte.

Während die beiden ehemaligen Quartiersmanager gerade auch auf die Zunahme des Dienstleistungsgewerbes hingewiesen haben, wurde von Seiten des Leiters der Wirtschaftsförderung vor allem der kreative Bereich und hier insbesondere der Bereich Design betont. Unternehmensorientierte Dienstleistungen würden weniger für den Boxhagener Platz eine Rolle spielen, als vielmehr für die Gebiete der Media Spree, der Oberbaum City und demnächst dann auch für das Anschutz-Gelände.¹⁸¹ Bei einer genaueren Betrachtung der Gewerbekartierung wird auch deutlich, dass sowohl die unternehmensorientierten, als auch die nicht haushaltsorientierten Dienstleistungen überwiegend nicht im direkten Kneipenszenegebiet angesiedelt sind, sondern eher im weiteren Umfeld.¹⁸²

¹⁸⁰ „Boxion“ war das Ansiedlungsprojekt des Quartiersmanagements, auf das in einem späteren Teil dieser Arbeit noch genauer eingegangen wird.

¹⁸¹ Interview Peter Hilleker, 04.05.2006.

¹⁸² Sieht man vom nördlich der Boxhagener Straße gelegenen Teil des Milieuschutzgebietes ab, so ergibt sich für das Milieuschutzgebiet immer noch eine Anzahl von 93 Kneipen, Restaurants etc. und 66 Szenegeschäften. Im

Insgesamt wurde bei der Befragung der Expert/-innen ebenso wie bei der Befragung der Gewerbetreibenden deutlich, dass sich im Gebiet Boxhagener Platz vermehrt Branchen angesiedelt haben, die es vorher entweder gar nicht gab, oder in wesentlich geringerem Maße. So hat *„der Tante-Emma-Laden oder der alteingesessene Laden (...) dicht gemacht und dafür haben dann andere Geschäfte mit einem anderen Zielpublikum eröffnet.“*¹⁸³ Als auffälligste Branchen wurden hier für die letzten Jahre im Wesentlichen die Modeszene und die Kunstgalerien genannt. Ebenso eine Neuerscheinung sei der Biomarkt auf dem Boxhagener Platz gewesen, der sich allerdings auch nicht lange gehalten habe. Im Gegensatz dazu habe sich der sonntägliche Trödelmarkt auf dem Boxhagener Platz, zu einem berlinweiten Anziehungspunkt am Wochenende entwickelt.

4.3.2 Die Veränderung der Gewerbestruktur aufgrund des Systemwechsels

Im vorigen Kapitel wurde bereits der Systemwechsel 1989/90 als ein Auslöser für die Veränderung der Gewerbestruktur dargestellt. Für viele Gewerbetreibende bedeutete dies, dass sie ihr Gewerbe entweder ganz aufgeben oder umstellen mussten. Im Folgenden sollen nun die Gründe aufgeführt werden, die direkt mit dem Systemwechsel verbunden sind.

Als erster Punkt ist hier das Sinken der Kaufkraft zu nennen. Mit Schließung sämtlicher größerer Fertigungsbetriebe hatten allein in Friedrichshain ca. 20.000 Menschen ihren Arbeitsplatz verloren, was sich laut den Aussagen der befragten Expert/-innen und alteingesessenen Gewerbetreibenden negativ auf die Kaufkraft im Gebiet ausgewirkt habe. So wurde in einem Interview explizit die Anpassung an die neue Situation beschrieben: *„Wir mussten zu Lasten der Qualität (...) unser Sortiment auch ändern, damit wir eben auch unsere Kosten erwirtschaften, d.h. ich hab weniger Unikate, muss mehr Dinge aufnehmen, die fast bis zur Grenze des Kitsches gehen (...) und auch mal ein Geschenk für 10 Euro haben. Da haben wir Dinge, da hätte ich früher gelacht drüber und gesagt, nie kommt das zu uns aber was nützt das in Schönheit zu sterben, diese Zugeständnisse müssen hier alle machen.“*¹⁸⁴

Ein weiterer Aspekt, der von vielen Gewerbetreibenden genannt wurde, war das nun auf einmal zur Verfügung stehende Angebot an „Westprodukten“: *„Das darf man auch nicht wirklich unterschätzen. Ich (...) war da auch sehr erstaunt, was ich auf einmal im Zuge der Wende alles auf der Straße gefunden habe an Fernsehern, auch an Möbeln, wo ich ja nun wusste, was die gekostet haben, wie lange man zu DDR-Zeiten darauf sparen musste, um sich das überhaupt kaufen zu können, also teilweise Monate, manchmal sogar Jahre und mit*

Vergleich dazu ergibt sich aber nur eine Zahl von 23 unternehmensorientierten und 26 nicht haushaltsorientierten Dienstleistungen. Im Gebiet nördlich der Boxhagener Straße ist das Verhältnis dagegen genau umgekehrt. Während es hier „nur“ 30 gastronomische Einrichtungen und 36 Szenegeschäfte gibt, liegt die Anzahl der unternehmensorientierten Dienstleistungen bei 59 und die der nicht haushaltsorientierten bei 70.

¹⁸³ Interview Thomas Helfen, 27.03.2006.

¹⁸⁴ Interview AEG 3, Frau Simplon, 13.1.2006.

*einmal stand das alles auf der Straße und die Leute sind zu Ikea gerannt.*¹⁸⁵ Für den Einzelhandel im Gebiet habe das veränderte Konsumverhalten extreme Umsatzeinbußen zur Folge gehabt, da hier auf einmal keiner mehr einkaufen gehen wollte. *„Alles was aus dem Osten war, war anschließend sowieso scheiße, da musste der Westen erst mal ausprobiert werden, weiß ich ja selber, wie ich's auch gemacht hab.“*¹⁸⁶ Die meisten Gewerbetreibenden seien auch nicht so schnell in der Lage gewesen ihr Sortiment umzustellen, die Vertriebswege hätten sich geändert und vieles mehr. In zwei der von mir befragten Geschäfte hatte sich diese Problematik ebenfalls gestellt. So wurde in einem Fall darauf hingewiesen, dass gerade die *„einkaufstechnischen Dinge“* eine große Umstellung bedeuteten und man vieles wirklich noch mal neu habe lernen müssen, und in einem anderen, dass man doch so einiges an Lehrgeld habe zahlen müssen *„weil dann doch nicht viele Teile so gepasst haben, wie man sich es gewünscht hätte (...). Und dann hat man Preiskalkulation gemacht und die ging dann nicht auf (...) und die Kunden wollte man ja auch nicht unbedingt damit belasten und somit war das mindestens zwei Jahre schon ein recht hartes Brot (...), aber jetzt haben wir das nun alles.“*¹⁸⁷

Neben der Problematik, dass viele Leute auf einmal lieber im Westen einkaufen gingen, spielte aber auch generell die völlig neue Konkurrenzsituation eine wichtige Rolle. So wurde z.B. die Nahversorgungsstruktur zu DDR-Zeiten vor allem durch die *„Handelsnetze Planung“* gewährleistet. Diese sei zwar aufgrund des mangelnden Warenangebotes nicht immer einhaltbar gewesen, so dass dann eben mitunter erst nach 500 Metern der nächste Fleischer zu finden gewesen sei und nicht nach hundert Metern, wie eigentlich geplant.¹⁸⁸ Trotzdem war es bei der Gewerbebestandserhebung von 1989/90 auffällig, dass in vielen Straßen die Kombination Lebensmittelgeschäft, Bäckerei, Fleischerei und Gemüseladen zusammen genannt wurde und auch die Karte von 1989/90 spiegelt dieses Bild sehr gut wider. Somit gab es in dem Gebiet 1989/90 in weiten Teilen eine sehr gute Nahversorgungsstruktur. In Konkurrenz zu den kleinen Nahversorgungsäden traten dann aber vor allem die großen Ketten der Supermärkte, mit einem erheblich niedrigeren Preis- und einem vielfältigeren Warenangebot. So wurde z.B. von einem Fleischer erklärt, dass die Supermärkte bereits vor zehn Jahren das Fleisch zum Einkaufspreis verkauft hätten und heute sogar noch darunter lägen. Von den 300 Fleischereien, die es zur Wendezeit in Gesamtberlin gegeben habe, gebe es heute gerade einmal noch 60.¹⁸⁹ Beschrieben wurde diese Problematik für mehrere

¹⁸⁵ Interview Heike Weingarten und Yvonne Böhm, 18.02.06.

¹⁸⁶ Interview AEG 4, Herr Weser, 16.2.2006.

¹⁸⁷ Interview AEG 4, Herr Weser, 16.2.2006.

¹⁸⁸ Interview Tilo Tragsdorf, 31.03.06.

¹⁸⁹ Kurzinterview AEG 7, Herr Knorr, 23.3.2006.

Bereiche. Während die Möbelgeschäfte Konkurrenz durch Möbelgroßmärkte bekamen, waren es für die Radio- und Fernsehgeschäfte die Elektrogroßmärkte¹⁹⁰ oder wie bei der bereits kurz erwähnten Drogerie „Keil“ in der Boxhagener Straße, deren Schicksal im folgenden Zitat geschildert wird: *„die haben ja auch noch ne Weile gekämpft gegen Rossmann, und, und, und, aber denn wurden die Drogeriemärkte doch immer größer und Schlecker zog dann auch ein, nachdem das Eckhaus hier Boxhagener Ecke Kreuziger gebaut wurde und denn war für die eigentlich das Ende besiegelt.“*¹⁹¹

Das Angebot von sehr viel preisgünstigeren Waren bedeutete auch gerade für den Reparaturbereich einen massiven Einbruch: *„Damals hat ein Schirm so um die 40 DDR-Mark gekostet und da hat sich die Reparatur gelohnt und dann kam die Wende und dann gab's für 5 Mark einen Schirm und für den Preis konnte natürlich keiner mehr reparieren.“*¹⁹² Die Gaststätten hätten auch keinen Bedarf mehr gehabt ihre Sonnenschirme reparieren zu lassen, da sie diese nun kostenlos von den Bier- und Zigarettenfirmen zur Verfügung gestellt bekämen, Uhren würden auch kaum noch zur Reparatur gebracht werden und das Fernsehgeschäft habe einen Angestellten entlassen müssen, der hauptsächlich für Reparaturen zuständig gewesen sei. Wie bereits im letzten und auch in diesem Kapitel geschildert gelang es einigen Gewerbetreibenden, sich von ihrem Angebot oder ihrer Tätigkeit her umzustellen, andere mussten jedoch aufgrund der oben genannten Entwicklung schließen.

Wie viele Geschäfte und Gewerke direkt dem Systemwechsel zum Opfer gefallen sind, lässt sich schwer beurteilen. Besonders offensichtlich scheint es für das Reparaturgewerbe und Bereiche der Nahversorgungsstruktur zu sein. Aus den Interviews wurde aber auch ersichtlich, dass der Systemwechsel selten als alleiniger und letztlich ausschlaggebender Grund für die Schließung oder den Weggang angesehen wurde, sondern vielmehr als einer von verschiedenen Gründen, die in den folgenden Kapiteln noch weiter erläutert werden. Am Ende dieses Kapitels soll aber noch kurz erklärt werden wieso ein Friedrichshainer Fahrradreparaturladen Fruchtsäfte im Angebot hat:

Die Geschichte warum der Fahrradladen Saft verkauft

„Na, die Frage hab ich auch schon oft beantwortet – gleich nach der Wende ging's los, wurden ja auch viele Kleinbetriebe aufgekauft von Dittmayer und von Granini und wie sie alle heißen und unter anderem die Firma, die sollte auch aufgekauft werden von einem Konzern, der sollte dann eben nur noch einen Fruchtsaft machen und hat er nicht angebissen, denn kamen Aldi und Lidl und haben Fruchtsäfte von ihm abgekauft und haben aber nicht die

¹⁹⁰ Kurzinterview AEG 9, Herr Sonntag, 24.3.2006.

¹⁹¹ Interview AEG 4, Herr Weser, 16.2.2006.

¹⁹² ebenda.

Rechnungen bezahlt, ebenso Hoffman, Getränke Hoffmann – der hat zwar ein halbes Jahr lang produziert und immer raus und raus und die Rechnungen wurden nicht bezahlt und das war nun eine Strategie wo die etliche dieser kleinen Firmen damals hingemaddelt werden sollten, also praktisch in den Ruin treiben und denn kamen wir – weiß ich nicht, die Tochter kannt ich (...), aber das war auch in Verbindung mit dem Gemüseladen hier und denn hab ich angefangen Saft zu verkaufen und so wie ich haben das viele von diesen kleinen Läden gemacht und damit haben wir die Firma praktisch am Leben erhalten (...) – aber das ist eigentlich die Ursache weshalb ich den Saft auch noch anbiete (...) Der einzige Solidarpakt, den wir nun wenigstens ein bisschen beeinflussen konnten, um die Firma da in Buchholz oder Pankow bisschen zu unterstützen.“

4.3.3 Veränderung der Gewerbestruktur aufgrund von Mietentwicklungen und Sanierungstätigkeit

Während heute das Gebiet Boxhagener Platz unter anderem auch aufgrund der in einigen Teilen noch vorhandenen preisgünstigen Gewerberäume als attraktiv für Existenzgründer gilt, sah die Situation in dieser Hinsicht zur Wendezeit völlig aus. *„Das war ja eine völlig andere Zeit als heute, wir hatten damals mit Mieten zu kämpfen, die waren jenseits von gut und böse,“* erklärt der Vorstand des Friedrichshainer Unternehmervereins.¹⁹³ *„Ich weiß noch, wir haben mal für einen Wirt auf der Karl-Marx-Allee eine Miete ausgehandelt, wo wir dann bei 24 Mark gelandet waren pro Quadratmeter und der hatte dann aber 400 qm, da waren wir stolz, das wir das geschafft haben, mit ihm zusammen und mit der Wohnungsbaugesellschaft, die so weit runter zu kriegen.“*¹⁹⁴ Auch der Leiter der Wirtschaftsförderung erinnert sich aus seiner Zeit als Wirtschaftsamtsleiter an Mieten, die *„völlig utopisch“* gewesen seien. Bei den Mietforderungen, die zum Teil verlangt worden seien, sei der Untergang des Gewerbetreibenden schon vorprogrammiert gewesen.¹⁹⁵ Die Gewerbetreibenden beschreiben eine ähnliche Situation. So musste in einem Fall innerhalb von fünf Jahren für einen Gewerberaum statt 200 DM 1700 DM bezahlt werden. In einem anderen Fall steigerte sich die Miete von 87 DDR-Mark auf 400 DM (West) nach der Wende und zum Schluss auf 900 Euro. In noch einem weiteren stieg die Miete gleich nach der Wende von 100 DDR-Mark auf 700 D-Mark und beträgt jetzt 1000 Euro.¹⁹⁶

Als Begründung für die extrem hohen Mieten gleich nach der Wende wurde vor allem die Lage des Bezirkes in der Innenstadt genannt. So hätten viele Privateigentümer, die gleich nach der Wende aufgetaucht seien, die Gegend vollkommen überbewertet. Aber auch bei den

¹⁹³ Interview Herr Kaune, 10.04.2006.

¹⁹⁴ ebenda.

¹⁹⁵ Interview Peter Hilleker, 04.05.2006.

¹⁹⁶ Interview AEG 1, Frau Libauer, 12.2005, AEG 4, Herr Weser, 16.2.2006, AEG 6, Herr Gabriel, 17.2.2006

Wohnungsbaugesellschaften seien die Mieten sehr schnell dem Westniveau nahezu angeglichen worden. Nach Auskunft der Mieterberatung umfasste bereits die erste Grundmietenerhöhung im Oktober 1990 eine Mietsteigerung um das Fünffache. Ein weiteres Problem ergab sich zwischen November 1989 und der Wiedervereinigung im Oktober 1990: *„Da gab's ja (...) einen rechtsfreien Raum, wo das Ostrecht nicht mehr wirklich gegolten hat, das Westrecht noch keinen Einfluss gefunden hat und da war hier – wie man so schön sagte – Wildost. (...) Und diese Vorstufe (...) hat schon die Mieten, (...) gerade hier in Friedrichshain im Altbaugbiet, (...) schon vor der ersten Grundmietenerhöhung in die Höhe getrieben.“*¹⁹⁷

Die Mieterhöhungen betrafen die Wohnbevölkerung und die Gewerbetreibenden gleichermaßen. Sie führten zum einen dazu, dass Gewerbetreibende ihr Geschäft aufgaben, verkleinerten oder sich andere Gewerberäume entweder innerhalb oder außerhalb des Bezirkes suchten. Zum anderen sind aber auch die ersten Bewohner aus dem Gebiet weggezogen.

Brachten schon die Mieterhöhungen für viele Gewerbetreibende erhebliche Schwierigkeiten mit sich, so verschlimmerte sich die Situation noch einmal mit dem beginnenden Modernisierungsgeschehen. Da bei Modernisierungen 11% der Gesamtkosten jährlich auf die Miete umgelegt werden durften, konnten sich die Mietpreise unter Umständen verdoppeln oder sogar verdreifachen. In den Sanierungsgebieten konnten die Mieten zwar nicht in dem gleichen Maße erhöht werden wie in den anderen Gebieten, aber dafür ergab sich vor allem für das Handwerk das Problem, dass die produzierenden Betriebe wie zum Beispiel Tischlereien den Sanierungszielen hinsichtlich der *„Lärmproblematik“* im Wege standen und verlagert wurden. Ähnliches wurde auch für den Boxhagener Platz beschrieben: *„Das Verhältnis was wir hier immer hatten, was man eigentlich auch von der Gegend um den Boxhagener Platz gut kennt, dass wir so eine Mischung hatten aus Wohnen und Arbeiten, also im Vorderhaus wurde gewohnt, im Seitenflügel vielleicht auch noch, im Quergebäude wurde gearbeitet. Was ja irgendwann zu den unsinnigen Maßnahmen führte, dass man gesagt hat, also ihr mit euerm Betrieb hier müsst hier raus, der Schlosser der muss weg und der Bauschlosser sowieso, der macht viel zu viel Krach. Der hat 200 Jahre Krach gemacht, das hat keinen Menschen gestört, plötzlich musste er raus.“*¹⁹⁸ Da viele Gewerbemieter nur kurzfristige Mietverträge hatten und es für Gewerbe keinen Kündigungsschutz gibt, hatten die meisten keine andere Chance, als sich andere Gewerberäume zu suchen. Wenn längerfristige Mietverträge vorhanden waren, dann gab es für Mieterhöhungen einerseits noch den Punkt der Wirtschaftlichkeit, aufgrund dessen die Miete trotz Vertrag erhöht werden durfte, wenn

¹⁹⁷ Interview Heike Weingarten und Yvonne Böhm, 18.02.06.

¹⁹⁸ Interview Herr Kaune, 10.04.2006.

der Vermieter nachweisen konnte, dass er zum Beispiel eine neue eingebaute Heizung nicht zu der momentanen Miethöhe betreiben könne. Andererseits seien Mieter aber auch einfach vergrault worden: *„wenn ihnen jemand die Fernwärme abstellt und den Strom auch noch, was wollen sie denn dann noch machen, dann müssen sie gehen“*.¹⁹⁹

In den Interviews wurde das Sanierungsgeschehen als einer der wesentlichen Gründe dafür genannt, dass alteingesessene Gewerbetreibende ihr Gewerbe aufgegeben oder sich neue Standorte gesucht haben. Es wurde aber auch gleichzeitig als Grundlage für die Ansiedlung neuer Geschäfte angesehen. So hätte es 1990/91 noch eine relative Knappheit an Gewerberäumen gegeben, da zu DDR-Zeiten viele Gewerberäume in Wohnraum umgewandelt worden wären und dann erst durch Sanierung und Umbau in der Ladenzone wieder Läden entstanden seien. Im Laufe der Jahre ist auch das Mietpreinsniveau im Gewerbebereich wieder erheblich gesunken. Während noch für 1995 in einem Fall erwähnt wurde, dass es für den Gewerbetreibenden günstiger gewesen sei, in eins der neu gebauten Einkaufscenter zu gehen, anstatt in dem unsanierten Altbau mit Ofenheizung zu bleiben, so wurde von einem der ehemaligen Quartiersmanager berichtet, dass es in der letzten Zeit schon Anfragen nach Wohnraum bei der Gewerberaumbörse gegeben habe, da die Gewerberäume zur Zeit günstiger seien als Wohnraum.²⁰⁰ Viele betonten allerdings auch, dass die Mieten im Wohnbereich in den letzten Jahren extrem gestiegen seien, was laut der Mieterberatung vor allem durch die häufigen Mieterwechsel zu erklären sei, da bei Neuvermietungen die Mieten auf 20% über den Mietspiegel angehoben werden dürften und in der Regel auch würden. Obwohl die Mieten im Gewerbebereich insgesamt gesunken sind, so werden sie doch als sehr unterschiedlich beschrieben. Generell lägen sie zwischen fünf und 15 Euro pro Quadratmeter im sanierten Bereich und unter fünf Euro im unsanierten Bereich. Die Höhe der Miete hänge jedoch vom Vermieter ab, da die einen bei einer für sie interessanten Geschäftsidee durchaus bereit seien mit dem Mietpreis runter zu gehen, während andere hauptsächlich an möglichst hohen Mieteinnahmen interessiert seien.²⁰¹ In diesem Zusammenhang soll hier auch noch einmal die Gastronomie erwähnt werden. Das Quartiersmanagement hatte in seinem Handlungskonzept im Jahr 2000 bereits darauf hingewiesen, dass es zur partiellen Verdrängung von Handel und Gewerbe durch die florierende Kneipenszene komme. Hierzu berichtete einer der befragten Gewerbetreibenden, dass ihm in der Simon-Dach-Straße gekündigt worden sei, weil der Hausbesitzer lieber eine Kneipe in seinen Gewerberäumen haben wollte. Auch andere Gewerbetreibende berichteten von solchen Fällen und eine Person erklärte: *„Alleine von dem Geld her, wenn du überlegst, (...) du hast ‘nen Mieter, einen*

¹⁹⁹ ebenda.

²⁰⁰ Interview Tilo Tragsdorf, 31.03.06.

²⁰¹ Interview Thomas Helfen, 27.03.2006 und Interview Tilo Tragsdorf, 31.03.06.

Gewerbemieter, eine Kneipe und du kriegst jeden Monat deine – würd ich jetzt mal sagen, so 'ne Großraumgastronomie ist locker mit 5000 Euro Miete dabei – dann hast du 'ne sichere Bank, dann kannst du anfangen deine Häuser flott zu machen, zu sanieren und du hast dann definitiv Geld im Haus.“²⁰²

In den Interviews wurde mehrfach auf den Zusammenhang von Sanierung und der Ansiedlung der „neuen“ Geschäfte verwiesen. Die Erläuterung hierzu erfolgt jedoch erst später im Rahmen der Beschreibung der „neuen“ Geschäfte. In diesem Kapitel soll in Überleitung zum nächsten Kapitel noch auf die Folgen des Sanierungsgeschehens und der Mietpreisentwicklung für die Wohnbevölkerung eingegangen werden, da diese beiden Aspekte als Hauptursachen dafür genannt wurden, dass so viele der alteingesessenen Bewohner/-innen das Gebiet verlassen hätten. *„Das fing aber eigentlich mit dieser Haussanierung an, das war eigentlich der ausschlaggebende Punkt. Ein Haus wurde saniert. Die Leute wurden sozusagen, na ja, schon ganz schön entwohnt, muss ich mal sagen (...) und denn sind ja auch die Mieten entsprechend gestiegen.*“²⁰³ Aufgrund der Sanierungstätigkeit und der gestiegenen Mieten hätten sich viele Leute kleinere und billigere Wohnungen gesucht. Sehr viele seien in die Rand-Neubaugebiete, nach Köpenick und nach Pankow gezogen, aber auch nach Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen oder eben in den „Speckgürtel“. Zurückgekommen sei nach der Sanierung eigentlich keiner. Neben dem Sanierungsgeschehen wurden noch zwei weitere Gründe genannt, die vor allem für ältere Menschen eine Rolle gespielt hätten. Dies betrifft zum einen die immer weniger gewordenen Einkaufsmöglichkeiten im Lebensmittelbereich: *„Es gibt ja immer weniger hier um sich zu versorgen (...) und das war zum Beispiel für eine Omi, die war 86, die hat in der Krossener gewohnt. (...) Die ist immer zur Kirche Kaffee trinken gegangen, Dienstag zum Friseur gelaufen, dann war sie auf dem Wochenmarkt und ganz viel unterwegs. Die ist vor zwei Jahren freiwillig in so ein betreutes Wohnen gegangen, da irgendwo so Richtung ‚Kosmos‘ ist das, weil sie auch gesagt hat, ich schaff das einfach nicht mehr, weil klar der Friseur²⁰⁴ ist ums Eck, Kaffee trinken ist auch ums Eck aber die Lebensmittel kann ich mir hier ums Eck nicht leisten und das ist mir zu weit.*“²⁰⁵ Zum anderen wäre die Gegend aber auch gerade für ältere Menschen insgesamt „zu unruhig“ geworden, zu laut und in der Simon-Dach-Straße wären so viele Kneipen, dass manche Leute fast schon das Gefühl hätten, sie würden durch

²⁰² Interview Pi 3, Sonja, 12.04.2006.

²⁰³ Interview AEG 2, Frau Dirschauer, 16.2.2006.

²⁰⁴ Der Friseur „ums Eck“ war „Salon Sandra“ in der Gärtnerstraße, den es heute auch nicht mehr gibt und der nach Auskunft anderer Gewerbetreibender sein Geschäft geschlossen habe, weil die Miete nach der Sanierung zu teuer gewesen sei. Die Gewerberäume stehen momentan leer.

²⁰⁵ Interview Heike Weingarten und Yvonne Böhm, 18.02.06.

ein „Rotlichtviertel“ laufen.²⁰⁶ Die Kneipenszene ist somit nicht nur zum dominantesten Wirtschaftsbereich geworden, sondern hatte auch Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zur Folge. *„Die Verdrängung hab ich im eigenen Haus erlebt, ne Kneipe bringt Unruhe in ein Haus. (...) Allein durch unsere Kneipe (...) weiß ich definitiv, dass (...) drei Leute im Haus, wo die Kneipe war, ausgezogen sind. Das war eine 92-jährige Dame und dann noch mal so zwei Ehepaare, die waren so Anfang/Mitte 60. Da fühlten sich auch einige gestört und, wenn die Wohnungen frei werden, ziehen Leute hin, die das halt toll finden. Und irgendwann hat das so eine Dynamik, wie sich dieses hipp sein halt so entwickelt, und die Mietpreise ziehen natürlich mit jedem Auszug und Neueinzug ziehen natürlich die Mietpreise an und dann weißt du auch, dass sich das derjenige mit dem Laptop leisten kann.“*²⁰⁷

4.3.4 *Der Zusammenhang zwischen den Veränderungen von Bevölkerungs- und Gewerbestruktur*

4.3.4.1 *Bevölkerungs- und Gewerbestrukturwandel aus Sicht der alteingesessenen Gewerbetreibenden*

Während lange Zeit das Sanierungsgeschehen und die Mietpreisentwicklung für die alteingesessenen Gewerbetreibenden die Hauptproblematik darstellten, wurden diese laut den Beschreibungen in den letzten Jahren noch von dem Verlust der Kundschaft überlagert. So berichtete die Besitzerin eines Möbelgeschäftes, dass vor allem in den letzten zwei, drei Jahren der Umsatz extrem eingebrochen sei. Für die Frankfurter Allee wurde dies ab 1999/2000 beschrieben, wobei hier neben den Veränderungen der Bevölkerungsstruktur auch noch die Eröffnung des Ringcenter 2 als wichtiger Faktor genannt wurde. Vor allem bei schlechtem Wetter sei kein Mensch mehr auf der Straße, sondern im Kaufhaus oder Einkaufscenter. Während das erste Ringcenter noch eine Bereicherung für die Straße gewesen sei, weil dort überwiegend Geschäfte eröffnet hätten, die es vorher in der Frankfurter Allee nicht gab, wurde die Eröffnung des Ringcenter 2 als *„Holzhammernarkose“* beschrieben: *„weil das zu gebündelt dann da vorne war (...), weil die Leute sind ja dann da vorne hingegangen und dann sind sie in das eine Ringcenter gegangen, da waren sie schon taub, wenn sie da durchgerast sind und wenn sie dann noch in das zweite gehen sollten, dann waren sie völlig der Hypnose erlegen.“*²⁰⁸

Die in Kapitel 3.2.5 geschilderten Daten der Milieuschutzstudie haben aber auch bereits veranschaulicht, dass sich die Sozialstruktur der Bevölkerung extrem verändert hat. Demnach ist der Altersdurchschnitt erheblich gesunken, die Qualifikationsstruktur hat sich von einem dominanten Anteil an Personen mit Qualifikation Facharbeiter, Lehre, Meister hin zu

²⁰⁶ Interview AEG 2, Frau Grünberger, 16.2.2006 und Interview AEG 9, Herr Sonntag, 24.3.2006.

²⁰⁷ Interview Pi 3, Sonja, 12.04.2006.

²⁰⁸ Interview AEG 2, Frau Dirschauer, 16.2.2006.

Personen mit Hoch- oder Fachhochschulabschluss verschoben und der Anteil an Ausbildungshaushalten ist gestiegen.²⁰⁹ Die Beschreibungen der alteingesessenen Gewerbetreibenden spiegeln diese Daten wider: *„Vor der Maueröffnung haben in dem Bezirk ganz normale Familien gewohnt (...), gemischtes Volk, Alleinstehende und Familien mit Kindern, Studierende, Überstudierte, Fabrikarbeiter, alles durch die Bank weg, also ein ganz normaler Durchschnitt von der Bevölkerung, von jedem etwas.“*²¹⁰ Auch die Kundschaft wird im Vergleich zu heute von allen alteingesessenen Gewerbetreibenden als wesentlich *„gemischter“* beschrieben, von alt bis jung sei eigentlich *„alles dabei“* gewesen. Im Gegensatz dazu sei die Bevölkerung und die Kundschaft heute wesentlich jünger, auffällig viele Studenten, *„immer mehr WG’s“* und vor allem die Kaufkraft sei erheblich gesunken. Die meisten geben als heutige Kundschaft entweder Stammkunden an, die aber nicht unbedingt im Gebiet wohnen, sondern zum Teil auch von außerhalb kämen und Studenten. Eine Ausnahme bilden hier die beiden Fachgeschäfte, die weiterhin überwiegend ihre Fachkundschaft bedienen. Von den ehemaligen Kunden seien vor allem die älteren weggezogen oder verstorben und das so bezeichnete *„Mittelmaß“* sei kaum noch vorhanden. Dazu eine Gewerbetreibende: *„Also so dieser normale Durchschnittsbürger will ich mal so sagen, (...) die sind eigentlich im Prinzip alle entschwunden, aber das sind natürlich auch die, die in unserem Laden auch Geld gelassen haben, die mal ‘ne Pfeife gekauft haben, die mal ein Geschenk gekauft haben, dieses und jenes, auch mal ein bisschen mehr Geld ausgegeben haben.“*²¹¹ Das jüngere und vorwiegend studentische Publikum wird im Allgemeinen als ein *„angenehmes“*, *„niveaivolles“* Publikum beschrieben, das allerdings sehr wenig Geld habe. In einem Fall wurde jedoch beschrieben, dass sich die jungen Leute über den Laden und das Angebot lustig machen würden. Auf den Hinweis, dass in das Gebiet laut den Daten der Milieuschutzstudie in den letzten Jahren durchaus auch finanzkräftigeres Publikum gezogen sei²¹², wurde erklärt, dass vor allem die Leute, die Geld hätten und die in die sanierten Häuser gezogen seien, früh morgens das Haus verlassen würden, erst am Abend zurückkämen und entweder dort einkaufen würden, wo sie arbeiten, oder am Abend noch schnell in eins der Center gehen würden. Besonders auffällig sei dies in der Wühlischstraße gewesen, in der eine

²⁰⁹ War schon im Zeitraum von 1991 bis 97 vor allem der Anteil an über 65-Jährigen und unter 6-Jährigen gesunken, so betraf der Rückgang im Zeitraum von 1997 bis 2004 überwiegend die Altersgruppen der 6-17- und der 45-65-Jährigen sowie zusätzlich noch einmal die Gruppe der über 65-Jährigen. Für den ersten Zeitraum sind in Bezug auf die Qualifikationsstruktur keine Daten vorhanden, für die Zeit von 1997 bis 2004 wird aber deutlich, dass vor allem der Anteil an Personen ab 18 Jahren mit den Qualifikationen Facharbeiter, Lehre und Meister deutlich zurückgegangen ist (von 42 auf 17%), zugunsten der Personen ab 18 Jahren mit Hoch- oder Fachhochschulabschluss (von 13 auf 32% bzw. 6 auf 10%) und der Personen ab 18 Jahren in Studium oder Ausbildung (von 22 auf 28%). Vgl. Kapitel 3.2.5.

²¹⁰ Interview AEG 2, Frau Dirschauer, 16.2.2006.

²¹¹ ebenda.

²¹² Aus der Milieuschutzstudie geht hervor, dass 9% der Bewohner über ein Einkommen von > 2500 Euro verfügen. Vgl. Kapitel 3.2.5.

der Befragten zu einem früheren Zeitpunkt ihr Geschäft hatte.²¹³ Bei zwei Interviews wurde auch noch einmal deutlich, dass es Unterschiede gibt in der Entwicklung der direkten Umgebung des Boxhagener Platzes und der des restlichen Gebietes. So wurde zum einen auf ein etwas „abgefahreneres“ und „jugendlich orientiertes“ Publikum am Boxhagener Platz hingewiesen²¹⁴ und zum anderen auf teurere Geschäfte und ein Publikum mit einem anderen Konsumverhalten: *„Und jetzt gibt’s ja so’n bisschen Edel-Geschichten hier unten. (...) Die haben es glaub ich auch recht schwer gehabt, aber jetzt haben sie inzwischen einen ganz guten Stand, weil natürlich, wir haben hier einen großen Zuzug (...) von westdeutschen Studenten, muss man eindeutig sagen. Die haben natürlich ein anderes Konsumverhalten als der Ossi, weil der Wessi kennt, weiß schon sozusagen, was ein guter Kaffee ist und was ein guter Muffin ist, (...) durch diesen Zuzug haben die überhaupt hier ne Chance.“*²¹⁵

Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wurde von allen Befragten als ein wesentlicher Grund angesehen, dass alteingesessene Gewerbetreibende ihr Geschäft aufgeben hätten. Viele gaben an, dass sie deswegen Umsatzeinbußen hätten, und eine Person erklärte, dass sie das Geschäft schließen würde, weil sie in den letzten Jahren zu hohe Verluste gehabt habe, sie aber auch zu alt sei, um sich einen anderen Standort zu suchen und nicht bereit sei, ihr Angebot umzustellen. Eine weitere Person gab an sich mit ihrem Geschäft für ein Center beworben zu haben, obwohl sie Center eigentlich hasse. Sie würde nicht gerne weggehen, aber so wie es jetzt sei, wäre der Laden deplaziert, denn von den Studenten allein könnte sie nicht leben und die Miete nicht finanzieren.

4.3.4.2 Die Sichtweise der „Pionierinnen“ auf den Bevölkerungs- und Gewerbestrukturwandel

Die Pionierinnen hatten wie bereits erläutert ihre Läden zu einer Zeit eröffnet, in der es in der Gegend um den Boxhagener Platz noch kaum Geschäfte gab, die sich von der Art der Einrichtung oder von dem Angebot her auffällig von den „alten“ Geschäften unterschieden. So existierten z.B. gerade einmal zwei Kneipen, die ansatzweise als Szenekneipen bezeichnet wurden. Auch die Bevölkerung hatte sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht so extrem gewandelt, wie das in den nachfolgenden Jahren der Fall gewesen ist. Eine der Befragten gab zwar an sich die Gegend bewusst ausgesucht zu haben, weil das Angebot ihres Ladens, sich überwiegend an ein junges, studentisches Publikum richtete. Sie erzählte aber auch, dass sie eher ein Gefühl gehabt hätte für die Gegend, weil sie auch ein paar Jahre hier gelebt hätte und dass zu diesem Zeitpunkt die Entwicklung des Gebietes mit der Eröffnung der ersten Kneipen

²¹³ Interview AEG 2, Frau Grünberger, 16.2.2006.

²¹⁴ Interview AEG 6, Herr Gabriel, 17.2.2006.

²¹⁵ Interview AEG 5, Herr Kinzig, 17.2.2006.

in der Simon-Dach-Straße gerade erst losging.²¹⁶ Die anderen beiden hatten ihre Läden eher aus Eigeninteresse gegründet. So sollte in einem Fall eigentlich ursprünglich ein Trödelgeschäft eröffnet werden, woraus dann doch eine Kneipe wurde: *„Dann haben wir überlegt, dass das ja totaler Blödsinn ist mit einem Trödelladen, weil wir selber gerne am Tresen sitzen, dann machen wir uns ne eigene Kneipe und haben den Laden auf der Ecke genommen.“*²¹⁷ In dem anderen Fall waren die Produkte, die man selber gerne haben wollte, in der Gegend nicht erhältlich: *„Das sich so was lohnt, daran hab ich gar nicht gedacht. Also erst mal vollkommen eigennützig tatsächlich, weil die Sachen die ich gerne esse, die gab’s hier nicht zu kaufen, und ich hatte aber schon das Gefühl, dass es nicht nur mir so geht.“*²¹⁸ Für den Feinkostladen wurde auch beschrieben, dass es 1998 noch eine *„ziemliche Pionierarbeit“* gewesen sei einen solchen Laden zu eröffnen: *„Am Anfang, das war super, da wussten die Leute nicht was getrocknete Tomaten sind und – was ist denn ditte – ja rote Linsen – kenn ick nich.“* Dementsprechend gemischt wurde auch die Kundschaft für diese Zeit beschrieben: *„Da war eben ein Professor aus dem Haus (...), ich hatte ein paar Damen (...), die deutlich über 60 waren, die bei mir eingekauft haben, (...) und ich hatte einen Superpunk, der hat sich immer einen Müsliriegel geholt.“* Diese Vielfalt sei allerdings verloren gegangen, was zum einen daran liege, dass sich die Wohnbevölkerung im Gebiet verändert habe, so *„dass es eben auch gemischter noch zuzug von Leuten, die hier gewohnt haben, gibt’s ja heute nicht mehr.“* Zum anderen hätte der Umzug in einen größeren Laden bedeutet, dass hier auch Kundschaft dazu gekommen sei, die aufgrund der Größe des Ladens *„mehr Professionalität“* assoziieren und sich respektloser gegenüber den Verkäuferinnen verhalten würden: *„Die dann eben wirklich so mit Nase hoch – schneiden se mal so und so, ich nehm noch das und das – wo ich so denke, geht das auch höflich?“* Als „neue“ Kundschaft wurden hier auch so bezeichnete „MTV-Kids“ erwähnt, die man daran erkenne, dass sie Mercedes führen, die Jungs Sonnenbrille und die Mädchen rosa Handtäschchen tragen, häufig zum Friseur gingen, unhöflich und ca. 23 Jahre alt seien.²¹⁹

Als eine weitere relativ neue Entwicklung wird beschrieben, dass immer häufiger Paare in den Laden kämen und fragten *„wo man denn hier wohnen könne, sie würden sich umsehen, sie würden gerne eine Wohnung kaufen in Berlin.“* Das sei zum Beispiel ein Paar aus

²¹⁶ Interview Pi 1, Jania, 07.02.2006.

²¹⁷ Interview Pi 3, Sonja, 12.04.2006.

²¹⁸ Interview Pi 2, Marie, 05.04.2006, die folgenden Zitate entstammen ebenfalls diesem Interview.

²¹⁹ Erläuterung zu MTV-Kids: *„Also MTV-Kids haben alle „eine Frisur“, haben gepflegte Fingernägel, ich glaube die gehen echt zur Maniküre und gehen auf jeden Fall immer zum Friseur, sind immer super geschminkt, die Jungs tragen irgendwie so ne Art Gelfrisur aus der Zeitschrift, mit Vorliebe auch wenn’s jetzt nicht draußen sonnig ist so ne Art Sonnenbrille oder irgendwie sonst so ne total verwegene Brille und haben eine bestimmte Art und Weise sich zu benehmen – schlecht erzogen möchte ich das nennen – fahren meistens mit irgend ’nem Mercedes vor und lassen das dann auch irgendwie so raushängen, das sind glaub ich MTV-Kids. Die Mädchen tragen dann vorwiegend gerne Handtasche in Rosé, Apricot oder Pistazie.“* [Wie alt sind die?] „23“.

Nordrheinwestfalen gewesen, das nach einem Altersitz gesucht habe „*wo was los ist*“, andere kämen aus München und „*die letzten, die jetzt da waren, die kamen glaub ich aus dem Ruhrgebiet.*“ Ansonsten wird die heutige Kundschaft als „gut durchmischt“ beschrieben. Es kämen immer noch ältere Leute, die zwar fragten was „*die Biotorte zur Biotorte*“ mache, sie aber trotzdem gerne äßen. Der überwiegende Teil der Kundschaft bestehe allerdings schon aus „jungen Leuten“, „jungen Familien“ und „Studenten“. wobei die Studenten nicht unbedingt zum finanzschwachen Anteil der Bevölkerung gezählt wurden: „*Mit den – Studenten haben kein Geld – ich weiß nicht so richtig, ich glaube schon, dass ganz viele von ihren Eltern finanziert werden.*“

Das Geschäft, das gleich zu Beginn als Hauptzielgruppe ein junges, studentisches Publikum hatte, wurde auch fast von Anfang an von jungen Familien mit Kindern aufgesucht. Mit der Zeit habe sich die Kundschaft nicht sehr verändert. Auffällig sei allerdings, dass sie nicht mehr ganz so „alternativ“ sei bzw., dass das, was vor zehn Jahren noch als ein alternatives Lebensmodell galt, heute eher als normal angesehen werde. Hätten die Mütter vor zehn Jahren noch überwiegend ihre Kinder im Tuch um den Bauch gebunden getragen, so würde heute Wert auf den Kinderwagen gelegt, „*dass die trotzdem ihre Kinder Bio ernähren bis zum Abwinken, das mag keiner jetzt in Abrede stellen, aber das ist nicht mehr so nach außen hin.*“²²⁰ Der Einkauf im Bioladen sei vielmehr eine Frage einer gesunden und bewussten Ernährung geworden, als der Ausdruck für ein alternatives Lebensmodell. Das heutige Publikum sei auch eher mal bereit für „*hochpreisigere Sachen*“ Geld auszugeben, wo sie früher vielleicht noch „*dreimal drüber nachgedacht*“ hätten. Insgesamt waren beide Geschäftsinhaberinnen der Meinung, dass das Publikum anspruchsvoller geworden sei. Ob dies allerdings auch mit einer verbesserten finanziellen Situation zusammenhänge, sei schwierig einzuschätzen. So wurde in einem Fall gesagt, dass vielleicht lieber „*eine Gurke weniger*“ gekauft würde und dafür aber eine „*gesunde*“. In dem anderen Fall wurde darauf hingewiesen, dass sich auch einfach die Prioritäten für „*das, wofür ich mein Geld ausgabe*“ verändert hätten: „*Ganz viele junge Leute, die früher was weiß ich was gekauft haben, kaufen sich jetzt teure Klamotten.*“²²¹ Es sei eben heute auch einfach so eine Zeit, in der es ganz selbstverständlich sei „*durch die Gegend zu fliegen,*“ das Geld für teures Essen, ein gutes Buch oder eben für teure Klamotten auszugeben.²²²

Am extremsten wurde der Wandel der Bevölkerung und dementsprechend der Kundschaft von der Kneipenbesitzerin beschrieben. Während die anderen beiden ihre Geschäfte innerhalb des letzten Jahres vergrößert bzw. noch neue Geschäfte im Gebiet eröffnet haben, hat sie ihr

²²⁰ Interview Pi 1, Jania, 07.02.2006, die folgenden Zitate entstammen ebenfalls diesem Interview.

²²¹ Interview Pi 2, Marie, 05.04.2006

²²² ebenda.

Lokal verkauft und zwar vor allem aufgrund des veränderten Publikums: *„Am Anfang waren das, ich würd mal sagen, nicht Eingeborene, aber nicht so die hippe Klientel, die hierher gezogen ist, weil damals war das ja noch nicht hipp. Da hatten wir auch viele die im Haus (...) oder die in der Umgebung gewohnt haben und die kamen auch regelmäßig (...), das war so was wie – ach jetzt ist es so spät, jetzt kommt der. (...) Eigentlich waren wir erst ja auch ein Nachtladen (...) und dann erst als so ein paar so studentenmäßig hierher gezogen sind, dann haben wir angefangen, dass das Frühstück auf einmal angefangen hat zu laufen, da hast du also auch klar gemerkt, dass jetzt andere Leute hier wohnen. (...) Dann kam die Phase wo, September, Oktober, November bombastisches Geschäft war und zwar Touristengruppen (...). Leute, die gestaunt haben, teilweise sind die auch wirklich mit Bussen durch die Straßen gefahren um zu kiecken, wie viel Kneipen das da gibt, und die dann auch gezielt die Straße, die stand dann auch in vielen ausländischen Reiseführern, hier die Straße gesucht haben um ne Kneipentour zu machen (...). Und dann kam ja irgendwann die Zeit und das merkst du jetzt halt, wo viele auch mit ihrem Laptop im Laden sitzen. Und das hätt's früher nicht gegeben, also der hätt eins auf die Backen gekriegt, weil das gehört sich nicht, in 'ne Kneipe mit 'nem Laptop zu gehen, und das ist nun mal völlig anders.“²²³*

Auch die Berufsgruppen, *„die so in so 'ner Kneipen sitzen“* hätten sich vollkommen verändert, woraufhin auch das Angebot habe umgestellt werden müssen: *„Wir hatten zum Beispiel feste Stammkundschaft – Feuerwehrmänner (...). Und dann hat ich ein paar Dachdecker immer bei mir sitzen und auch viele Bauarbeiter, die die umliegenden Häuser saniert haben. Die kamen auch zum Beispiel zum Frühstück und dann irgendwann, als es hier so schicki micki war dann, das war so der Übergang zur Laptopzeit, dann auch – wir sind Modedesignstudentinnen oder so was oder in so 'ner freien Schule, wie sie hier überall aufgemacht haben. (...) Danach hat sich dann auch die Karte geändert. Also am Anfang hatte ich auf der Speisekarte nur deftige Sachen, Schnitzel, Bauernfrühstück, so 'ne Sachen, dann mussten wir auf einmal vegetarische Speisen anbieten, was meinst'n, was das los war. Das war meiner Köchin gar nicht so einfach beizubringen.“* Nicht nur die Umstellung des Angebotes, sondern auch der veränderte Kundenkreis stieß zum Teil auf Ablehnung: *„Ich muss sagen, es macht auch irgendwann keinen Spaß mehr, weil so 'ne Vorstellung wie ich von Kneipe hatte, (...) wo du so das Gefühl hattest, das ist deine Wohnstube oder für viele Leute die Wohnstube, du kennst die, du weißt die kommen heute, die kommen morgen (...) und du weißt was die Leute bestellen, kannst ihnen das schon hinstellen, ohne die zu fragen. Du kannst die auch mal volltöffeln, weil die wissen, wie du bist, und als das irgendwann*

²²³ Interview Pi 3, Sonja, 12.04.2006, die folgenden Zitate entstammen ebenfalls diesem Interview.

aufgehört hat, (...) – wo ich gesagt hab, was sind denn das für Leute, scheiße was kommen denn hier für Leute in die Kneipe, dann hast du auch keinen Bock mehr.“

Ebenso wie die alteingesessenen Gewerbetreibenden haben die drei Pionierinnen also eine deutliche Veränderung des Publikums wahrgenommen haben. Der Wandel im Konsumverhalten spielte jedoch eine größere Rolle. So sei das Publikum anspruchsvoller geworden, Feinkost- und Biolebensmittel würden zu einem „normalen“ Lebensstil gehören, ebenso wie das Einkaufen in Modedesigngeschäften. In den Interviews wurde aber nicht nur beschrieben, dass die Leute vermehrt andere Produkte nachfragten, sondern dass im Gebiet auch viel mehr Personen wohnen würden, die diese Produkte in Geschäften anböten. Viele der Modegeschäfte und auch Kunstgalerien seien von Personen eröffnet worden, die im Gebiet lebten. So hätten zum Beispiel Modedesignstudent/-innen eine Wohnung im Gebiet gesucht und angefangen in der eigenen Wohnung zu nähen, um die Kleidung auf dem Trödelmarkt zu verkaufen. Mit Abschluss des Studiums seien viele im Gebiet geblieben und hätten Geschäfte eröffnet. Ähnliches wurde für die Künstler beschrieben. Sie würden in dem Gebiet leben, weil es attraktiv sei und seien unter Umständen auch schon hierher gezogen, als die Mieten noch günstig waren. Auch sie würden Produkte auf dem Trödelmarkt anbieten oder mit zunehmendem Erfolg in einer der Galerien verkaufen.

Im Unterschied zu den alteingesessenen Gewerbetreibenden bedeutete das veränderte Publikum für die Pionierinnen keine wirtschaftlichen Schwierigkeiten. Im Gegenteil seien die Umsätze in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, was im Fall von zwei Geschäften zu Vergrößerungen und Neueröffnungen geführt hat. Nur in dem zuletzt beschriebenen Fall führte die neue Kundschaft zur Geschäftsaufgabe, allerdings auch nicht aus finanziellen Gründen, sondern weil man die neuen Klientel nicht mehr bedienen wollte. Ein weiterer Aspekt auf den alle drei hingewiesen haben, ist der Zusammenhang von Sanierung, Gewerbe- und Bevölkerungsentwicklung. So seien sowohl die „neuen“ Geschäfte als auch die „neuen“ Bewohner in sanierte Häuser gezogen. In den Häusern die noch nicht saniert worden seien, gebe es auch keine „neuen“ Geschäfte.

4.3.4.3 Die „neuen“ Geschäfte²²⁴

Die Befragung der neuen Geschäfte hat eine überraschende und in diesem Maße nicht erwartete Vielfalt ergeben. Gemeinsam ist allen Geschäften, dass sie sich vom äußeren Erscheinungsbild und vom Angebot von den Geschäften der alteingesessenen Gewerbetreibenden abheben. Die Ladenbesitzer/-innen sind alle zwischen 30 und maximal 45 Jahren alt und die Geschäfte existieren erst seit maximal sechs oder sieben Jahren, der

²²⁴ Sofern sie nicht anders gekennzeichnet sind, entstammen alle hier gemachten Angaben den Befragungen der „neuen“ Geschäfte im April/Mai 2006.

überwiegende Teil zwischen 1,5 und 4,5 Jahren.²²⁵ Sie unterscheiden sich allerdings zum Teil in der Kundschaft, sowohl in Bezug auf das Alter als auch in Bezug auf die Finanzkraft, der Motivation das Geschäft zu eröffnen sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Geschäftes. Die Spanne reicht hier vom Geschäftsmann, der noch fünf weitere Geschäfte in anderen Berliner Bezirken hat, den Modedesignerinnen, deren Geschäft sich zwar trägt, aber die noch andere Nebenjobs haben bis hin zur Ich-AG, die das Hobby zum Beruf gemacht hat und versucht damit ihren Lebensunterhalt zu bestreiten.

Mode und Accessoires

Von den elf befragten Geschäften verkaufen sechs eigene Produkte und zwei davon haben ein eigenes Label. Alle verkaufen zusätzlich entweder Markenware oder von anderen selbst gefertigte Produkte. Von den anderen fünf Geschäften sind zwei Second-Hand-Läden, zwei verkaufen Markenware und eins Ware von verschiedenen Anbietern und Produzenten. Die Stilrichtungen variieren insgesamt zwischen Wave, Heavy-Metal, Rock'n Roll, orientalischer Kleidung und Accessoires, Berliner Designermode, Schmuck und Accessoires in verschiedenen Stilrichtungen, Spezialanfertigungen für Film und Fernsehen, so genannte „streetware“ und Second-Hand.

Eine Förderung haben fünf Geschäfte erhalten. Davon drei durch das Arbeitsamt über die Fördermaßnahmen „Ich-AG“ und „Überbrückungsgeld“, einmal durch einen Kredit von der Investitionsbank Berlin, ein Geschäft war an Marketingaktionen des Quartiersmanagement im Rahmen des Domino-Projektes beteiligt und ein anderes erhielt noch zusätzlich Zuschüsse aus dem Existenzgründerfond.

Die Gründe für die Standortwahl waren wie gesagt sehr unterschiedlich. Bei vier der Befragten war der ausschlaggebende Grund, dass sie bereits im Gebiet gewohnt haben. Drei gaben an, dass das Klientel bzw. die alternative Szene vorhanden gewesen sei. Weiter drei sagten, dass es die Produkte, die sie verkaufen, im Gebiet noch nicht gab. Einer gab an, dass er vorher am Kurfürstendamm seinen Laden gehabt hätte, dort aber zu viele Touristen seien. Hier im Gebiet sei es ruhiger und die Kaufkraft niedriger, aber der Verkauf im Laden sei auch eher nebensächlich, da er überwiegend Auftragsarbeit mache. Von zwei der Gewerbetreibenden wurde zusätzlich noch auf den Gebietsschutz für Marken als Grund für die Standortwahl hingewiesen. Der Gebietsschutz sei für Modegeschäfte relevant, weil Markenhersteller ihre Produkte nur an eine begrenzte Anzahl an Geschäften in einem Gebiet herausgeben würden. Als Beispiel wurde die Kastanienallee im Prenzlauer Berg genannt, in der bereits alle wichtigen Marken vertreten seien. Wer also ein neues Geschäft aufmachen

²²⁵ Eröffnungszeitpunkte: 2x vor 6/7 Jahren, 3x vor 4-4,5 Jahren, 1x vor 3 Jahren, 3x vor 2 Jahren, 3x vor ca. 1,5 Jahren, 2x vor < 1 Jahr.

wolle, müsse dies entweder woanders tun oder andere Marken finden. Zwei gaben auch noch an, ihr Geschäft nicht in direkter Nähe zum Boxhagener Platz eröffnet zu haben, weil dort die Mieten zu teuer seien.

Für die Kundschaft wurde in drei Fällen angegeben, dass es sich überwiegend um Leute handele, die im Gebiet wohnen, einmal wurde „*alternative Kundschaft*“ erwähnt, zweimal Kunden aus dem Spektrum „*Wave, Punk und Rock'n Roll*“ und einmal überwiegend Frauen, die ihr Studium bereits beendet hätten und Geld verdienten, z.B. „*Psychologinnen und Heilpraktikerinnen*.“ Ansonsten wurde in den meisten Fällen der Kundenkreis als „*gemischt*“ bezeichnet, wobei sich bei näherem Nachfragen klärte, dass mit „*gemischt*“ eine Kundschaft im Alter von ca. 15 bis maximal 50 Jahren gemeint ist. In vier Fällen wurde von 20 bis Mitte 30 angegeben, in drei Fällen von 20 bis 45 bzw. einmal bis 50. In drei Fällen ging die Altersgrenze bis 60 und älter. Extrem häufig wurden Touristen als Kundschaft genannt, davon zweimal explizit spanische Touristen, wo in einem Fall auch vermutet wurde, dass die Gegend in einem spanischen Reiseführer stehen müsse. In einem anderen Fall wurde auf einen Zeitungsartikel über die „*Modemeile*“ Wühlischstraße berichtet, nach dessen Erscheinen sich die Zahl der Touristen wesentlich erhöht hätte.

Die finanzielle Situation der Kundschaft wird in fünf Geschäften als eher schlecht bezeichnet. Es gebe viele Leute, die nur zum schauen kommen, oder andere von denen man wüsste, dass sie gespart hätten, um sich eine bestimmte Sache zu kaufen. Zwei geben die finanzielle Situation als „*normal*“ bzw. „*mittel*“ an und in vier Fällen wurde gesagt, dass es sehr unterschiedlich sei. So gebe es auf der einen Seite Leute, bei denen man merken würde, dass sie sich das Geld „*abknapsen*“, wohingegen andere gleich mehrere Sachen kaufen würden, ohne auf den Preis zu achten. Ein Gewerbetreibender erzählte, dass einige seiner Produkte von einem Teil der Kundschaft als teuer empfunden würden, wogegen andere sie als „*Ramsch*“ bezeichnet hätten, weil sie so billig seien. Mehrere haben erwähnt, dass es hauptsächlich die Touristen seien, die Geld einbringen.

Von dem Geschäft leben können acht der Gewerbetreibenden, zwei davon „*gerade so*.“ In einem Fall trägt sich der Laden durch die Ich-AG-Förderung, in einem anderen gibt es Zuschüsse von Verwandten und im dritten Fall wird der Laden durch Nebenjobs finanziert. Noch weitere Geschäfte haben drei der befragten Personen. So besitzt einer der Gewerbetreibenden noch zwei Geschäfte in Mitte und im Prenzlauer Berg, zwei in Kreuzberg und eins in Potsdam. Der Laden hier im Gebiet sei der zweite gewesen, der eröffnet wurde. Ein anderer Geschäftsinhaber hat noch ein weiteres Geschäft in Kreuzberg und noch eins im Gebiet. Das dritte Geschäft hat Anfang 2006 einen zweiten Laden in der gleichen Straße eröffnet.

Die Preisspanne des Angebotes wurde von den meisten Geschäften mit niedrig- bis mittelpreisig angegeben. Nur ein Geschäft hat mittel- bis höherpreisig angegeben. Auffällig ist eine relativ breite Preisspanne im Angebot. Diese variiert zum Teil zwischen 2 und 150 Euro.

Die befragten Geschäfte befinden sich mit einer Ausnahme alle in sanierten Häusern, ein Haus wird gerade saniert. In vier Fällen wurden die Ladenräume selber saniert und es konnte dadurch eine günstigere Miete ausgehandelt werden. Die Mietzahlungen liegen, soweit Angaben dazu gemacht wurden, zwischen 6 und 12 Euro im direkten Umfeld des Boxhagener Platzes und bei 4,50 Euro im weiteren Umfeld.

Die Künstler

Die Interviews mit den Galeriebesitzer/-innen gestalteten sich wesentlich schwieriger als die anderen, da die meisten Galerien eher kurze Öffnungszeiten haben wie zum Beispiel Sonntags von 16 bis 18 Uhr und auch in den angegebenen Zeiten nicht unbedingt anzutreffen waren. Häufiger wurde auf Events oder Netzwerke in den Schaufenstern hingewiesen und mehrfach auch auf Internetadressen. Auf einer der angegebenen Webseiten wird Friedrichshain wie folgt beschrieben: „*with scores of alternative cafés and avantgarde art projects, which has become one of the city's terndiest destinations for culturally interested individuals.*“ Die Galerie stellt laut der Webseite Werke von Künstlern aus allen Teilen der Welt aus und hat noch eine Zweigstelle in Paris. Der Ansprechpartner für diese Galerie war jedoch leider vor Ort nicht anzutreffen. Interviews geführt wurden letztendlich in drei Galerien, wovon eine eine Mischung aus Café, Bar und Kunstraum ist, eine andere zu einem Modegeschäft dazugehört und die dritte mit einer Werkstatt kombiniert ist.

Von den drei Galerien hat eine erst vor einem halben Jahr eröffnet, eine andere vor zwei und die dritte vor drei Jahren. Die relativ neu gegründete Galerie hat eine Förderung beim Existenzgründerfonds beantragt und die anderen beiden wurden durch die beiden Quartiersmanagementprojekte Boxion und Domino gefördert.

Zwei der Befragten sind selber Künstler und stellen auch Werke von anderen Künstlern aus bzw. verkaufen sie. Im anderen Fall bestehen Kontakte zu Künstlern in New York und es werden wechselnde Ausstellungen zu verschiedenen Stilrichtungen gemacht, sowohl in Berlin als auch in New York.

Den Standort haben alle drei aus verschiedenen Gründen ausgesucht. In einem Fall wohnte eine der Personen seit mehreren Jahren in Friedrichshain. In einem anderen Fall existierte bereits das zur Galerie dazugehörige Modegeschäft seit zwei Jahren und außerdem gebe es viele Kunstinteressierte in der Gegend. Im dritten Fall war das Gebiet vorher gänzlich unbekannt. Die Galeriebesitzerin hatte aber von dem Ladenleerstandprojekt Boxion gehört

und sich dort beworben. Daraufhin wurden ihr verschiedene Läden im Gebiet angeboten. Da in dem Haus noch weitere Läden leer standen, hat sie diese an Bekannte weitervermittelt, die dann ebenfalls dort Galerien eröffnet haben.

Die Kundschaft wird in einer Galerie als unterschiedlich, abhängig von den Ausstellungen beschrieben, und der „*Punk'n Roll-, Grufti-, und Tattooszene*“ zugeordnet. Das Alter sei zwischen 20 bis 40 Jahren, der „*normale Rentner von nebenan*“ komme nicht vorbei. Die finanzielle Situation der Kundschaft sei schwer einzuschätzen, es gebe aber in einigen Szenebereichen durchaus auch Leute mit viel Geld. In einer anderen Galerie wurde erzählt, dass viele Kunden aus Hamburg kämen, da ihre Kinder hier im Kiez studierten. Das Alter der Kundschaft liegt hier zwischen 20 und 60 Jahren. Auch hier konnte die finanzielle Situation schwer beurteilt werden. Insgesamt sei die Kauffreude eher gedämpft. Im dritten Fall wurden als Kunden explizit „*nicht Simon-Dach-Straßen-Publikum*“ angegeben, sondern eher Anwohner, im Alter von überwiegend um die 30 Jahre. Es kämen aber auch 50- und 60-Jährige und es gebe zwei jugendliche Stammkunden. Die finanzielle Situation wird hier als „*medium bis schlecht*“ eingeschätzt.

Von der Kunst allein leben können alle drei nicht. Die eine Galerie wird zur Zeit noch durch das Modegeschäft finanziert, die andere über Getränkeverkauf und bei der dritten unterstützt vom Lebenspartner. Weitere Läden gab es nur in dem Fall des bereits erwähnten Modegeschäfts. Zum Preisniveau des Angebotes gab es in einem Fall keine Angaben, im anderen wurde niedrig gesagt und im dritten lag das Angebot zwischen 15 und 400 Euro.

Bereits fertig saniert sind zwei der Läden, der andere wird gerade saniert. Die Mietpreise liegen bei 3,50 Euro, 4,50 Euro und 7,50 Euro pro qm. Das Alter der Galeriebetreiber/-innen ist: 28 und 34 Jahre, 32 und 34 Jahre sowie 43 Jahre.

Zusammenfassung

Insgesamt kann festgehalten werden, dass es sich bei den 14 befragten Geschäften in acht Fällen um geförderte Projekte handelt. Von den geförderten Geschäften gaben fünf an, dass sie nicht davon leben können, in einem Fall geht es durch die Förderung. Die 14 Geschäfte befinden bis auf zwei alle in sanierten Häusern, zwei werden gerade saniert. Die Mietpreise die gezahlt werden variieren nach Standort im Gebiet und erbrachter Eigenleistung zwischen 4,50 und 8 Euro. Die niedrigste Miete zahlt eine Galerie mit 3,50 Euro und die höchste ein Second-Hand-Laden mit 12 Euro. Dazu muss allerdings gesagt werden, dass die befragten Geschäfte in der Simon-Dach-Straße keine Angaben zum Mietpreis gemacht haben. Die Kundschaft wird insgesamt ähnlich beschrieben wie in den Geschäften der befragten Pionierinnen. Das Alter liegt überwiegend zwischen 20 und 45 Jahren, in einigen Geschäften kommen auch manchmal ältere Kunden und „*der Nachbar von nebenan*“ vorbei. Einige Geschäfte bedienen

bestimmte Stilrichtungen wie „Punk'n Roll“, „Wave“ und „Heavy-Metall“, es gibt Geschäfte die Spezialanfertigungen machen und andere die ein breiteres Angebot haben wie zum Beispiel die zwei Second-Hand-Läden, wobei eins der beiden durch ein für Second-Hand-Kleidung sehr teures Angebot auffällt. Die Finanzkraft der Kundschaft wird im Allgemeinen als eher niedrig beschrieben, die Kundschaft mit mehr Geld gebe es zwar auch, sie wurde aber mit einer Ausnahme nicht als Hauptklientel des Geschäftes beschrieben. Dementsprechend variiert auch in vielen Geschäften das Preisangebot. Meistens werden Produkte in verschiedenen Preisklassen angeboten. Ein wichtiger Wirtschaftsfaktor scheinen für viele Geschäfte die Touristen sein, wobei sie nicht immer als die beliebteste Klientel beschrieben werden. Für die Standortwahl waren im wesentlichen die Gründe das vorhandene Klientel, die Ansässigkeit im Gebiet und die Neuartigkeit des Produktangebotes ausschlaggebend. In zwei Fällen war die Ruhe des Standortes und das Förderprojekt „Boxion“ entscheidend.

4.3.4.4 Zwischenfazit zu Gentrification und Gewerbe

Aus den Untersuchungen geht hervor, dass es im Gebiet Boxhagener Platz „neue“ Geschäfte gibt, die mit ihrem Angebot ein anderes Klientel bedienen als die „alten“ Geschäfte. So konnten zum einen anhand der Bestandserhebung Geschäfte und Branchen ausgemacht werden, die es in dem Gebiet vorher entweder gar nicht gab oder nur in wesentlich geringerem Maße und deren Angebot eine anderes Klientel vermuten lässt. Zum anderen werden in den Interviews verschiedene Branchen beschrieben, die sich ab einem bestimmten Zeitpunkt massiv angesiedelt haben. Am häufigsten wurden hier „Szenekneipen“, Friseure, Modegeschäfte und Kunstgalerien genannt. Vor allem die Pionierinnen beschreiben auch ein verändertes Klientel, was an den neuen Angeboten und Dienstleistungen wie zum Beispiel Modeartikeln, Kunst und Frisuren (vgl. „MTV-Kids“) interessiert ist. Die Interviews mit den neuen Geschäften haben ergeben, dass sie mit ihren Angeboten überwiegend eine bestimmte Altersgruppe und zum Teil auch bestimmte Stilrichtungen bedienen.

Der Verlauf der Ansiedlung der „neuen“ Geschäfte, der in Kapitel 4.3.1.3 beschrieben wurde, entspricht in einigen Teilen genau dem im Theorieteil erläuterten Verlauf. Hier wurde beschrieben, dass in einer ersten Phase risikofreudige Pioniere die lokale Infrastruktur (Läden, Kneipen, Restaurants) und damit auch den äußeren Eindruck des Gebietes verändern, wodurch ein sich selbst verstärkender Prozess entstehe. Dieser umfasse zunächst einzelne Blockseiten und weite sich mit steigendem Bekanntheitsgrad des Viertels aus. Sowohl für die Kneipenszene als auch für die anderen Geschäfte wurde eine solche Entwicklung beschrieben, dessen bezeichnendstes Bild die in einem Interview geschilderte „Krake“ ist, die sich stückweise in dem Gebiet ausgebreitet habe. Vor allem für die Kneipenszene wurde beschrieben, dass sich zunächst einige Szenekneipen angesiedelt hätten. Denen sei dann zu

einem späteren Zeitpunkt die so bezeichnete Großraumgastronomie gefolgt. Danach habe eine Kneipe nach der anderen Kneipe aufgemacht.

Entgegen der Theorie haben die neueren Kneipen aber nicht die ursprüngliche Kneipenszene verdrängt, sondern sind zusätzlich entstanden. Auch weiterhin eröffnen Kneipen, die eher der anfänglichen Kneipenszene zugerechnet werden können. Sowohl die Kneipen, als auch die Geschäfte, die der „Szenekategorie“ zugeordnet wurden, bieten ein Angebot für ein unterschiedlich finanzkräftiges Publikum. Es gibt den „9-Euro-Cut-and-go-Haarschnitt“ ebenso wie die „30-Euro-Trendfrisur“. Die meisten Modegeschäfte haben, wie dargelegt, eine breite Preisspanne in ihrem Angebot, auch wenn die günstigen Angebote sicher nicht mit den Angeboten der bekannten internationalen Modeketten und Textildiscounter zu vergleichen sind. Die Kneipen bedienen ebenfalls eine sehr unterschiedliche Klientel. Während die eine günstiges Bier bei Punkmusik im Angebot hat, gibt es in der anderen gepflegtes Essen und Architekturzeitschriften zum Lesen. Eine Kommerzialisierungsphase wie sie für die Spandauer Vorstadt beschrieben wurde, in der sich exklusive Schuhgeschäfte und Designertextilläden angesiedelt haben, konnte hier in dem Maße nicht festgestellt werden. Es scheint vielmehr ein „Nebeneinander“ zu geben, von kreativen Existenzgründern, Personen, die ihr Geschäft in dem Gebiet eröffnen, weil sie hier wohnen, und Geschäftsleuten, die gezielt aufgrund der Klientel in das Gebiet gekommen sind.

Parallel zu der Veränderung der Gewerbestruktur haben die befragten Gewerbetreibenden ein deutlich verändertes Publikum wahrgenommen. Vor allem der „Durchschnittsbürger“ und die älteren Menschen seien aus dem Gebiet verschwunden und dafür überwiegend junge Leute, in der Regel Studenten zugezogen. Aus der Milieuschutzstudie geht hervor, dass 70% der Bewohner innerhalb der letzten fünf Jahre ausgetauscht wurden. Dies hatte erhebliche Auswirkungen auf die Gewerbestruktur. Während die alteingesessenen Gewerbetreibenden überwiegend Studenten mit geringen finanziellen Mitteln als neue Kundschaft nennen, sind es in den anderen Geschäften zwar auch viele Studenten, aber zusätzlich auch Familien mit Kindern sowie ehemalige Studenten, die mittlerweile Geld verdienen, im Kiez geblieben sind und Familien gegründet haben, und insgesamt ein anspruchsvolles Publikum bilden, das sich bewusst ernährt und andere Prioritäten setzt beim Einkauf als die alteingesessene Bevölkerung. In einem Fall wurde auch vermutet, dass viele Studenten über ein finanzkräftiges Elternhaus verfügen, und in einem anderen wurde erzählt, dass Studenten ihre Eltern als Kundschaft mitbringen würden. Das Interesse an Eigentumswohnungen wurde ebenfalls von zwei Personen erwähnt. Ein wirklich finanzkräftiges Publikum stelle aber bis auf eine Ausnahme nicht das Hauptpublikum dar. Auch wenn trotz aller Veränderungen ein Nebeneinander von „alten“ und „neuen“ Geschäften deutlich wurde, die ein unterschiedlich

finanzkräftiges Publikum bedienen, so hatte doch der Wandel der Bevölkerung zur Folge, dass viele der alteingesessenen Gewerbetreibenden massive Umsatzeinbußen erleiden, viele bereits ihre Geschäfte aufgegeben oder sich einen anderen Standort gesucht haben.

4.3.4.5 *Der Einfluss der Ansiedlung der Kneipenszene und der Unterhaltungsindustrie*

Vorhergehend wurde der Verlauf der Ansiedlung der Kneipenszene und der „neuen“ Geschäfte im Gebiet Boxhagener Platz dargestellt und geschildert, welchen Einfluss die Veränderung der Bevölkerung auf die Gewerbestruktur des Gebietes hatte. Im Folgenden soll erläutert werden, wie die Entwicklung einer „neuen“ Gewerbestruktur und die Ansiedlung imageträchtiger Unternehmen im näheren Verflechtungsbereich auswirkt.

In vielen Interviews wurde beschrieben, dass vor allem die Etablierung der Kneipenszene ein Auslöser für die Veränderung des Gebietes gewesen sei. Sie hätte ein neues Publikum angezogen, das häufig als ein „hippes“ Publikum beschrieben wird: *„Dann sind natürlich im Laufe der letzten Jahre sehr viele neue Leute hierher gezogen, weil durch die Ansiedlung der Kneipengeschichten, die hier gelaufen sind, und ein paar andere Sachen war es ein hipper Bezirk und jeder der meinte er müsste sich präsentieren und gesehen werden, der wollte dann hier wohnen.“*²²⁶ Als ein wesentlicher Faktor wird hierbei auch die Entwicklung des Images des Gebietes beschrieben. So sei das Gebiet bereits in Reiseführern und in Presseartikeln erschienen, als es eigentlich noch gar nicht so viel an „neuer“ Szene gab: *„Ich war erstaunt. Ich bin mal mit British Airways geflogen nach Frankfurt und in dem Führer über Berlin war die Simon-Dach-Straße drin und ich dachte, das kann ja wohl nicht wahr sein, es gibt sonst nichts drum rum. Die Simon-Dach-Straße, da sieht eins aus wie’s andere und das wird hier propagiert, ist ja nicht zu fassen.“*²²⁷ Auch in der Milieuschutzstudie wird darauf hingewiesen, dass vor allem die vielfältigen Infrastruktureinrichtungen, Cafés, Gastronomie- und Kultureinrichtungen sowie ein ausgeprägtes positives Image das Gebiet für junge Bewohner attraktiv gemacht hätten. Das Gebiet habe sich zur „Szenegegend“ entwickelt und ziehe Haushalte an, die diesen urbanen Lebensstil suchen und bereit seien für gut ausgestattete Wohnungen entsprechende Mieten zu zahlen.²²⁸

Im Vorfeld wurde bereits beschrieben, dass die Entwicklung der Kneipenszene nicht nur zu einem großen Zuzug von neuer Bevölkerung geführt hat, sondern vor allem auf die ältere Bevölkerung im Gebiet eine abstoßende Wirkung hatte. Für viele der älteren Bewohner sei das Gebiet zu „*unruhig*“ geworden, sie würden nicht mehr gerne hinausgehen, weil es zu laut geworden sei. In einem Fall wurde explizit die Eröffnung der eigenen Kneipe als Grund für

²²⁶ Interview Heike Weingarten und Yvonne Böhm, 18.02.06.

²²⁷ Interview Pi 2, Marie, 05.04.2006.

²²⁸ Vgl. ASUM 2004, a.a.O.

den Auszug von drei älteren Bewohnern des Hauses aufgeführt. In einem Interview wurde auch noch darauf hingewiesen, dass die Wohnungen im Vorderhaus in der Simon-Dach-Straße zur Gänze nach vorne hinaus gingen, dass heißt, dass die Bewohner hier kein Rückzugsgebiet gehabt hätten vor dem Lärm der Kneipen.

Die Etablierung der Kneipenszene habe allerdings wiederum das Gebiet für andere Gewerbetreibende interessanter gemacht: *„Das höre ich auch immer wieder in den Existenzgründerberatungen – möglichst also dort an den Boxhagener Platz ran.“*²²⁹ Vor allem die Ansiedlung von Mode und Design wird in diesem Zusammenhang gesehen: *„Wir gehen ja nun ziemlich in den Bereich hinein Mode und Design im Bezirk allgemein und das funktioniert eigentlich, also da gibt’s doch schon ne ganze Menge, die sich mit ansiedeln.“*²³⁰

Die Ansiedlung von Universal und MTV wird in mehrfacher Hinsicht als relevant für die Entwicklung des Gebietes angesehen. Zum einen sei sie eine Bestätigung für die Simon-Dach-Straße als wichtiger Wirtschaftsfaktor und zum anderen habe sie erhebliche Auswirkungen für das Image des Gebietes gehabt: *„Sie kommen einfach in die Diskussion (...). Es gab ja hier immer so die Überlegungen hier in Berlin: Kreuzberg ist out, jetzt ist es der Prenzlauer Berg, oder Prenzlauer Berg, sprich Kollwitzplatz und wer redet denn heute noch über den Kollwitzplatz?“*²³¹ Die Ansiedlungen hätten aber auch eine direkte Auswirkung auf die Wohnbevölkerung gehabt: *„Also es ist jetzt nicht so, dass alle 500 Beschäftigten von Universal auch in Friedrichshain wohnen (...) aber aus unseren Gesprächen auch mit diesen größeren Unternehmen wissen wir auch, dass einige Mitarbeiter durchaus auch in Friedrichshain und um den Boxhagener Platz wohnen.“*²³² Vor allem das Angebot an sanierten Altbauwohnungen mache das Gebiet als Wohngegend interessant für Angestellte von z.B. Universal und MTV, aber auch für Leute die im Regierungsviertel arbeiten, so *„dass eben viele, die auch im Regierungsviertel arbeiten, dann durchaus auch in Arbeitsstättennähe auch nach Friedrichshain gezogen ist, dann Universal, MTV, die hierhin gezogen sind. Also dadurch haben dann auch viele nach großen Altbauwohnungen gesucht und die häufig dann eben auch saniert am Boxhagener Platz gefunden.“*²³³ Auch der Bedarf an Loftwohnungen sei gestiegen, *„ausgelöst durch die Ansiedlung der Unterhaltungsindustrie unten, die Leute verdienen gut da unten bei MTV oder Universal und dann quasi einen Kilometer davon in einem schicken Loft wohnen zu können, vom Arbeitsort, in einer trendigen Gegend (...) und*

²²⁹ Interview Peter Hilleker, 04.05.2006.

²³⁰ Interview Herr Kaune, 10.04.2006.

²³¹ ebenda.

²³² Interview Thomas Helfen, 27.03.2006.

²³³ ebenda.

wenn jetzt Anschütz da baut, das wird hier auf das Gebiet auch noch mal Auswirkungen haben, in Form von Nachfragen nach höherwertigen Wohnmöglichkeiten.“²³⁴

Inwieweit diese Bevölkerungsgruppen allerdings tatsächlich die Infrastrukturangebote des Gebietes nutzen ist fraglich. Das mag zum Teil für die Kneipen und Restaurants im Gebiet gelten. Die Interviews mit den Modegeschäfte haben nur zum Teil auf ein zahlungskräftigeres Publikum hingewiesen und hier wurde dann auch eher von Studenten gesprochen, die schon vorher im Gebiet gewohnt, ihr Studium beendet haben und mittlerweile Geld verdienen. Angestellte von Universal und MTV oder Regierungsangestellte wurden nicht direkt benannt, wobei natürlich auch die Frage ist ob sie als solche erkennbar wären. Möglicherweise ist aber auch in diesem Fall das Vorhandensein der Geschäfte und das Image des Gebietes als „Szeneviertel“ interessanter, als tatsächlich in den „Szenegeschäften“ einkaufen zu gehen. Diese Frage kann allerdings im Rahmen dieser Arbeit nicht beantwortet werden.

4.3.5 Die politischen Rahmenbedingungen: Einfluss des Bezirkes und des Quartiersmanagements auf die Gewerbeentwicklung und Milieuschutz

In den Kapitel 3.2.2, 3.2.3 und 3.2.4 wurde die Rolle des Quartiersmanagements am Boxhagener Platz bereits ausführlich dargelegt und auch auf Sichtweisen und Maßnahmen des Bezirkes eingegangen. Sie sollen an dieser Stelle durch Informationen aus den geführten Interviews ergänzt und in Zusammenhang mit den in Kapitel 1.3 erläuterten Strategien der wettbewerbsorientierten Stadtpolitik gestellt werden.

Im Theorieteil wurde beschrieben, dass die Stadtentwicklungspolitik in der heutigen Zeit vor allem den Bedingungen von Standortkonkurrenz unterworfen ist, durch den Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft sowie ein zunehmend betriebswirtschaftliches Denken in immer mehr Bereichen kennzeichnend ist, was häufig durch die Formel „Unternehmen Stadt“ auf den Punkt gebracht wird. Die Stadtentwicklungspolitik übernimmt hierbei zunehmend die Funktion eines Katalysators für ökonomische Entwicklung und ist verantwortlich für die Animation von Investitionstätigkeiten und die Initiation wirtschaftlicher Entwicklung. Es wird versucht für ein „Ambiente“ zu sorgen, dass Investitionsentscheidungen, Firmenverlagerungen und Besucherströme positiv beeinflusst. Die Wirtschaftspolitik „klassischer Prägung“ verliert hierbei an Bedeutung. Nicht der Wirtschaftssenator mit seinem Förderinstrumentarium allein soll künftig die Rahmenbedingungen bestimmen. Diese sollen eher vom Schulsenator, vom Kultur- und Wissenschaftssenator sowie vom Stadtentwicklungssenator gesetzt werden - soweit der Politik überhaupt Einfluss beigemessen wird. Im Übrigen solle staatliche und kommunale Steuerung in einer zivilgesellschaftlich orientierten Stadt eher dezentralisiert, entstaatlicht und auf intermediäre Akteure verlagert

²³⁴ Interview Werner Oehlert, 24.04.2006.

werden. Um für das „Ambiente“ zu sorgen werden spezifische Standortprofile entwickelt, die für (potentielle) Investoren attraktiv sein könnten und es werden vermehrt Marketing-Strategien verfolgt, die auf die „weichen“ Standortfaktoren setzen, wie das kulturelle Image des Standortes, den Freizeitwert, das Angebot von „höherwertigem“ Wohnraum und das Image als Wirtschaftsstandort.

In Kapitel drei wurde bereits beschrieben, dass nach 1989 aus den ehemals bedeutenden Friedrichshainer Industriestandorten zahlreiche Förder- und Entwicklungsgebiete für Büro- und Dienstleistungsgewerbe geworden sind. Für produzierendes Gewerbe waren nach Auskunft des Unternehmervereins nur noch zwei kleine Flächen vorgesehen. Es hätte im Bezirk schon noch einige Betriebe gegeben, die auch nach der Wende noch weiter gearbeitet hätten und die es auch heute noch gibt. Diese hätten dann allerdings ihren Standort aus der Stadt ins Umland verlagert: *„Also dadurch, dass hier größere Betriebe, die hier durchaus vor Ort waren, wegrationalisiert wurden, nicht mehr gebraucht wurden, überflüssig waren und das ja auch Berliner Senatspolitik war, (...) immer wieder dieser Dienstleistungsstandort favorisiert wurde, ist eben für viele der Ausweg nur noch gewesen, wenn ich mich jetzt wirtschaftlich auch noch positiv entwickle, muss ich raus aus der Stadt und dann sind die ins Umland gegangen.“*²³⁵ Für die Handwerksbetriebe bedeuteten die neuen Entwicklungsplanungen häufig ebenfalls, dass sie sich neue Standorte suchen mussten: *„mit der Festlegung der Sanierungsgebiete, da standen natürlich auch produzierende Betriebe den Sanierungszielen im Weg, hinsichtlich der Lärmproblematik und so weiter, dass die dann eben verlagert werden mussten (...), Tischlereien und so weiter“.*²³⁶

Der Leiter der Wirtschaftsförderung berichtete zudem von Veränderungen in der Wirtschaftspolitik, die der vorweg beschriebenen Entwicklung entsprechen. So würden z.B. die meisten ansiedlungswilligen Firmen sich eher an die Senatsverwaltung oder die Stadtplanung des Bezirkes wenden, als an die bezirkliche Wirtschaftsförderung. Während in den 90er Jahren noch die Bestandspflege und die Existenzgründerberatung die Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung darstellten, sei ab 2000 verstärkt die Projektarbeit hinzugekommen. In der Projektarbeit werde in der Regel mit verschiedenen Trägern zusammengearbeitet. Die Aufgabe der Wirtschaftsförderung sei hierbei, diese Projekte zu begleiten und die finanziellen Mittel bereit zu stellen, bis hin zur Abrechnung der Projekte.

Die Projekte, die vom Bezirk durchgeführt werden, umfassen zum einen die Bestandspflege kleiner und mittlerer Unternehmen, ein Dachportal für den Einzelhandel, ein Beratungsprojekt für Unternehmen und Existenzgründer mit Migrationshintergrund und ein Projekt zu

²³⁵ Interview Herr Kaune, 10.04.2006.

²³⁶ Interview Peter Hilleker, 04.05.2006. Die folgenden Informationen entstammen ebenfalls diesem Interview.

energieeffizientem Bauen. Zum anderen werden Projekte zu Stadtteiltourismus und Stadtteilmarketing durchgeführt sowie ein Ansiedlungsprojekt für Design, dessen Ziel es sei, „kreative Designer“ in der Frankfurter Allee anzusiedeln.

Weiterhin würden die Projekte aus den Quartiersmanagement-Bereichen weitergeführt, die für den Boxhagener Platz im Wesentlichen das „Ansiedlungsmanagement“ betreffen. Im Rahmen der Ansiedlungsprojekte würden Existenzgründerberatungen durchgeführt, für die Förderung der Ansiedlung von „kreativen Designern“ gehe man auch an die Fachhochschulen und berate dort zur Existenzgründung. Die verantwortlichen Träger des Designpool führen auf Messen nach Paris, London, Moskau und Mailand um Kontakte zu pflegen und sich auszutauschen. Als weitere Unterstützungsmaßnahmen zur Ansiedlung von Gewerbe werden neben der Beratung auch zur Verfügung stehende Gewerberäume vermittelt. Des Weiteren werden Marketingaktionen durchgeführt, wie zum Beispiel die Herausgabe des „boxscout“, einer kleinen Werbebroschüre für Hotels und Hostels, „Szenegeschäfte“, Kulturangebote, gastronomische Einrichtungen etc. Von diesen Broschüren sind noch sechs weitere geplant und sie sollen der besseren Vermarktung des Standortes dienen.

In Kapitel 3.2.3 wurde erläutert, dass die Ansiedlung der Gastronomie ebenfalls auf einen Beschluss des Bezirksamtes zurückging. In den Interviews²³⁷ wurde dazu erklärt, dass dieser Beschluss Teil der Festlegung der Entwicklungsziele für die Sanierungsgebiete gewesen sei. So sei zum Beispiel für das Sanierungsgebiet „Warschauer Straße“ festgelegt worden, dass in einzelnen Bereichen eher Dienstleistungen und in anderen eher Geschäfte des Einzelhandels und der Nahversorgung vorrangig entwickelt werden sollten. Für die Simon-Dach-Straße dachte man sich, dass sie aufgrund ihrer breiten Gehwege gut geeignet sei für Gastronomie und hat dies als Entwicklungsziel festgeschrieben. Finanzielle Mittel seien hierfür jedoch nicht geflossen, sondern es wurde versucht, über die Existenzgründerberatung und die Gewerberaumbörse Einfluss zu nehmen. Dies habe auch funktioniert, dann jedoch eine unerwartete Eigendynamik entwickelt, die man in dem Maße nicht haben wollte. Dennoch wird die Simon-Dach-Straße als ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für den Bezirk angesehen.

Aus den beschriebenen Veränderungen der Arbeit der Wirtschaftsförderung wird deutlich, dass die Wirtschaftspolitik des Bezirkes eine sehr viel aktivierende Rolle eingenommen hat, als dies für die 90er Jahre beschrieben wurde. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Trägern werden gezielte Ansiedlungsprojekte durchgeführt und auch die Vermarktung des Standortes Boxhagener Platz wird als wichtig erachtet *„das geht (...) bis auf kiezbezogene Dinge hin,*

²³⁷ Interview Tilo Tragsdorf, 31.03.06 und Interview Peter Hilleker, 04.05.2006.

dass man hier versucht, die Standorte und die Leute, die dort am Standort sind, sich da besser darstellen zu lassen.“²³⁸

Für das Quartiersmanagement wurde in Kapitel 3.2.2 bereits Maßnahmen beschrieben, die denen einer wettbewerbsorientierten Stadtpolitik entsprechen. Diese zielen zum einen ab auf die Verbesserung des Wohn- und Lebensraumes, der sozialen und kulturellen Infrastruktur und der Aufenthaltsqualität durch Umgestaltung und Neuschaffung öffentlicher Grünflächen. Zum anderen gehören hierzu die Maßnahmen zur Profilierung des Boxhagener Platzes als Szene- und Modestandort, die Werbung für den Standort Boxhagener Platz als Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Kulturstandort, die Einrichtung von Existenzgründerzentren für Dienstleistungsgewerbe, die Förderung innovativer Geschäftsideen im Rahmen des Projektes „Domino“ sowie das kulturwirtschaftliche Ansiedlungsprojekt „Boxion“.

Das Projekt „Boxion“ war das Projekt des Quartiersmanagements, das sowohl in der medialen Öffentlichkeit als auch von den Gewerbetreibenden und den Bewohner/-innen des Gebietes am meisten wahrgenommen wurde, vor allem in Bezug auf die Etablierung der Kunstszene im Gebiet Boxhagener Platz. Deshalb soll an dieser Stelle noch einmal näher darauf eingegangen werden. Einige der Interviewpartner/-innen sahen das Projekt als Auslöser dafür gesehen, dass sich im Gebiet Modegeschäfte und Kunstgalerien angesiedelt haben, andere bezeichneten es als „Multiplikator“ oder „Potenzfaktor“ für die entsprechenden Gewerbe und wieder andere haben einfach nur wahrgenommen, dass sich auf einmal Modegeschäfte und Kunstgalerien angesiedelt haben. Von einem der ehemaligen Quartiersmanager wurde erläutert, dass man mit dem Projekt „Boxion“ zu Beginn in erster Linie den Ladenleerstand habe bekämpfen wollen, da sich dieser negativ auf den Publikumsverkehr und das Erscheinungsbild ausgewirkt habe. Im Verlauf des ersten Jahres habe man dann festgestellt, dass das Projekt sehr gut funktioniere, *„dass es nicht nur eine Eintagsfliege ist, sondern dass diejenigen, die sich dort angesiedelt haben auch weiter dabeibleiben wollten (...) sich am Standort wohlgefühlt haben und damit dann auch hingezogen sind, viele von denen haben auch Kinder bekommen, die sind dann in die Kitas gegangen.*“²³⁹ Vor allem für die Bevölkerungsgruppe von 18 bis 35 Jahren sei es sehr attraktiv gewesen, die Bereiche Wohnen, Freizeit, Arbeiten und Kindererziehung räumlich miteinander verbinden zu können. Da diese Bevölkerungsgruppe mit über 50% einen großen Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmache, habe man sich im folgenden Jahr dann stärker auf diese konzentriert. Inhaltlich lag

²³⁸ Interview Peter Hilleker, 04.05.2006.

²³⁹ Die folgenden Informationen und Zitate entstammen sofern nicht anders gekennzeichnet dem Interview mit Thomas Helfen, 27.03.2006.

der Schwerpunkt der Ansiedlung bei den bereits erwähnten „Creative-Industries“²⁴⁰, im Deutschen Kulturwirtschaft²⁴¹ genannt. Ursprünglich komme der Begriff aus London, das Thema habe aber für Berlin zunehmend an Bedeutung gewonnen, da die publikumswirksamen Ansiedlungserfolge der Wirtschaftsförderung in den letzten Jahren auch in diesem Bereich stattgefunden hätten. Mit Universal, MTV, Pixelpark und ein paar anderen, seien mehrere Firmen in den Bezirk gekommen, die *„natürlich auch die Wahrnehmung so eines Stadtteils als Standort prägen. Das ist ja insgesamt dieser in Anführungszeichen „Hype“ um Berlin, dass Berlin eben auch irgendwie im Standortwettbewerb mit allen anderen Metropolen der Welt ganz besondere Standortvorteile aufweist, weil es supergünstige Gewerberäume hat, supergünstige Lebenshaltungskosten hat, ein interessantes Kulturleben und dann auch noch teilweise Fördermittel zur Verfügung stellt.“* Gefördert wurde die Ansiedlung von kulturwirtschaftlichen Unternehmen²⁴² durch die Vermittlung von leer stehenden Gewerberäumen sowie eine Bezuschussung der Miete für einen begrenzten Zeitraum. Die Gewerberäume wurden durch eine Agentur vermittelt und die Unternehmen im Wettbewerbsverfahren ausgewählt. Die Agentur hat weiterhin die Verhandlungen mit den Vermietern übernommen und über das Programm „Soziale Stadt“ wurden bis zu 50% an Mietzuschüssen bezahlt. Laut dem Projektbericht der TU-Berlin habe sich der Begriff „Boxion“ für das Gebiet um den Boxhagener Platz zu einem *„Schlagwort für das junge Friedrichshain“* entwickelt, *„vertreten durch Musik, Mode und bildende Kunst.“*²⁴³ Vor dem Hintergrund der Klassifizierung des Gebietes Boxhagener Platz als ein „Gebiet mit Verdacht auf problematische Entwicklung“ fanden im Rahmen der Arbeit des Quartiersmanagements zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung statt, die vor allem auch zu einer Imageaufwertung des Gebietes geführt haben. Das Gebiet wird als Mode- und Kulturstandort wahrgenommen, mit *„Off-Boutiquen, Underground-Labels, originellen Cafés und Kneipen“*²⁴⁴. Eine der Interviewpartner/-innen erzählte, dass sie in ihrem Laden an einem Tag dreimal interviewt worden sei. So kam zunächst Journalisten einer japanischen Zeitschrift, die über ihr Geschäft berichten wollten und über Friedrichshain *„im besonderen,*

²⁴⁰ In dem Interview wurden als Beispiele für „Creative-Industries“ die Werbebranche, Modedesign, Softwareindustrie, Spieleentwicklung, Architektur, Trödelmärkte, Verlage und Druckereien genannt.

²⁴¹ In dem „Projekt Zukunft“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen werden der Kulturwirtschaft die Teilmärkte Buch- und Pressemarkt, Film- und Fernsehmarkt, Kunstmarkt (inkl. Mode, Design und Kunsthandwerk), Software-Entwicklung und Telekommunikations-Dienstleistungen, Musikwirtschaft, Werbung, Architektur und kulturelles Erbe sowie Darstellende Kunst zugeordnet. Vgl. www.berlin.de/senwiarbfrau/projektzukunft/kultur/index.html.

²⁴² Die folgenden Informationen entstammen dem Projektbericht „LadenLokalKultur“, einem Hauptstudiumsprojekt des Instituts für Stadt- und Regionalplanung und des Instituts für Soziologie an der TU-Berlin im Wintersemester 2002/2003. Vgl. www.tu-berlin.de/fb7/ifs/soziologie/SRSoz/forschung/Ladenlokalkultur-Projektbericht.pdf.

²⁴³ Vgl. ebenda, S. 42.

²⁴⁴ Vgl. Partner für Berlin, a.a.O. Oktober 2002.

*weil das eben total Mode ist, wenn ich in Berlin bin, muss ich nach Friedrichshain gehen, weil da ist irgendwie ganz viel los und dann an dem selben Tag kam eben nicht verabredet noch eine Frau von einer italienischen Zeitschrift (...). Sie meinte, das ist (...) die italienische Marie Claire und auch ganz wichtig hier fotografieren, Interview und so weiter und so fort und dann kamen noch welche, (...) die auch ganz wichtig eben was für 'ne Zeitschrift machen wollten eben über Friedrichshain, weil irgendwie Friedrichshain ist das Viertel, in das man kommen muss.*²⁴⁵

Besonders auffällig ist an den vorgestellten Maßnahmen und Zielen des Quartiersmanagements, dass sie sehr zielgruppenspezifisch sind. Die Projekte richten sich überwiegend an eine jüngere, vor allem „innovative“ und „kreative“ Bevölkerungsgruppe. Die ältere Bevölkerung taucht in den Beschreibungen der Wirtschaftsförderung kaum auf. Es habe zwar von Seiten des Quartiersmanagements Bemühungen gegeben alteingesessene Gewerbetreibende zu unterstützen. Diese seien aber nicht sehr erfolgreich gewesen. Viele der Gewerbetreibenden kämen erst zu einer Beratung, wenn es eigentlich schon zu sei. Die andere Problematik bestehe darin, dass man kaum Möglichkeiten habe, bereits länger bestehendes Gewerbe zu fördern. Die Förderprogramme seien in der Regel auf sich neu gründende Unternehmen zugeschnitten und hier auch meistens auf Netzwerke und nicht auf Einzelfördermaßnahmen. Von den alteingesessenen Gewerbetreibenden wird die Wirtschaftsförderung des Bezirkes und des Quartiersmanagements in der Regel als nicht vorhanden: *„Ich weiß, dass es einen Bezirk gibt aber da hat sich keiner für uns eingesetzt oder irgendwas“*²⁴⁶ oder als negativ beschrieben. Eine Gewerbetreibende erzählte, dass zwar einmal jemand vom Quartiersmanagement da gewesen sei, um sie zu beraten. Diese Person sei auch sehr bemüht gewesen, aber leider nicht kompetent. Als man sich dann bemüht habe ebenfalls Fahrradständer für den Laden zu bekommen, die vor anderen Läden aufgebaut wurden, habe man trotz mehrfacher Nachfrage keine erhalten.²⁴⁷ Ein anderer Laden bekam die besagten Fahrradständer schneller als ihm lieb war und verlor dadurch die beiden einzigen Parkplätze, die es vor dem Geschäft gab, obwohl vorher die Notwendigkeit von Parkplätzen diskutiert worden war: *„Ich komm einen Tag in den Laden, (...) gucke raus und denke, was ist das denn da, da haben die uns die Parkplätze weggemacht (...) und haben uns dafür so 'ne Fahrraddinger hingebaut. (...) Ich glaub ich bin noch nie so schnell in der Krossener Straße gewesen“*²⁴⁸ (...) *ich hab den eine halbe Stunde angeschrien.*²⁴⁹ Auch die Pionierinnen haben

²⁴⁵ Interview Pi 2, Marie, 05.04.2006.

²⁴⁶ Interview AEG 6, Herr Gabriel, 17.2.2006.

²⁴⁷ Interview AEG 3, Frau Simplon, 13.1.2006.

²⁴⁸ In der Krossener Straße war das Büro des Quartiersmanagement.

²⁴⁹ Interview AEG 2, Frau Dirschauer, 16.2.2006.

beschrieben, dass es für sie eigentlich kaum möglich sei an Fördermittel dranzukommen, da es ihre Geschäfte schon zu lange gebe: *„Wir waren dann teilweise einfach drüber, zu oll.“*²⁵⁰ Insgesamt kann festgehalten werden, dass in das Gebiet seit 1999 erhebliche öffentliche Mittel geflossen sind, sowohl über das Programm „Soziale Stadt“ als auch über andere Länder- und Bundesprogramme sowie EU-Förderungen. Die in diesem Rahmen durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen hatten sowohl eine Attraktivitätssteigerung als auch eine Imageveränderung des Gebietes zur Folge. In der Milieuschutzstudie wurde darauf hingewiesen, dass der Imagegewinn und die erzielten Wohnumfeldverbesserungen dazu geführt haben, dass Personengruppen, die an diesen Qualitäten interessiert seien, auf den Wohnungsmarkt drängen und in Konkurrenz zu der alteingesessenen Bevölkerung treten.²⁵¹ Um die alteingesessene Bevölkerung vor der Verdrängung durch zu erwartende Mietsteigerungen im Zuge von baulichen und infrastrukturellen Aufwertungen zu schützen, wurde 1999 für das Gebiet Boxhagener Platz eine Milieuschutzsatzung eingeführt.

Wie bereits erläutert war die Einführung dieser Milieuschutzsatzung sehr umstritten. So vertrat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Ansicht, dass private Investitionen in den Wohnungsbestand und die Wohneigentumsbildung nicht durch Mietobergrenzen oder einen Genehmigungsvorbehalt hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen behindert werden sollten. Man müsse vielmehr das „Stadtbürgertum“ aktivieren und lukrative Angebote für Wohneigentum zur Verfügung stellen.²⁵² Auch wenn die Milieuschutzsatzung 1999 doch noch eingeführt wurde, so konnten die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen laut Auskunft der ASUM mittels dieser nicht versagt werden: *„Es gibt die Möglichkeit im Milieuschutz die Umwandlung in Eigentumswohnungen zu verhindern, dazu bedarf es aber einer besonderen Landesverordnung und dazu war der Senat nie bereit zu sagen, wir wenden hier einen Milieuschutz an, der es auch möglich macht die Umwandlung zu verhindern, weil natürlich kann auch durch Umwandlung (...) - die Sozialstruktur – die Mieter verdrängt werden. (...) Insofern hat es hier immer fleißig Milieuschutzgenehmigungen gegeben und gleichzeitig Anträge auf Abgeschlossenheit der Wohnungen.“*²⁵³ Ähnliches gilt für den Dachgeschossausbau. Man könne ihn zwar nicht generell mit einer Milieuschutzsatzung verhindern, der Bezirk habe aber Eingriffsmöglichkeiten, wenn die zulässige Wohndichte dadurch überschritten werde. Dies sei aber bislang selten gemacht worden, *„weil man immer auch der Meinung war, durch*

²⁵⁰ Interview Pi 1, Jania, 07.02.2006.

²⁵¹ Vgl. ASUM, a.a.O.

²⁵² Vgl. Kapitel 1.3.4, Kapitel 3.2 und Kapitel 3.2.1.3 in dieser Arbeit.

²⁵³ Interview Werner Oehlert, 24.04.2006, sofern nicht anders gekennzeichnet entstammen die folgenden Informationen und Zitate ebenfalls diesem Interview.

Dachgeschossausbauten würde höherwertiges Wohnen entstehen und damit gebe es auch die Möglichkeit, so ein bisschen zumindest Einfluss zu nehmen auf die Sozialstruktur der Bewohner, weil Dachgeschosswohnungen können sich dann nur etwas zahlungskräftigere Neuzuzügler leisten.“

Insgesamt sei der Milieuschutz im Bezirk laut Auskunft der ASUM nur sehr „halbherzig“ verfolgt worden. So bedeute Milieuschutz eigentlich, dass ein Hauseigentümer, der im Milieuschutzgebiet sanieren wolle, beim Bezirk einen verwaltungsrechtlichen Antrag stelle, in dem er darlege, welche Sanierungsmaßnahmen er durchführen wolle, zu welchen Preisen und welche Mietforderungen daraus resultierten. Der Bezirk prüfe daraufhin, ob die Maßnahmen einem formalüblichen Standard entsprechen und ob die daraus resultierenden Mietforderungen sozialverträglich seien. Für das Gebiet Boxhagener Platz seien die Maßnahmen aber immer nur nach juristischen und nicht nach sozialen Kriterien geprüft worden: *„Die gehen dann da rein juristisch vor, das ist nicht formalüblicher Standard, das ist gehobener Standard und das brauchen wir hier nicht. So und dann gibt's die andere Möglichkeit zu sagen, was ist aufgrund der Mieter verträglich. Natürlich ist ein Balkon schön zu haben, (...) aber können die Mieter das auch bezahlen, welche Folgen hat das auf die Mieterschaft und dann kann man danach entscheiden und sagen, Balkon ist nicht ein üblicher Standard, also wir genehmigen Standard oder wir lassen ihn aufgrund der Mieterbefragung weg. Oder wie ist die Mieterhöhung zu werten – natürlich gibt's hier Gebietsmieten, das ist ein Durchschnitt, aber viele liegen in ihren Einkommen unterhalb des Durchschnitts und wie zahlen die dann die Miete und was passiert dann mit denen, also da ist nie weiter nach geguckt worden.“* Während in anderen Milieuschutzgebieten obligatorisch Sozialplanverfahren durchgeführt würden, habe es diese für den Boxhagener Platz kaum gegeben, *„Sie haben eigentlich in keinem Milieuschutzhaus einen richtigen Mieterschutz gehabt.“* Auch die Mitarbeiterinnen des Mieterladen erklärten, dass es *„auf dem Papier“* zwar einen Milieuschutz im Gebiet gegeben habe, aber wenn man sich heute die Mieten anschau, dann sei dieser im Prinzip nie umgesetzt worden: *„Und wir hatten hier sogar einen Fall, das war unten in der Wühlischstraße, da bin ich noch aus allen Wolken gefallen, weil so was haben wir selten gehabt. Der hat richtig Mietwucher betrieben, der hat bei Neumietvertrag, war der wirklich im Mietwucherbereich, also im Strafrechtsbereich.“*²⁵⁴ Der Fall sei dann auch an das Aufsichtsamt des Bezirkes weitergegeben worden, hier habe man sich jedoch nicht zuständig gefühlt.

Hinsichtlich seiner Wirksamkeit wird das Instrument „Milieuschutz“ für den Boxhagener Platz von allen Befragten sehr skeptisch eingeschätzt. Es könnten zwar damit

²⁵⁴ Interview Heike Weingarten und Yvonne Böhm, 18.02.06.

„Luxusmodernisierungen“ verhindert werden, wie zum Beispiel das Marmor verflieste Bad oder der Einbau von Fahrstühlen, aber für die „alltägliche“ Sanierung sei das Instrument sehr fraglich geworden. Dies hänge zum einen mit der Rechtsprechung und der Genehmigung von „zeitgemäßem“ Standard zusammen, zum anderen damit, *„dass der Bezirk auch kein richtiges Mieterschutzprogramm im Milieuschutz selbst installiert hatte.“* Ein weiteres Problem für Milieuschutz generell sei die Tatsache, dass viele Vermieter bereits tätig würden, die Häuser zu entmieten, bevor sie überhaupt einen milieuschutzrechtlichen Antrag stellten.²⁵⁵ Die Daten der Milieuschutzstudie belegen, dass von 1997 bis 2004 zwei Drittel der Bevölkerung des Gebietes ausgetauscht wurden. Die Einschätzung des Geschäftsführers der ASUM hierzu: *„Insofern denke ich, ist der Grad der Verdrängung (...) trotz Milieuschutz hier sehr hoch.“* Auch wenn in einer Milieuschutzsatzung keine Regularien für Gewerberäume vorgesehen sind, so bildete doch, wie in Kapitel 4.3.4 geschildert, die Veränderung der Bevölkerungsstruktur vor allem in den letzten Jahren eine der wesentlichen Ursachen für die Veränderungen des Gewerbes in dem Gebiet.

Durch das Sanierungsgeschehen und die Maßnahmen des Quartiersmanagements war das Gebiet sowohl von baulichen als auch von infrastrukturellen Aufwertungsmaßnahmen betroffen. Aus den Interviews ging aber auch hervor, dass die im Gebiet stattgefundenen Entwicklungen nicht allein auf die Aufwertungsmaßnahmen zurückgeführt werden können. So spielte zum einen der Wechsel des politischen Systems eine wichtige Rolle und zum anderen wurde in den Interviews auch noch auf die Standortgunst des Gebietes und auf eine in dem Maße nicht „planbare“ Eigendynamik hingewiesen. Man habe zum Beispiel versucht den am Boxhagener Platz erfolgreich ins Leben gerufenen Trödelmarkt auch an anderen Orten zu initiieren, was aber nicht funktioniert habe: *„dass dieser Trödelmarkt jetzt von so einem Nachbarschaftströdel plötzlich irgendwie über die Stadtgrenzen hinaus bekannt wird, (...) das ist teilweise auch von Zufällen abhängig. Es gab ja dann noch Ansätze an anderen Standorten, wo man gesagt hat, wir machen jetzt auch einen Boxi-Trödelmarkt auf, dann irgendwie im Samariterviertel oder auf dem Tuchollerplatz, wir holen die alle da rüber, also das – nicht alle Prozesse sind planbar, sondern es ist auch viel von Zufällen abhängig.“*²⁵⁶

²⁵⁵ Interview Thomas Helfen, 27.03.2006, Heike Weingarten und Yvonne Böhm, 18.02.06, Werner Oehlert, 24.04.2006

²⁵⁶ Interview Thomas Helfen, 27.03.2006.

5. Fazit und Ausblick

Das Ziel dieser Arbeit war es, die Veränderungsprozesse im Gebiet „Boxhagener Platz“ bezüglich der Gewerbebestruktur aufzuzeigen und möglichen Erklärungsansätzen hierfür nachzugehen.

Anhand des Vergleiches der Gewerbebestandserhebungen von 1989/90 und 2005 wurde deutlich, dass sich die Gewerbebestruktur innerhalb der letzten 16 Jahre komplett verändert hat. Während das Gebiet 1989/90 überwiegend von Geschäften der Nahversorgung und von Handwerksbetrieben geprägt war, so bilden heute die Bereiche Gastronomie, „Szenegeschäfte“ und für Teile des Quartiersmanagementgebietes auch das Dienstleistungsgewerbe die neuen ökonomischen Schwerpunkte. Von den für 1989/90 insgesamt ermittelten 169 Geschäften sind noch 20 übrig geblieben, im Milieuschutzgebiet von 125 noch 11. Zeugnis für eine neue Gewerbebestruktur im Milieuschutzgebiet sind 100 Kneipen, Cafés, Restaurants und Imbisse, 28 Modegeschäfte, 22 Galerien und Kunstgeschäfte, 10 Szenefriseure, drei Tattooshops und vier Plattenläden, ein DJ-Equipment- und ein Allerweltsladen, fünf Feinkost- und Naturkostläden, der komplett neue Wellnessbereich, 4 Homöopathie- und Akkupunkturpraxen und 11 Spätkaufgeschäfte.

Für den Zusammenbruch der „alten“ Gewerbebestruktur konnten als wesentliche Ursachen der Wechsel des politischen Systems 1989/90, die Mietpreisentwicklungen im Gebiet nach der Wende, das Sanierungsgeschehen und der Wandel der Bevölkerungsstruktur ausgemacht werden. Die Entwicklung der „neuen“ Gewerbebestruktur war zum Teil von den gleichen Faktoren abhängig, nur das diese andere Auswirkungen hatten. So hatte das Sanierungsgeschehen für viele alteingesessene Gewerbetreibende zur Folge, dass sie ihre Geschäfte schließen mussten oder sich neue Standorte gesucht haben. Aus ihrer Sicht waren die Sanierungen und die daraus resultierenden Mietsteigerungen auch der Hauptgrund dafür, dass ein Großteil ihrer Kundschaft das Gebiet verlassen hat. Im Gegensatz dazu bildete die Entstehung neuer Gewerberäume im Zuge der Sanierung die Grundlage für die Ansiedlung „neuer“ Geschäfte und die Entstehung von attraktivem Wohnraum die Grundlage für einen Zuzug „neuer“ Bewohner in das Gebiet.

In Bezug auf die vorgestellten Ansätze zum Thema Gentrification und Gewerbe kann festgehalten werden, dass die Gewerbetreibenden in den letzten Jahren eine deutliche Veränderung des Publikums hinsichtlich des Konsumverhaltens, des Alters und bezüglich der Selbstdarstellung wahrgenommen haben. Es konnten in dem Gebiet weiterhin Geschäfte ausgemacht werden, die sich in der Art des Angebotes, in den Inhabern und in ihrer Klientel von den „alten“ Geschäften unterscheiden und somit als „neue“ Geschäfte bezeichnet werden können. Das in Kapitel 2.4 beschriebene Verlaufsmodell konnte in weiten Teilen bestätigt

werden, allerdings nicht in der Form, dass es eine Kommerzialisierungsphase gegeben hätte und die Pioniergeschäfte verdrängt worden wären. Es gibt vielmehr ein „Nebeneinander“ von kreativen Existenzgründern, Personen, die ihr Geschäft in dem Gebiet eröffnen, weil sie dort wohnen, und Geschäftsleuten, die gezielt aufgrund der Klientel in das Gebiet gekommen sind. Für die Zusammenhänge zwischen der veränderten Bevölkerungsstruktur und der Veränderung der Gewerbestruktur ist festzuhalten, dass sie sich wechselseitig bedingen. So hat sich einerseits ein verändertes Konsumverhalten und die Nachfrage nach neuen Produkten und Dienstleistungen auf die Ansiedlung der „neuen“ Geschäfte ausgewirkt und andererseits ist aber auch ein „neues“ Publikum in das Gebiet gezogen, das an dem Angebot der gastronomischen Einrichtungen und der „Szenegeschäfte“ interessiert ist.

Für die Ansiedlung von Universal und MTV im Osthafengelände wurde beschrieben, dass sie zum einen eine Auswirkung auf die Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum haben, und zum anderen einen erheblichen Imagefaktor für das Gebiet darstellen. Generell scheint die Entwicklung des Images für das Gebiet eine erhebliche Bedeutung zu haben. Von den Gewerbetreibenden wurde darauf hingewiesen, dass die Simon-Dach-Straße bereits in Reiseführern als touristische Attraktion beschrieben wurde, als es im Umfeld eigentlich noch kaum andere „neue“ Geschäfte gab. Marketingaktionen des Senats, Bezirks und des Quartiersmanagements bewarben das Gebiet als Mode-, Kunst- und Kreativstandort um es sowohl für ansiedlungswillige Unternehmen und Existenzgründer als auch für die Wohnbevölkerung attraktiv zu machen.

Die Imageprofilierung wurde auch im Rahmen der wettbewerbsorientierten Stadtpolitik als eine der neuen Strategien der Wirtschaftsförderung beschrieben. Weitere Veränderungen, die in dieser Richtung festgestellt werden konnten, waren zum einen eine sehr viel aktivierendere Form der Wirtschaftspolitik, sowohl seitens des Bezirks als auch seitens des Quartiersmanagements, die sich vor allem in den gezielten Ansiedlungsprojekten geäußert hat. Zum anderen wurden den Bereichen Marketing sowie generell der Förderung von weichen Standortfaktoren eine große Bedeutung beigemessen.

Der Einfluss, den die Maßnahmen der Wirtschaftsförderung auf die Gewerbeentwicklung gehabt haben, wurde sehr unterschiedlich wahrgenommen. Während die „älteren“ Gewerbetreibenden für sich nur einen sehr geringen oder gar keinen Nutzen beschrieben haben, erklärte eine der „neueren“ Gewerbetreibenden, dass sie ohne das Ansiedlungsprojekt „Boxion“ nicht in das Gebiet gekommen wäre. Einer der ehemaligen Quartiersmanager beschreibt ebenfalls das Projekt „Boxion“ als sehr erfolgreich und in der Milieuschutzstudie wird darauf hingewiesen, dass vor allem die infrastrukturellen Aufwertungsmaßnahmen zu einer Attraktivitätssteigerung des Gebietes und zu einer erheblichen Imageveränderung

geführt hätten. Im Gegensatz dazu wird die Wirksamkeit des Instruments Milieuschutz für das Gebiet von allen Befragten sehr skeptisch gesehen. Aus ihren Erläuterungen geht vielmehr hervor, dass eine Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Rahmen einer Milieuschutzsatzung vom Senat nicht gewollt war, ein ernst zu nehmender Mieterschutz vom Bezirk nicht installiert wurde und insgesamt das Instrument aufgrund seiner veränderten Rechtsprechung als fragwürdig eingeschätzt wird.

In dem Ausblick auf mögliche Entwicklungstendenzen soll an dieser Stelle noch auf zwei Aspekte eingegangen werden. Der erste betrifft die zukünftige Entwicklung des Gebietes Boxhagener Platz, die zum Teil sehr widersprüchlich eingeschätzt wird. So wurde einerseits auf „Verslumungstendenzen“ vor allem mit Blick auf die Zahl der Graffities an den Häusern hingewiesen und andererseits wurden aber auch die Entwicklungsplanungen außerhalb des Gebietes vor allem in Bezug auf das Anschutz-Gelände als mögliche Ursachen für eine weitere Aufwertung des Gebietes gesehen.

Die Entwicklungsplanungen außerhalb des Gebietes bilden auch den zweiten Teil des Ausblicks und zwar in Bezug auf die zukünftige Entwicklung im neu festgelegten Gebiet „Stadtumbau West“ am südlichen Spreeufer in Kreuzberg.²⁵⁷ Die Entwicklungsplanungen hierzu lesen sich sehr ähnlich wie die in dieser Arbeit für den Boxhagener Platz beschriebenen Entwicklungen. So soll am südlichen Spreeufer eine „neue kreative Kreuzberger Mischung“ etabliert werden, indem Anreize und Angebote für innovative Startup-Firmen geschaffen und „Nischen“ in den Altbaubeständen für Zuzüge aus der kreativen Szene gesichert werden. Insgesamt soll das Gebiet zu einem höherwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort sowie zu einem attraktiven Wohnstandort ausgebaut werden. Hierfür seien betriebsverträgliche Verlagerungen von Gewerbe notwendig, sofern die Betriebe den neuen Nutzungszielen widersprechen und die Planungen würden in Abkehr von früheren Planungsvorstellungen das Ziel verfolgen, den Spreeraum als Teil der Innenstadt mit besonderen Lagevorteilen für höherwertige Nutzungen auszuprägen und zu entwickeln.

Sollten im Gebiet des südlichen Spreeraumes ähnliche Entwicklungsprozesse stattfinden, wie sie bereits am Boxhagener Platz stattgefunden haben, so wird dies aufgrund der räumlichen Nähe sicherlich auch noch einmal Auswirkungen auf den Boxhagener Platz und seine Umgebung haben.

²⁵⁷ Die folgenden Informationen entstammen der Studie: Herwarth und Holz (Planung und Architektur) *Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie Stadtumbau West Berlin Kreuzberk-Spreeufer* im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2005.

Literatur

- Abramowski, Wanja *Boxhagen zwischen Aufruhr und Langeweile* Berlin-Friedrichshain 2003
- Alisch, Monika und Dangschat, Jens *Die Akteure der Gentrifizierung und ihre „Karrieren“*
in: Friedrichs, Jürgen und Kecskes, Robert - Gentrification Theorie und
Forschungsergebnisse, Opladen 1996
- ASUM - Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung im Auftrag des Landes Berlin
*Boxhagener Platz, Überprüfung der Voraussetzungen zum Erlass einer sozialen
Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB* Berlin Juni 1998
- ASUM - Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung im Auftrag des Landes Berlin
*Boxhagener Platz, Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der
sozialen Erhaltungsverordnung nach §172 BauGB und Fortschreibung der
Genehmigungskriterien* Berlin November 2004
- ASUM – Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung im Auftrag des Bezirksamts
Friedrichshain von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) *Gewerbestandort
Friedrichshain* FRIEDRICHSHAIN Zeitschrift für Stadterneuerung Heft 2/2000
- ASUM – Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung im Auftrag des Bezirksamts
Friedrichshain von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) *Gewerbe im
Strukturwandel* FRIEDRICHSHAIN Zeitschrift für Stadterneuerung 10. Jahrgang Heft
3/2004
- ASUM – Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung im Auftrag des Bezirksamts
Friedrichshain von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) „*Nikolaus Sale*“ 30
Haende präsentieren Mode FRIEDRICHSHAIN Zeitschrift für Stadterneuerung Heft
4/2003
- Bebber, Werner *Elend in den Bezirken – Diepgen sucht Rat* in: Der Tagesspiegel 26.02.1998
- Berliner MieterGemeinschaft (Hg.) *5 Jahre Sanierung in Ostberlin* Themenschwerpunkt in:
MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 271, Okt./Nov/Dez. 1998
- Berliner Morgenpost *Mode mit Pfiff* 28.12.2001
- Berliner Zeitung *Konzerthalle mit Bahnanschluss* 10.01.2003
- Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Stadtplanungsamt *Wirtschaftsstandort Spreeraum,
Leitlinien und Empfehlungen* Berlin 2000
- Bezirksamt Friedrichshain (Hg.) *Friedrichshain-Kreuzberg Ein Wegweiser durch den Bezirk
Ausgabe 2004 / 2005* Berlin 2004
- Bezirksamt Friedrichshain *Friedrichshain als Wirtschaftsstandort* Materialien des Bezirksamts
1992
- Blasius, Jörg *Gentrification und Lebensstile* Wiesbaden 1993

- Brake, Klaus „*Global Cities*“ in: Stötzel, Regina (Hg.) *Ungleichheit als Projekt: Globalisierung-Standort-Neoliberalismus*, Marburg 1998
- Brent, Mathias *Streitpunkt Mietobergrenzen* in: MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 271, Okt./Nov/Dez. 1998
- Dangschat, Jens S. *Konzeption, Realität und Funktion „neuer Standortpolitik“ - am Beispiel des „Unternehmens Hamburg“* in: Heinelt, Hubert, Mayer, Margit (Hrsg.) - *Politik in europäischen Städten*, Basel; Boston; Berlin 1992
- Dangschat, Jens S. (Hrsg.) *Modernisierte Stadt-gespaltene Gesellschaft* Verlag Leske + Budrich, Opladen 1999
- Der Regierende Bürgermeister von Berlin Senatskanzlei (Hrsg.) *Die BerlinStudie - Strategien für die Stadt* Regioverlag, Berlin 2000
- Die Tageszeitung *Die neue Kollektion* 25.01.02
- Frankfurter Rundschau *Nach Stutti und Nollu zum Boxi – Probleme aber noch mehr Potenziale: Der Boxhagener Platz in Berlin-Friedrichshain liegt im Trend* 23.01.2004
- Franzmann, Gabriele *Gentrification und Einzelhandel – Gibt es die „neuen“ Geschäfte?* in: Friedrichs, Jürgen und Kecskes, Robert - *Gentrification Theorie und Forschungsergebnisse*, Opladen 1996
- Friedrichs, Jürgen und Kecskes, Robert *Gentrification Theorie und Forschungsergebnisse* Leske+Budrich Verlag, Opladen 1996
- Grabow, Busso; Henckel, Dietrich; Hollbach-Grömig, Beate „*Weiche Standortfaktoren*“ Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik Bd. 89, Verlag W.Kohlhammer / Deutscher Gemeindeverlag, Stuttgart; Berlin; Köln 1995
- Grabow, Bussow u.a. *Bedeutung weicher Standortfaktoren in ausgewählten Städten; Fallstudien zum Projekt „Weiche Standortfaktoren“* Deutsches Institut für Urbanistik, Difu-Materialien Bd. 8/95, Berlin 1995
- Häder, Michael; Häder, Sabine: *Die Grundlagen der Delphimethode. Ein Literaturbericht* ZUMA-Arbeitsbericht, Mannheim 1994
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter *Dienstleistungsgesellschaften* Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main 1995
- Heimer, Michael *Sommernachts(t)räume in Friedrichshain?* in: MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 292, September 2002
- Heinelt, Hubert; Mayer, Margit (Hrsg.) *Politik in europäischen Städten (Fallstudien zur Bedeutung lokaler Politik)* Stadtforschung aktuell Bd. 38, Birkhäuser Verlag, Basel; Boston; Berlin 1992

- Herwarth und Holz (Planung und Architektur) *Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie*
 „Stadtumbau West“ Berlin Kreuzberg-Spreuefer im Auftrag der Senatsverwaltung für
 Stadtentwicklung, Berlin 2005
- Hitz, Keil, Lehrer, Ronneberger, Schmid, Wolff (Hrsg.) *Capitales Fatales. Urbanisierung
 und Politik in den Finanzmetropolen Frankfurt und Zürich* Rotpunktverlag, Zürich
 1995
- Holl, Thomas *Sozialer Sprengstoff bedroht Berlin* in: Die Welt 19.02.1998
- Hollersen, Wiebke *Der Stil der Stadt* in: Berliner Zeitung 15. 01. 2005
- Holm, Andrej *Gentrification und Gewerbe in der Spandauer Vorstadt* Diplomarbeit an der
 Humboldt-Universität zu Berlin im Fachbereich Sozialwissenschaften bei Prof. Dr.
 Häußermann, Berlin 1997
- Hubert, Heinelt; Margit, Mayer (Hrsg.) *Politik in europäischen Städten (Fallstudien zur
 Bedeutung lokaler Politik)* Birkhäuser Verlag, Basel; Boston; Berlin 1992
- Huffs Schmid, Jörg *Globalisierung als Gegenreform* in: Stötzel, Regina (Hg.) - Ungleichheit als
 Projekt: Globalisierung-Standort-Neoliberalismus, Marburg 1998
- Kaiser, Kurt und Angela; Börner, Stefanie *Skizzen und Porträts aus den Berliner Bezirken
 Hohenschönhausen, Weißensee, Friedrichshain* publicon Verlag, Freiburg i. Br. 1994
- Krätke, Stefan *Stadt – Raum - Ökonomie* Stadtforschung aktuell, Band 53, Verlag Leske +
 Budrich, Basel; Boston; Berlin 1995
- Krätke, Stefan; Borst, Renate *Berlin: Metropole zwischen Boom und Krise* Verlag
 Leske+Budrich, Opladen 2000
- Knecht, Michi *Die andere Seite der Stadt – Armut und Ausgrenzung in Berlin* Böhlau
 Verlag GmbH & Cie, Köln 1999
- Kulturamt Friedrichshain Heimatmuseum *Friedrichshainer Unternehmer und Unternehmen
 1843-1945* Katalog zur Ausstellung, Berlin 1993
- Lammers, Konrad *Räumliche Wirkungen der Globalisierung in Deutschland*; HWWA-
 Diskussionspapier 74, HWWA-Institut für Wirtschaftsforschung, Hamburg 1999
- Lenz, Susanne *Alternative Piste* in: Berliner Zeitung 25.03.2002
- Lipietz, Alain *Towards a New Economic Order. Postfordism, Ecology and Democracy*
 Oxford 1992
- Mayer Margit, Borst Renate, Krätke Stefan...(Hrsg) *Das neue Gesicht der Städte*
 Stadtforschung aktuell Bd. 29, Birkhäuser Verlag, Basel; Boston; Berlin 1990
- Mayer, Margit: *Stadtpolitik im Umbruch* in: Hitz, Keil, Lehrer, Ronneberger, Schmid,
 Wolff (Hrsg.) - Capitales Fatales. Urbanisierung und Politik in den Finanzmetropolen
 Frankfurt und Zürich, Zürich 1995

- Mende, Hans-Jürgen und Wernike, Kurt *Berliner Bezirkslexikon Friedrichshain-Kreuzberg*
Haude & Spener, Berlin 2003
- Mönninger, Michael (Hg.) *Stadtgesellschaft* Suhrkamp Verlag, Frankfurt am Main 1999
- Nowak, Peter *Umstrukturierung in Friedrichshain* in: MieterEcho Zeitung der Berliner
MieterGemeinschaft Nr. 306, Oktober 2004
- Oellerich, Joachim *Herr Strieder weiß, wo's lang geht* in MieterEcho Zeitung der Berliner
MieterGemeinschaft Nr. 270, Aug./Sept. 1998
- Partner für Berlin – Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH *Broschüre: Das junge Berlin*
Oktober 2002
- Partner für Berlin – Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH *Broschüre: Finanzplatz Berlin*
Oktober 2001
- Partner für Berlin – Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH *Broschüre: Business Location*
Center April 2001
- Partner für Berlin – Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH *Broschüre: Kreative Stadt*
April 2000
- Partner für Berlin – Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH *Broschüre: Berlin in der Mitte*
Europas November 2003
- Pietzsch, Henrike *Berlin will mehr internationale Newcomer an die Spree locken* in: Berliner
Zeitung 3.11.04
- Quartiersmanagement Boxhagener Platz *Integriertes Handlungskonzept Quartiersentwicklung*
Boxhagener Platz download PDF-File www.boxhagenerplatz.de (Das Konzept ->
Handlungsbedarfe)
- Quartiersmanagement Boxhagener Platz *Fortschreibung Handlungskonzept Dezember 2003*
download PDF-File www.boxhagenerplatz.de (Das Konzept -> Fortschreibung
Handlungskonzept 2003)
- Quartiersmanagement Boxhagener Platz „*Das Gebiet*“ und „*Wirtschaftsförderung*“
www.boxhagenerplatz.de
- Rada, Uwe *Die Stadt und die Fremden* in: die tageszeitung 26.11.1997
- Regionalmanagement media spree e.V. (hrsg.) *mediaspree – stadt am wasser 1/2005*
Berlin 2005
- Rindler, Thomas *Vom Wohngebiet zur Kneipenmeile – Die Simon-Dach-Straße in*
Berlin-Friedrichshain Magisterarbeit am Institut für Europäische Ethnologie, Berlin
2005

- Röber, Manfred; Schröter, Eckhard (Hrsg.) *Moderne Verwaltung für moderne Metropolen (Berlin und London im Vergleich)* Stadtforschung aktuell, Band 82, Verlag Leske + Budrich, Opladen 2001
- Ronneberger, Klaus; Lanz, Stefan; Jahn, Walther *Die Stadt als Beute* Verlag J.H.W. Dietz Nachf., Bonn 1999
- Sassen, Saskia *Metropolen des Weltmarkts. Die neue Rolle der Global Cities*; Campus Verlag, Frankfurt / New York 1996
- Schmidl, Karin *Senat verweigert Milieuschutz für Boxhagener Platz* in: Berliner Zeitung 18.09.1998
- Schmidl, Karin *Für eine gesunde Mischung im Kiez Boxhagener Platz – Senator Strieder will Quartiersmanager einsetzen* in: Berliner Zeitung 02.20.1998
- Schmidl, Karin *Nun doch Milieuschutz für den Boxhagener Platz* in: Berliner Zeitung 23.03.1999
- Schmidl, Karin *Mode im Kiez Junge Designer entdecken die Gegend um den Boxhagener Platz für sich* in: Berliner Zeitung 03.01.2004
- Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen *Stadterneuerung Friedrichshain Untersuchungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz* Oktober 1993
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umweltschutz und Technologie (SenSUT). (Hg.): *Sozialorientierte Stadtentwicklung. Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie* Berlin 1998
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umweltschutz und Technologie (SenSUT): *Exposé. Einrichtung von Quartiersmanagement in Berlin* Berlin 4.11.1998
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umweltschutz und Technologie (SenSUT): www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/grosse_projekte/de/mediaspree.shtml
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umweltschutz und Technologie (SenSUT): www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/grosse_projekte/de/spreespeicher.shtml
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umweltschutz und Technologie (SenSUT): www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/bueroflaechen/de/friedrichshain.shtml
- Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe in Kooperation mit der Investitionsbank Berlin (Hrsg.) *Konsequenzen der Globalisierung für den Wirtschaftsstandort Berlin* Regioverlag Dr. Peter Ring, Berlin 1999
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen „Projekt Zukunft“ www.berlin.de/senwiarbfrau/projektzukunft/kultur/index.html
- Smith, Neil *Gentrification in New York City* in: Hartmut Häußermann und Walter Siebel - New York. Strukturen einer Metropole, Frankfurt am Main 1993

- Stark, Holger *Gentrification in Prenzlauer Berg?* Arbeitsschwerpunkt Hauptstadt Berlin, Freie Universität Berlin, HSB-papers 5/97
- Steglich, Ulrike *Der Senator, die Schlaghosen und der Milieuschutz* in MieterEcho Zeitung der Berliner MieterGemeinschaft Nr. 271, Okt./Nov/Dez. 1998
- Stötzel, Regina (Hg.) *Ungleichheit als Projekt: Globalisierung-Standort-Neoliberalismus* Forum Wissenschaft: Studien; 43; BdWi-Verlag, Marburg 1998
- Stratmann, Bernhard *Stadtentwicklung in globalen Zeiten* (Lokale Strategien, städtische Lebensqualität und Globalisierung) Stadtforschung aktuell, Band 75, Verlag Leske + Budrich 1999
- Strieder, Peter in *„Stadtforum: Zukunft des Zentrums Themenheft Planwerk Innenstadt Berlin“*, Nr. 29, April 1998, VIII. Jahrgang, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Referat Öffentlichkeitsarbeit
- Strieder, Peter in: *Stadtforum: Urbane Integration Soziale Stadtentwicklung*, Nr. 30, Juni 1998, VIII. Jahrgang, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Referat Öffentlichkeitsarbeit
- Treiber, Dietmar *Sieben Sterne für Top-Mitte "Berliner Perspektiven 2003": Makler analysieren den Immobilienmarkt* in: Berliner Morgenpost 12. 04 2003
- TU-Berlin Institut für Stadt- und Regionalplanung, und Institut für Soziologie *Projektbericht „LadenLokalKultur“* Wintersemester 2002/2003 www.tu-berlin.de/fb7/ifs/soziologie/SRSoz/forschung/Ladenlokalkultur-Projektbericht.pdf
- Veith, Dominik ; Sambale, Jens *Wer drinnen ist, ist draußen. Warum auch in Berlin neuerdings über „Ghettos“ debattiert wird* in: Knecht, Michi - Die andere Seite der Stadt – Armut und Ausgrenzung in Berlin, Berlin 1999
- Veith, Dominik ; Sambale, Jens *Stadtbürger verzweifelt gesucht!* in: Knecht, Michi - Die andere Seite der Stadt – Armut und Ausgrenzung in Berlin, Berlin 1999
- Wehner, Markus *Armut und Verwahrlosung wuchern in Berlins Mitte* in: FAZ 31.01.1998
- Wensierski, Pater *Endstation Neukölln* in: Der Spiegel 43/1997
- Wirtschaftsforschung gGmbH *Untersuchung zum Branchenmix der Karl-Marx-Allee / Frankfurter Allee im Stadtbezirk Friedrichshain* Berlin 1998
- www.friedrichshain-kreuzberg.de Friedrichshain – ein Bezirk zwischen Ost und West (Bezirk, Geschichte, Friedrichshain)
- www.leonce.de/lifestyle/friedrichshain.html