
Humboldt-Universität zu Berlin

Geographisches Institut

Arbeitsberichte

90

Dirk Gebhardt & Olaf Schnur (Hrsg.):

Wohnmobilität und Lebensstile

Eine empirische Untersuchung am Beispiel zweier Wohnquartiere in Berlin-Kreuzberg (Chamissokiez) und Berlin-Mitte (Elisabethkiez)

*Abschlussbericht zum Projektseminar
Wintersemester 2002/2003*

*Berlin 2003
ISSN 0947 - 0360*

Geographisches Institut
Humboldt-Universität zu Berlin
Unter den Linden 6 • D-10099 Berlin

<http://www.geographie.hu-berlin.de>



| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 5 |
| 2 | THEORETISCHE ANNÄHERUNG AN DEN UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND AM BEISPIEL BERLINS | 7 |
| 2.1 | Wohnungsmarktmechanismen | 7 |
| 2.1.1 | Besonderheiten des Wohnungsmarktes im Vergleich zu anderen Märkten | 7 |
| 2.1.2 | Einflussfaktoren auf die Miethöhe | 8 |
| 2.1.3 | Staatliche Wohnungspolitik | 8 |
| 2.1.4 | Veränderung von Angebot u. Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt | 11 |
| 2.1.5 | Angebotsentwicklung seit 1990 | 15 |
| 2.1.6 | Bevölkerungs- und Einwohnerentwicklung und die Folgewirkung für die Wohnungsmarktentwicklung in Berlin | 16 |
| 2.1.7 | Zukunftsprognosen | 20 |
| 2.1.8 | Abschlussbetrachtung | 21 |
| 2.2 | Wohnmobilität - Theorien und Paradigmen der Mobilitätsforschung | 21 |
| 2.2.1 | Einleitung | 21 |
| 2.2.2 | Begriffsabgrenzungen und Definitionen | 21 |
| 2.2.3 | Systemtheoretische Ansätze | 22 |
| 2.2.4 | Mikro- oder handlungsorientierte Ansätze | 23 |
| 2.2.5 | Fokus: Wohnmobilität von (Familien-) Haushalten | 30 |
| 2.3 | Milieus und Lebensstile | 34 |
| 2.3.1 | Der Milieubegriff | 34 |
| 2.3.2 | Die Sinus-Milieus | 37 |
| 2.3.3 | Die Spellerberg-Studie | 44 |
| 3 | DIE UNTERSUCHUNGSGEBIETE: EINE CHARAKTERISTIK | 51 |
| 3.1 | Auswahlkriterien | 51 |
| 3.2 | Gebietsprofil - Chamissokiez | 52 |
| 3.2.1 | Einleitung | 52 |
| 3.2.2 | Kiezgeschichte | 52 |
| 3.2.3 | Städtebauliche Grundlagen | 53 |
| 3.2.4 | Leben im „Chamissokiez“ | 56 |
| 3.2.5 | Aussichten | 60 |
| 3.2 | Gebietsprofil – Elisabethkiez | 61 |
| 3.3.1 | Einleitung | 61 |
| 3.3.2 | Kiezgeschichte | 62 |
| 3.3.3 | Städtebauliche Grundlagen | 63 |
| 3.3.4 | Leben im „Elisabethkiez“ | 66 |
| 4 | DIE UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE | 73 |
| 4.1 | Fragestellung und Methodik | 73 |
| 4.2 | Chamissokiez | 76 |
| 4.2.1 | Die Wohnungsmarktsituation im Kiez | 76 |
| 4.2.2 | Wohnzufriedenheit der Quartiersbewohner | 78 |
| 4.2.3 | Lokale Ortsbindung und Identität | 81 |
| 4.2.4 | Bewohnerstrukturen und Lebensstile | 86 |



| | | |
|------------|--|------------|
| 4.3 | Elisabethkiez | 89 |
| 4.3.1 | Der Wohnungsmarktsituation im Kiez | 89 |
| 4.3.2 | Wohnzufriedenheit der Quartiersbewohner | 92 |
| 4.3.3 | Lokale Ortsbindung und Identität | 94 |
| 4.3.4 | Bewohnerstruktur und Lebensstile | 96 |
| | | |
| 5 | SZENARIEN: KIEZ-PERSPEKTIVEN FÜR DIE NÄCHSTE DEKADE | 101 |
| | | |
| 5.1 | Chamissokiez | 101 |
| 5.1.1 | Trendszenario 2013 | 102 |
| 5.1.2 | Alternativszenario 2013 | 103 |
| | | |
| 5.2 | Elisabethkiez | 104 |
| 5.2.1 | Trendszenario 2013 | 105 |
| 5.2.2 | Alternativszenario 2013 | 107 |
| | | |
| 6 | ZUSAMMENFASSENDEN FAZIT | 111 |
| | | |
| | „Kiez“ als Marktplatz für Wohnraum | 111 |
| | | |
| | „Kiez“ als Standortqualität für Familien | 112 |
| | Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld | 112 |
| | Abwanderung und Fluktuation | 113 |
| | | |
| | „Kiez“ als Ort der Identifikation im Kontext familiärer Lebensstile | 113 |
| | | |
| | „Kiez 2013“ – Mögliche Entwicklungslinien und -steuerungen | 114 |
| | | |
| | LITERATUR | 117 |

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

| | |
|--|-----|
| Abbildung 1: Filtering-Modell | 9 |
| Abbildung 2: Berlins engerer Verflechtungsraum | 13 |
| Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Berlins 1991 bis 2000 | 13 |
| Abbildung 4: Entwicklung der Baufertigstellung u. Baugenehmigungen 1991-2000 | |
| Abbildung 5: Entwicklung u. Prognose der Einwohnerzahl in Berlin 1950-2015 | 17 |
| Abbildung 6: Wohnungsbestand Berlin | 17 |
| Abbildung 7: Wohnlagen in Berlin | 19 |
| Abbildung 8: Verteilung der Haushalte nach Größe in Prozent. | 19 |
| Abbildung 9: Faktoren am Herkunfts-, am Bestimmungsort und intervenierende Hindernisse bei der Mobilität (nach E. S. Lee 1972) | 24 |
| Abbildung 10: Allgemeines Entscheidungsmodell von Mobilität | 25 |
| Abbildung 11: Modell der Wahl von Handlungssets Abwanderung, Widerspruch, Passivität nach Orbell und Uno | 28 |
| Abbildung 12: Horizontale und vertikale Struktur der SINUS-Milieus | 38 |
| Abbildung 13: Wohnverhältnisse, Wohnbedürfnisse, Mobilitätsbereitschaft | 49 |
| Abbildung 14: Untersuchungsgebiet Chamissoplatz. | 52 |
| Abbildung 15: Höhenunterschiede am Block Tempelhofer Feld / Mehringdamm. | |
| Abbildung 16: Hangsituation Bergmann-/Nostizstraße | 55 |
| Abbildung 17: Markthalle am Marheinekeplatz | 55 |
| Abbildung 18: Firmenschilder am Tempelhofer Berg | 58 |
| Abbildung 19: Lärm- und Verkehrsproblem Friesenstraße | 58 |
| Abbildung 20: Wasserturm | 59 |
| Abbildung 21: Café in der Bergmannstraße | 59 |
| Abbildung 22: Untersuchungsgebiet Elisabethkiez. | 61 |
| Abbildung 23: Elisabethkirche. | 62 |
| Abbildung 24: Kirchhof St. Elisabeth | 62 |
| Abbildung 25 : Strelitzer Straße | 64 |
| Abbildung 26: Neue Dienstleister meet the Wonnepoppen | 68 |
| Abbildung 27: Verkehrsachse Brunnenstraße | 69 |
| Abbildung 28: Bach-Gymnasium Rheinsberger Straße | 70 |
| Abbildung 29: Ehemaliges Kaufhaus Jandorf | 71 |
| Abbildung 30: „Weinerei“ Brunnenstraße | 71 |
| Abbildung 31: www.Urban-art.info | 71 |
| Abbildung 32: Orientierungsgrafik für Innerstädtische Wohnmobilität. | 73 |
| Abbildung 33: Verhältnis Lokale Identifikation und Ortsbindung. | 81 |
| Abbildung 34: Neue Eigentumswohnungen am ehemaligen Mauerstreifen | 109 |
| Abbildung 35: Skateranlage Invalidenstraße | 109 |
| | |
| Tabelle 1: Phasen baulicher Entwicklung in West-/Ostberlin | 12 |
| Tabelle 2: Teilbereiche der Spellerberg-Studie | 45 |
| Tabelle 3: Darstellung der Lebensstiltypen nach ihrem Aktionsradius | 46 |
| Tabelle 4: Zuordnung der Lebensstilmerkmale | 47 |
| Tabelle 5: Schema der Zuordnung von Interviewaussagen zu Schlagworten | 82 |



1 Einleitung

Der vorliegende Bericht ist das Ergebnis des Projektseminars „Innerstädtische Wohnmobilität und Lebensstile“ am Geographischen Institut der Humboldt-Universität zu Berlin im Wintersemester 2002/2003. Das Projekt war eingebettet in ein derzeit am Geographischen Institut laufendes und von der DFG finanziertes Forschungsprojekt zum Thema „Berlin – Stadt der kurzen Wege“, das noch nicht abgeschlossen ist und somit nicht Gegenstand dieses Abschlussberichts sein kann.

Erwartungsgemäß erwies sich das Seminarthema „Innerstädtische Wohnmobilität und Lebensstile“ als überaus komplex. Da die sozioökonomischen und politischen Entwicklungsbedingungen zunehmend unübersichtlicher werden, lassen sie sich als „Überblicksempirie“ immer weniger darstellen und erfassen. Aspekte, die aus der Distanz nur schwer erfassbar sind (wie z.B. Lebensstile und lokale Milieus), werden für Stadt- und Quartiersentwicklungsstrategien in der Praxis jedoch immer bedeutender. Den inhaltlichen Fragestellungen näherten wir uns deshalb mit einer vergleichenden Fallstudie zweier innenstadtnaher Wohnquartiere in Berlin: dem Chamissokiez (das Quartier um die Bergmannstraße in Kreuzberg, West-Berlin) und dem „Elisabethviertel“ (das Gebiet westlich der Brunnen- und nördlich der Invalidenstraße in Mitte, Ost-Berlin). Beide Quartiere weisen ganz spezifische Entwicklungsbedingungen auf, vor deren Hintergrund Mobilitätsprozesse insbesondere von Familienhaushalten untersucht wurden. Familienhaushalte haben in der aktuellen stadtentwicklungspolitischen Debatte eine besonders große Bedeutung, da sie die „potenziellen“ oder „tatsächlichen Suburbanisierer“ darstellen und somit Ziel von kommunalen „Haltestrategien“ und Antisegregationsstrategien sind.

Um das Thema theoretisch zu strukturieren, wurden im Projekt Theorieansätze des Wohnungsmarktes, der Wohnmobilität und der Lebensstile herangezogen und mit der Realität am Berliner Beispiel konfrontiert. Ziel der empirischen Arbeiten im Seminar sollte es sein, mehr über die Situation der Menschen in den ausgewählten Wohnquartieren zu erfahren (z.B. über Wohnzufriedenheit, Quartiersidentifikation, vorhandene Nachbarschaftspotenziale, Selbsthilfepotenziale etc.), über ihre Einschätzungen zu „den anderen“ im Kiez sowie etwas über ihre Probleme (z.B. als Eltern „im Kiez“) und mögliche Auswege (z.B. über Partizipation) herauszufinden. Dazu wurden neben einer qualitativen, leitfadengestützten Bewohnerbefragung auch eine Interviewreihe mit „Kiez“-Experten durchgeführt.

Der Projektkurs fand in drei Abschnitten statt. Der erste Abschnitt diente der Einarbeitung in die o.g. relevanten Theorieansätze sowie als Einstieg in die Untersuchungsgebiete durch zwei von Studierenden konzipierte und durchgeführte „Mitmach“-Exkursionen (Abgrenzung und Geschichte, Quartiersstruktur, aktuelle Problemfelder). Darauf aufbauend wurde ein Untersuchungs- und Befragungsdesign konzipiert und weiterentwickelt. Der zweite Abschnitt beinhaltete die eigentliche Erhebung in den beiden Gebieten sowie die Dokumentation der Interviews. Diese Arbeiten waren wiederum verbunden mit einer quantitativen Befragung im Rahmen des o.g. DFG-Projekts, deren Ergebnisse bis zum Redaktionsschluss dieses Berichts noch nicht vorlagen. Der dritte Abschnitt widmete sich der Auswertung und Darstellung der Ergebnisse in dem hier vorliegenden Bericht.

Dabei wurde das Projekt weitgehend „realitätsnah“ gestaltet. Dies betraf die Arbeitsorganisation in wechselnden Projektteams sowie die seminarinterne Kommuni-



kation via Internetplattform (www.eProject.com), aber auch die straffe Terminplanung im Rahmen eines Semesters, die es notwendig machte, die Qualität des eigenen „Outputs“ in Relation zur gegebenen Zeit zu bewerten. Nicht alles war also im Rahmen des Projekts machbar. Darüber hinaus sollte die Arbeit einen praktischen Nutzwert bekommen, was am Ende zu anwendungsorientierten Schlussfolgerungen und zu einer Aufarbeitung der Ergebnisse in Quartiersszenarien führte.

Obwohl die Herausgeber intensiv in die Konzeption und Redaktion der Einzeltexte eingebunden waren, bleibt der Abschlussbericht ein Produkt der Seminarteilnehmer. Deshalb sind die Beiträge recht heterogen – sowohl im Stil, als auch in der Ausreifung und in der Herangehensweise an wissenschaftliche Fragestellungen. Für einen kompakten Sammelband würde man den Text noch weiter vereinheitlichen und straffen. Dies wurde jedoch bewusst unterlassen, weil auf diese Art und Weise die vielfältigen Ideen und Argumentationslinien von dreizehn Studentinnen und Studenten nach wie vor erkennbar bleiben.

Das Projektteam

Folgende Studierende haben an diesem Projekt in wechselnden Gruppen mitgearbeitet:

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Bascopé-Romero, Juan-Hugo | Linsel, Christof |
| Kleinhans, Katrin | Lunberg, Michael |
| Konang, Claudia | Müller, Sebastian |
| Koven, Sebastian | Oost, Oliver |
| Kracht, Jennifer | Richter, Dietmar |
| Kramer, Sophie | Siegemund, Stefan |
| Krüger, Ralph | |

Projektleitung:

Dirk Gebhardt
Olaf Schnur

Die VerfasserInnen der Kapitel (einschließlich Unterkapiteln) werden im laufenden Text in den Überschriften genannt. Wenn die Autorenschaft nicht explizit vermerkt ist, handelt es sich um Textteile, die von den Herausgebern selbst verfasst oder – auf der Basis von Textbausteinen der SeminarteilnehmerInnen - redaktionell stark umgestaltet bzw. ergänzt worden sind (z.B. die Zusammenfassung). Zum Teil sind auch die namentlich gekennzeichneten Kapitel stark gekürzt worden. Für die Endredaktion und Druckfertigmachung sorgte neben den Herausgebern Michael Lunberg - dafür noch einmal vielen Dank! Auch möchten wir uns beim gesamten Projektteam für die tatkräftige Mitwirkung im oben genannten DFG-Projekt „Stadt der kurzen Wege“ bedanken.

Berlin, im Juli 2003

Dirk Gebhardt, Olaf Schnur



2 Theoretische Annäherung an den Untersuchungsgegenstand am Beispiel Berlins

Christof Linsel
Michael Lunberg
Sebastian Müller
Stefan Siegemund

2.1 Wohnungsmarktmechanismen

WOHNEN gehört zu den Grunddaseinsfunktionen eines Menschen (Dierke, 1998: Wörterbuch Allgemeine Geographie). Damit kommt der Wohnungsversorgung des Menschen eine wichtige gesellschaftspolitische Rolle zu. Es braucht jedoch nicht nur einen Ort zum Wohnen. Das WO und WIE des Wohnens gewinnt zunehmend an Bedeutung. Besonders in Großstädten wird das Wohnumfeld immer wichtiger. Das lässt sich beim Durchblättern der Wohnungsanzeigen in den Zeitungen leicht feststellen, wenn von Attributen wie „exklusiv“, „zentral gelegen“, „ufernah“, „mit Grünblick“ oder „hochherrschaftlich“ (Berliner Zeitung, 26.10.2002) die Rede ist.

Im folgendem Kapitel werden Mechanismen und Probleme des Wohnungsmarktes im Spannungsfeld zwischen Politik und Markt erläutert. Dies wird teils theoretisch, teils konkret am Beispiel Berlins erfolgen.

2.1.1 Besonderheiten des Wohnungsmarktes im Vergleich zu anderen Märkten

Krätke macht vier Punkte aus, in denen sich der Wohnungsmarkt unterscheidet. Zu nennen sind hier:

- *Die Aufspaltung in Teilmärkte:* So unterscheidet er zwischen sachlichen Teilmärkten, was sich auf die Eigenschaft der Wohnung in Bezug auf Größe und Ausstattung bezieht, regionalen Teilmärkten, wobei auf die Standortgebundenheit der Wohnung bezug genommen wird und sozialökonomischen Teilmärkten, welche die Wohnungen in Preiskategorien unterteilen.
- *Die geringe Elastizität der Anpassung an Marktänderungen:* meint die Unflexibilität des Wohnungsmarktes aufgrund der Tatsache, dass bei einer erhöhten Nachfrage die Angebotsseite eher mit einer Angleichung der Mieten, anstatt einer Angleichung des Angebotes reagieren kann und „ein Marktausgleich nur mit großer zeitlicher Verzögerung erreicht werden kann“, was weiterhin dazu führt, dass der Mieter sich in seinen Lebenshaltungskosten einschränken muss, da er seinen „Wohnkonsum“ nicht einfach „flexibel reduzieren“ kann, wobei noch zu beachten bleibt, dass „die Wohnung einen unersetzbaren Grundbedarf deckt“ (Krätke, 1995: S.199).
- *Die persönlichen Präferenzen der Anbieterseite,* wobei besonders Ausländer, Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, und Haushalte mit ‚atypischer‘ Lebensweise benachteiligt werden; und
- *Die mangelnde Markttransparenz:* Aufgrund der Zersplitterung in Teilmärkte erlangen sowohl Anbieter, wie auch Nachfrager keine Marktübersicht. Es handelt sich daher um einen „funktions-unfähigen Markt“ (ebd.).



2.1.2 Einflussfaktoren auf die Miethöhe

In ihrem 1975 erschienen Buch „Ökonomische und politische Determinanten der Wohnraumversorgung“ entschlüsseln Brede, Kohaupt und Kujath die Interdependenzen zwischen Wohnungsmarkt und Politik. Als Grundlage werden die auf normale Marktmechanismen gründenden Einflussfaktoren auf Baukosten und damit verbunden die Miethöhe erklärt. Die Höhe der Mieten ist demzufolge abhängig:

- von der Höhe der Baukosten,
- vom marktüblichen Zinssatz,
- von der Höhe der Grundrente (Bodenpreis),
- vom Verhältnis von Angebot und Nachfrage

Investitionen auf dem Wohnungsmarkt erfolgen in der Regel so: Ein Bauherr kauft / pachtet den Grund und Boden. Für das Bauvorhaben nimmt er bei einer Bank einen Kredit in Form einer Hypothek auf. Die fertiggestellten Wohnungen werden vermietet. Die Mieter zahlen Mietzins an den Vermieter. Dieser Mietzins beinhaltet die Rückzahlung des Darlehens plus Zinsen, Grundrente (Pacht), Bewirtschaftungskosten, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten.

Karl Marx formulierte das in seinem Buch „Das Kapital“ folgendermaßen: *„Der Verleiher erhält periodisch Zins und einen Teil des verbrauchten Werts des fixen Kapitals selbst, ein Äquivalent für den periodischen Verschleiß. Und am Ende der Frist kehrt der unverbrauchte Teil des verliehenen fixen Kapitals in natura zurück“* (K. Marx zit. nach Brede, Kohaupt, Kujath, 1975).

Letztlich lässt sich festhalten, mit steigenden Zinsen steigen die Mieten bzw. sinkt die Bautätigkeit, was zu einer Krise auf dem Wohnungsmarkt führen kann.

2.1.3 Staatliche Wohnungspolitik

Um die Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsschichten zu gewährleisten und negative Effekte auf dem freien Markt auszugleichen, gibt es eine staatliche Wohnungspolitik.

Häußermann und Siebel äußern sich dazu folgendermaßen: „Zentrale Leitlinie für die bundesrepublikanische Wohnungspolitik wurde eine Dreiteilung des Instrumentariums für eine ´soziale´ Wohnungsversorgung:

- die Fortsetzung des ´sozialen´ Wohnungsbaus,
- die Förderung der individuellen Eigentumsbildung,
- die finanzielle Unterstützung von Marktteilnehmern ´mit Problemen´ durch das Wohngeld“ (Häußermann u. Siebel, 1996).

2.1.3.1 Die Filteringtheorie

Die Filteringtheorie besagt, dass die Verbesserung der Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte durch die Förderung von Eigentumsbildung einkommensstarker Haushalte zu erfolgen hat.

Dies geschieht folgendermaßen: Einkommensstarke Haushalte ziehen aufgrund staatlicher Förderungen beim Eigenheimbau aus qualitativ hochwertigen Mietwoh-

nungen ins Eigenheim. Daraufhin ergibt sich ein größeres Angebot, welches zu einer Verbilligung im Segment der qualitativ hochwertigen Mietwohnungen führt. Im Zuge der Verbilligung werden „Umzugsketten“ (Häußermann u. Siebel, 1996) hin zu den nächst niedrigeren Einkommensgruppen unterstellt, so dass letztlich auch die niedrigsten Einkommensgruppen in qualitativ hochwertige Wohnungen „heraufiltern“ können (Krätke, 1995: S.201).

„Voraussetzung hierfür ist, wie bei allen Modellen in der Ökonomie üblich, ziemlich Unrealistisches: vollkommene Markttransparenz, homogener Wohnungsbestand, gleichmäßige Abstufung der Einkommensgruppen“ sowie der Qualitäts- und preislichen Merkmale der Mietwohnungen, gleiche Wohnbedürfnisse sowie „vollkommene Mobilität der Bevölkerung“ (Häußermann u. Siebel, 1996). Krätke weist ferner darauf hin, dass davon ausgegangen wird, „dass die Qualität einer Wohnung und dementsprechend auch ihr Preis mit der Zeit sinkt (wegen Alterung oder Abnutzung), d.h. eine Wohnung ‘herunterfiltert’“. Da jedoch die Hausbesitzer an der Pflege ihres Besitzes und einer hohen Rendite interessiert sind, ist gerade diese Voraussetzung der „Filteringtheorie“ oft nicht erfüllt.

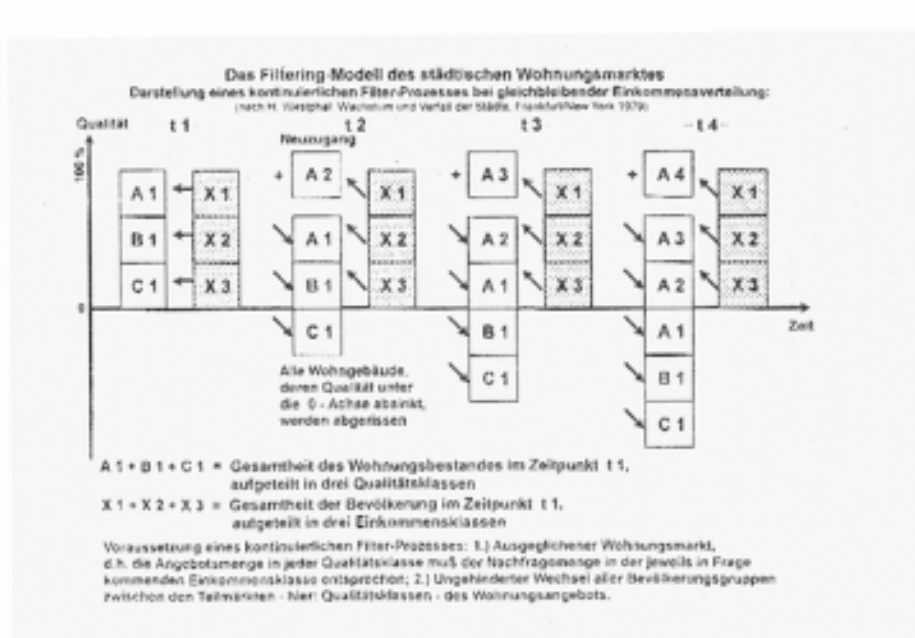


Abbildung 1: Filtering-Modell

Quelle: Krätke, 1995, 203

Die Attraktivität dieser Theorie besteht für die Politik darin, dass ein evtl. hoher Effekt bei gleichzeitigem geringem finanziellen Aufwand (Absetzen von der Steuer im Vergleich zu direkten Investitionen oder Subventionen z.B. beim Sozialwohnungsbau) gegeben ist.

2.1.3.2 Die Teilmarkttheorie

Als Reaktion bzw. als Kritik der Filteringtheorie ist die Teilmarkttheorie bzw. Theorie der segmentierten Wohnungsmärkte zu verstehen. Nach ihr unterteilt sich der Wohnungsmarkt in unterschiedliche Marktsegmente womit das Bild von einem ein-

heitlichem Wohnungsmarkt aufgehoben wird. Krätke zufolge „zerfällt der Wohnungsmarkt in zahlreiche Teilmärkte, die in sich relativ geschlossen sind, möglicherweise unregelmäßig über das Stadtgebiet verstreut liegen und zwischen denen in räumlicher, wertmäßiger und sozialpsychologischer Hinsicht Barrieren bestehen.“ (zit. nach Westphal 1979, in: Krätke, 1995: S.206). Er unterscheidet verschiedene Arten der Segmentierung, so z.B. Segmentierung nach:

- *Räumlichen bzw. regionalen Gesichtspunkten* (Es existiert kein globaler Markt für Wohnen, da die Wohnung ein immobiles Gut ist, d.h. ein Überangebot in Berlin kann nicht die Nachfrage in München ausgleichen.)
- *Sozialen Gesichtspunkten* (Ein Überangebot an qualitativ hochwertigen Wohnraum hilft nicht die Übernachtung nach möglichst billigem Wohnraum, z.B. für Studenten, zu befriedigen)
- *Ethnischen u. kulturellen Gesichtspunkten* (Präferenz des Vermieters, Präferenz der Mieter, → 'Segregation')
- *Gebäude- und Wohnungstyp* (Alt- oder Neubau, 1-, 2-, 3-, x-Zimmer Wohnung)
- *Mobilität* (Die Frage, wie hoch bspw. die Fluktuation in einem Gebiet, in einer Nachbarschaft, ist, da laut Gesetz bei jeder Neuvermietung einer bestehenden Wohnung die Miete erhöht werden kann, entsteht ein Teilmarkt mit relativ hohen Mieten.)

2.1.3.3 Der soziale Wohnungsbau

Die Förderung von sozialem Wohnungsbau unterliegt in der Bundesrepublik einer Objektbindung, d.h. jeglicher Bauträger kann - unter der Auflage einer Belegungsbindung durch das Wohnungsamt - vergünstigte öffentliche Darlehen für sein Wohnungsbauprojekt beantragen. Belegungsbindung bedeutet hierbei, dass sich der Eigentümer bis zum Ablauf des Darlehens von dem Recht verabschiedet, über die Mieter, wie auch die Miethöhe in seinem Haus selbst zu entscheiden. Nach der vollständigen Begleichung des Darlehens verfällt die Sozialbindung und das Haus ist für den freien Markt zugänglich.

Problematisch wurde im Zuge dieses Verfahrens der ungebremste Kostenanstieg, da „die unrentierlichen Kosten von der öffentlichen Hand übernommen und gleichzeitig die Vermietung durch die subventionierten Mieten garantiert war“ (Häußermann u. Siebel, 1996). Die immer höheren Kosten im sozialen Wohnungsbau zogen auch höhere Mieten nach sich, obwohl bzw. gerade weil die Sozialmiete als reine Kostenmiete konzipiert war. Im Übrigen war die Belegung auch bei hohen Kosten durch die Wohnungsämter gesichert.

Ein weiteres Problemfeld erzeugte die steigende Anzahl an Fehlbelegern, welche das System des sozialen Wohnungsbaus alsbald ad absurdum führten, da die Zugangsvoraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein nur beim Einzug bzw. bei Beantragung erfüllt sein mussten. So kam es bald dazu, dass eine hohe Zahl Fehlbeleger das Angebot an Sozialwohnungen für Berechtigte schmälerte. Aufgrund des Erhalts einer sozialen Mischung beließ man oft die Fehlbeleger unter Auflage einer sog. „Fehlbelegungsabgabe“ in den Sozialwohnungen.

2.1.3.4 Subjekt- statt Objektförderung: Das Wohngeld

Im Jahre 1965 wurde in der Bundesrepublik das Wohngeld eingeführt. Mit dem Wohngeld wurde der Versuch gestartet, die Förderung von den schlecht kontrollier-

baren Immobilien auf die besser kontrollierbaren Individuen zu verlagern. Statt also allgemein günstigen Wohnraum anzubieten setzte man auf die direkte Unterstützung nachweislich Einkommensschwacher Haushalte.

2.1.4 Veränderung von Angebot und Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt

2.1.4.1 Entwicklung bis 1990

Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges war die Berlins Bausubstanz stark zerstört. Die Priorität galt dem schnellen Wiederaufbau der Stadt, um Wohnraum, auch für die aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten drängende Bevölkerung, zu schaffen. So verwundert es nicht, dass sich die Wohnungsbauentwicklung besonders bis in die 70er Jahre im Ost- und Westsektor ähneln.

Als Sonderzone der BRD und Besatzungszone der drei Westalliierten nahm Westberlin eine Sonderstellung als „Prestigeobjekt“ ein. Aufgrund seiner nun geographisch und damit auch wirtschaftlich ungünstigen Lage, wurde es zum Ziel enormer Unterstützungen seitens der Bundesrepublik. Dies führte auch auf dem Wohnungsmarkt zu einer starken staatlichen Förderpolitik, ähnlich wie im Ostteil der Stadt. Der freie marktwirtschaftliche Wettbewerb wurde somit nahezu ausgeschaltet.

Wohnungsneubau war damit in Ost- und Westberlin das Ergebnis staatlicher Versorgungspolitik.

Kennzeichnend für die erste Phase des Wiederaufbaus im Westteil war die vor allem in den 60er Jahren angewandten Kahlschlagsanierungen. Hier wich die zerstörte Altbausubstanz im großen Stil völlig neuen Bauformen. Zusätzlich entstanden bis in die 70er Jahre hinein neue Trabantenstädte, wie die Gropiusstadt in Neukölln oder das Märkische Viertel in Reinickendorf. Ein weiteres Merkmal für die neu entstandenen Wohnungen war bis in die späten 80er Jahre hinein der hohe Anteil des sozialen Wohnungsbaus (LBS, 2002: S.14).

Erst relativ spät richtete sich das Auge der Stadtentwicklung auf die Altbaubestände; Abrissstrategien wurden von der „Behutsamen Stadterneuerung“ abgelöst (LBS, 2002: S.12). Mit Hilfe von staatlichen Sanierungsmitteln versuchte man die Attraktivität ausgewählter Altbaukiese zu steigern. Zusätzlich hielt man die Politik der Mietpreisbindung bis in die späten 80er Jahre aufrecht, was zu einem günstigen Mietniveau in diesem Sektor führte.

Die Folge des staatlichen subventionierten Angebots an preiswerten Mietwohnungen, gepaart mit hohen Grundstückskosten und geographisch begrenzter Ausbreitungsmöglichkeit, war ein sehr geringer Anteil an Eigentumsbildung auf dem Wohnungsmarkt, vergleichbar mit dem im Ostteil.

Der Wohnungsbau in der DDR war fast vollständig Sache des Staates. Demzufolge wurde er sehr stark durch das politische Leitbild geprägt (LBS, 2002: S.11). Charakteristisch für die 50er und 60er Jahre war vor allem der innerstädtische Neubau in Großblockbauweise. Im Zeitverlauf wurde dieser immer weiter rationalisiert, so dass die 70er und 80er Jahre besonders durch den industriellen Plattenbau am Stadtrand gekennzeichnet waren. Von den seit Anfang der 50er bis Ende der 80er Jahre gebauten 320000 Wohnungen, wurden allein 270000 im Plattenbaustil errichtet (Krätke, Borst, 2000: S.165). In den bestehenden Wohnungsbestand wurde weit länger und ausgeprägter als in Westberlin fast gar nicht investiert. Daraus resultierend wurden immer mehr Wohnungen des Altbaubestandes in der Kernstadt unbewohnbar,



was den hohen Leerstand in diesen Gebieten besonders Anfang der 90er Jahre erklärt (LBS, 2002: S.12).

| Westberlin | Ostberlin |
|---|--|
| 50er-Jahre | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Wiederaufbauprogramme - Neue Wohnsiedlungen in der Innenstadt (Hansaviertel Tiergarten) und in Randgebieten wie Charlottenburg-Nord, Britz-Süd (Neukölln) | <ul style="list-style-type: none"> - Wiederaufbauprogramme, hauptsächlich in Großblockbauweise - Stalinistische Wohnpaläste an der Karl-Marx-Allee |
| 60er-Jahre | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Kahlschlagsanierungen: Wedding, Brunnenstraße, Kreuzberg, Kottbusser Tor - Großsiedlungen Märkisches Viertel (Reinickendorf), Gropiusstadt (Neukölln), Falkenhagener Feld (Spandau) | <ul style="list-style-type: none"> - Großblockbauweise - Vernachlässigung der innerstädtischen Altbauquartiere |
| 70/80er-Jahre | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsgebiete wie Kreuzberg SO 36 - Aufwertung bürgerlicher, innerstädtischer Wohnquartiere wie Schöneberg, Wilmersdorf - Nachbesserung Großwohnsiedlungen (Märkisches Viertel) | <ul style="list-style-type: none"> - Kahlschlagsanierungen (Fischerinsel) - Rekonstruktionsmaßnahmen (Nikolaiviertel) - Großsiedlungen in industrialisierter Plattenbauweise (komplexer Wohnungsbau) wie Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen |

Tabelle 1: Phasen baulicher Entwicklung in West-/Ostberlin

Quelle: HBV 2002, 16

2.1.4.2 Berlin nach der Wiedervereinigung

Im Zuge der Wiedervereinigung kam es zu hohen Erwartungen an eine rasche Entwicklung der Stadt. Durch seine neue, zentrale Lage im veränderten Europa erhoffte man sich sowohl seitens Bevölkerung, als auch der Wirtschaft, ein rasches Wachstum Berlins. Gesteigert wurden die Hoffnungen noch durch die zukünftige Hauptstadtfunktion der Spreemetropole. Die Realität sah und sieht allerdings nicht so positiv aus.

Die Erwartungen an ein hohes Bevölkerungswachstum schlugen sich auch in den Prognosen kurz nach der Wende nieder. In der Region Berlin wurde ein Bevölkerungsanstieg von ca. 600000 Menschen bis 2010 erwartet. Allein die Stadt Berlin sollte ein Zuwachs von 200000 Einwohnern erfahren (Kapphan, Häußermann, 2000: S.95). Geknüpft wurden diese Erwartungen vor allem an eine starke Zuwanderung aus dem Ausland, aber auch dem übrigen Bundesgebiet.

In der Region Berlin lebten 2000 rund 4,3 Mio. Einwohner, davon ca. 3,4 Mio. (fast 80 %) in der Kernstadt und rd. 0,9 Mio. im engeren Verflechtungsraum. Insgesamt ist die Einwohnerzahl in der Region Berlin seit 1990 um etwa 106000 gestiegen. Der Wachstum geht aber nur auf die Umlandgewinne zurück. Der Stadtkern wies bis 2000 ein negatives Saldo von rund 52000 Einwohnern auf.

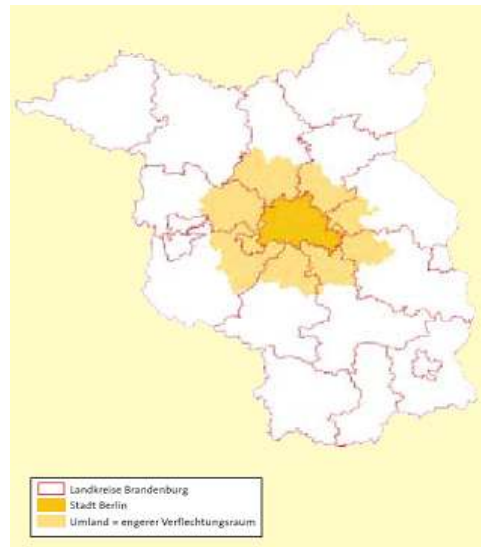
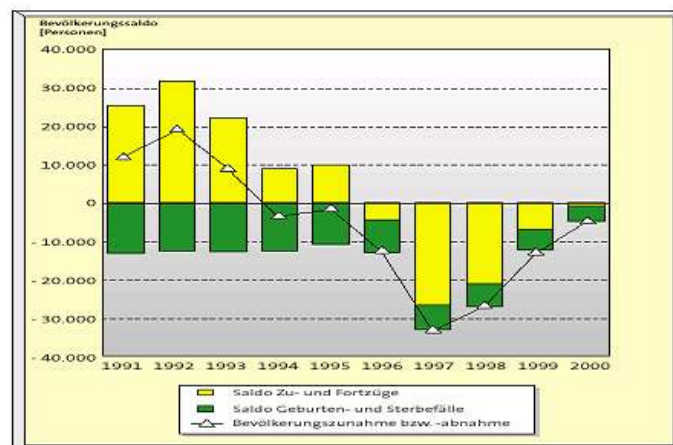


Abbildung 2: Berlins engerer Verflechtungsraum

Quelle: HBV 2000, 32

Bis 1995 erfuhr jedoch auch die Kernstadt eine positive Bevölkerungsentwicklung. Erzielt wurde diese durch einen starken Zuwanderungsgewinn aus dem Ausland, der das negative Saldo aus Geburten- und Sterbefällen mehr als kompensierte. Seit 1996 befindet sich Berlin allerdings in einer Schrumpfungsphase. Ausschlaggebend dafür ist die besonders seit 1994 zunehmende Suburbanisierung bei gleichzeitigem Zuwanderungsrückgang aus dem Ausland. Daraus resultiert das in Abbildung 3 ersichtliche negative Wanderungssaldo seit 1996.

Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2000 in Berlin [Personen]



Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Berlins 1991 bis 2000

Quelle: LBS 2000, 39

2.1.4.3 Der Wohnungsmarkt ab 1990

Ende der 80er-Jahre existierte in beiden Teilen Berlins ein stark reglementierter und subventionierter Wohnungsmarkt. Nach dem Mauerfall und der Wiedervereinigung haben sich die Rahmenbedingungen komplett geändert. Auf Grundlage des erwarteten Wirtschafts- und Bevölkerungswachstums prognostizierte man für den Wohnungsbau einen zusätzlichen Bedarf von bis zu 400000 (Kapphan, Häußermann, 2000: S.96) Wohneinheiten. Eine weitere Herausforderung war die Sicherung großer Teile des Wohnungsbestandes. In den östlichen Bezirken bedurften sowohl der Altbau- als auch Neubaubestand (Plattenbau) einer umfassenden Sanierung.

Nach 1990 herrschte auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine völlig neue Situation. Der staatlich kontrollierte Wohnungsbestand in Ostberlin wurde nun erstmals in privates Eigentum überführt. Eine besondere Stellung nahm dabei die Restitution, d.h. der Anspruch der Alteigentümer auf Rückübertragung von Gebäuden, ein. Durch ungeklärte Besitzansprüche, verzögerte sich teilweise die Sanierung der maroden Altbausubstanz in vielen Gebieten. Dies bot zum einen Spielraum und gesellschaftliche Nischen für Subkulturen. So entstanden, größtenteils im Bezirk Friedrichshain, direkt nach der Wende viele besetzte Häuser. Andererseits verschlechterte sich die Wohnungssituation zunehmend durch das Bevölkerungswachstum. Der Fehlbestand in ganz Berlin betrug 1990 ca. 100000 Wohnungen, 1992 sogar rund 150000 Wohnungen (Krätke, Borst, 2000: S.168).

Die Folge waren deutlich steigenden Preise. Innerhalb von drei Jahren verdoppelte sich die Mieten für neu abgeschlossene Verträge. Beim Mietniveau neu errichteter Wohnungen war Berlin im Bundesvergleich noch vor Frankfurt/M. und München Spitze (Krätke, Borst, 2000: S.168). Aber auch die Bestandsmieten, vor allem im Neubau, verzeichneten ein deutliches Wachstum.

Jedoch gab es Unterschiede zwischen Ost- und Westberlin. Da im Westteil schon 1988 die ortsübliche Vergleichsmiete eingeführt wurde, waren die Preisanstiege noch deutlicher. Allerdings galt auch hier noch bis 1994 die Regelung, nachdem die Bestandsmieten jährlich um maximal 5% steigen durften. Im Ostteil dauerten die Schritte zur Öffnung des Marktes, durch die Abschaffung des Belegungsrecht-Gesetzes 1996 und die Einführung der ortsüblichen Vergleichsmiete 1998, noch etwas länger.

Mit der Öffnung ins Berliner Umland wandelte sich der Berliner Wohnungsmarkt von einem städtischen zu einem regionalen Markt (Schnur, 1999: S.6). Aufgrund der politischen Teilung war erst seit der Wende eine Suburbanisierung und Stadt-Landwanderung für den Westteil der Stadt möglich. Gleichwohl wuchsen auch die Anreize für die Ostberliner Bevölkerung ins Umland zu ziehen. Das Berliner Umland weist eine relativ geringe Bevölkerungsdichte bei gleichzeitig hohen bebaubaren Flächenpotential auf. Außerdem lagen die Bodenpreise im Umland nach der Wiedervereinigung auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Aufgrund dieser Tatsache hat sich die Abwanderungstendenz besonders seit Mitte der 90er Jahre außerordentlich verstärkt.

Seit 1990 wurden im Berliner Umland Wohnflächen für 100000 Wohneinheiten (WE) ausgewiesen und genehmigt, wovon bis 1998 schon insgesamt 60000 WE erstellt wurden. Rund 66 Prozent davon sind Mietwohnungen in Geschossbauten (Krätke, Borst, 2000: S.170).

Da besonders viele „Umzügler“ Erwerbstätige mit Kindern waren/sind, bedeutet dies einen erheblichen finanziellen Ausfall für Berlin, einerseits durch Steuerminderein-

nahmen, andererseits durch fehlende Gelder aus dem Länderfinanzausgleich (Krätke, Borst, 2000: S.171).

2.1.5 Angebotsentwicklung seit 1990

Die Berliner Wohnungspolitik reagierte auf die neue Situation mit umfangreichen Wohnungsbauprogrammen. In Folge wachsender Bevölkerungszahlen und der bevorstehenden Verlegung der Hauptstadtfunktion vom Rhein an die Spree herrschte auf dem Berliner Immobilienmarkt zu Beginn der 90er Jahre eine euphorisierte Stimmung. Verstärkt wurde das Interesse von Spekulanten und Anleger durch umfangreiche Wohnungsbauförderungsmaßnahmen und Sonderabschreibungsmöglichkeiten.

Spezielle Bedeutung hatte die Sonderabschreibung für Abnutzung (Sonder-AFA). Sie ermöglichte es bis Ende 1996 die Herstellungs- und Anschaffungskosten für nicht selbst genutzte Neubauwohnungen zu 50% sofort oder innerhalb der kommenden fünf Jahre abzuschreiben. Viele besserverdienende Privatinvestoren aus den alten Bundesländern nutzten die staatlichen Steuervergünstigungen für Investitionen auf dem Wohnungsmarkt. Das Resultat war ein bisher nicht gekannter Bauboom im Sektor des frei finanzierten Mietwohnungsbaus (Schnur, 1999: S.2).

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den deutlichen Anstieg der Baufertigstellungen, insbesondere seit 1994. Weiterhin wird ersichtlich, dass nach 1993 die Baufertigstellungen speziell im Ostteil überproportional zunahm. Den Höhepunkt der Neubautätigkeit mit nahezu 33000 neu erstellten WE stellte das Jahr 1997 dar. In Folge des zunehmend gesättigten Marktes der sich verschlechternden Haushaltslage und dem Auslaufen der Sonder-AFA nahm die Neubautätigkeit, aber auch die Anzahl der Baugenehmigungen rapide ab.

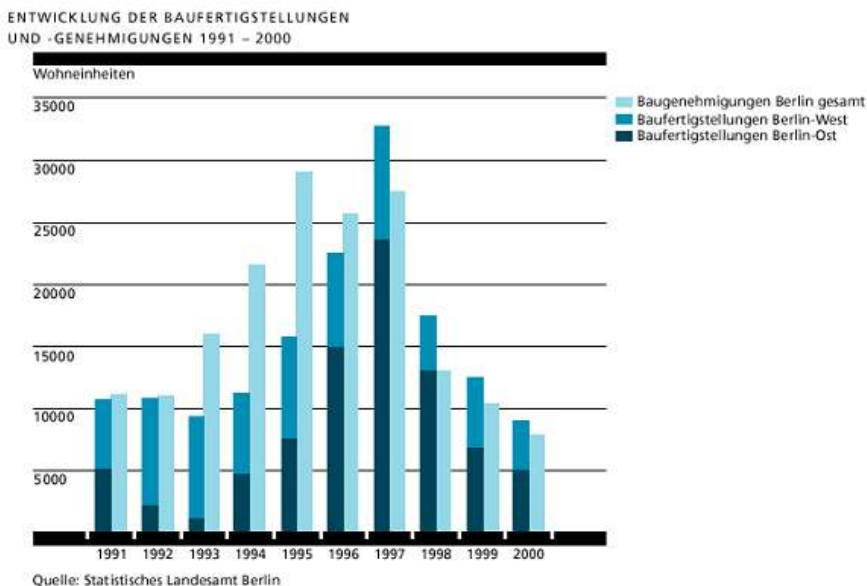


Abbildung 4: Entwicklung der Baufertigstellung und Baugenehmigungen 1991 – 2000

Quelle: HBV 2001, 12

Das Angebot des Neubaus von Geschosswohnungen war allerdings teilweise stark quantitativ ausgerichtet. Kennzeichen für die wenig am Nachfrager orientierte Bauweise sind die hohe Bebauungsdichte, Baumängel, sowie eine mancherorts mangelhafte Nahversorgung. Neben dem Neubau spielt(e) der Altbaubestand eine wesentliche Rolle auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Der Sanierungsbedarf war sowohl in West- als auch in Ostberlin groß. Im Jahr 1987 waren ca. 23 % der Westberliner Wohngebäude noch mit Ofenheizung ausgestattet, in Ostberlin lag deren Anteil 1995 sogar noch bei ca. 37% (Schnur, 1999:5). Demzufolge befinden sich etwa 70 % aller Sanierungsgebiete im Ostteil der Stadt. Der größte Teil der finanziellen Fördermittel floss in die Ostberliner Kernstadtbezirke Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Analog zu den Sonderabschreibungen von Neubautätigkeiten, bot auch hier die Möglichkeit 40 % der Modernisierungskosten abzuschreiben zusätzlichen Anreiz für Privatinvestoren. Ziel der Erneuerungsmaßnahmen im Altbau war die qualitative Verbesserung des Wohnraumes und Wohnumfeldes, was zu Mietsteigerungen und der teilweisen Verdrängung der ehemaligen Quartiersbevölkerung führte. Rückblickend auf die erste Hälfte der 90 Jahre kann man von einem Angebotsmarkt sprechen, in dem die Vermieter die Rahmenbedingungen und Preise bestimmten, während die Mieter aufgrund des noch mangelnden Angebots an Wohnraum ihre Präferenzen einschränken mussten und relativ immobil waren.

2.1.6 Bevölkerungs- und Einwohnerentwicklung und die Folgewirkung für die Wohnungsmarktentwicklung in Berlin

2.1.6.1 Bevölkerungsentwicklung nach 1994

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in Berlin stark negativ. Auf Grund der in beiden Stadtteilen gesunkenen Geburtenrate lag der Sterbeüberschuss im Zeitraum von 1996 bis 2000 bei jährlich ca. 6800 Personen. Hieran wird sich auch in Zukunft wenig ändern, auch wenn die Geburtenrate im Ostteil – nach dem starken Einbruch nach der Wende – wieder leicht anzieht.

Entscheidend für die weitere Entwicklung der Einwohnerzahl ist deshalb der Wanderungsverlauf. Seit 1995 weist das Verhältnis zwischen Zuzug und Fortzug ein Negativsaldo aus. Ursächlich für dieses Minus sind zum großen Teil die starken Wanderungsverluste ins Berliner Umland, die im Jahr 1997 einen Höhepunkt erreichten und sich seither leicht verringert haben. Im Zuge der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der anhaltenden Wanderungsverluste wird die Einwohnerzahl in Berlin weiter zurückgehen. So werden im Jahr 2015 noch 3,194 Mio. Menschen in der Stadt leben. (HBV, 2001: S.10)

ENTWICKLUNG UND PROGNOSE DER
EINWOHNERZAHL IN BERLIN 1950 – 2015

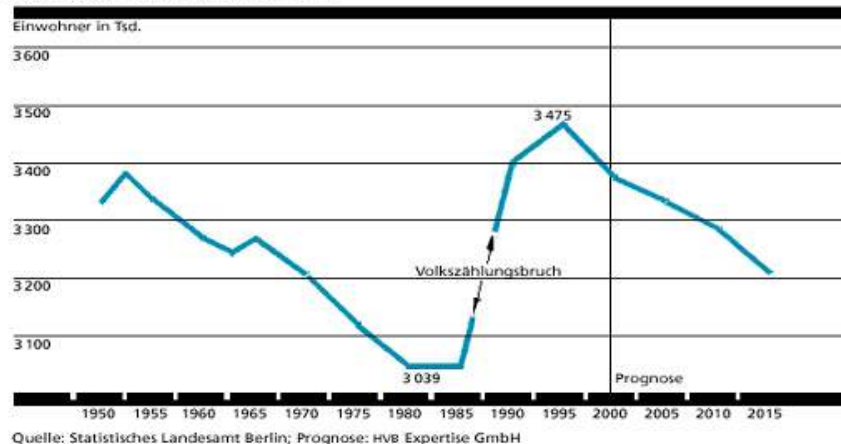


Abbildung 5: Entwicklung und Prognose der Einwohnerzahl in Berlin 1950 – 2015
Quelle: HBV 2001, 10

2.1.6.2 Wohnungsmarktentwicklung

Zwischen 1995 und 2000 kam es zu einem Anstieg der Wohnungsleerstände in Berlin um knapp 100.000 Wohneinheiten auf das heutige Niveau von ca. 160000 WE. Das bedeutet, dass seitdem etwa 50 % der Fertigstellungen statistisch zu einer Erhöhung der Leerstände geführt haben.

Im Jahr 2000 sind dem Markt noch 9061 WE zugeführt worden. Damit sind die Fertigstellungen im Vergleich zu 1999 (12 589) nochmals um 28% zurückgegangen. Hierfür war hauptsächlich der in dieser Teilregion mit 43% überproportionale Rückgang im Geschosswohnungsbau verantwortlich. Auch bei der Zahl der Baugenehmigungen in Berlin setzt sich der rückläufige Trend seit 1997 fort. Von 1999 bis 2000 war nochmals ein Rückgang von ca. 29% zu beobachten.

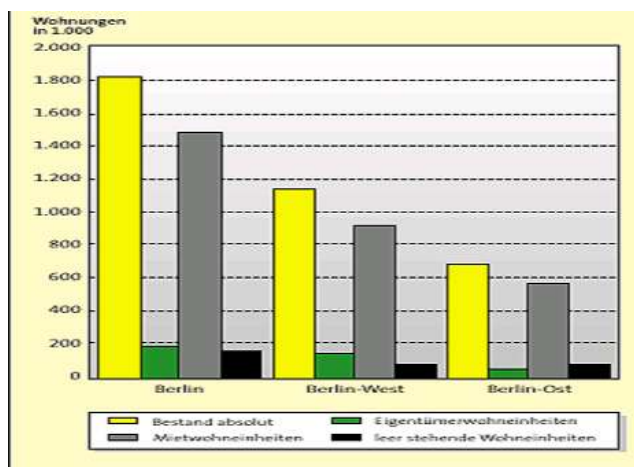


Abbildung 6: Wohnungsbestand Berlin
Quelle: LBS 2002, 29

In allen Wohnungsmarktsegmenten deutete das Transaktionsvolumen im Jahr 2000 im Vergleich zu den Vorjahren auf eine zurückgegangene Nachfrage hin. Nach der förderungs- und abschreibungsbedingten Sonderkonjunktur der Vorjahre spiegelt sich hierin aber auch die weitere Normalisierung des Marktes wider.

Da der soziale Wohnungsbau deutlich zur Finanzkrise in Bonn und Berlin beitrug, wurde er 1999 ohne Reformansätze eingestellt und der Sozialwohnungsbau wurde in frei finanzierten Wohnungsbau umdefiniert.

Ein Paradigmenwechsel innerhalb der Wohnungsbaupolitik vom Mieterwohnungsbau zum Eigentumswohnungsbau setzte ein. Das Ziel war eine Steigerung bis zum Jahre 2000 von 8% auf 16% der Eigentumshaushalte durch Umwandlung von Mietwohnungen und inner-städtische Bestandsverdichtung durch den Neubau von Eigentumswohnungen/ -heimen (Senatsbeschluss am 10.08.99 für Stadtentwicklung).

Das Neubauvolumen hat sich im Jahr 2000 gegenüber dem Vorjahr auch nochmals entscheidend reduziert. Die stärksten Einbrüche gab es im Geschosswohnungsbau, während das Einfamilienhaussegment konstant blieb. Dabei gewann das Bauvolumen in zentralen und innerstädtischen Bezirken Berlins gegenüber den Außenbezirken an Bedeutung.

Die Sanierung des Altbaus nimmt bei abnehmender Neubautätigkeit einen immer größeren Stellenwert ein. Insbesondere Kapitalanleger engagieren sich in den zentral gelegenen Sanierungsgebieten der östlichen Bezirke. Neben der Nutzung von Steuervorteilen bilden dabei mittelfristige Wertsteigerungspotenziale zumindest in den guten Wohnlagen das Motiv für einen Kauf. Die Kaufpreise gingen im Jahr 2000 zwischen 5 bis 10% zurück. Das trotzdem im Vergleich zum Berliner Umland hohe Grundstückspreisniveau führt dazu, dass gerade junge Familien eher Alternativen auf Brandenburger Gebiet (innerhalb des äußeren Berliner Autobahnringes) suchen.

2.1.6.3 Entwicklung des Preisniveaus

2000/2001 stagnierte das Mietpreisniveau insgesamt. Die Mieten für sanierte, zentral gelegene Altbauwohnungen blieben konstant oder zeigten eine leicht steigende Tendenz. Dagegen mussten Neubauten in den östlichen Außenbezirken stärkere Einbußen hinnehmen.

Das Kaufpreisniveau von Neubauten ist jedoch grundsätzlich leicht gesunken, wobei die einfachen und mittleren Lagen der westlichen Bezirke am stärksten verloren haben. Ältere Bestandsobjekte in guten Lagen konnten dagegen leicht steigende Preise verzeichnen. Das Preisniveau in den östlichen Bezirken blieb konstant. Trotz des knappen Angebotes in bestimmten Teilbereichen (z.B. gute Wohnlagen in den südwestlichen Bezirken oder in Frohnau) ist der Markt käuferfreundlich. Der Wettbewerb im Neubausegment wird nicht mehr nur über den Preis geführt, da Qualität und Individualität bei den Kunden einen höheren Stellenwert erfahren. In dem durch Kapitalanleger bestimmten Markt für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen Prenzlauer Berg und Friedrichshain sind die Preise und Umsätze stabil geblieben, während die von Eigennutzern bevorzugten Lagen (z.B. Mitte, Wilmersdorf) einen Nachfrage- und Preisrückgang zu verzeichnen haben, sich mittlerweile aber auf dem erreichten Niveau konsolidiert haben.

Im Vergleich zu anderen westdeutschen Großstädten ist sowohl das Miet- als auch das Kaufniveau relativ niedrig.

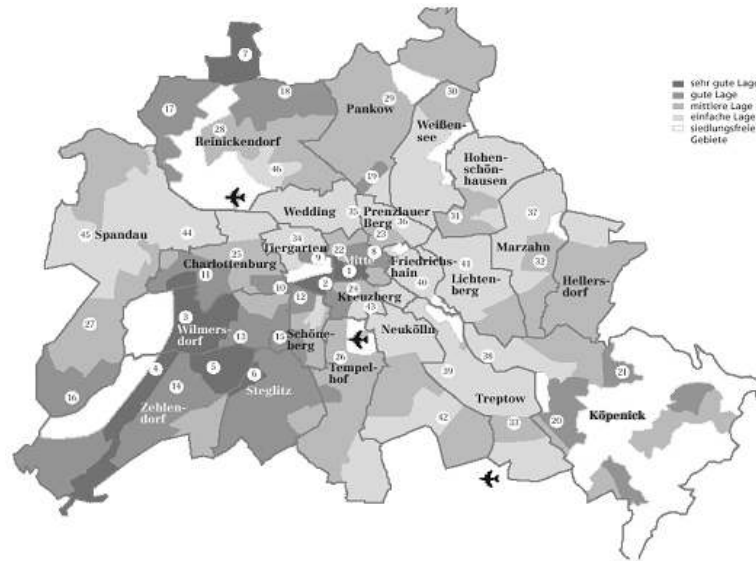


Abbildung 7: Wohnlagen in Berlin
 Quelle: HBV 2001, 23

2.1.6.4 Haushaltsgrößenentwicklung

In Berlin gab es im Jahr 2000 trotz des Bevölkerungsrückgangs 1 % (bzw. 18.600 Haushalte) mehr Haushalte als 1993. Nicht zuletzt durch die räumlichen Verlagerungen in das Umland sank die Haushaltsgröße in der Kernstadt auf 1,86 Personen im Jahr 2000 (1993: 1,93) (HBV, 2001: S.11).

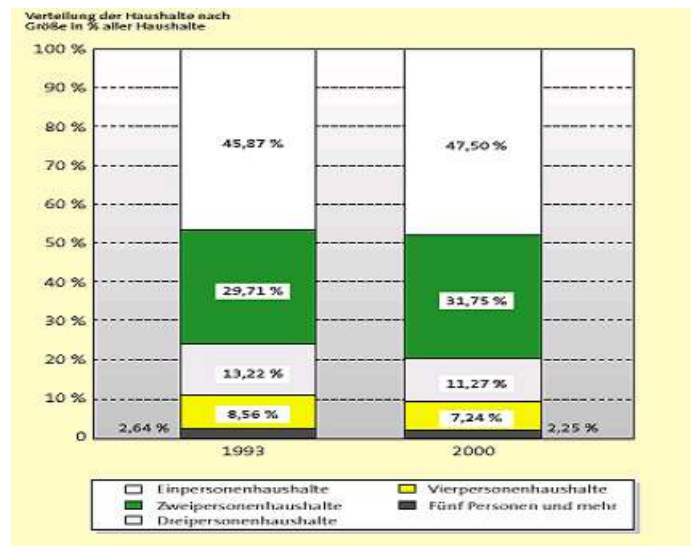


Abbildung 8: Verteilung der Haushalte nach Größe in Prozent.
 Quelle: LBS 2002, 44



Im Jahre 1991 bestanden 45% der Berliner Haushalte aus nur einer Person; 1999 waren es bereits über 47%. Das ist allein auf die Entwicklung in den östlichen Bezirken zurückzuführen, wo sich die Zahl der Singles um über ein Drittel erhöhte, während sie im Westteil leicht zurückging. Zugleich nahm die Zahl der Mehrpersonenhaushalte in Berlin um 1,2% ab.

Die Prognosen für die Zukunft sind widersprüchlich. Laut GEWOS werden bis 2010 zwischen 70000 und 100000 neue Haushalte in Berlin entstehen, welche sich zu 60% aus Zuwanderung und 40 % aus Veränderung der Haushaltsstruktur ergeben (Schnur, 1999: S.7). Die Forschungsstudie der HBV-Expertise kommt allerdings zu dem Ergebnis, dass die Haushaltszahl bis 2015 weitgehend konstant bleibt.

Die wichtigsten Veränderungen der Haushaltsstruktur werden durch die anhaltende Singularisierung und die Alterung der Gesellschaft verursacht. Dabei wird sich die Struktur der privaten Haushalte in den beiden Stadthälften langsam angleichen.

Durch eine weitere Zunahme der Ein- bis Zweipersonenhaushalte und einer Abnahme der Mehrpersonenhaushalte wird die durchschnittliche Haushaltsgröße abnehmen. Auf Grund dieser Entwicklung dürfte sich auch ein gesteigerter Wohnraumbedarf pro Person ergeben. Dabei ist aber anzumerken, dass dies eine positive Entwicklungsprognose ist, denn gleichzeitig existieren auch mehrere negative Prognosen (LBS, 2002: S.75), die eine starke Abnahme der Haushaltszahlen und somit einen weiteren Anstieg der Leerstände vorhersagen.

2.1.7 Zukunftsprognosen

Auf Grund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsverluste in das Brandenburger Umland ist die Einwohnerzahl seit 1994 bis auf 3,383 Mio. im Jahr 2001 gefallen. Bis 2015 ist mit einem weiteren Rückgang um ca. 5% zu rechnen. So werden im Jahr 2015 noch 3,194 Mio. Menschen in der Stadt leben (HBV, 2001: S.10).

Für die zukünftige Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes wird deshalb vor allem der Wanderungssaldo von zentraler Bedeutung sein, denn innerhalb des Berliner Verflechtungsraums tritt die Stadt mit den Lagequalitäten und dem Angebot der Brandenburger Umlandkreise in Konkurrenz. Zuwanderungen aus anderen Regionen und die damit verbundene Nachfragebelebung auf dem Wohnungsmarkt sind dagegen nur durch Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum zu erreichen.

Da diese Belebung gar nicht, oder nur sehr schleppend eintreten wird, wurde das »Leitbild der Vorstadt« (Massenwohnungsbau in einer verdichteten Vorstadt) seit Mitte der 90er- Jahre vor dem Hintergrund reduzierter Bevölkerungsprognosen nicht weiter verfolgt. Nun wurde der Fokus auf die Innenentwicklung gerichtet, mit der Ausweisung von mehr als 20 neuen Sanierungsgebieten ab 1993. Außerdem ging es darum, die zahlreichen ungenutzten bzw. untergenutzten Flächen in zentralen Lagen für Wohnfunktionen zu erschließen. Die Nachverdichtung der Innenstadt wurde im »Planwerk Innenstadt Berlin« (finanzierbare Wohnungen in der Innenstadt auch für die Mittelschicht) festgelegt.

In der Zukunft wird man also bestrebt sein, das Augenmerk der Wohnungsentwicklung wieder auf die Kernstadt zu richten und mit einer ausgewogenen Mischung aus Sanierung und Neubau versuchen die Leerstände zu verringern. Dabei wird eine starke Nachfrage(r)orientierung zu beachten sein.

2.1.8 Abschlussbetrachtung

Die Wohnungsbauprojekte des letzten Jahrzehnts spiegeln die Transformation der Bautätigkeit und die sich allmählich durchsetzenden neuen Anforderungen an die Bauformen und Standorte in unterschiedlichen Stufen wieder. Über längere Phasen wurde in den alten Formen weitergebaut, weil die neue Nachfrage noch nicht sichtbar war und die Subventionen Risiken soweit verringerten, dass eine strikte Nachfrageorientierung nicht im Vordergrund der Überlegungen stand.

In den letzten Jahren haben die Erfahrungen der Verluste durch die Leerstände die Investoren dazu gebracht, Jahr für Jahr eine stärkere Nachfrageorientierung bei ihren Planungen zu realisieren. Angesichts der künftig fast ausschließlich strukturell bedingten Nachfrage am Neubaumarkt und der starken Stellung der Käufer und Mieter von neu gebauten Wohnungen, wird Nachfrageorientierung zu einer Voraussetzung des Investitionserfolges. In Berlin geht eine mehr als hundertjährige Geschichte der staatlichen Interventionen im Wohnungsbau zu Ende. Planung und Nachfrage müssen eine neue Symbiose finden. (aus LBS, 2002: S.30)

*Claudia Konang
Jennifer Kracht
Ralf Krüger*

2.2 Wohnmobilität - Theorien und Paradigmen der Mobilitätsforschung

2.2.1 Einleitung

Die sich derzeit abspielenden Veränderungen und entwickelnden Dynamiken der Stadt erfordern komplexe, der Situation angepasste, aktuelle Erklärungsansätze. Die sozialgeographische Stadtforschung hat in den letzten Jahren diesbezüglich relativ wenig neue Mobilitätstheorien und -ansätze hervorgebracht. Andere Wissenschaftsbereiche nehmen sich den neuen, gesellschaftlichen Mobilitätsentwicklungen und ihren Ursachen und Auswirkungen relativ pragmatisch an. Die derzeit dominierenden Erklärungsansätze fundieren eher auf Bereichen der Sozialwissenschaften.

Folgend soll die Mobilitätsforschung, mit ihren immer komplexer werdenden Ansätzen, in einem historischen Abriss mit ihren einflussreichsten Theorien kurz dargestellt und ihre Bedeutung für die Erklärung von Wohnmobilität erläutert werden. Hierbei soll auf die wohl umfassendste Unterscheidung theoretischer Ansätze zur Erklärung von räumlicher Mobilität zurück gegriffen werden: die Unterscheidung zwischen systemorientierten (Makro-) und handlungsorientierten (Mikro-) Ansätzen. Bei der Erklärung von innerstädtischen Mobilitätserscheinungen spielen die Mikroansätze eine größere Rolle, da das Individuum bzw. der Haushalt fokussiert wird.

2.2.2 Begriffsabgrenzungen und Definitionen

Räumliche Bevölkerungsbewegungen stellen eines der klassischen Forschungsthemen der Geographie dar. Es handelt sich hierbei um nichtnatürliche Bevölkerungsbewegungen, bei denen sich die Lebenslage der beteiligten Personen verändert. Sie werden Mobilität genannt und haben eine soziale und eine räumliche Seite.

Räumliche Mobilität (Positionswechsel) ist der Oberbegriff für jede Ortsveränderung von Personen im Raum bzw. zwischen verschiedenen Einheiten eines räumlichen Systems (z.B. zwischen Einzelstandorten oder Stadtbezirken in einer Stadt, zwischen Gemeinden oder zwischen Ländern). Es bietet sich daher an, die verschie-



denen Formen räumlicher Mobilität in zwei große Gruppen [räumliche Mobilität mit Wohnsitzwechsel („Wanderung“) und räumliche Mobilität ohne Wohnsitzwechsel („Zirkulation“)] zu untergliedern. Von Wanderung (Migration) wird gesprochen, wenn sich dabei der Bevölkerungsstand verändert. Migrationen unterscheiden sich nach der Distanz (Reichweite der Bewegung), ihrer Frequenz (einmalig, selten oder häufig, regelmäßig oder unregelmäßig) und anderen Merkmalen.

Zirkulation (zirkuläre Mobilität) beinhaltet im wesentlichen Bewegungsabläufe zwischen Wohnung und Arbeits- oder Ausbildungsstätte (Pendelverkehr), Geschäftsreisen oder räumliche Bewegungen im Zusammenhang mit Versorgung von Bedarfsgütern und Dienstleistungen (Bähr, 1992: S. 278). Diese räumlichen Bewegungen führen immer wieder zu ihrem Ausgangspunkt zurück. Sie werden auch reziproke Bewegungen (Roseman, 1971) genannt und kennzeichnen den Aktionsraum eines Haushalts.

Die geographische Bearbeitung räumlicher Bevölkerungsbewegungen kann unter verschiedenen Blickwinkeln erfolgen. Seitens der Verkehrsgeographie kann der Mensch ein Transportgut im Personenverkehr sein, seine diesbezüglichen Entscheidungspräferenzen, soziologische Muster und Handlungsspielräume sind für die Sozialgeographie interessant, die allgemeine Wirtschaftsgeographie untersucht die Aufwand-Nutzen-Relation von raumbezogenen Handlungen und die Siedlungsgeographie fragt nach Herkunft und Verbleib der Bürger. Graduelle Unterschiede räumlicher Prozesse z.B. nach der Konsequenz (Veränderung des Bevölkerungsstandes oder kein Einfluss auf die Einwohnerzahl) erweitern die Dimensionen des Themas. Den spezifischen bevölkerungsgeographischen Gehalt dieser Problematik befriedigend zu definieren ist darum äußerst schwierig – und in der Tat existiert bis heute keine in sich geschlossene, allseits anerkannte Theorie der Migration, nicht einmal eine allgemein akzeptierte und gültige Typologie der räumlichen Bevölkerungsbewegungen (Leib/ Mertins, 1983: S. 103).

In der Migrationsforschung wurden verschiedene Wanderungsmodelle entwickelt. Nach Wagner (1990) dominieren zwei Betrachtungsweisen räumlicher Mobilität. „Während Aggregatstudien regionale Merkmale und Wanderungsströme betrachten, beschäftigen sich Individualstudien mit räumlicher Mobilität als einer Form des Handelns, der ein Entscheidungsprozeß vorangeht und die unmittelbar individuelle Konsequenzen hat“. In Anlehnung an die in der englischen Literatur verwendeten Begriffe „macro approaches“ (aggregate) und „micro approaches“ (behavioral) spricht man auch von Makrotheorien bzw. Mikrotheorien (Clark, 1982). Nach Kalter (1997) zeigt sich in der Theoriebildung ein klarer Trend weg von einer makroskopischen hin zu einer handlungstheoretischen (mikroskopischen) Orientierung.

2.2.3 Systemtheoretische Ansätze

Bei den systemorientierten Ansätzen wird Mobilität als Reaktion von homogen handelnden Personen verstanden. Die Ansätze können zwar Stärke und Richtung der Wanderung gut darstellen, sie aber kaum hinreichend erklären.

Das Hauptinteresse der systemtheoretischen Ansätze liegt in der Klärung der Frage, wie Gesellschaftssysteme auf sozialstrukturelle Ungleichgewichtszustände und daraus resultierende Spannungen reagieren.

Die Theorie der strukturellen und anomischen Spannungen von Hoffmann-Nowotny geht von zwei zentralen Begriffen aus: Macht und Prestige. Macht ist als Ausmaß, in

dem ein Anspruch auf Teilhabe an sozialen Werten durchgesetzt werden kann, definiert. Prestige stellt die Legitimationsfunktion für diesen Machtanspruch und den Machtbesitz dar (Hoffmann-Nowotny 1970, Schneider, 2002: S.41f.). Kommt es zu Differenzen zwischen Macht und Prestige, kann der Akteur versuchen diese durch soziale Mobilität, Rollenakzentuierung, Neubewertung der Maßstäbe oder aber durch Migration auszugleichen.

Ein Kritikpunkt an diesem Ansatz ist sicherlich die unzureichende Genauigkeit der migrationsauslösenden Faktoren.

In systemtheoretischen Ansätzen wird Mobilität als kollektive Reaktion von homogen handelnden Individuen verstanden. Die Ansätze können zwar deskriptiv die Stärke und die Richtung von Wanderungsströmen darstellen, sind aber kaum in der Lage explizierende Hinweise zu geben. Die Frage nach den Faktoren, die Migration beim einzelnen Individuum letztendlich auslösen, muss bei einer Betrachtung auf makrotheoretischer Ebene unbeantwortet bleiben, da die Frage nach individuellen Beweggründen nicht gestellt wird. Diese Lücke versuchen Mikroansätze zu schließen.

2.2.4 Mikro- oder handlungsorientierte Ansätze

„Bei den Mikroansätzen wird Handeln als ein bewusst erwogener, nicht determinierter, absichtlich auf ein Ziel hin entworfener Akt, verstanden. Dieser kann von dem Handelnden innerlich oder äußerlich aktiv herbeigeführt werden. Eine Handlung ist das Abschlussergebnis des Handeln-Prozesses“ (Giddens, 1988), räumliche Mobilität wird als eine Form individuellen Verhaltens begriffen.

Hierbei sind vor allem die Zustands- und Statusinformationen und Informationen zu Veränderungen und der individuellen Reaktion auf diese Veränderungen von Bedeutung (Frick, 1996: S. 41).

Sozialdemographische Daten, wie das Alter oder der Familienstand, humankapitaltheoretische Variablen, wie z.B. die Schul- und Berufsausbildung und psychosoziale Faktoren zum lokalen Sozialkapital, wie Freunde oder Familienangehörige vor Ort, Beteiligung und Engagement im Umfeld stellen die Zustands- und Statusinformationen dar. Informationen im Zusammenhang mit Veränderung sind: z.B. Arbeitsplatzänderung, Geburt eines Kindes. Unabhängig von diesen beiden Einflusskategorien kommt dem Einkommen eine herausragende Bedeutung zu. Ein Umzug kann hier durch die Annahme einer besser dotierten Stelle erfolgen, es können aber auch Umzüge ohne originären Umzugswunsch vollzogen werden, wenn aus finanziellen Gründen die Wohnung nicht mehr gehalten werden kann.

Der Übergang von den makro- zu den mikroorientierten Ansätzen ist durch die Arbeiten von Lee (1972), in der explizit eine individualistische Interpretation des Push-/Pull-Paradigmas vorgeschlagen wird, von Sjastaad (1962) und Speare (1971), die eine mikrotheoretische Konstruktion der makroökonomischen Mechanismen vornehmen und von Wolperts sozialpsychologische Beiträge mit dem Begriff der Place utility (1965), gekennzeichnet.

Neben diesen drei Ansätzen sollen weitere für die Erklärung innerstädtischer Wohnmobilität bedeutsamen Ansätze kurz dargestellt werden.



2.2.4.1 Regressionsanalytische und Push-Pull-Modelle

Eine Vielzahl von räumlichen Bewegungen versuchte E. S. Lee (1972) in sein Regressionsmodell einzuordnen. Er geht von vier Faktorengruppen aus, die die Mobilitätsentscheidung und den Mobilitätsprozess beeinflussen:

- Faktoren in Verbindung mit dem Herkunftsgebiet,
- Faktoren in Verbindung mit dem Zielgebiet,
- intervenierende Hindernisse und
- persönliche Faktoren.

In der Abbildung werden die ersten drei Faktoren schematisch dargestellt.



Abbildung 9: Faktoren am Herkunfts-, am Bestimmungsort und intervenierende Hindernisse bei der Mobilität (nach E. S. Lee 1972).

Quelle: Kuls, Kemper 2000.

Darauf basierend haben sich die sog. Push-Pull-Modelle entwickelt. Danach besitzt jedes Gebiet sogenannte Pull-Faktoren, die die Menschen anziehen, bzw. festhalten (in der Abb. durch + gekennzeichnet), sogenannte Push-Faktoren, die die Menschen abstoßen (in der Abb. durch – gekennzeichnet) und Faktoren den gegenüber Menschen sich indifferent verhalten (in der Abb. durch 0 gekennzeichnet). Herauszustellen ist, dass im Gegensatz zu reinen Push-/Pull-Ansätzen in allen Regionen abstoßende und anziehende Kräfte bestehen und dass somit keine reinen Push- und Pull-Regionen existieren.

Nach Lee kann Mobilität Ergebnis eines Vergleichs von Faktoren am Herkunfts- und Zielort sein, die Mobilitätsentscheidung ist jedoch nicht eine einfache Addition von Plus- und Minusfaktoren. Vielmehr muss bei Mobilität das Gewicht zugunsten des Umzugs groß genug sein, um das natürliche Beharrungsvermögen zu überwinden. Ferner bestehen jeweils zwischen zwei Punkten sogenannte intervenierende Hindernisse, die für die Mobilitätsentscheidung individuelle Bedeutung besitzen und die Mobilität behindern können (z.B. die räumliche Entfernung, allgemeine Transportkosten oder staatliche Regelungen). Weniger die tatsächlichen Faktoren des Herkunfts- bzw. Zielgebietes als die Perzeption dessen, spielen bei der Mobilitätsentscheidung eine Rolle. In die subjektive Wahrnehmung und Bewertung gehen persönliche Empfindungen, Intelligenz, emotionale Bindungen an das Herkunftsgebiet, Wahrnehmungsfähigkeit von Verhältnissen anderer Gebiete und Informationen über das Zielgebiet mit ein.

Der Push-/Pull-Gedanke stellt sehr auf den eigentlichen Wanderungsgedanken ab und stellt keine wirklich allgemeine Theorie des Handelns dar, kann aber potentiell eine Vielzahl von Randbedingungen berücksichtigen.

Der Push-/Pull-Ansatz kann jedoch in der Lage sein, Umzüge zu erklären. Mit der teilweisen Abstellung auf normative Bewertung der Gebiete durch die umzugswillige Entscheidungseinheit, deutet er bereits eine Vertiefung des mikrotheoretischen Paradigmas an.

2.2.4.2 Verhaltensorientierte Ansätze und constraints-modelle

In der Verhaltenstheorie sind Reize nicht einfach da, sondern werden erst durch Reflexion, Kognition und Bewusstsein relevant. Verhalten wird deshalb als Reaktion auf selektiv empfangene Reize verstanden. Hauptthemen sind Wahrnehmung und Bewertung von Orten, Gebäuden, Risiken und die Untersuchung von Standortwahlen (Werlen, 1993). Der Ansatz beschäftigt sich genauer mit Prozessen, die zur subjektiven Raumwahrnehmung, zur unterschiedlichen Bewertungen und Image von Orten und zur Auswahl unter vielen Alternativen führen.

Der verhaltensorientierte Mobilitätsansatz, der in seinen Ursprüngen auf Überlegungen von Wolpert und C. C. Roseman (1971) fußt und von H. P. Gatzweiler (1975) und J. Nipper (1975) weiterentwickelt wurde, geht von der These aus, dass die Unzufriedenheit mit den Lebensbedingungen des gegenwärtigen Aktionsfeldes dem Entscheidungsträger einen ersten Anstoß zur Mobilität gibt. Hierbei können die verschiedenen Ursachen zu zwei Faktorengruppen zusammengefasst werden:

- Faktoren, die den Bereich der Wohnung und des Wohnumfeldes betreffen und
- Faktoren, die im Zusammenhang mit den Bereichen Arbeit, Ausbildung und Freizeit stehen.

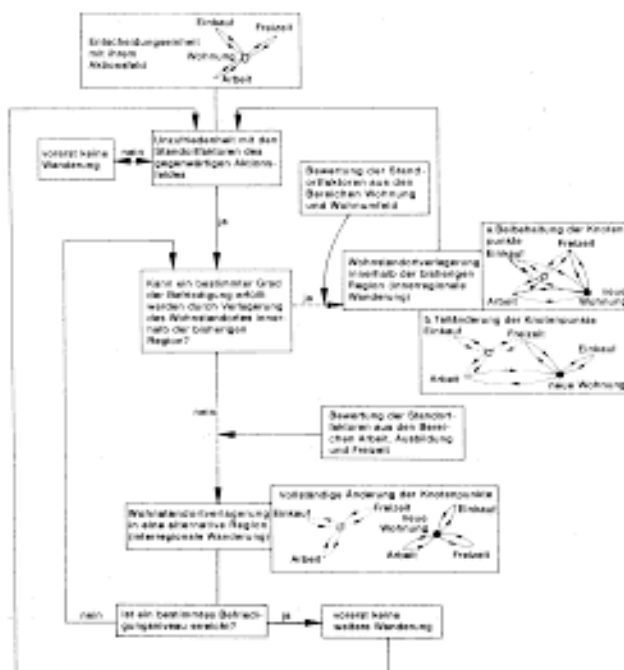


Abbildung 10: Allgemeines Entscheidungsmodell von Mobilität
Quelle: Bähr 1997, 300.

Kann eine Zufriedenheit mit der Wohnung nicht mehr erreicht werden, setzt die Suche nach einer neuen Wohnung ein.

Diese Wohnungssuche verläuft vorerst innerhalb der alten Region. Kann durch eine Wohnsitzverlagerung innerhalb der alten Region ein bestimmtes Befriedigungsniveau nicht erreicht werden, wird die Wohnungssuche auf eine andere Region ausgeweitet. Die Orientierung auf einen neuen Raum liegt zumeist dann vor, wenn die Faktoren Arbeit, Ausbildung und Freizeit Gründe für eine Veränderung des alten Wohnstandortes liefern. Bei einer dann erfolgenden Wohnstandortverlagerung in eine andere Region tritt eine vollständige Änderung des Aktionsfeldes ein. Um das Befriedigungsniveau zu optimieren, kann innerhalb dieser neuen Region nochmals eine Wohnstandortverlagerung vorgenommen werden.

Dieser ab Ende der 70er Jahre verfolgte Ansatz, entwickelt sich teilweise dahingehend, Mobilität einen gewissen Zwangscharakter zuzuschreiben. Hierbei spielen wirtschaftliche Gründe für die Mobilität, aber auch Immobilität (constraints) eine Rolle. Sie nehmen den Erklärungsfaden des handlungsorientierten und bedingt auch des verhaltenstheoretischen Ansatzes auf und führen ihn weiter aus. Es werden neben wirtschaftlichen Gegebenheiten auch berufs-, wohnungs- und familienorientierte Konstrukte, sowie deren Überlagerungen verfolgt. Beispielsweise kann neben der Wohnungsmarktstruktur auch die Mietzahlungsfähigkeit als mehr oder weniger wirksamer constraint (Zwang, Immobilität) angesehen werden. Es werden objektive und subjektive Erklärungsgrößen (z.B. soziokulturelle oder physisch-materielle) zusammengeführt. Mit dieser constraints-Weiterentwicklung wird die Wahrscheinlichkeit des Umzuges eines Haushalts, einer Entscheidungseinheit, als Reaktion auf Unzufriedenheit mit der Wohnsituation, unter Vernachlässigung anderer Reaktionsmöglichkeiten, untersucht und kann diesen im empirisch belegten Einzelfall sehr gut erklären.

Die Schwierigkeit dieses Ansatzes liegt primär in der problematischen empirischen Umsetzung.

Die Bedeutung dieses Ansatzes für die Erklärung von innerstädtischen wohnmobilen Vorgängen liegt in der individuumsbezogenen Erklärung von Wandervorgängen. Ausschlaggebende Migrationsfaktoren werden differenziert betrachtet und der Ansatz kann gut zur Erklärung innerstädtischer Mobilität herhalten.

2.2.4.3 Konzept der Place utility: Wolpert

Wolpert (Kalter, 1997) hat in seinem Ansatz des Place utility versucht, die Schwierigkeiten der makrotheoretischen Erklärungsansätze durch eine sozialpsychologische Perspektive zu beheben. Die grundlegende Idee bildet dabei die Annahme, dass Wanderungen als Anpassungen von Individuen an veränderte Rahmenbedingungen in der unmittelbaren Umwelt zu verstehen sind, wodurch sich ein Anknüpfungspunkt an das Push-/Pull-Schema ergibt. Wolpert betont, dass es nicht die objektiven Faktoren selbst sind, die zu einem solchen Anpassungsakt führen, sondern die subjektive Wahrnehmung der Faktoren durch den individuellen Akteur. Jeder Akteur misst seinem derzeitigen Wohnort eine Place utility bei. Dieser Wert ist ein gewichtetes Gemisch des Netto-Nutzens, der hinsichtlich verschiedener Aspekte subjektiv mit dem momentanen Ort verbunden sind. Diese Place utility wird mit einem Schwellenwert, dem Anspruchsniveau (aspiration level) verglichen, das wiederum ein Gemisch bestimmter Nutzen-Ansprüche darstellt. Sinkt die Place utility unter diesen Wert, dann ergibt sich Unzufriedenheit bzw. die Notwendigkeit einer Anpassung. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch Wanderung, sondern daneben kann es auch

zu einer Senkung des Anspruchsniveaus oder zu einer Umgestaltung der Umwelt kommen. Akteure verfahren also nicht nach dem Prinzip des Maximierens, sondern nach dem Prinzip des Satisfying.

Der Vorteil liegt hier in der expliziten Berücksichtigung sozial-psychologischer Erkenntnisse, die Schwierigkeit darin, dass damit umfangreiche Informationen über das Individuum notwendig sind.

Die Ansatz wird in späteren Ansätzen, etwa im verhaltensorientierten Ansatz wieder aufgenommen.

2.2.4.4 Theorien zur intraregionalen/innerstädtischen Mobilität: Rossi, Brown/Moore

In der Arbeit von Rossi (1955, 2.Auflage 1980) gewinnen die soziologischen und sozialpsychologischen Faktoren der Wanderung einen größeren Einfluss als die bisher vorherrschenden ökonomischen Faktoren (Franz, 1984). Für die Untersuchung von Rossi wurden vier Stadtteile einer amerikanischen Großstadt ausgewählt, in denen dann Mitglieder von 924 Haushalten nach ihrer Einschätzung von Wohnen, Nachbarschaft und ihren Umzugsplänen befragt wurden. Nach acht Monaten wurde dann überprüft, ob die befragten Haushalte umgezogen waren.

Rossi gliedert die Abfolge der Mobilitätsbereitschaft einer Person bis zum ausgeführten Wohnungswechsel in einzelne Schritte unter der sozialpsychologischen Annahme, dass Bedürfnisse dieser Art anders als z.B. Hunger oder Durst nicht sofort nach ihrem Auftreten befriedigt werden können. Seine Untersuchung ergab, dass, im Gegensatz zu konkreten Umzugsplänen, eine allgemeine Mobilitätsbereitschaft vorhanden ist. Erst ab einem bestimmten Schwellenwert der Mobilitätsbereitschaft entwickelt sich jedoch die konkrete Absicht des Umzuges. Um die Mobilitätsbereitschaft zu bestimmen, erstellte Rossi den Index des Mobilitätspotentials, in den das Alter der Haushaltsmitglieder, die Größe des Haushalts und die Präferenz für Wohneigentum eingeht und den kombinierten Beschwerdeindex, in den subjektive Wahrnehmungen, wie z.B. der Grad der Zufriedenheit mit Wohnungseigenschaften und Absetzung bzw. Bindung zu den Bewohnern des Wohnumfeldes eingehen.

Brown/Moore gehen davon aus, dass der Standort-Nutzen des Wohnortes das Resultat eines Vergleichs der Ansprüche und Bedürfnisse eines Haushalts (z.B. bedingt durch Familiengröße oder Einkommen) mit Merkmalen der Wohnumwelt einschließlich der Wohnung selbst ist. Mit diesem Ansatz gelingt es Brown/Moore zwar, Wohnungsprobleme im engeren Sinn wie z.B. eine zu kleine Wohnung, die keine Standortprobleme sind, in ihren Ansatz mit aufzunehmen, auf der anderen Seite sind damit aber Veränderungen von Eigenschaften einer Wohnung, die nicht als Umweltbestandteil aufgefasst werden kann wie z.B. eine Erhöhung der Mietkosten, sehr viel schwieriger mit einzubeziehen.

2.2.4.5 Konzeption von Abwanderung, Widerspruch und Passivität

In der Politikwissenschaft entwickelte Hirschmann die Theorie von Exit-und-Voice. Ausgangspunkt ist die am Beispiel politischer Organisationen zu machende Beobachtungen, dass als Reaktion auf Unzufriedenheit verschiedene Verhaltensoptionen wie aktives Eintreten für Veränderung oder aber Austritt aus der Organisation möglich sind.

Hiermit können Erklärungen für den Nicht-Umzug von Haushalten gefunden werden. Grundlage hierfür bildet die „Konzeption von Abwanderung, Widerspruch und Loyalität“ von A. O. Hirschmann (1974) (Kecskes, 1994), in der Abwanderung nur



als eine von mehreren Reaktionen auf Unzufriedenheit mit der Wohnsituation gesehen wird. Hierbei bezeichnet: Abwanderung die Mobilität, Widerspruch die Verbesserung des Wohnumfeldes und Loyalität/Passivität die Anhänglichkeit an die Wohnung bzw. das Wohnumfeld/ das Abwarten. Wohnunzufriedenheit wird als wichtigster Faktor zur Erklärung von Wohnmobilität angenommen.

Der tatsächlich vorgenommene Umzug stellt einen mehrstufigen Prozess dar:

- Ein Auszugswunsch besteht, die Divergenz zwischen Anspruch und Wirklichkeit kann durch exogene (Umwelt) oder endogene (eigene Ansprüche) Faktoren wachsen,
- ein bestimmter, individueller Schwellenwert muss überschritten werden,
- es bestehen verschiedene Möglichkeiten der Stressreduktion (Ansprüche senken, Umwelt aufwerten durch beispielsweise Verbesserung der Wohnungsinfrastruktur oder Wohnungswechsel vornehmen).
- Im Vorfeld der Mobilitätsentscheidung definiert der Haushalt, die Entscheidungseinheit, die Ansprüche für die neue Wohnung.

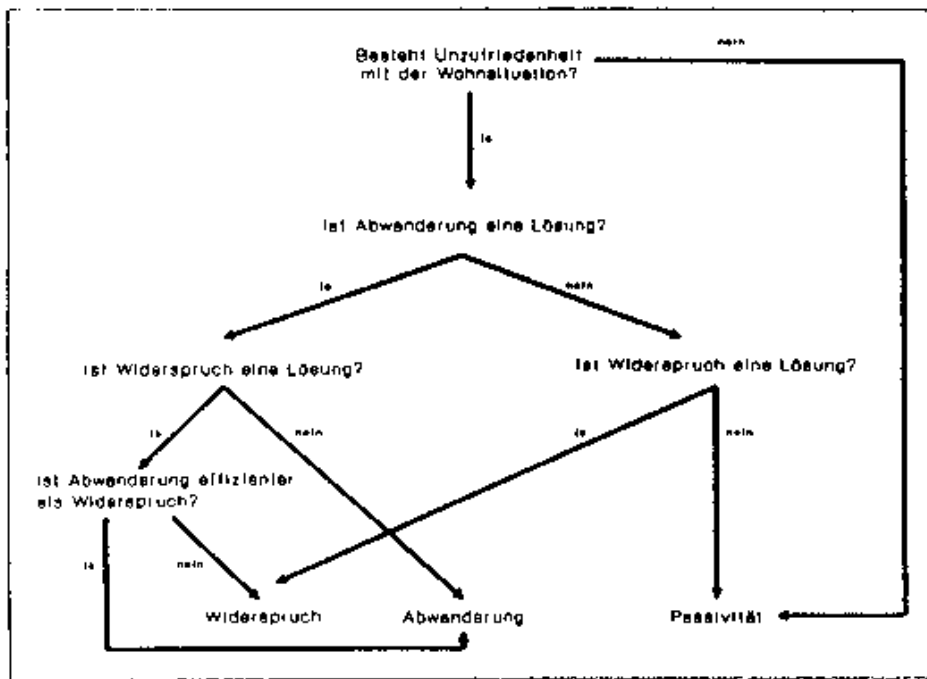


Abbildung 11: Modell der Wahl von Handlungssets Abwanderung, Widerspruch oder Passivität nach Orbell und Uno

Quelle: Kecskes 1994, 132

Durch die Berücksichtigung von „Abwanderung“, „Widerspruch“ und „Passivität“ konnte die Erklärung des Entstehens eines Auszugswunsches und einem tatsächlichen Auszug verbessert werden.

Der Ansatz ist sehr gut geeignet innerstädtische wohnmobile Vorgänge (von Familien) zu erklären. Neben den Optionen Move und Stay werden weitere, diversifizierte-

re Optionen angeboten, was dem wirklichen Entscheidungsprozessen innerhalb von Familien sehr nahe kommt.

2.2.4.6 Erklärungsangebot für suburbane Wohnstandortentscheidungen: Hinrichs 1999

Da Berlin seit dem Fall der Mauer verstärkt suburbanen Prozessen unterworfen ist, bietet es sich an, ein Erklärungsangebot hierfür zu geben, da auch viele Familien in diesem Prozess involviert sind, der auch Ausdruck eines Lebensstils sein kann.

Es zeigt sich, dass bisherige Erklärungen zur Wohnsuburbanisierung, die nur auf Wohnungsmerkmale (Erwerb von Wohneigentum, bessere Umwelt, günstigere Wohnkosten im Umland) zurückgreifen, erweitert werden könnten, denn eine suburbane Wohnstandortentscheidung ist primär eine gewünschte und gewählte Wohn- und Lebensweise in Abhängigkeit von der Lebensphase. Bei Umlandbewohnern überwiegen traditionell-familienorientierte Elemente der Wohn- und Lebensweise, bei Innenstadtbewohnern modern-individualisierte Elemente. In einem weiteren Schritt gelangen, die Entscheidung beeinflussend und begleitend, Ressourcenbedingungen ins Spiel. Als zentrale Ressourcenvariable auf der Haushaltsebene - Erwerbsbeteiligung - , auf der regionalen Ebene sind es die Wohnungsmarktangebote und die Wohnbedingungen im Stadtgebiet bzw. Umland.

Umfang und Dynamik von Suburbanisierungsprozessen sind durch spezielle, historisch bedingte, regionale Kontextmerkmale charakterisiert. Der sehr unterschiedliche Umfang der Suburbanisierung bei Ost- und Westberlinern resultiert aus Nuancierungen in der gewünschten Wohn- und Lebensweise, aus noch vorhandenen Unterschieden in den Wohnbedingungen in Ost- und Westberlin, den historisch begründeten unterschiedlichen Beziehungen zum Brandenburger Umland und den unterschiedlichen finanziellen Verhältnissen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass eine Wohnstandortentscheidung Stadtgebiet vs. suburbaner Raum als ein Optimierungsprozess, mit dem die Vorteile beider Standorte im Interesse des verfolgten Lebens- und Wohnkonzepts harmonisiert werden, beschreibbar ist. Das Umland soll als naturnaher, ruhiger, familienfreundlicher Wohnort dienen. Die nahe gelegene Stadt wird weiterhin als Arbeits-, Dienstleistungs- und Kulturraum genutzt. Die Inanspruchnahme der städtischen Optionen wird flexibel gewünscht und auch so vorgenommen.

Der Ansatz kann auch für das Projekt eine Bedeutung besitzen, da oft Familien aus den beschriebenen Gründen ins Umland ziehen.

2.2.4.7 Lebenszyklusansatz

Dem Lebenszyklusansatz folgend, sind Ereignisse im Lebenslauf in besonderem Maße wanderungsbestimmend. Der Ansatz untersucht die Bedeutung von objektiven, sozialen Merkmalen, wie z.B. das Alter, Bildung oder Familienstand und deren Veränderung im Lebenslauf für das Wanderungsverhalten von Individuen (Schneider, 2002). Die Untergliederung des (familiären) Lebens in Lebensphasen kann folgenderweise vorgenommen werden:

- Gründungsphase (Gründung einer Familie),
- Erweiterungsphase (Geburt von Kindern),
- Konsolidierungs-/Stagnationsphase (Schulbildung, Ausbildung der Kinder, keine Weiteren Geburten),
- Schrumpfungsphase (Auszug der Kinder aus elterlichen Haushalt).



Dieser Ansatz greift also Lebenszyklus-Phasen auf und versucht damit Wanderungen zu erklären. Aufgrund seiner großen Bedeutung bei der Erklärung von Wanderungen von Familien wird dieser Ansatz unter „Wohnen im Lebenslauf“ aufgenommen und näher erläutert.

2.2.4.8 Fazit: Mikro- oder handlungsorientierte Ansätze

Bei einem allgemeinen Wandel der Familie sprechen Soziologen von der Individualisierung der Lebensführung und der Pluralisierung der Lebensformen.

Diese differenzierte Betrachtungsweise verlangt eine ebenso differenzierte Erklärung von innerstädtischen Wanderungen, der mikroorientierte Ansätze gut nachkommen können, indem sie annehmen, dass Menschen zielorientiert handeln und in der Lage sind, verschiedene Situationen bezüglich ihres erwarteten Nutzenertrages miteinander zu vergleichen und dementsprechend zu handeln.

Es werden die Erwartungshaltungen, die Individuen zu den verschiedenen Strategien im Umgang mit Mobilität veranlassen, auf ihre Ursachen und Entstehungszusammenhänge hin analysiert.

Im folgenden Kapitel spielt der Lebenszyklusansatz eine bedeutende Rolle. Gerade im Leben von Familien sind bestimmte Vorgänge, Änderungen quasi gesetzt (z.B. Ausbildung und Auszug der Kinder) und treten je nach Familie nur in unterschiedlicher Art und Weise oder zu unterschiedlichen Zeitpunkten auf, auch kann die Wirkung auf eine etwaige Wanderungsentscheidung divers ausfallen.

2.2.5 Fokus: Wohnmobilität von (Familien-) Haushalten

Da wir uns im Rahmen unserer Studie vor allem mit den Mobilitätsentscheidungen von Familien befassen wollen, sollen hier noch einige gesonderte Überlegungen zum Umzugsverhalten ganzer (Familien-)Haushalte angestellt werden. Die Frage „wer zieht wann, warum und wohin um?“ ist komplex, da die Wanderungsneigung im Zusammenhang mit dem Alter der Haushaltsmitglieder steht. Kalter (1997) untersuchte im Rahmen der Studie „Migrationspotentiale“ den Zusammenhang von Mobilitätsbereitschaft und verschiedenen Partnerschaftstypen und stellt dabei fest, dass Personen, die mit einem festen Partner in einem gemeinsamen Haushalt leben, die geringste Mobilitätsbereitschaft aufweisen. Eine erhöhte Mobilität der Paare in getrennten Haushalten ist offenbar darauf zurückzuführen, dass sie einen Zusammenzug realisieren.

Der Wert des Zusammenseins stellt in der Regel einen hohen Nutzen dar, der nur durch den Umzug mindestens eines der beiden Partner realisiert werden kann. Umgekehrt haben Personen, die mit ihrem Partner zusammenleben, einen geringeren Anlass umzuziehen, oder sind – trotz guter Gründe für eine Wanderung – in ihren Mobilitätswünschen durch ihren Partner eingeschränkt. Das gilt insbesondere für Paare, in denen beide Partner berufstätig sind. So sieht Wagner (1990) den Einfluss der Frauenerwerbstätigkeit auf die räumliche Mobilität als möglichen Grund für den Rückgang der Migration in der Bundesrepublik Deutschland.

2.2.5.1 Das Lebens- und Familienzykluskonzept

Rossi (1980) und Kemper (1985) entwickelten in Anlehnung an das Konzept des Lebenszyklus ein idealisiertes Familienzykluskonzept, das enge Beziehungen zwischen der Familienentwicklung und der Migration unterstellt und familiäre Entwick-

lungen im Lebensverlauf gliedert. Zentrale Dimension ist dabei die Haushaltsgröße. Es werden folgende Phasen unterschieden (modifiziert nach Hartfiel und Hillmann, 1982):

- Kindheits- und Jugendphase,
- Junggesellen/-gesellinnen-Phase,
- nichteheliche (u.U. voreheliche) Lebensgemeinschaft,
- jung verheiratetes Ehepaar (ohne Kinder),
- Ehepaar mit Kindern im Haushalt („volles Nest“),
- ältere Ehepaare mit Kindern, die nicht mehr im Haushalt leben,
- ältere Alleinstehende nach dem Tod eines Ehepartners (Witwen-/Witwerphase)¹

Zusätzlich sollten geschiedene oder getrennt lebende Ehepartner berücksichtigt werden, da sich vor allem als Folge der Zunahme der Lebenszeit und der Veränderung der anderen, den Familienzyklus bestimmenden Parameter vor allem die Phasen (6) und (7) beträchtlich ausgedehnt haben. Die Phase der nachelterlichen Partnerschaft macht ca. 20 Jahre aus. Daher können die Ehepartner, verglichen mit der Lebenserwartung vor vierhundert Jahren, noch ein ganzes Leben ohne unmittelbare Verantwortung für Kinder miteinander verbringen. Die Partnerschaft kann sich nicht auf Dauer auf die Betreuung von Kindern zentrieren, obwohl gerade für heutige Ehe die Thesen der „kinderorientierten Ehegründung“ betont wird (Nave-Herz, 1987). Es gilt vielmehr, für das neu hinzugewonnene Leben eine erfüllende Beschäftigung zu finden (z.B. in Form des Wiedereinstiegs in einen Beruf oder in der Aufnahme einer Vollzeitberufstätigkeit bei Frauen). Dass diese Umstellung nur unzureichend gelingt, belegt die Verlagerung der Scheidungszahlen auf die höheren Lebens- und Ehejahre.

Wie ein idealtypischer Familienzyklus aussieht, beschreiben die folgenden Abschnitte (Ehepaare ohne Kinder, Alleinerziehende, Scheidungsfamilien, Stieffamilien usw. werden hierbei nicht berücksichtigt).

2.2.5.2 Familiäre Mobilität im Lebenszyklus

Haushalte durchleben im allgemeinen mehrere Phasen der Entwicklung: sie werden gegründet (früher in der Regel bei der Heirat), sie expandieren (Geburt von Kindern), sie konsolidieren sich bzw. stagnieren (die Kinder wachsen heran und befinden sich in der Ausbildung), oder lösen sich auf (Kinder verlassen das Elternhaus, Tod eines Ehepartners).

Das Durchlaufen der einzelnen Lebenszyklusphasen ist mit unterschiedlichen Erfordernissen und Ansprüchen an Wohnraum, den Wohnstandort bzw. auch bezüglich der Erreichbarkeit von Einrichtungen (z.B. Schulen, Arbeitsplatz, etc.) verbunden.

Eine besonders enge Beziehung besteht zwischen der Stellung im Lebenszyklus und dem Wanderungsverhalten: die größte Wanderungshäufigkeit tritt zwischen der Gründungsphase und der Konsolidierungsphase auf, d. h. im Zeitraum nach Beendigung der Schul- bzw. Berufsausbildung und vor dem Auftreten von mobilitätshemmenden Faktoren wie z. B. dem Vorhandensein von schulpflichtigen Kindern, die in der folgenden Konsolidierungsphase die Wanderungshäufigkeit deutlich absinken

¹ in der Bevölkerung ist ein konstanter Witwenanteil von 15% und ein Witweranteil von ca. 2,7% vorhanden; verheiratete Frauen überleben ihre Männer wegen ihrer um 6 Jahren höheren Lebenserwartung und des um 3 Jahre niedrigeren Heiratsalters im Schnitt um knapp 10 Jahre



lassen. Mit dem Eintritt in die Stagnationsphase bzw. bei Erreichen der Altersphase nimmt oft die Wanderungshäufigkeit noch einmal geringfügig zu (Veränderung der Ansprüche an die Wohnung bzw. den Wohnstandort durch Verringerung der Familiengröße, Auflösung der Bindung an den Arbeitsplatz durch Eintritt in den Ruhestand usw.).

Vorschlag zur Operationalisierung der einzelnen Phasen im (Familien-Lebenszyklus nach Kaufmann u. a. (1979):

Gründungsphase:

- Junger Einpersonenhaushalt (unter 35 Jahre).
- Junger Zweipersonenhaushalt (beide zwischen 19 und 35 Jahren).

Expansionsphase:

- Kleinkindhaushalt bis 4 Personen (1 bis 3 Erwachsene, mindestens ein Kind bis unter 7 Jahren).
- Kleinkindhaushalt mit 5 und mehr Personen (1 oder mehr Erwachsene, mindestens ein Kind bis unter 7 Jahren).

Konsolidierungsphase:

- Schulkindhaushalt bis 4 Personen (1 bis 3 Erwachsene, mindestens 1 Kind zwischen 7 und 18 Jahren, aber keines unter 7 Jahren).
- Schulkindhaushalt mit 5 und mehr Personen (1 oder mehr Erwachsene, mindestens ein Kind zwischen 7 und 18 Jahren, aber keines unter 7 Jahren).
- Erwachsenenhaushalt mit 3 und mehr Personen (alle über 18 Jahre).

Stagnationsphase:

- Zweipersonenhaushalt mittleren Alters (beide zwischen 19 und 59 Jahren, davon mindestens einer zwischen 35 und 59 Jahren).
- Einpersonenhaushalt mittleren Alters (35 bis 59 Jahre).

Altersphase:

- Älterer Zweipersonenhaushalt (beide über 19 Jahre, davon einer über 60 Jahre).
- Älterer Einpersonenhaushalt (60 und mehr Jahre).

Familiäre Wohnpräferenzen im Lebenszyklus

DAS IDEAL

Ja, das möchtest:
 Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
 vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;
 mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
 vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn -
 aber abends zum Kino hast du's nicht weit.
 Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit:
 Neun Zimmer, - nein, doch lieber zehn!
 Ein Dachgarten, wo die Eichen drauf steh'n,
 Radio, Zentralheizung, Vakuum,
 eine Dienerschaft, gut gezogen und stumm,
 eine süße Frau voller Rasse und Verve -
 (und eine fürs Wochenend', zur Reserve) -
 eine Bibliothek und drumherum
 Einsamkeit und Hummelgesumm.
 Im Stall: Zwei Ponies, vier Vollbluthengste,
 acht Autos, Motorrad - alles lenkste
 natürlich selber - das wär' ja gelacht!
 Und zwischendurch gehst du auf Hochwildjagd.
 Ja, und das hab ich ganz vergessen:
 Prima Küche - erstes Essen -
 alte Weine aus schönem Pokal -

und egalweg bleibst du dünn wie ein Aal.
 Und Geld. Und an Schmuck eine richtige Portion.
 Und noch ne Million und noch ne Million.
 Und Reisen. Und fröhliche Lebensbuntheit.
 Und famose Kinder. Und ewige Gesundheit.
 Ja, das möchtest!
 Aber, wie das so ist hienieden:
 Manchmal scheints so, als sei es beschieden
 nur pöapö, das irdische Glück.
 Immer fehlt dir irgendein Stück.
 Hast du Geld, dann hast du nicht Käten;
 hast du die Frau, dann fehl'n dir Moneten -
 hast du die Geisha, dann stört dich der Fächer:
 bald fehlt uns der Wein, bald fehlt uns der Becher.
 Etwas ist immer.
 Tröste dich
 Jedes Glück hat einen kleinen Stich.
 Wir möchten soviel: Haben. Sein. Und gelten.
 Dass einer alles hat:
 Das ist selten.

Kurt Tucholsky

Die wohnstandortspezifischen Faktoren, die im zitierten Gedicht von Tucholsky (1927) auf amüsante Weise angesprochen werden, lassen sich in drei Gruppen einteilen (Zerweck u.a., 1997):

- Faktoren, die die Wohnung selbst betreffen,
- Faktoren, die die Wohnanlage / das Umfeld großräumig betreffen,
- Faktoren, die den Wohnstandort betreffen.

Diese Faktoren umfassen jeweils ein Kriterienbündel, das von Haushalt zu Haushalt in seinem Umfang und seiner Gewichtung variieren kann. Die Präferenzen für diese Kriterien sind abhängig vom Alter, Geschlecht und dem Familienstand der Befragten. Sie unterscheiden sich auch nach der Größe der Stadt, in der die Befragten leben (Lindberg et al., 1987). Unverändert vom Wandel von Werterhaltungen bei Wohnpräferenzen bleibt jedoch die „Dauerhaftigkeit der Vorliebe der weitaus meisten Familienhaushalte für das freistehende Haus mit Garten“ (Klein, 1988: S.211).

Die Wahl des Wohnstandortes (und des Umfeldes) und die Wahl der Wohnung lassen sich nicht voneinander trennen, obwohl bei der Wohnstandortsuche in erster Linie auf eine geeignete Wohnung mit entsprechender Ausstattung und ausreichender Zimmeranzahl Wert gelegt wird. Erst danach werden weitere Faktoren wie das Wohnumfeld in Betracht gezogen (Garbrecht, 1982).

Haushalte suchen prinzipiell einen bestimmten Typ des Umfeldes, der ihnen die von ihnen gewünschte „Lebensqualität“ bieten kann. Was Haushalte mit diesem Begriff „Lebensqualität“ verbinden, kann durchaus unterschiedlich sein. Manche Haushalte verbinden damit dichte, urbane, geschäftige Gebiete, andere - wie etwa viele suburbanisierende Familienhaushalte - bevorzugen ruhige, ausgedehnte Wohnanlagen. Auch können Attribute der Nachbarschaft und des Umfeldes in die Lebensqualität



eingehen, z.B. der soziale Status der Nachbarn, der Anteil an Arbeitslosigkeit im Quartier, die Bebauungsdichte, eine landschaftliche Umgebung, etc. (in : TRB, 1999. Miles et al., 1996).

2.3 Milieus und Lebensstile

*Juan-Hugo Bascopé-Romero
Dietmar Richter
Stefan Siegemund*

2.3.1 Der Milieubegriff

2.3.1.1 Einleitung

Der Begriff Milieu wird sowohl in der wissenschaftlichen Literatur als auch in der Alltagssprache vielseitig verwendet. Das französische Wort hat seine Ursprünge in den lateinischen Wörtern „medius“ (Mitte) und „locus“, (Ort) und fand in der deutschen Sprache Verwendung in der Bedeutung „Mitte“. Letztendlich ist die heutige Alltagsverwendung von Milieu aber in der Regel mit einer gewissen sozialen Gruppe verbunden, die meist auch einem Ort, bzw. Gebiet, also räumlich zugeordnet werden kann. „Milieu“ hat im alltäglichen Gebrauch eine leicht negative Konnotation.

In der soziologischen Stadtforschung ist der Terminus „Milieu“ sozial, bzw. räumlich definiert. Er lässt sich unterteilen in Makro- und Mikromilieus. Bei Mikromilieu wiederum ist zwischen lokalen Wohnmilieus und modernen mobilen Wahlmilieus zu unterscheiden (Keim, 1998: S.152).

2.3.1.2 Makromilieus

In den Anfängen der noch relativ jungen Sozialwissenschaft existierte der milieutheoretische Forschungszweig, der die Einflüsse der Umgebung und des sozialen Umfeldes auf die Entwicklung des Individuums untersuchte (in Konkurrenz zu Vererbungs- und Anlagentheorien). Im Laufe der Zeit hat der Milieubegriff jedoch seine Raumkomponente eingebüßt, und es wurden nur noch sozial-kulturelle Einflüsse betrachtet. Schließlich wurde eine Unterscheidung zwischen Mikro- und Makromilieus vorgenommen. Der Begriff des Makromilieus bezeichnet eine Gruppe von Personen gleichen Lebensstils (Keim, 1998: S.153). Hofmann und Rink (1998) sprechen in diesem Zusammenhang von „Gruppen mit gemeinsamen lebens- und arbeitsweltlichen Zusammenhängen“. Die Personen einer solchen Gruppe haben möglicherweise eine ähnliche Sozialisierung erfahren, kommen vielleicht aus ähnlichen Verhältnissen, wohnen wahrscheinlich in ähnlichen Wohngebieten und zeichnen sich durch gleiche oder vergleichbare Vorlieben und Lebensgewohnheiten aus. Diese Personen müssen aber in keinem räumlichen Bezug zueinander stehen. Binnenkommunikation ist in einem gewissen Maße vorhanden, spielt aber eine untergeordnete Rolle. Es handelt sich also um gesamtgesellschaftliche Lebensstilgruppen, die in keinen speziellen Raumbezug gesetzt werden. Mit solchen Lebensstilgruppen, also (Makro-) Milieus hantiert eine Vielzahl von Lebensstilstudien, wie z.B. die SINUS-Studie, die nach bestimmten Kriterien die Gesellschaft in verschiedene Milieus einteilt. Welche Kriterien für die Kategorisierung von Lebensstilen herangezogen werden können, wird im späteren Kapitel sowohl anhand der SINUS-Studie, als auch am Beispiel der Lebensstilstudie von Spellerberg dargestellt.

2.3.1.3 Mikromilieus

Wie bei den Makromilieus geht es auch bei den Mikromilieus um Lebensstile und Lebensstilgruppen. Es ist aber wesentlicher Teil der Mikromilieus, dass die Mitglieder innerhalb einer Gruppe miteinander in unmittelbarem Kontakt stehen, wie es der Fall ist bei Familien, Kollegenkreisen, Jugendgruppen oder Nachbarschaften (Keim 1998: S.153), um nur ein paar Beispiele zu nennen. Außerdem betreffen Mikromilieus stärker Art und Grad des Zusammenhangs zwischen (Wohn-) Gebiet und Bevölkerungsgruppe. Ist beispielsweise die in einem Viertel wohnende Bevölkerung eher eine homogene oder heterogene Gruppe? Warum findet sich diese Gruppe gerade an diesem Ort zusammen?

Wie oben bereits erwähnt, lassen sich Mikromilieus in lokale Wohnmilieus und moderne mobile Wahlmilieus unterteilen.

Lokale Wohnmilieus

Bei lokalen Wohnmilieus handelt es sich um Wohnviertel, in denen eine relativ homogene Nachbarschaft vorliegt. Die Bewohner dieses Wohnviertels ähneln sich sehr stark in ihren Vorlieben und Ansichten, in ihren Lebensstilen und -gewohnheiten. Ein wesentliches Merkmal lokaler Wohnmilieus besteht zudem darin, dass die Bewohner untereinander in unmittelbarem persönlichen Kontakt stehen und sich kennen. Es existiert in der Regel ein dichtes soziales Netz in einem solchen Viertel.

Über das Zusammenwirken von Gesellschaft und Raum in solchen Gebieten existieren zwei gegensätzliche Betrachtungsweisen.

Sozialwirksame Raumstruktur:

Der Ansatz der sozialwirksamen Raumstruktur geht davon aus, dass die räumlichen Gegebenheiten eines Gebietes prägende Wirkung für die dort lebenden Personen ausübt, sowohl auf die einzelne Person selbst, als auch auf ihre Beziehung zu den um sie herum lebenden Personen.

So kann beispielsweise das Angebot von individuell und kollektiv zu nutzenden Einrichtungen in einem Wohnviertel dazu beitragen, dass Aktivitäten initiiert werden und die benachbarten Bewohner so die Gelegenheiten haben, sich zu begegnen, was natürlich die Kommunikation fördert. Dies kann zu näheren Bekanntschaften und Freundschaften führen.

Des Weiteren hat die Verteilung und Anordnung dieser Nutzungsangebote im Viertel Auswirkungen auf sogenannte „passive Kontakte“. Wenn die Wegführung innerhalb eines Quartiers so angelegt ist, dass die Bewohner immer wieder die gleichen Wege benutzen, so begegnet der Einzelne automatisch immer wieder den gleichen Personen. Das führt letztendlich dazu, dass ihm die Bewohner seines Viertels zunächst schon mal vom sehen her bekannt sind. Dies kann zu einer zunehmenden Identifikation mit dem Wohnviertel führen, weil neben den Orten nun auch die Personen vertraut werden.

Auch ist es wichtig für den Bewohner eines Wohnviertels, dass die Umgebung mit besonderen (optischen) Merkmalen ausgestattet ist. Solche Merkmale können aus markanten Häuserfassaden, Litfasssäulen oder auch einer Grün- oder Spielplatzfläche bestehen. Zum einen hebt sich dadurch das eigene Viertel von anderen ab. Die Merkmale können symbolische Bedeutung für das Quartiersleben bekommen. Zum anderen fördern sie als Marken im Straßenbild eine bessere Orientierung. Mit einer guten Orientierung im eigenen Viertel und guter Kenntnis des Viertels wird eine



Identifikation mit dem Viertel vorangetrieben. Dies sind die Einwirkungen, die der Raum auf die Bewohner haben kann. (Keim, 1998: S.156)

Raumwirksame Sozialstruktur:

Die Idee der raumwirksamen Sozialstruktur geht den umgekehrten Weg. Hier wird angenommen, dass die Struktur der Bewohner oder allgemein einer Personengruppe prägenden Einfluss auf das räumliche Umfeld ausübt. Voraussetzung hierfür sind dauerhafte Sozialbeziehungen innerhalb eines Wohnviertels. Diese liegen in der Regel besonders dann vor, wenn die Bewohnerschaft ähnliche Interessen und ähnliche soziale Lage und auch ähnliche Mobilitätsmuster aufweist. Je schichthomogener das Wohnumfeld, desto besser sind die nachbarschaftlichen Verhältnisse. (Keim, 1998: S. 156f.)

Wenn also nun ein Gebiet von einer relativ einheitlichen Bevölkerungsgruppe dominiert wird, so kommt es nicht selten zu Veränderungen des Raumes entsprechend den Vorlieben und Ansprüchen der vorherrschenden Bewohnergruppe. Wie beispielsweise in Gebieten mit Gentrification festzustellen ist, ändern sich häufig die Strukturen des Einzelhandels und der Gastronomie zugunsten der Nachfragestruktur der dominierenden Gruppe. Auch wird wohl eine familienreiche Nachbarschaft Einfluss auf die Quartiersausstattung mit Spielplätzen und Kindergärten/Kitas nehmen. Die Einflussnahme auf den öffentlichen Raum wird, wie oben erwähnt, natürlich umso größer sein, je besser die Kommunikation und die Kontakte zwischen den Bewohnern sind.

Im Allgemeinen ist nicht immer eindeutig festzustellen, welche Ursache-Wirkungsverhältnisse in einem Viertel nun vorherrschend sind. Es ist oft nicht mehr nachzuvollziehen, ob sich die Bewohner dem Viertel oder das Viertel den Bewohnern angepasst hat.

Moderne mobile Wahlmilieus

Der Begriff Mikromilieu behandelt, wie bereits erwähnt, Lebensstilgruppen, die sich auf einen speziellen Raum konzentrieren, in dem sie agieren. Bei den lokalen Wahlmilieus handelte es sich, wie der Name ja bereits sagt, um Wohnviertel, die in Beziehung zu ihrer Bewohnerschaft gesetzt werden. Bei den modernen mobilen Wahlmilieus stellt der Raum in dem sich die Mitglieder einzelner Lebensstilgruppen treffen und wo sie kommunizieren nicht mehr den Ort dar, an dem sie wohnen, sondern den Ort, wo sie ihre Freizeit, bzw. Teile davon verbringen.

Es lässt sich feststellen, dass sich bestimmte Orte zu Treffpunkten moderner Milieu-Gruppen („locations“) herausbilden. So kann man beispielsweise an einem Samstag Abend in einem Viertel mit einer Vielzahl exklusiver Restaurants einen speziellen Besuchertypus ausmachen. Die Leute, die dort das Angebot nutzen verbindet möglicherweise ein gemeinsamer Lebensstil. Zu diesem Lebensstil passt es, regelmäßig jenes Viertel aufzusuchen. So kommt es dazu, dass sich die Leute dort untereinander kennen. Oder aber man kennt sich schon länger und nutzt jenen Ort; um sich zu treffen.

Es handelt sich also um Orte, an denen sich die Angehörigen einer speziellen Lebensstilgruppe treffen, um zu kommunizieren. Diese Treffpunkte müssen sich jedoch nicht unbedingt mit den Wohnvierteln der Lebensstilgruppen decken. (Entsprechend der modernen Entwicklungen kann es sich bei den oben beschriebenen Orten im speziellen Fall auch um virtuelle Räume handeln, wenn sich eine Gruppe von Leuten zur Kommunikation im Internet treffen.)



Natürlich ist eine Lebensstilgruppe nicht auf einen Ort festgelegt. Die Orte können variieren, es kann eine Vielzahl von Orten sein deren Zusammensetzung sehr häufig wechseln kann. Aufgrund des raschen Wandels von Neigungen und Abneigungen ist die Manifestation eines Wahlmilieus zeitlich befristet und im allgemeinen sehr fragil.

Ein weiteres Merkmal der modernen mobilen Wahlmilieus besteht darin, dass der Einzelne durch die Auswahl der „location“ in gewisser Weise seinen Lebensstil wählt. Die Entscheidung, welcher Ort zu Freizeitzwecken besucht wird ist eine Entscheidung, welcher Lebensstilgruppe man sich zugehörig fühlt, bzw. man sich zugehörig zeigen will.

2.3.1.4 Relevanz für das Projekt

Der aus diesem Kapitel für unser Projekt relevante Teil ist das lokale Wohnumfeld. Der Titel des Projektes lautet „Wohnmobilität“. Um Gründe für eine hohe oder niedrige Wohnmobilität zu finden, ist es unter anderem nötig festzustellen, ob die Bewohner der betrachteten Viertel eine starke Bindung zu ihrem Viertel haben oder nicht, bzw. inwiefern sie sich mit ihrem Kiez identifizieren oder nicht. Zu diesem Zweck ist es sinnvoll zu untersuchen, ob es eine dominierende Lebensstilgruppe im Quartier gibt. Auch sollten Aussagen darüber getroffen werden, wie sich die Qualität und Quantität der Kontakte zu den Bewohnern in der Nachbarschaft verhalten. Damit kann dann letztendlich eine Einschätzung darüber getroffen werden, ob man bei den Vierteln von lokalen Wohnumfeldern sprechen kann oder nicht. Für diesen Teil der Gründe für möglichen Wegzug, Zuzug oder Verbleiben im Viertel ist es wichtig, die Verhältnisse innerhalb der Bevölkerungsgruppe, sowie das Verhältnis der Gruppe zum Raum zu untersuchen.

Im Folgenden sollen die empirischen Hintergründe der Ermittlung von Lebensstilen genauer beleuchtet werden. Hierzu werden zwei wichtige Lebensstilstudien, die vom SINUS-Institut und die von Spellerberg auf Basis des Wohlfahrtssurveys durchgeführte, vorgestellt.

2.3.2 Die Sinus-Milieus

2.3.2.1 Entwicklung und Geschichte des Sinus-Milieumodells

Die Milieuklassifizierung des Heidelberger Sinus Instituts geht auf Untersuchungen Ende der Siebziger Jahre über die Bewusstseinsunterschiede von politisch linksgerichteten Studenten bezüglich Geschmack, Werteorientierungen und Lebensstilen zurück. Basierend auf 1400 mehrstündigen Leitfadeninterviews, deren Daten mit Hilfe der Clusteranalyse bearbeitet wurden, konnten verschiedene Milieus klassifiziert werden. In diesen Interviews waren u.a. die Arbeitswelt, das Familienleben, das Freizeitverhalten, die Konsumwünsche, die Konsumziele, Zukunftsperspektiven, Tagträumereien und politische Grundüberzeugungen von besonderem Interesse. Für jede Gruppe ergab sich eine spezifische Verteilung der Antworten bzw. der Verteilung der Antwortwahrscheinlichkeiten (vgl. <http://www.sinus-milieus.de>). Die vom Sinusinstitut verwendeten Milieuindikatoren beziehen sich auf Bereiche wie:

- Pflichtorientierung,
- Sparsamkeit,
- Verschuldungsbereitschaft,
- Preisbewusstsein bei Gütern,



- Moralischer Aspekt beim Konsum,
- Einstellung zum Leistungsprinzip,
- Bereitschaft zur Investition in die eigenen Karriere,
- Zufriedenheit mit dem eigenen Lebensstandart,
- Hedonismus,
- Gewerkschaftliche Orientierung,
- Geschlechterrollen,
- Nationalismus.

Aus den Anfang der 80er Jahre identifizierten acht Milieugruppen sind inzwischen zehn geworden. Nach Vereinigung beider Teile Deutschlands wurden zunächst im Osten und Westen verschiedene Milieus identifiziert. So waren es für Westdeutschland 1992 46 Items die verwendet worden und 49 Items für Ostdeutschland wobei 22 Items gleich waren (Hartmann, 1999, Seite 74). 1991 erweiterte sich das Modell für Westdeutschland um eine neunte Gruppe. Hinzu kam das *neue Arbeitermilieu*. Hierzu zählen solche Arbeitnehmer, die weder aus Bescheidenheit noch Sparsamkeit der Gruppe des traditionellen Arbeitermilieus zugeordnet werden konnten, noch der Gruppe des traditionslosen Arbeitermilieus von dem sie sich durch eine realistischere Finanzplanung und ein geringeres Verschuldungsrisiko unterschieden (Hartmann, 1999) (Flaick, Meyer und Velzhöffer, 1994: S.64f).

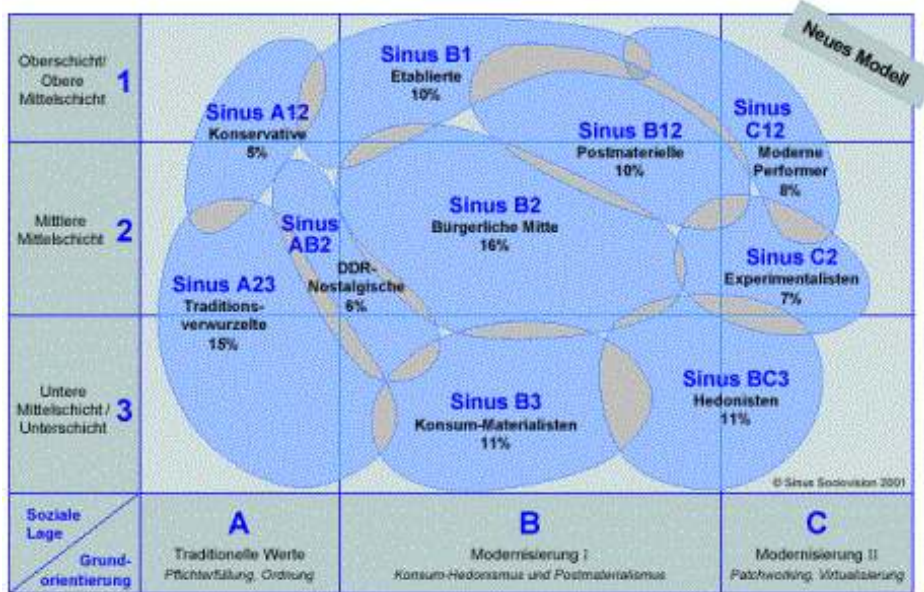


Abbildung 12: Horizontale und vertikale Struktur der SINUS-Milieus

Quelle: <http://www.sinus-milieus.de>

Die Entstehung dieses neuen Milieus erklärt Hartmann mit dem Werte- und Lebensstilwandel in der unteren Mittelschicht. 1996 wurden aus dem alternativen, dem technokratisch liberalen und dem konservativen Milieu, das postmoderne, das konservativ technokratische und das liberal- intellektuelle Milieu. Die größte Justierung innerhalb des Modells erfolgte im Jahre 2000. Aus den zwei Modellen, dem Ostdeutschen und dem Westdeutschen, wurde nun ein gesamtdeutsches Modell. Durch

diese Modifizierung ergaben sich sowohl für Marktforschung als auch für z.B. Wahlforschung viel größere Perspektiven als bei einer Ost- bzw. Westdeutschland Modellbetrachtung, die wegen der verschiedenen Milieuklassifizierungen Vergleiche sehr erschwerten. Unverändert bei aller Modifizierungen blieben wie in der Grafik zu erkennen ist, die soziale Lage und Werteorientierung als die entscheidenden Determinanten. Es ergaben sich Verteilungsergebnisse für Gesamtdeutschland im Jahre 2001.

| | | |
|---|-----|--------------------------------|
| <i>Die gesellschaftlichen Leitmilieus</i> | 28% | <i>ca. 18.4 Mio. Menschen:</i> |
| ▪ Sinus B1 (Etablierte) | 10% | |
| ▪ Sinus B12 (Postmaterielle) | 10% | |
| ▪ Sinus C12 (Moderne Performer) | 8% | |
| <i>Traditionelle Milieus</i> | 26% | <i>ca. 16.8 Mio. Menschen:</i> |
| ▪ Sinus A12 (Konservative) | 5% | |
| ▪ Sinus A23 (Traditionsverwurzelte) | 15% | |
| ▪ Sinus AB2 (DDR-Nostalgische) | 6% | |
| <i>Mainstream-Milieus</i> | 27% | <i>ca. 16.9 Mio. Menschen:</i> |
| ▪ Sinus B2 (Bürgerliche Mitte) | 16% | |
| ▪ Sinus B3 (Konsum-Materialisten) | 11% | |
| <i>Hedonistische Milieus</i> | 18% | <i>ca. 11.5 Mio. Menschen:</i> |
| ▪ Sinus C2 (Experimentalisten) | 7% | |
| ▪ Sinus BC3 (Hedonisten) | 11% | |

Vor allem in der Marktforschung wird heute mit den Sinusmilieus gearbeitet. Aber auch das Politische Wahlverhalten der Menschen der verschiedenen Sinusmilieus wird im Auftrag der verschiedenen Politischen Parteien (z.B. SPD) untersucht. Die Medienlandschaft bedient sich ihrer bei der Erarbeitung von Konsumenten orientierten Nutzerprofilen, ebenso wie die Sozialforschung die Veränderungen und Wandel bestimmter Milieus untersucht und beobachtet.

2.3.2.2 Erläuterung der Sinus- Milieus

Sinus B1 (Etablierte)

Die Etablierten gehören mittleren Altersgruppen ab 30 Jahren an , mit einem Schwerpunkt zwischen 40 und 60 Jahren. Sie sind meist verheiratet und wohnen in Drei- und Mehrpersonenhaushalten. Das Bildungsniveau ist überdurchschnittlich hoch und unter ihnen sind viele leitende Angestellte, höhere Beamte, Selbständige, Unternehmer und Freiberufler mit hohen und höchsten Einkommen.

Sie sind die selbstbewusste, gebildete und gutsituierte Elite. In ihren Exklusivitätsansprüchen grenzen sie sich bewusst von anderen ab. Sie genießen Kunst, Kultur und individuelle Reisen, beschäftigen sich aber auch mit Wirtschaft und Politik. Den Nutzen des technologischen Fortschritts wissen sie beruflich wie privat zu schätzen. Sie konsumieren edel und exklusiv und genießen den Luxus. Er nimmt einen großen Stellenwert in ihrem Leben ein.



Erfolg im Beruf ist wichtig und klare Karrierepläne werden verfolgt. Gerne übernehmen sie Führung und Verantwortung und verfolgen selbstbewusst ihre hohen Ziele. Sie sind eher pragmatisch und reagieren flexibel in neuen Situationen.

In Vereinigungen, Verbänden und Clubs engagieren sie sich ebenfalls, auch um soziale Ziele zu fördern.

Sinus B12 (Postmaterielle)

Das postmaterielle Milieu entspricht weitgehend dem aufgeklärten Nach-68er-Milieu. Es ist gekennzeichnet durch eine liberale Grundhaltung, postmaterielle Werte und intellektuelle Interessen.

Das Altersspektrum reicht von Anfang 20 bis Ende 50 (zur Generation der „jungen Alten“). Häufig leben sie in größeren Haushalten mit Kindern.

Die Postmateriellen haben meist eine hohe Formalbildung genossen (Abitur, Studium) und arbeiten als Beamte, Freiberufler, qualifizierte und leitende Angestellte, oder sie sind Schüler oder Studierende. Das Einkommensniveau ist hoch.

Sie sind überwiegend tolerant und kosmopolitisch. Sie denken in globalen Zusammenhängen und setzen sich kritisch mit den Auswirkungen von Technologisierung und Globalisierung auseinander.

Ihr Lebensstil ist umwelt- und gesundheitsbewusst. Sie sind sehr interessiert an Literatur, Kunst und Kultur und definieren sich mehr über Kreativität und Intellekt als über Besitz und Konsum. Zwar schätzen sie subtile Genüsse, für die sie auch bereit sind, einen hohen Preis zu zahlen, aber überflüssigen Konsum lehnen sie ab. Sie kaufen selektiv und mit hoher Kennerschaft.

Ihre Ansprüche richten sich auf die Entfaltung der eigenen Persönlichkeit, der individuellen Bedürfnisse und Fähigkeiten und darauf, sich Freiräume für eine derartige Entfaltung zu schaffen. Höchster Wert ist die Lebensqualität des oder der einzelnen.

Beruflich streben sie nach Erfolg und gehen souverän mit Herausforderungen um. Den Erfolg erstreben sie aber nicht um jeden Preis.

Sinus C12 (Moderne Performer)

Die Modernen Performer sind das jüngste Milieu in Deutschland, der Altersschwerpunkt liegt unter 30 Jahren.

Das durchschnittliche Bildungsniveau ist hoch, viele Schüler und Studierende, teilweise mit Job, bei den Berufstätigen ist ein hoher Anteil als Freiberufler oder Selbständiger tätig oder als qualifizierter und leitender Angestellter. Das Einkommen (entweder das eigene oder das der Eltern) ist hoch.

Die Modernen Performer sind die junge, unkonventionelle Leistungselite. Ihr Ziel ist ein intensives Leben, das sie flexibel gestalten können und in dem sie ihre beruflichen und sportlichen Leistungsgrenzen erfahren können.

Sie sind mit Multimedia aufgewachsen und nutzen Kommunikationstechnologien selbstverständlich und intensiv. Ihre Ambitionen richten sich auf die eigene Selbständigkeit, z.B. in Form von Start-ups. In erster Linie geht es dabei nicht um den materiellen Erfolg sondern darum, zu experimentieren, die eigene Leistungsfähigkeit auszutesten und spontan Chancen zu nutzen.

Großes Interesse zeigen sie auch an Outdoor- Aktivitäten (Kunst, Kino, Kneipe) und Sport.

Ihr Konsumverhalten ist gekennzeichnet durch das Integrieren von Einflüssen aus anderen Kulturen und Szenen, von anspruchsvollem „Multikulti“, wofür sie viel Geld ausgeben.

Sinus A12 (Konservative)

Die Konservativen sind die Vertreter des alten deutschen Bildungsbürgertums. Der Altersschwerpunkt liegt über 60 Jahren, meist leben sie in Zwei-Personen- Haushalten. Überdurchschnittlich viele haben einen akademischen Abschluss, die Frauen jedoch auch häufig einen Volksschulabschluss mit qualifizierter Berufsausbildung. Ein hoher Anteil der Konservativen ist im Ruhestand, nachdem sie erfolgreich und verantwortungsbewusst als höhere Angestellte und Beamte, als Selbständige und in freien Berufen gearbeitet haben. Das Einkommensniveau ist gehoben, teilweise haben Konservative größere Vermögen.

Die Familie ist den Konservativen sehr wichtig. Sie distanzieren sich kritisch vom technologischen Fortschritt. Sie pflegen die bewährten Traditionen und gehobene Umgangsformen und haben eine humanistisch geprägte Pflichtauffassung. Dementsprechend beklagen sie den „Verfall der Werte und guten Sitten“. Sie grenzen sich bewusst durch Betonung ihrer gehobenen Stellung in der Gesellschaft ab.

Ihre Interessen sind klassische Kunst und Kultur, aber sie verfolgen auch besorgt das Zeitgeschehen in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

Sie genießen vor allem immaterielle Werte, da sie mit allem materiellen bereits ausgestattet sind, und kümmern sich um ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden. Materielle Anschaffungen sind stets besondere Dinge wie ein teures Auto, Echt-Schmuck oder eine Kulturreise.

Sie engagieren sich ehrenamtlich, im Alter sogar noch verstärkt.

Sinus A23 (Traditionsverwurzelte)

Die Traditionsverwurzelten entstammen der sicherheits- und ordnungsliebenden Kriegsgeneration. Der Altersschwerpunkt liegt bei 65 Jahren und älter, entsprechend hoch ist der Frauenanteil. Die überwiegende Mehrheit hat einen Hauptschulabschluss mit abgeschlossener Berufsausbildung. Sehr viele sind heute Rentner und Pensionäre und waren früher kleine Angestellte und Beamte, Arbeiter, Facharbeiter und Bauern. Sie haben kleine bis mittlere Einkommen.

Verwurzelt sind sie entweder in der kleinbürgerlichen Welt oder in der Arbeiterkultur. Sie sehen sich selbst als die Bewahrer der traditionellen Werte wie Pflichterfüllung, Ordnung, Disziplin und Moral. Ihr ganzes Leben war und ist bestimmt von der Pflege des familiären und nachbarschaftlichen Zusammenhalts und der Suche nach Anerkennung im unmittelbaren sozialen Umfeld. Sie würde nie sich selbst in den Mittelpunkt stellen und Traditionelles und Bewährtes aufgeben. Ihr Interessenshorizont beschränkt sich überwiegend auf die eigenen vier Wände, die Familie und zunehmend die eigene Gesundheit. Sie beschäftigen sich mit Fernsehen, Basteln, Gartenarbeit, gelegentlichen Ausflügen und Kaffeefahrten. Sie genießen es, sich nach einem arbeitsreichen Leben „auszuruhen“.



Als Konsumenten sind sie eher zurückhaltend, da sie ihr ganzes Leben gespart haben und nur Notwendiges angeschafft haben. Aber auch wenn sie für sich selbst sparsam sind, unterstützen sie jedoch gerne ihre Kinder und Enkelkinder.

Sinus AB2 (DDR-Nostalgische)

Die DDR- Nostalgischen verstehen sich als Verlierer der Wende. Ein Viertel der ostdeutschen Bevölkerung ist diesem Milieu zuzurechnen. Der Altersschwerpunkt liegt bei über 50 Jahren. Die meisten haben eine einfache bis mittlere Bildung, aber auch Hochschulabschlüsse sind leicht überdurchschnittlich vertreten. In der DDR waren viele von ihnen Führungskader in der Partei, Verwaltung, Wirtschaft und Kultur, heute sind sie einfache Angestellte, Arbeiter bzw. Facharbeiter oder arbeitslos. Sie verfügen über kleine bis mittlere Einkommen und sind oft Doppelverdiener. Viele beziehen Rente oder ein Altersübergangsgeld.

Die Tatsache, dass sie als ehemalige Führungskader heute nur noch einfache Berufe ausüben können oder arbeitslos sind verstärkt ihre Verbitterung und ihre Vorbehalte gegenüber der „westlichen“ Welt. Sie verklären daher häufig die Vergangenheit.

Sie führen ein einfaches Leben (z.T. auch demonstrativ), das sich auf Familie, Freunde und Vereinsarbeit konzentriert. Alte Werte des Sozialismus wie Gerechtigkeit und Solidarität werden betont und der „Turbo-Kapitalismus“ wird kritisiert.

In ihrer Freizeit beschäftigen sie sich mit Heimwerken, Renovieren und mit bescheidenem Modernisieren des Haushalts. Darüber hinaus engagieren sie sich in Vereinen und in der Lokalpolitik.

Konsum aus Prestige Gründen lehnen sie als „westliche“ Unart ab. Sie kaufen nur das Notwendigste, z.B. Haushaltgeräte und -gegenstände wie die Basisausstattung zum Heimwerken, Unterhaltungselektronik oder manchmal einen Computer.

Sinus B2 (Bürgerliche Mitte)

Die bürgerliche Mitte stellt den statusorientierten modernen Mainstream dar. Der Altersschwerpunkt liegt bei 30 bis 50 Jahren. Sie leben oft in Mehrpersonenhaushalten mit einer kinderfreundlichen Atmosphäre. Mit qualifizierten mittleren Bildungsabschlüssen arbeiten sie als einfache und mittlere Angestellte und Beamte oder Facharbeiter und verfügen über ein mittleres Einkommen.

Sie streben nach beruflicher und sozialer Etablierung. Ihr Lebensstil ist gekennzeichnet von einem angenehmen komfortablen Alltag und von Harmonie im familiären Umfeld und im Freundeskreis, der aus gleichgesinnten und gleichsitierten Freunden besteht. Sie laden gerne Gäste ein, kochen gemeinsam, engagieren sich in Vereinen, betätigen sich sportlich in der Gruppe oder im Verein und beschäftigen sich intensiv mit den Kindern.

Ihr Konsum ist genussvoll, convenience orientiert und gekennzeichnet von einem ausgeprägten Selbstbewusstsein als Verbraucher. Sie investieren gerne und viel in ihre Wohnungsausstattung und ihr eigenes Outfit, wobei sie konventionelle und moderne Elemente kombinieren.

Beruflich zeigen sie Leistung und Zielstrebigkeit. Eine gesicherte Position und die Etablierung in der Mitte der Gesellschaft sind ihnen wichtig, so dass sie auch manchmal von Abstiegsängsten geplagt sind. Sie wollen sich einen Wohlstand erarbeiten, der es ihnen ermöglicht, sich das zu leisten, worauf sie Lust haben. Sie bleiben dabei jedoch flexibel und realistisch.

Sinus B3 (Konsum-Materialisten)

Die Konsum-Materialisten sind die stark materialistisch geprägte Unterschicht. Sie sind in allen Altersgruppen bis 60 Jahre zu finden. Meist haben sie einen Volks- bzw. Hauptschulabschluss mit oder ohne Berufsausbildung. Überdurchschnittlich viele sind Arbeiter oder Facharbeiter in unteren Einkommensklassen. Häufig sind sie betroffen von sozialer Benachteiligung wie Krankheit oder unvollständigen Familien und mangelnde Ausbildung. Durch diese ungünstigen persönlichen Rahmenbedingungen sind die beruflichen Chancen häufig eingeschränkt, und der Anteil der Arbeitslosigkeit ist hoch.

Die Konsum-Materialisten möchten gerne als „normale Durchschnittsbürger“ gelten, fühlen sich jedoch häufig in der Gesellschaft benachteiligt. Gerade aufgrund der beschränkten finanziellen Möglichkeiten und um zu beweisen, dass sie mithalten können, konzentrieren sie sich oft auf spontanen und prestigeträchtigen Konsum. Doch ihre Wünsche und Träume von einem reichen und komfortablen Leben stehen in krassem Kontrast zur Wirklichkeit.

Konsumziele sind die Ausstattung mit moderner Unterhaltungselektronik (Fernseher, Handy, Stereoanlage, DVD- Player), Kurzreisen, der Besuch von Freizeitparks und ein „repräsentatives“ Auto, also alles, was den „richtigen“ Eindruck macht, z.B. auch Kosmetik und Modeschmuck.

Sinus C2 (Experimentalisten)

Die Experimentalisten sind die individualistische neue Bohème. Das Milieu ist jung, der Altersschwerpunkt liegt unter 30 Jahren. Die meisten haben gehobene Bildungsabschlüsse. Viele sind Auszubildende, Schüler und Studierende, aber auch mittlere Angestellte, (kleinere) Selbständige Freiberufler und Arbeiter (Jobber). Überdurchschnittlich viele haben kein eigenes Einkommen aber gutsituierte Elternhäuser. Das Haushaltsnettoeinkommen liegt über dem Durchschnitt.

Die Experimentalisten verstehen sich selbst als Lifestyle-Avantgarde. Sie leben und experimentieren lustvoll und sind offen gegenüber unterschiedlichsten Szenen, Lebensstilen und Kulturen. Zwänge und Rollenvorgaben lehnen sie ab, lustvoll leben sie Widersprüche aus und schlüpfen in unterschiedliche Rollen.

Sie nutzen intensiv Multimedia- und Online-Angebote wie interaktives Fernsehen, Computer- und Videospiele. Sie gehen jedoch auch kreativen Tätigkeiten nach, interessieren sich für Esoterik und mentales Training und engagieren sich für gesellschaftliche Randgruppen.

Musik, Kunst, Kultur, Filme und Bücher sind ihre Hauptinteressen. Kommunikation und Unterhaltung sind ihnen sehr wichtig, ständig sind sie in Bewegung, um etwas Neues, Spannendes zu finden.

Materieller Erfolg, Status und Karriere spielen keine große Rolle für sie. Sie wollen sich auf keinen Fall „lebenslänglich“ festlegen und weisen daher oft Patchwork - Karrieren und - Biographien auf.

Ihr Konsum bewegt sich abseits vom Mainstream und ist gekennzeichnet von Spontaneität. Sie kaufen gerne Ungewöhnliches, das ihnen zufällig begegnet.

Außerdem interessieren sie sich für Outdoor- Aktivitäten wie Raves und Techno-Events, Disco, Rock- und Pop-Konzerte, Szene-Lokale und Extremsportarten.



Sinus BC3 (Hedonisten)

Die Hedonisten sind die moderne, spaßorientierte Unter- bzw. Mittelschicht. Sie sind bis zu 50 Jahren alt, der Altersschwerpunkt liegt unter 30 Jahren.

Meist haben sie eine einfache bis mittlere Formalbildung erhalten und sind relativ oft ohne abgeschlossene Berufsausbildung. Sie arbeiten als einfache Angestellte und Arbeiter, viele sind Schüler oder Auszubildende. Überdurchschnittlich viele haben kein eigenes Einkommen, beim Nettohaushaltseinkommen lassen sich keine Schwerpunkte erkennen.

Hedonisten leben im Hier und Jetzt und möchten sich wenig Gedanken über die Zukunft machen. Sie sind immer auf der Suche nach Fun und Action, Unterhaltung und Bewegung (on the road). Sie haben Spaß an der Provokation der „Spießer“ und identifizieren sich oft mit „krassen“ Szenen, Clubs und Fangemeinden. Gleichzeitig träumen sie häufig auch von einem geordneten Leben mit Familie, geregeltem Einkommen und schönem Auto bzw. Motorrad.

Besonderes Interesse haben sie am Fernsehen, Video, Musik, Computer spielen, Sport, Kino, Disco und Kneipen.

Im Gegensatz zur hedonistischen Freizeitgestaltung sind sie im Berufsalltag sehr angepasst, was häufig zu aggressiven Underdog-Gefühlen gegenüber ihrer (Arbeits-)umwelt führt.

Trotz des limitierten Budgets konsumieren sie gerne und viel. Dabei liegt der Schwerpunkt auf Produkten wie Stereoanlagen, Multimediazubehör, Videos, CDs, Kleidung, Modeschmuck, Uhren, Kosmetik, Duftwässer, Sportausrüstung, Autos und Motorräder.

2.3.3 Die Spellerberg-Studie

2.3.3.1 Einführung

Als eine wichtige Untersuchung zur Strukturanalyse und den Zusammenhängen zwischen Dimensionen der sozialen Lage und Lebensstilen in der BRD, ist die Forschungsarbeit von A. Spellerberg zu nennen (Spellerberg, 1996: S.15). Auf der Grundlage von Daten aus der empirischen Studie des Wohlfahrtssurvey im Jahr 1993 gelang es Spellerberg, ihr *Lebensstilkonzept* wissenschaftlich deutlich voranzubringen. Die seit 1978 unregelmäßig durchgeführte Studie des Wohlfahrtssurvey im Rahmen des WZB, enthielt erstmals und einmalig eine von Spellerberg konzipierte „Zusatzbefragung zum Lebensstilthema.“ Ziel der Studie war es, mittels geeigneter Indikatoren, die verschiedenen Lebensbereiche - „Dimensionen der objektiven Lebensbedingungen und des subjektiven Wohlbefindens“ - zu beobachten und ihren Zusammenhang zu analysieren, um schließlich einen Trendverlauf feststellen zu können. Das Resultat bietet somit zugleich eine Datenbasis, „die in besonderem Maße für die Analyse der Wohlfahrtsdisparitäten und die Beobachtung der Prozesse der Angleichung der Lebensverhältnisse in West- und Ostdeutschland geeignet ist.“

2.3.3.2 *Lebensstilkonzept* (nach Spellerberg)

Im Gegensatz zu Klassen- und Schichtmodellen bilden Lebensstil- und Milieukonzepte „gemeinsame Verhaltensweisen oder Wertehaltungen von Großgruppen in der Gesellschaft ab“ und „die in Lebensstilen zum Ausdruck kommenden Handlungsmuster, kulturellen Praktiken und symbolischen Zuordnungen werden zur Beschrei-

„bung sozialer Unterschiede herangeführt.“ Spellerberg beschreibt die Lebensstile „als begrenzte Anzahl sichtbarer Verhaltensarrangements, in denen in einer mobilen Wohlfahrtsgesellschaft die Trends der Individualisierung, Egalisierung, Kompetenzsteigerung, Differenzierung zu neuen Ordnungsmustern aufeinander abgestimmt werden. Nach Lüdtko wird ein praktizierter Lebensstil durch die Auswahl von Handlungsalternativen „strukturiert und begrenzt“ (Schneider, 1999: S. 96)

Inhaltlicher Aufbau des Lebensstilkonzepts

Nach Reichenwallner (2000) gliedert sich die Studie in drei Teilbereiche auf, wobei der zweite Bereich als der zentrale anzusehen ist.

| Element 1 | Element 2 | Element 3 |
|---|---|---|
| empirische Ermittlung von Lebensstilgruppen | Zusammenhänge zwischen Lebensstilen und verschiedenen Dimensionen der sozialen Lage | Verhältnis von Lebensstilzugehörigkeit und Lebensqualität |

Tabelle 2: Teilbereiche der Spellerberg-Studie (*eigener Entwurf*)

Empirische Ermittlung von Lebensstilgruppen in Deutschland

Der Prozess der (*Lebensstil-*) Typermittlung basiert auf einem zweistufig-statistischen Verfahren. Als ersten Schritt „wurden die Daten vor den eigentlichen Clusteranalysen“ mit einer Hauptkomponentenanalyse „vorkonstruiert“ und nach den jeweiligen „Fragebatterien“ für Ost- und Westdeutsche getrennt. Im Anschluss an diesen Schritt bildeten die „individuellen Faktorwerte den Ausgangspunkt für die iterativen Clusteranalysen.“

Zielsetzung dieses gewählten Verfahrens war die Analyse in sich „*homogener* und *voneinander*“ deutlich „zu *unterscheidender Lebensstiltypen*.“ Das Ergebnis dieses Verfahrens waren neun Lebensstiltypen (je Ost und West), wobei „beide Landesteile“ getrennt voneinander betrachtet worden sind. Die beiden Dimensionen des „Aktionsradius“ und „kulturelle Vorlieben“ dienten als zentrale Kriterien und gleichzeitig als Kategorisierung der Lebensstile.

| Lebensstiltyp (vgl. 2.3.3.4) | Kulturelle Vorlieben | Aktionsradius | Anteil [%] |
|---|-----------------------|---------------|------------|
| 5 Hedonistische Freizeitorientierte | Moderne Kultur | ■■■■■■■ | 6 |
| 2 Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive | Etablierte Kultur | ■■■■■■■ | 9 |
| 3 Expressiv Vielseitige | Moderne Kultur | ■■■■■ | 12 |
| 8 Sicherheitsorientierte, sozial Eingebundene mit Vorlieben für volkstümliche Kultur und Mode | Populär, volkstümlich | ■■■■ | 11 |
| 1 Hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte | Etablierte Kultur | ■■■■ | 11 |
| 4 Sachlich-pragmatische Qualitätsbewusste | Moderne Kultur | ■■■■ | 12 |
| 6 Häusliche mit Interesse an leichter Unterhaltung und Mode | Moderne Kultur | ■■■ | 10 |
| 7 Einfach Lebende, arbeitsorientierte Häusliche | Moderne Kultur | ■■ | 13 |
| 9 Traditionelle, zurückgezogen Lebende | Populär, volkstümlich | ■■ | 16 |

Tabelle 3: Darstellung der Lebensstiltypen nach ihrem Aktionsradius (■ = stark häuslich; ■■■■■■■ = stark außerhäuslich).

Eigener Entwurf nach Spellerberg 1996.

Im Vergleich zu anderen Studien liegt die Basis nicht unbedingt auf der Kernthese der finanziellen Ressourcen. So bringen zwar Lebensstile die verfügbaren (*finanziellen*) Ressourcen zum Ausdruck, doch ist auch festzustellen, dass Lebensstile nicht allein „auf die Ressourcenausstattung zurückzuführen ist.“ Dies zeigt sich gleich anhand zweier Merkmale. Zum einen „an der Existenz verschiedener Lebensstile in einer Schicht“ und zum anderen „an der bedeutenden Rolle soziodemographischer“ Ungleichheit. Zudem ist in den mittleren Schichten „die Zuordnung nicht so eindeutig gegeben wie an den Enden der Hierarchie. Daraus folgt die Annahme und letztendlich der Unterschied zu anderen Studien, dass Lebensstile nicht nur „vertikal anzuordnen“ sind, sondern auch „nebeneinander“ existieren. Allerdings gibt es auch innerhalb des Lebensstilkonzeptes von Spellerberg offene Fragen die beispielsweise auf „die Gültigkeit und die Bedeutung von Bewertungsmaßstäben“ zurückzuführen sind. Dies verkompliziert die „Wahrnehmung sozialer Ungleichheiten“ anhand der Lebensstile (Schneider, 1999: S. 98).

Lebensstile und die soziale Lage

Der zweite Teilbereich der Studie befasst mit den „Zusammenhängen zwischen Lebensstilen und sozialer Lage.“ Bezogen auf Spellerbergs Untersuchung wird im einzelnen der Zusammenhang zur Erwerbsposition, Bildung, zum Geschlecht, Lebensalter und zum Haushaltskontext überprüft. Es konnten „deutliche Korrelationen“ zwischen Lebensstilen auf der einen, und sozioökonomischem Status, Bildung und Geschlecht auf der anderen Seite festgestellt werden. Im Gesamtkontext betrachtet, erwiesen sich die „skriptiven und horizontalen Merkmale Geschlecht, Alter, Le-

bensphase und Region als die wichtigsten Faktoren” worauf hin Spellerberg ihre Ergebnisse als „Bestätigung für die Thesen Bourdieus” sieht. Dem gegenüber steht die These einer „relativ autonomen Generierung von Lebensstilen” (Reichenwallner, S.64ff.).

Verhältnis Lebensstilzugehörigkeit und Lebensqualität

Der dritte Teil der Studie befasst sich mit der Aussagekraft von Lebensstilen hinsichtlich der Lebensqualität. Der Grundgedanke dieser Erklärung liegt zunächst nahe, betrachtet man den Versuch, „Lebensqualität nicht nur mit Indikatoren der objektiven Lebensbedingungen, sondern auch unter Berücksichtigung von subjektiven Dimensionen zu erklären.” Spellerberg ist der Meinung, dass mit dem Lebensstilkonzept die „unterschiedlichen individuellen Zufriedenheitsniveaus (...) besser erklärt werden konnten.” (Reichenwallner 2000, S.67f.).

2.3.3.3 Operationalisierung von Lebensstilen

Lebensstile zielen auf den symbolischen Gehalt alltäglichen Lebens und sozialen Handelns und „nicht auf Exklusivität und innovative/künstlerische Stilreaktionen.” Nur die Sicht- und messbaren Ausdrücke von gewählten Lebensführungen, worauf sich die Operationalisierung bezieht, sind Fokus der Untersuchung (Müller, 1992: S.377f.). So bezieht sich die Operationalisierung auf Dimensionen des Alltags. In leicht veränderter Form unterscheidet Spellerberg drei Ebenen (Tabelle 4). Die *Interaktive* Ebene hat den Fokus auf den Freundeskreis, das Heiratsverhalten und die Mediennutzung. Die *Expressive* Ebene ist ein zentraler Punkt von Lebensstilen, da die Verhaltensweise einen *frei gestaltbaren* und *wichtigen* Lebensbereich erfasst. Der letzte Aspekt, die *Evaluative*, berücksichtigt die Perspektiven (subjektiv), Werte und Motive. Die Lebensziele sind individuelle Ausrichtungen des Lebens, daher ebenfalls zentraler und wesentlicher Punkt der und „bilden damit eine wichtige Säule zur Ermittlung von Lebensstilen.” Die folgende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick der drei Ebenen und eine Auflistung der Dimensionen plus ihrer Merkmale. Wichtiger Unterschied zur „Typologie auf der Basis der Wohlfahrtssurvey-Daten, die sich auf die deutsche Bevölkerung bis 61 Jahre bezog, schließt der Datensatz von 1996 auch Ältere und ausländische Befragte mit ein.” (Schneider, 1999: S.101)

| interaktiv | expressiv | evaluativ |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Freizeitverhalten (11 Variablen) | Musikgeschmack (6 Variablen) | Lebensziele (8 Variablen) |
| | Lektüregewohnheiten (8 Variablen) | Wahrnehmung des persönlichen Alltags (6 Variablen) |
| | Fernsehinteressen (7 Variablen) | |
| | Kleidungsstil (5 Variablen) | |

Tabelle 4: Zuordnung der Lebensstilmerkmale (vgl. Schneider 1999)

2.3.3.4 Lebensstile (Westdeutschland)

Die vertikale Ausrichtung der Lebensstile gliedert sich in drei Teile. Beginnend mit der *traditionellen Kultur*, beispielsweise mit Volks- und Blasmusik, Arzt- und

Schicksalsromane, Heimatfilme, Unterhaltungsserien charakterisiert folgt mit der nächsten Stufe die *Moderne Kultur*. Die *moderne Kultur* ist hauptsächlich gekennzeichnet durch Rockmusik, Science Fiction, Action- oder Spielfilme, Krimis und/oder Comics. Last but not least sind Theater- und Opernbesuche, Konzerte und das Interesse an klassischer Musik und Informationssendungen ein Variablen *etablierter Kultur*. So lassen gemäß der Datenbasisⁱ des Projektes zum „Thema Wohnbedürfnisse und Mobilitätsbereitschaft“ für Westdeutschland folgende *Lebensstile* herausfiltern:

- *Hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte*: Politisches Engagement und Hilfsbereitschaft; anspruchsvollere Lektüre; Ø 55 Jahre alt, Bildungsabschlüsse liegen über dem Durchschnitt,
- *Arbeits- und Erlebnisorientierte, vielseitig Aktive*,
- *Expressiv Vielseitige*,
- *Sachlich-pragmatische Qualitätsbewusste*,
- *Hedonistische Freizeitorientierte*: Abwechslungsreiches Leben, gutes Aussehen und Sicherheit; familiäre und soziale Verpflichtungen spielen keine Rolle; moderne Musik und Rock wird bevorzugt; Ø 30 Jahre alt und Bildungsabschlüsse im unteren Bereich (7% haben das Abitur),
- *Häusliche mit Interesse für leichte Unterhaltung und Mode*,
- *Einfach Lebende, arbeitsorientierte Häusliche*: Familien- und arbeitsorientiert; Schlagermusik; Action- und Horrorfilme, Shows; wenig lesen und Freizeit mit der Familie im Garten; Ø 45 Jahre alt, 2/3 haben den Hauptschulabschluss,
- *Sicherheitsorientierte, sozial Eingebundene*: mit Vorlieben für volkstümliche Kultur und Mode,
- *Traditionelle, zurückgezogen Lebende*.

Der Aktionsradius der einzelnen Lebensstile kann aus der Tabelle entnommen werden. Die Interpretation der *Charaktereigenschaften* der verschiedenen Lebensstiltypen lässt in gewissem Maße eine Bereitschaft zur Mobilität erahnen (siehe Tab. 3).

2.3.3.5 Räumlicher Bezug

Die folgende Abbildung fasst das Lebensstilkonzept Spellerbergs, die Operationalisierung sowie die Beziehungen zwischen Lebensstilen, sozialer Lage und Wohnverhältnissen sehr anschaulich zusammen. Für den räumlichen Bezug ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten der Interpretation von Mobilität und Tendenzen.

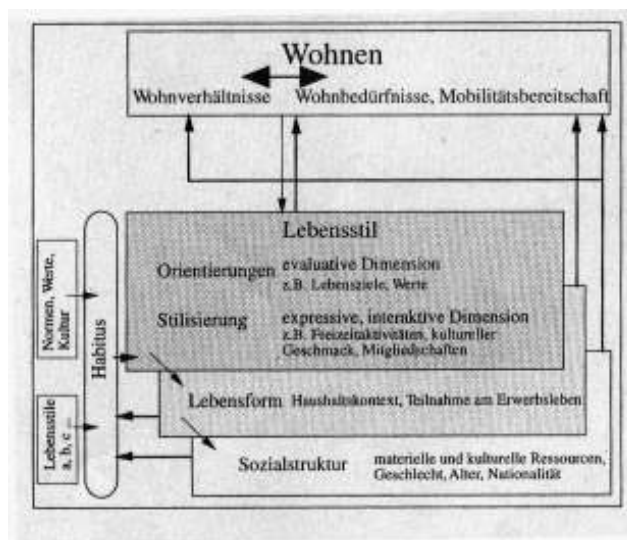


Abbildung 13: Wohnverhältnisse, Wohnbedürfnisse, Mobilitätsbereitschaft
 Quelle: Schneider 1999, 102

So lassen sich einige Überlegungen zu bestimmten Lebensstiltypen anstellen. Die folgenden Einschätzungen sind der Reihenfolge nach den Lebensstilen hochkulturell Interessierte, sozial Engagierte, den Hedonistisch Freizeitorientierten und den Einfach Lebenden, arbeitsorientiert Häuslichen zuzuordnen.

Wegen ihrer Familienorientierung und hohem Sozialprestige ein Eigenheim im Grünen oder am Stadtrand vorziehen; gehobene Ausstattung wichtiger als durchschnittliche A.; vermutlich ihre Mobilitätsphase hinter sich. (1)

Bezahlbare Whg. eher benötigt; Lage in Gebieten wo etwas los ist; muss nicht Großstadt sein da auch Freizeitaktivitäten in kleineren Städten ausgeführt werden können. Mobilität liegt wahrscheinlich über dem Durchschnitt, da unfertige Berufs- und Beziehungslaufbahn. (5)

Garten, daher Eigenheim erstrebenswert; geringes kulturelles Interesse, daher kleinere Orte und Stadtränder bevorzugt. (7)

2.3.4 Fazit

Die Klassifikationen des Sinusinstitutes Heidelberg bietet für im Rahmen des Projektes wichtigen Fragestellungen geringere Anhaltspunkte, da die räumliche Zuordnung nicht berücksichtigt wird. Die Sinusklassifikation beschreiben soziale Mobilität im Wandel der Zeit und der damit verbundenen gesellschaftlichen Veränderung von Identitäten, Wertevorstellungen und Lebenskonzepten nicht aber räumliche Mobilitätsmuster.

Spellerbergs Lebensstilklassifikation ist vergleichsweise stärker strukturell ausgerichtet. Schichtspezifische und demographische Faktoren wie beispielsweise Geschlecht, Alter, Lebensphase und Region weisen noch eine große Bedeutung auf. Die Differenzierung nach häuslichen und außerhäuslichen Lebensstilen bietet Anchlüsse an die Nutzung des Wohngebietes durch die Lebensstilgruppen. Die Berücksichtigung von Siedlungstypen und Wohnpräferenzen berücksichtigt in wesentlich stärkerem Maße räumliche Faktoren als vergleichbare Studien und unterstreicht deren Relevanz für den Zusammenhalt von Lebensstilgruppen.



3 Die Untersuchungsgebiete: Eine Charakteristik

3.1 Auswahlkriterien

Die beiden Untersuchungsgebiete „Chamissokiez“ (Kreuzberg) und „Elisabethkiez“ (Brunnenstraße/Strelitzer Straße, Mitte) wurden aus der Gesamtheit der zehn Untersuchungsgebiete des DFG-Forschungsprojektes „Stadt der kurzen Wege“ am Geographischen Institut der Humboldt-Universität ausgewählt, um die theoretischen Überlegungen zu Wohnmobilität, Quartiersdynamiken und Lebensstilen an konkreten Beispielen empirisch zu erproben. Im Rahmen des DFG-Forschungsprojektes standen die Gebiete für zwei unterschiedliche bauliche Zustände, nämlich für die Gebietstypen „Altbaugebiet, überwiegend modernisiert“ und „Altbaugebiet überwiegend nicht modernisiert“.

Mit Bezug auf das Soziale, die Bewohnerschaft, sahen wir den Vergleich trotzdem als reizvoll an, da beide Gebiete für eine relative dynamische und schwer zu prognostizierende Entwicklung stehen und mit dem Einsickern neuer Haushaltstypen in Verbindung gebracht werden.

In der Tat verrät auch ein flüchtiger Blick in die Presse bereits, dass die Meinungen über die Zukunft beider Gebiete sich dadurch auszeichnen, dass für jedes Gebiet sehr unterschiedliche Zukünfte entworfen werden und keineswegs ausgemacht scheint, wohin die Entwicklung geht: zwischen „Problemgebiet“, Szeneviertel und Gentrifizierung scheinen alle Schattierungen denkbar zu sein.

So gilt der Elisabethkiez häufig noch als ein Gebiet im Schatten der „neuen Mitte“, die Modernisierungstätigkeit schreitet im Vergleich zu anderen Sanierungsgebieten relativ langsam voran und es kommt nur zögerlich zum Einsickern der für das Gebiet südlich der Torstraße typischen neuen Dienstleister, Agenturen und Galerien. Der Chamissokiez wiederum gilt zwar schon seit langer Zeit als der schickere Teil von Kreuzberg, gleichzeitig fängt man jedoch auch hier damit an, dieses Gebiet „abzuschreiben“: dabei geht es häufig um vermutete interethnische Konflikte sowie die Schulsituation angesichts schlechter Sprachkenntnisse bei den Grundschulern. Die bevorstehende Entlassung des Sanierungsgebietes wirft weitere Fragen nach der zukünftigen Zusammensetzung der Bevölkerung auf.

Wichtig erwies sich außerdem im weiteren Verlauf des Projektseminars, dass sich beide Gebiete eignen sich aufgrund ihrer Bewohnerstruktur in besondere Weise für die Untersuchung der Situation von Familien in Innenstadtgebieten eignen, denn sie erlebten in den letzten Jahren (auch durch in-situ-Effekte und nicht nur durch Zuzug) einen Zugang von Haushalten mit Kindern. Diese Gruppe, ihre Bedürfnisse und die Artikulation ihrer Interessen gegenüber anderen sozialen Gruppen stellten einen besonderen Interessenschwerpunkt im Rahmen der allgemeinen Thematik dar, der sich erst im Laufe des Projektseminars herauskristallisierte.



3.2 Gebietsprofil - Chamissokiez

Katrin Kleinhans
Sebastian Koven
Sophie Kramer

3.2.1 Einleitung

Das Untersuchungsgebiet Bergmannstraße/Chamissoplatz (Kreuzberg) liegt zwischen Landwehrkanal und Tempelhofer Flughafen. Es grenzt im Westen an die Straße Am Tempelhofer Berg, im Norden an die Bergmannstraße, im Süden an die Fidinstraße und im Osten an die Heimstraße.

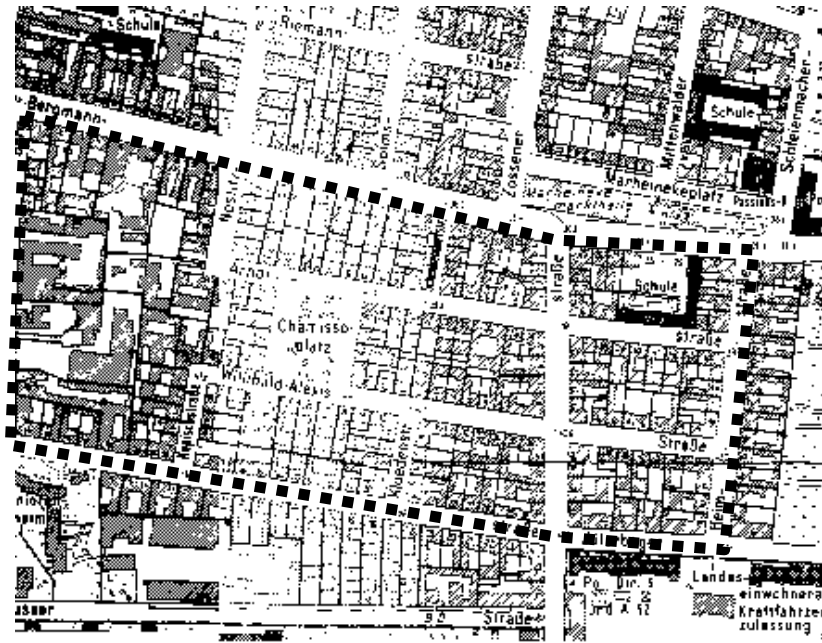


Abbildung 14: Untersuchungsgebiet Chamissoplatz.
Eigene Darstellung auf Basis der topographischen Karte 1:5000 des Landesvermessungsamtes Berlin.

Die Topographie des Untersuchungsgebietes wird bestimmt durch den natürlichen Höhenrücken der Teltow-Fläming-Platte. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Höhenzug fällt von der Schwiebusser Straße in nördlicher Richtung um mehr als 14 m bis zur Bergmannstraße ab. Neben dem einzigartigen Gebietscharakter ist das Gebiet eines der größten zusammenhängenden Gründerzeitensembles in Europa.

Das Untersuchungsgebiet ist nahezu identisch mit dem Sanierungsgebiet „Kreuzberg-Chamissoplatz“. Im folgenden Bericht liegt zwar der Fokus auf dem oben beschriebene Areal, die Einbeziehung seines unmittelbaren Umfelds ist jedoch immanent.

3.2.2 Kiezgeschichte

Das Gebiet südlich des Landwehrkanals, dem auch unser Untersuchungsgebiet zuzurechnen ist, gehörte noch bis 1861 zum Dorf Tempelhof. Der gebietsprägende Hö-

henunterschied von 14 m führte dazu, dass spätestens ab dem 16. Jh. an den Hängen Wein angebaut wurde. Bereits nach dem Dreißigjährigen Krieg nahm jedoch die Kultivierung der Weinberge rapide ab. Eines der größten Weinanbaugebiete gehörte dem Weinmeister Neumann, der es seiner Tochter, Ehefrau des Maurermeisters J. C. Bergmann, vererbte. Die Größe des Gebietes und die Bedeutung der Familie führten dazu, dass der ehemalige Weinbergsweg in Bergmannstraße umbenannt wurde. Ebenfalls im Besitz der Familie Bergmann befand sich der bekannte „Dustere Keller“ (ungefähr dort, wo heute der Chamissoplatz liegt), eine ehemalige Lehmgrube, die zu einem Weinkeller ausgebaut wurde.

Der Südrand der Tempelhofer Berge zwischen Fidicin- und Schwiebusser Straße war aufgrund seines Plateaucharakters nicht als Weinanbaugebiet nutzbar. Der schmale Höhenzug befand sich um 1830 vorübergehend in Militärbesitz (Pionier-Übungsplatz), wurde aber kurz darauf an Privatleute verkauft. Aufgrund seiner idealen Lage befanden sich hier drei Mühlen, von denen jedoch keine erhalten geblieben ist.

Der Tempelhofer Berghang entwickelte sich Mitte des 19. Jh. kurzzeitig zu einem Industriestandort. Während sich westlich des Dreifaltigkeitsfriedhofes eine Chemiefabrik ansiedelte, die jedoch bereits 1885 in erster Linie wegen zunehmender Beschwerden und einsetzender Bebauung der Umgebung wieder abgerissen wurde, sind die Brauereikomplexe noch heute im Stadtgebiet präsent. Der lockere Sandboden machte den Bau mehrstöckiger Lagerkeller einfach, die während des zweiten Weltkriegs als Luftschutzbunker fungierten. Sowohl Gebäudeteile, die von diversen Firmen und Kulturstätten genutzt werden, als auch Keller sind noch heute entlang der Straße Am Tempelhofer Berg erhalten geblieben.

Aufgrund des hauptsächlich durch die Industrialisierung hervorgerufenen rapiden Bevölkerungswachstums durch einsetzende Land-Stadt-Wanderungen ab Mitte des 19. Jh., wurde auch die Tempelhofer Vorstadt 1861 nach Berlin eingemeindet. Eine bedeutende Entwicklungsänderung fand hier ihren Anfang. Das ehemalige Bauernland wurde als begehrtes Bauerwartungsland hoch gehandelt, das Gebiet profitierte von finanzstarken Investitionen. Nahezu das gesamte Areal wurde für die geplante Mietshausbebauung geplant und neu parzelliert. Bis 1909 war das gesamte Gebiet bebaut und wurde als Teil der Tempelhofer Vorstadt nach Zusammenlegung mit der Luisenstadt und der äußeren und inneren Friedrichstadt zum Berliner Bezirk Kreuzberg. In der Folgezeit traten keine größeren Veränderungen auf und auch während des zweiten Weltkriegs blieb das Gebiet vor Bombenangriffen verschont. Während der Zeit der Mauer geriet das Gebiet zwar ins Westberliner Abseits, die Bergmannstraße mit ihrer damaligen alternativen Hausbesetzerszene büßte jedoch nicht viel von ihrem überregionalen Charakter ein. Die Wiedervereinigung brachte eine spürbare Veränderung für Kreuzberg. Der Bezirk rückte wieder in Citynähe, dessen Bedeutung noch durch den Regierungsumzug verstärkt wurde (Uebel, 1994).

3.2.3 Städtebauliche Grundlagen

3.2.3.1 Struktur der Wohnbebauung: Berliner Mietshausbebauung

Das Gebiet gehört seit der Eingemeindung der Tempelhofer Vorstadt 1861 zu Berlin. Bei Einführung des Hobrechtplans 1862 wurde das Gebiet um den heutigen Chamissoplatz anfangs ausgespart. Erst 1877 folgte gemäß dem Bebauungsplan die Anlage des noch heute erhaltenen Straßennetzes und die Ausweisung als Bauland (1880). Charakteristisch für das Gebiet um den Chamissoplatz herum ist der beträchtliche



Höhenunterschied von 14 m. Innerhalb der Grundstücke gibt es teils Geländeunterschiede von bis zu 7 m. Die Blockstruktur fällt daher kleiner als „berlin-typisch“ aus, und auch die ansonsten so stringente hobrecht'sche Straßenführung musste der Geländeformation unterliegen. Doch selbst bei der kleineren Wohnblockstruktur konnte nicht auf Stützmauern verzichtet werden. Die kurzen Straßenverläufe wie Nostiz- und Kopisch- sowie Schenkendorf- und Kloedenstraße resultieren ebenfalls aus dem gebietscharakteristischen Höhenunterschied.

Die alten Baugesetze ließen eine sehr enge Bebauung zu, und so wurde jeder Quadratmeter am gewinnbringendsten bebaut. Neben den beengten, dunklen und schlecht durchlüfteten Hinterhöfen ist die Bebauung auf dem Geländestreifen zwischen Mehringdamm und der Straße Am Tempelhofer Berg ein weiteres passendes Beispiel für die (damalige) Bodenvermarktung. Das Grundstück erwies sich als zu schmal für eine typische Bebauung mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus. Bei Betrachtung der Gebäude von der Straße Am Tempelhofer Berg aus, erschließt sich einem daher das Bild einer etwas eigenwilligen Bebauung von Vorderhäusern mit Teilen der Seitenflügel und fehlenden Hinterhäusern.



Abbildung 15: Höhenunterschiede am Block Tempelhofer Berg / Mehringdamm.
Eigene Aufnahme

Die Bebauung des Gebietes setzte 1880 an der Ecke Mehringdamm/Bergmannstraße ein und erstreckte sich bis 1885 ostwärts zwischen Bergmannstraße und Arndtstraße (bis auf den Block zwischen Schenkendorf- und Friesenstraße) bis zum Dreifaltigkeitsfriedhof. Die Bebauung rund um den Chamissoplatz und weiter in südlicher Richtung bis zur Schwiebusser Straße erfolgten erst nach 1890. Bis 1909 war das Gebiet mit dem Typus der Berliner Mietskaserne mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude/ Hinterhaus vollständig bebaut. Während die Hanglage bei der Bebauung keine Quergebäude zuließ, ist erst wieder am südlichen Rand des Gebietes, entlang der Fidicinstraße in südlicher Richtung aufgrund der Hochplateau-Lage eine tiefere Bebauung möglich. Mehrere Häuser in der Fidicinstraße erlauben sogar einen Durchgang durch meist zwei Hinterhäuser zur Schwiebusser Straße.

Die Wohnungen der überwiegend fünfgeschossigen Mietshäuser besaßen in den Vorderhäusern überwiegend Innentoiletten und Bäder und entsprachen den Wohnstandards des zahlungskräftigeren Mittelstandes. Während die Häuser größtenteils nach Einheitsgrundrissen entstanden sind, durften die Bauherren bei der Fassadengestaltung mit Einfluss nehmen. Die dadurch entstandene Vielfalt der wilhelminischen Stuckfassaden ist bis heute erhalten geblieben und prägt den Charakter des

Chamissoplatzes entscheidend. Von der Bergmannstraße aus nicht direkt zu sehen, erschließt sich der eigentliche Platz und Namensgeber des Gebietes einem erst, wenn man sich in das Gebiet hinein begibt. Der verwinkelte Straßenverlauf und die geschlossene Gebäudestruktur bewirken den in sich geschlossenen Gebietscharakter. Neubauten gibt es so gut wie keine. Dass diese bauliche Geschlossenheit bis heute erhalten geblieben ist, ist der Nähe zum Tempelhofer Flughafen zu verdanken. Da im 2. Weltkrieg die Alliierten den Flughafen für sich nutzten, blieb auch das umliegende Areal von größeren Kriegszerstörungen verschont. Das Ensemble des Straßennetzes und seines zentralen Platzes ist von bedeutender städtebaulicher Qualität und ein erhaltenes Beispiel für die Berliner Stadtentwicklung im 19. Jh..



Abbildung 16:
Hangsituation Bergmann-/Nostizstraße
Eigene Aufnahme.



Abbildung 17:
Markthalle am Marheinekeplatz
Eigene Aufnahme.

Die Bergmannstraße liegt am Fuß des Hangs und ist ein attraktiver Einkaufs- und Kommunikationsbereich des Wohnquartiers. Am östlichen Ende des Gebietes, am Kreuzungspunkt der Zossener und der Bergmannstraße, liegt der Marheinekeplatz mit der Markthalle. Zusammen mit der Grünanlage und der Passionskirche bildet der Platz einen weiteren zentralen Ort im Gebiet. Die Marheinekehalle wurde 1892 im Zuge des Plans der Schaffung städtischer Markthallen als Markthalle XI eröffnet. Doch im Gegensatz zum übrigen Wohngebiet wurde die Marheinekehalle im zweiten Weltkrieg zerstört und 1953 wiedereröffnet.

3.2.3.2 Das Sanierungsgebiet „Chamissoplatz“

Nach jahrzehntelanger Vernachlässigung hinsichtlich seiner baulichen Instandhaltung, hatte die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet beträchtlich abgenommen. Obwohl bereits 1964 der geschichtliche, kulturelle und städtebauliche Wert des Gebietes erkannt und ein großer Teil als geschützter Bereich ausgewiesen wurde, erfolgte erst 1974 ein Beschluss des Senats für eine vorbereitende Untersuchung des Gebiets Kreuzberg-Chamissoplatz. Eine Bauzustandsuntersuchung ergab damals, dass nur 16 Prozent aller Gebäude in einem ausreichenden baulichen Zustand waren (GEWOBAG, 1995: S. 7). 1979 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Kreuzberg-Chamissoplatz und 1982 begannen die ersten Sanierungsarbeiten. Als Sanierungsträger wurde die GEWOBAG bestimmt, die schon seit 1975 Miethäuser im Chamissokiez gekauft hatte. Bereits 1976 gründeten engagierte Mieter eine Initiative, aus der später die Mieterinitiative Chamissoplatz hervorging. 1978 gründete sich der Mieterrat, der ein Jahr später ein Vor-Ort-Büro, den Mieterladen, erhielt. Der Widerspruch der Mietervereinigungen war von entscheidender Bedeutung für die bauliche Entwicklung des Gebietes. Vor allem wurde gegen „Luxussanierung“, „Entkernung“, unververtretbare Mieterhöhung und Wohnungsleerstand pro-

testiert. Das erste Haus – Chamissoplatz 3 - wurde 1980 besetzt und löste eine Welle an weiteren zwölf Hausbesetzungen aus. Wurden die Häuser anfangs noch zwangsgeräumt, suchte man später gemeinsam mit dem Senat und der GEWOBAG nach eher Konsens orientierten Lösungen. Aus dieser Zeit stammt die Bezeichnung Chamissokiez, die also in einem spezifischen soziokulturellem Kontext zu sehen ist. Es wird damit ein geschlossenes, städtisches Wohngebiet mit unverwechselbarer Atmosphäre charakterisiert, das als Art Heimat von seinen Bewohnern geschätzt wird (Uebel, 1994: S. 28). Im Zuge der Altbau-IBA 1987 wurde auch am Chamissoplatz das Konzept der „behutsamen Stadterneuerung“ angewandt. Um die Anwohner bei der weiteren Entwicklung größtmöglichst zu beteiligen, erfolgte die Einführung einer unabhängigen Mieterberatung, die durch den Verein für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung (SPAS) übernommen wurde. Somit konnte die Betreuung der sanierungsbedürftigen Mieter abgegeben werden und der Mieterrat konnte sich den Diskussionen und der Durchsetzung von Lösungsvorschlägen zu Verkehr, Begrünung u.ä. widmen.

Das Sanierungsgebiet umfasst 234 Grundstücke, von denen 225 Wohngrundstücke und 9 Grundstücke z. T. öffentliche Einrichtungen oder andere Bebauungsarten wie Gewerbe enthalten. Von den 225 Wohngrundstücken entfallen 82 Grundstücke (36 Prozent) auf den Sanierungsträger GEWOBAG und 143 Grundstücke (64 Prozent) befinden sich in privatem Besitz (SPAS-Mieterberatung e.V., 2000, S.2). Die bauliche Erneuerung ist bei den Gebäuden des Sanierungsträgers zwar bis dato weit vorangeschritten, im Bereich der privaten Eigentümer besteht aber noch ein erheblicher Erneuerungsbedarf (SPAS-Mieterberatung e.V., 2000: S.3). Die 75 Prozent-Hürde konnte am Chamissoplatz im Jahr 2000 mit nur 56 Prozent nicht erreicht werden. Sanierung bedeutet aber nicht nur Abriss und Neubau oder Modernisierung, sondern gerade auch die Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Schulen, Kindertagesstätten, Spielplätzen, Jugendzentren u.v.m.. Insbesondere hier weist das Gebiet noch ein enormes Handlungsdefizit auf. Trotzdem wurden bereits seit Ende 1999 Äußerungen von Seiten des Senats laut, das Gebiet aus der Sanierung zu entlassen. Der neueste Termin ist für April 2003 angesetzt. Entgegen allen üblichen Verfahren soll es keinen Bericht zur Evaluierung des Sanierungsprozesses geben, Bestandsaufnahme des Erreichten und mögliche Anschlussstrategien werden von Seiten des Senats für nicht nötig gehalten (SPAS-Mieterberatung, 2000: S.1).

3.2.4 Leben im „Chamissokiez“

3.2.4.1 Sozialstruktur

Insgesamt leben rund 5.400 Einwohner in dem Untersuchungsgebiet. Das Verhältnis der deutschen und ausländischen Bevölkerung liegt bei etwa 68 Prozent zu 32 Prozent.

Den Hauptanteil der Bevölkerung macht die Altersgruppe von 27 bis 45 Jahre aus (43 Prozent), gefolgt von der Altersgruppe von 45 bis 55 Jahre (14 Prozent). Bei der ausländischen Bevölkerung verhält es sich genauso (42 Prozent 27-45 J. und 13 Prozent 45-55 J.).

Während in den ersten Jahren nach der Maueröffnung der Chamissokiez deutlichen Bevölkerungszuwachs erhielt, waren ab 1994 nur noch Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Trotz scheinbar stabiler Bevölkerungsentwicklung hatte also eine dynamische Bevölkerungsbewegung stattgefunden, die zu einem einschneidenden Ver-

lust im Bereich der jungen, erwerbsfähigen Bevölkerung mit Kindern – der jungen Familien- geführt hatte. Hauptgrund hierfür war die Akzeptanz-Entwicklung der Betroffenen gegenüber den Sanierungsarbeiten. Während in den Anfangsjahren von 1982-1986 große Ablehnung wegen des befürchteten Verlust von billigem Wohnraum bestand, machte sich von 1986-1995 eine hohe Akzeptanz bemerkbar. Die Bewohner äußerten sich positiv gegenüber einer deutlichen Wohnstandardverbesserung. Doch ab 1995 stieg der Widerstand der Mieter aufgrund der steigenden Mieten wieder an. Mittlerweile sind junge Familien wieder stärker im Gebiet vertreten. Eine weitere dominante Bevölkerungsgruppe stellen gut ausgebildete mittleren Alters dar, die teils nach einem längeren Wegzug wieder in das Gebiet zurückgefunden haben.

3.2.4.2 *Wohnen*

Die etwa 3.200 Wohneinheiten im Chamissokiez bestehen zu gut 45 Prozent aus Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen und zu 55 Prozent zu Wohnungen aus drei oder mehr Zimmern (Berning, 1994: S.48). Während die Wohnstruktur vor dem Sanierungsbeginn überwiegend durch Singlehaushalte mit kleinen Wohnungen bestimmt wurde, konnte durch die Sanierung die Anzahl der Wohnungen mit drei und mehr Zimmern durch Zusammenlegung deutlich erhöht werden. Dies hatte natürlich einen Verlust an Wohnraum zur Folge, der zusätzlich durch Entkernungen der dichten Blockstrukturen erhöht wurde. Für das Gebiet lag der Vorteil beim Ablauf der Sanierungsarbeiten darin, dass der Sanierungsträger einen großen Bestand im Gebiet besaß und die Sanierungsbetroffenen folglich innerhalb des Gebietes umgesetzt werden konnten. Eines der Sanierungsziele konnte somit erfüllt werden, nämlich (der Versuch) die alte Bewohnerstruktur zum Teil zu erhalten. Mit dem eigentlichen Sanierungsbeginn im Jahre 1982 setzte eine hohe Dynamik und Umwälzung der Bewohner des Chamissokiezes ein.

Von Seiten der GEWO BAG ist eine Umwandlung in Wohneigentum nicht vorgesehen.

3.2.4.3 *Gewerbe*

Bei dem Gebiet um den Chamissoplatz handelt es sich überwiegend um eine fünfgeschossige Mietshausbebauung. Entgegen der für den Südosten Kreuzbergs typischen Gewerbehöfe, sind hier nur vereinzelt Remisen oder eingeschossige Bauten zu finden. Vereinzelt sitzen in den Hinterhöfen kleinere Architektur- und Grafikbüros. Die alten Brauerei-Gebäude sowie die alte Seifen- und Stearinfabrikgebäude werden von unterschiedlichen Firmen und Kulturveranstaltern wie z. B. „Walzer linksgerickt“ genutzt. Über den Hinterhof der Fidicinstraße 40 gelangt man zu der ehemaligen Metallwarenfabrik und den alten Stallungen der Brauereipferde, die von dem Maler K. Mühlenhaupt mit geringen Kosten renoviert wurden und von Künstlerateliers, Filmproduktionsfirmen, Theater u.a. günstig gemietet werden können.

3.2.4.4 *Verkehr*

Das Untersuchungsgebiet grenzt an bedeutende Hauptverkehrsstraßen an. Der Columbiadamm im Süden, der Mehringdamm im Westen und die Gneisenastraße im Norden haben Einfluss auf den Durchgangsverkehr des Wohngebietes Chamissoplatz. Bei insgesamt wachsendem Verkehrsdruck sowie bedingt durch die Polizei- und Kfz-Meldestelle an der Ecke Friesen-/Jüterborgerstraße werden die Friesen- und die Bergmannstraße verstärkt als „Schleichwege“ benutzt. Aufgrund der denkmalgeschützten Aufpflasterung des gesamten Untersuchungsgebiets und fehlendem Straßengrün, hat der Autoverkehr eine dominante Wirkung in dem Areal. Trotz eines



schon länger bestehenden Bürgerforums zur Durchsetzung der Verkehrsberuhigung in der Friesenstraße sperrt sich der Senat. Grund dafür ist die erwähnte Polizeistelle, die sich gegen eine Tempo 30-Zone und/oder eine zweite Fußgängerampelanlage auf der Friesenstraße aussprechen. Hinzu kommt der hohe Parkdruck im Gebiet, der sich durch zugestellte Kreuzungsbereiche, Hofeinfahrten, Bürgersteige und häufigem Parken in der zweiten Reihe ausdrückt. Und auch die Bergmannstraße wurde während der Sanierungen verkehrlich nicht weiter behandelt. Doch gerade weil auf der Bergmannstraße keine verkehrsregulierenden Maßnahmen vorgenommen wurden, scheint der Verkehr zwar nicht reibungslos, dafür aber konfliktarm zu verlaufen. Auch wird durch Parken in der zweiten Reihe automatisch die Raserei unterbunden. Da die Bergmannstraße zu einer bevorzugten Strecke für Radfahrer gehört, ist das Fehlen eines Radweges insbesondere hier – wie auch im gesamten übrigen Untersuchungsgebiet - auffällig.



Abbildung 18:
Firmenschilder am Tempelhofer
Berg. *Eigene Aufnahme*



Abbildung 19:
Lärm- und Verkehrsproblem Friesenstraße
Eigene Aufnahme

Überdurchschnittlich gut sind die Bewohner des Chamissokiezes durch die U-Bahnlinien U7 und U6 sowie durch mehrerer Buslinien an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Doch keiner besitzt der drei zur Verfügung stehenden U-Bahnhöfe besitzt einen behindertengerechten Zugang.

3.2.4.5 Naherholung

Obwohl es ein paar gute Beispiele von Blockentkernung und anschließender Begrünung gibt (z.B. Innenhofgestaltung des Blocks zwischen Arndtstraße, Chamissoplatz und Willibald-Alexis-Straße), sind die kleinen Baublöcke des Untersuchungsgebiets hinsichtlich der Erholungsflächen ein Problem. Auch die drei vorhandenen Spiel- und Bolzplätze in der Arndtstraße, am Chamissoplatz und in der Willibald-Alexis-Straße sind unzureichend und bei weitem nicht bedarfsdeckend. Der Chamissoplatz ist an Fläche zu klein und durch den direkten Straßenverkehr gestört als dass er als bedeutende Erholungsstätte gezählt werden könnte. Selbst bei Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche ist ein ausreichender Ausgleich nicht vorhanden. Der nahegelegene Viktoriapark wird zwar vorwiegend von den Bewohnern des Chamissoplatzes genutzt, ist jedoch aufgrund seiner weiteren Einzugsgebiete stark überlastet. Die ebenfalls nahegelegenen Friedhöfe sind zwar wichtige Grünanlagen, die jedoch nur bedingt als Erholungsfläche genutzt werden können. Die Hasenheide und das Ufer

des Landwehrkanals sind bereits etwas zu weit entfernt für die Bewohner des Chamissoplatzes als dass diese als direkte Naherholungsorte angesehen werden könnten.

3.2.4.6 Soziale Einrichtungen

Bereits 1980 setzten sich die Anwohner für einen Umbau des Wasserturm zur Jugendfreizeitstätte ein. Nach umfassender Restaurierung und der Ausstattung mit einem Tonstudio, Café und Konzertsaal wurde der Turm in den Jahren nach 1988 zu einem beliebten Jugendtreffpunkt. Das Jugendfreizeitheim ist zwar heute immer noch im Wasserturm vorhanden, doch die Budgetkürzungen des Senats lassen eine Nutzung im vollen Maße momentan nicht zu.



Abbildung 20:
Wasserturm
Eigene Aufnahme



Abbildung 21:
Café in der Bergmannstraße
Eigene Aufnahme

Das Gebiet ist verhältnismäßig gut mit Kindergärten bzw. -tagesstätten und Kinderläden ausgestattet. Sie konzentrieren sich vor allem auf der Fidicinstraße. Im Gegensatz dazu befindet sich im Untersuchungsgebiet nur eine Grundschule, die Rosegger-Grundschule in der Bergmannstraße 28/29. Der Anteil der ausländischen Schüler beträgt in manchen Klassenstufen bis zu 80 Prozent und wird als problematisch wahrgenommen.

3.2.4.7 Einkaufen und Unterhaltung

Während bis zu Beginn der Sanierungsarbeiten Ende der 1970er Jahre die Wandbeschriftungen der Häuser auf ein ehemals flächendeckendes Einzelhandelsgewerbe hinwiesen, konzentriert sich die heutige Geschäftsansiedlung lediglich auf die Bergmannstraße und die Markthalle. Sowohl Bergmannstraße als auch Marheinekehalle weisen aufgrund der hohen Nachfrage an Ladenfläche keinen längerfristigen Leerstand auf. Die Ladengeschäfte in den Erdgeschossen werden heute als Wohnraum sowie als Büros, Kinderläden oder Praxen jeder Art genutzt.

Und auch ganz im Gegensatz zu früher, als am Chamissoplatz aufgrund der hohen Kneipendichte extra ein noch heute vorhandenes gusseisernes Pissoir-Häuschen

errichtet wurde, ist das Areal heute eher dürftig mit Lokalen ausgestattet. Grund dafür dürfte vor allem die allgemeine Entwicklung hin zur Konzentration von Einzelhandelsbetrieben aber auch die geringe Laufkundschaft sein, die sich kaum einmal den Berg hinauf „verirrt“. Zu erwähnen sind das älteste Restaurant „Heidelberger Krug“ am Chamissoplatz, das „Ristorante Chamisso“ in der Willibald-Alexisstraße direkt am südlichen Ende des Chamissoplatzes, die „Haifisch-Bar“ am oberen Ende der Nostizstraße sowie das Restaurant „Grünspan“ in der Friesenstraße.

Dagegen ist die Bergmannstraße tagsüber und bis in die Abendstunden hinein stark belebt. Sowohl die umliegende Bewohnerschaft als auch „Besucher“ aus anderen Berliner Stadtgebieten teilen sich das reichhaltige Angebot an Geschäften, Cafés und Schnell-Restaurants. Außer den drei größeren Supermarktketten „Reichelt“, „Penny“ und „Plus“ ist die Bergmannstraße vor allem wegen ihrer individuellen Läden bekannt. Während noch bis in die 1990er Jahre hinein die Straße als Trödelmeile bezeichnet wurde, finden sich immer mehr spezialisierte und etwas teurere Geschäfte (z.B. der Taschenladen „BagAge“) wieder. Verbindungen zur Vergangenheit des Gebietes stellen die zahlreichen Weinhandlungen auf der Bergmann- und der Zosener Straße zu sein. Ebenso stark vertreten sind Tonträger-Läden. Nicht zu vergessen der Coffee-Shop „Bacomis“, das einzige Café mit kinderfreundlicher Nichtraucherzone „Milagro“ und ganz dem panasiatischen Trend folgend, auch der indischer Einrichtungsladen, die Sushibar und der Thailänder „Pagode“. Weiterhin erwähnenswert sind die zwei Läden des „Edeltürkenladens“ „Knofi“ sowie eine große Anzahl an türkischen Imbissen, die Buchhandlungen „Hammett“ und „Chronika“ und die Markthalle mit ihrem reichhaltigen Angebot für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Nicht zu vergessen ist der Ökomarkt, der seit 1994 jeden Samstag auf dem Chamissoplatz stattfindet.

3.2.5 Aussichten

Die Maßnahmenprioritäten im Rahmen der Sanierung konzentrierten sich in den letzten 20 Jahren auf die Wohnungsmodernisierung und Fassadeninstandsetzung. Sowohl im öffentlichen, noch mehr aber im privaten Außenraum sind allerdings kaum Maßnahmen realisiert worden. Daher sind die Defizite in den Bereichen Wohnen, Wohnumfeld, Verkehr, Infrastruktur und Sozialstruktur zu lösen. Es könnte z. B. zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Straßen eine Anpflanzung von Bäumen vorgenommen und über ein dringend notwendiges Verkehrs- und Parkraumkonzept für das Gebiet entschieden werden. Weiterhin ist es wichtig, eine Verbesserung des Freizeitangebots für Jugendliche vorzunehmen, um ihnen eine Perspektive im Kiez zu ermöglichen.

Das sich erschließende Handlungsfeld im Chamissokiez ist groß, und wenn im April 2003 das Gebiet aus seiner Sanierung entlassen wird, sollten die nötigen Anschlussstrategien konzipiert sein, um das Erreichte zu sichern und fortzuentwickeln.

Katrin Kleinhans
 Sebastian Koven
 Sophie Kramer

3.2 Gebietsprofil – Elisabethkiez

3.3.1 Einleitung

Das Untersuchungsgebiet Brunnenstraße/ Strelitzer Straße, das hier als „Elisabethkiez“ bezeichnet werden soll, ist Teil der Rosenthaler Vorstadt. Es liegt im Norden des alten Berliner Bezirks Mitte. Das Gebiet befindet sich westlich der Brunnenstraße zwischen der Invalidenstraße im Süden und der Bernauer Straße im Norden, die gleichzeitig die Grenze zum Wedding (seit der Bezirksreform auch Bezirk Mitte) darstellt. Im Westen wird das Gebiet durch den Friedhof der Sophiengemeinde begrenzt. Das Untersuchungsgebiet bildet einen Teil des Sanierungsgebietes „Rosenthaler Vorstadt“, das jedoch Bereiche östlich der Brunnenstraße und südlich der Invalidenstraße einschließt, die in unserer Untersuchung - soweit möglich - unberücksichtigt bleiben sollen. Doch kann im Folgenden die Gestalt und die Struktur des Untersuchungsgebietes nur richtig eingeordnet werden, wenn das nähere Umfeld bezüglich seiner sozialen und kulturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Grün- und Freiflächen sowie Verkehrsanbindungen nicht völlig außer Acht gelassen wird.

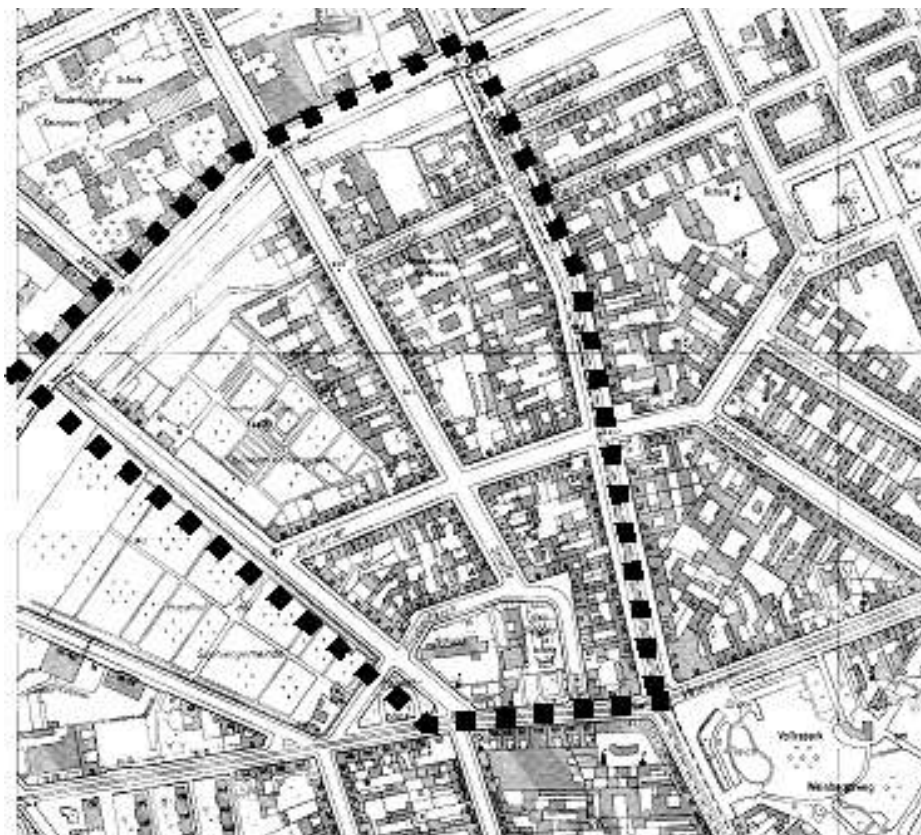


Abbildung 22: Untersuchungsgebiet Elisabethkiez.

Eigene Darstellung auf Basis der topographischen Karte 1:5000 des Landesvermessungsamtes Berlin.

3.3.2 Kiezgeschichte

Das Untersuchungsgebiet war bis etwa 1800 nahezu unbesiedelt und mit Wald bedeckt. Der zu der Zeit schon bebaute Bereich südlich des Untersuchungsgebietes zwischen der ehemaligen Akzisemauer (Zollmauer Berlins bis 1867/1868, die gleichzeitig die Stadtgrenze darstellte, und der Invalidenstraße, erhielt damals die Bezeichnung „Rosenthaler Vorstadt“ und löste damit den Namen „Neu-Vogtland“ ab. Diese Vorstadt vergrößerte sich in der Folgezeit mit einer zunächst ungeordneten Fortsetzung der Wohnbebauung gen Norden entlang der Brunnenstraße und der Ackerstraße, sowie um die St. Elisabethkirche. Die St. Elisabethkirche wurde im Jahr 1835 nach den Entwürfen Schinkels als Vorstadtkirche errichtet und besitzt seitdem, als „zentraler Ort in der Rosenthaler Vorstadt“ (Steglich, 2002), eine große Bedeutung für die Gestalt und Entwicklung des Kiezes (siehe Abb.). Mit der Versöhnungskirche in der Bernauer Str. 4 wurde im Jahr 1894 ein weiteres Gotteshaus im Untersuchungsgebiet eingeweiht. Sie stand allerdings seit August 1961 auf dem Grenzstreifen zwischen Ost- und West-Berlin und wurde im Jahr 1985 gesprengt. Im November 2000 wurde die auf den Fundamenten der Kirche errichtete Kapelle der Versöhnung geweiht.

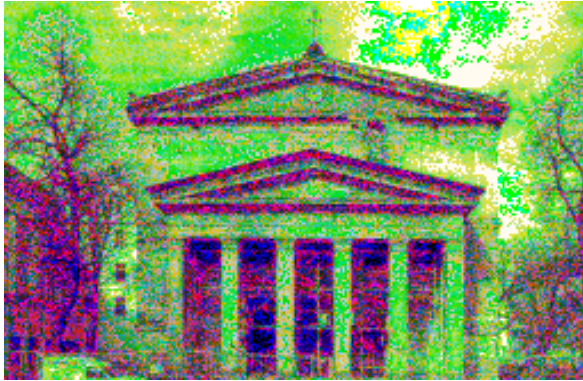


Abbildung 23: Elisabethkirche.

Quelle: *Senatsverwaltung f. Bauen, Wohnen und Verkehr* (1999)



Abbildung 24:

Kirchhof St. Elisabeth
Eigene Aufnahme.

Die Stadt wuchs zu Beginn des 19. Jahrhunderts endgültig über die von der Akzisemauer definierte Stadtgrenze hinaus, und im Jahr 1841 wurde die Rosenthaler Vorstadt zu einem Teil Berlins. Seit 1862 erfolgte die Bebauung im Rahmen des Hobrechtplans (siehe hierzu ausführlicher 3.3.3.1) mit den typischen Mietskasernen, die zur Überformung der älteren Strukturen und einer hohen Bevölkerungsdichte führte. Bis 1910 war die komplette Bebauung des Gebietes abgeschlossen. Im Zweiten Weltkrieg blieb das Untersuchungsgebiet von Zerstörungen weitgehend verschont. Nach dem Krieg stellte die Bernauer Straße die Sektorengrenze dar, und mit dem Mauerbau im Jahr 1961 geriet das Gebiet in eine „innerstädtische Randlage“. Die Bernauer Straße wurde unmittelbar nach dem Bau der Mauer als Ort für spektakuläre Fluchtversuche von Ost- nach West-Berlin zum Symbol für die Dramatik der Stadtteilung und die Folgen für ihre Bewohner. Auch im Jahr 1964 machte ein außergewöhnlicher Fluchtversuch auf das Gebiet aufmerksam. Studenten hatten im Wedding begonnen, einen Tunnel zu graben und kamen nach monatelanger Arbeit auf Ost-Berliner Seite in einem Wohnblock zwischen der Ackerstraße und Strelitzer

Straße heraus. Der Tunnel bot etwa 30 Menschen die Möglichkeit zur Flucht aus Ost-Berlin, bevor er einige Tage nach „Inbetriebnahme“ entdeckt wurde.

Die Wohngebäude in der Ackerstraße mit den Nummern 38 aufwärts – das sind alle Wohnhäuser nördlich des Eingangs zum Friedhof der St. Elisabethgemeinde – bis zur Bernauer Straße befanden sich zu Ost-Berliner Zeiten im Grenzgebiet. Für die Anwohner ergaben sich erhebliche Einschränkungen durch die ständige Kontrolle ihres Alltags. Trotz unmittelbarer Nähe zur Grenze hatte Ende der 80er Jahre die „Kirche von unten“ (Kvu) ihre Räume auf dem Gelände der St. Elisabethkirche. Hier trafen sich oppositionelle DDR-Bürger.

3.3.3 Städtebauliche Grundlagen

3.3.3.1 Struktur der Wohnbebauung: Ostberliner Mietskaserne

Der Großteil der Bebauung im Untersuchungsgebiet stammt aus der Zeit vor 1910. Ausgehend von einem starken Bevölkerungswachstum in der Stadt begann nach der Festlegung des Hobrecht-Plans im Jahr 1862 die stärkste Bau- und Wachstumsphase der Stadt. Die Einwohnerzahl Berlins nahm im 19. Jahrhundert und besonders seit der Industrialisierung schnell zu. Im Jahr 1820 lebten 200.000 Menschen in Berlin, 1849 waren es 412.000 und die 1-Millionengrenze wurde 1877 überschritten (Häußermann/Kapphan, 2000: S.32). Der Hobrecht-Plan setzte den städtebaulichen „Rahmen“ für die Bebauung und Umstrukturierung im Stadtgebiet sowie im Umland. So entstand ab Mitte des 19. Jahrhunderts die geschlossene Wohnhausbebauung in Form der typischen „Berliner Mietskaserne“ in einem Dreiviertel-Ring um das alte Zentrum. Der sogenannte Wilhelminische Ring erstreckte sich über die Vorstädte (auch Rosenthaler Vorstadt) zwischen der ehemaligen Akzisemauer und dem S-Bahn-Ring. Der Hobrecht'sche Fluchtlinienplan und die geltende Bauordnung wurden von den neuen Investoren (Terrain-Gesellschaften), als „Einladung zur intensivsten Flächenausnutzung“ (Häußermann/Kapphan, 2000: S.34) gesehen. Die Blockbebauung sollte bei maximaler Baulandausnutzung innerhalb einer Parzelle möglichst vielen Menschen Wohnraum bieten. Das Vorderhaus wurde durch lichtarme, enge Hinterhöfe mit einer Vielzahl an Seitenflügeln und Hinterhäusern verbunden, wie man es heute beispielsweise in der Strelitzer Str. 15 sehen kann. Auf einigen Grundstücken entstanden kleine Manufakturen und Handwerksbetriebe, die in Remisen und Werkstattgebäuden untergebracht wurden und heute zum Teil noch als solche genutzt werden (z.B. Brunnenstraße 153 und Strelitzer Str. 59-61). Die Wohnbedingungen waren bei der Wahrung der Vorschriften für die Bauherren ohne Bedeutung. Die Bebauung erfolgte auf Grundlage der geltenden Bauordnung von 1853. Diese fiel in den Zuständigkeitsbereich des Polizeipräsidenten, denn nur die Feuersicherheit war der entscheidende Faktor bei der Überwachung von privater Bautätigkeit. In der Bauordnung war eine Bauhöhe von 11,30 m für Straßen mit einer Breite von unter 15 m festgelegt, und die Maße der Innenhöfe richteten sich nach dem Wendekreis der Feuerwehrgewerke (28,5 qm). Erst im Jahr 1887 wurde eine veränderte Bauordnung verabschiedet, mit der die Auflagen für den Standard der Häuser und Wohnungen erhöht werden sollten. Es wurden z.B. Wohnungen im Souterrain verboten, da sie aufgrund schlechter Belüftung und Feuchtigkeit Krankheitsherde darstellten.

Zur Straße erhielten die Wohngebäude eine Schauffront aus historischen Stilelementen, die in den 1950er Jahren in vielen Fällen geglättet wurden und im Zuge der Sanierung häufig wieder rekonstruiert werden.





Abbildung 25 : Strelitzer Straße
Eigene Aufnahme.

Durch den Krieg wurden die Gebäude im Untersuchungsgebiet kaum zerstört, doch die Erhaltung der Altbausubstanz hatte zu Ost-Berliner Zeiten keine Priorität. Die Gründerzeitbauten im Wilhelminischen Ring galten als „kapitalistisches Erbe“ (ebd.: S.179), so dass ihr Verfall im Hinblick auf Abriss und Neubebauung in Kauf genommen wurde. Während in wenigen Fällen, wie am Arkonaplatz und Arnimplatz zu Beginn der 1970er Jahre Instandsetzungsmaßnahmen an Altbauten vorgenommen wurden (ebd.: S.179), kam es in unserem Untersuchungsgebiet, das im Schatten der Mauer mit erheblichem Bedeutungsverlust zu kämpfen hatte, zum Verfall der alten Bausubstanz.

3.3.3.2 Wandel der Eigentümerstruktur nach 1990

In der DDR kam es zu einer umfassenden Eigentumsumgestaltung. Das Privateigentum an Grund und Boden wurde zum größten Teil in Volkseigentum umgewandelt, und die Verwaltung und Belegung von Mietwohnungen wurde von staatlicher Seite geführt. Die wenigen Häuser, die in Privatbesitz blieben, konnten aufgrund der geringen Mieteinnahmen (ebd.: S.179) nicht optimal bewirtschaftet, geschweige denn instandgesetzt werden, und häufig gaben die Hausbesitzer die Verwaltung des Wohnungsbestandes an den Staat ab. Außerdem kam es zu Enteignungen von Privatbesitz, z.B. infolge von Nichtzahlung von Steuern oder bei Flucht in den Westen.

Mit der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten wurde ein Gesetz (ebd.: S.180) zur Wiederherstellung des Eigentums an Grund und Boden verabschiedet. Es legte fest, dass „alle nicht rechtmäßigen Eigentumsübertragungen seit dem 30. Januar 1933 auf Antrag der Betroffenen rückgängig gemacht werden sollen.“ (ebd.: S.180) Ziel der Restitution des privaten Eigentums an Grund und Boden war zum einen die Wiederherstellung der Marktverhältnisse auf dem Immobiliensektor und zum anderen die Wiedergutmachung von Unrecht, das den Grundeigentümern seit dem oben genannten Stichtag, also zur Zeit des Nationalsozialismus und zur Zeit der DDR, angetan wurde.

Die Restitution von Privateigentum hatte zur Folge, dass die Eigentumsverhältnisse in den Ost-Berliner Altbaugebieten Mitte und Prenzlauer Berg einen erneuten Wandel erfuhren. Von einer nahezu vollständigen staatlichen Verwaltung des Altbaubestandes, sind es gegenwärtig noch etwa 20 Prozent (ebd.: S.180), die von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften betreut werden. Im Zuge der Rückumwandlung von staatlichem zu privatem Eigentum entwickelte sich eine Eigentümerstruktur aus Immobilien- und Abschreibungsgesellschaften. Denn viele Erben der Alteigentümer verkauften ihr Erbe an Wohnungsunternehmer und Entwicklungsgesellschaften (ebd.: S.103). Das Interesse am Altbaubestand in den innerstädtischen Bezirken im Ostteil der Stadt war enorm. Nicht nur die politische Entscheidung, Berlin zur Bundeshauptstadt zu machen und die damit verbundenen positiven Wachstumsprognosen steigerten die Attraktivität, sondern vor allem auch das „Fördergebietsgesetz“ für Investitionen im Wohnungsbereich in den neuen Bundesländern, das den Investoren bis 1998 sehr gute Abschreibungsmöglichkeiten bot.

Die Rückübertragung ist in den meisten Fällen abgeschlossen. Doch auch heute sind für einige Grundstücke und Gebäude die Besitzverhältnisse nicht geklärt. Im Untersuchungsgebiet Elisabethkiez ist die Brachfläche an der Bernauer Straße zwischen der Acker- und der Strelitzer Straße ein Beispiel, ebenso wie das Grundstück Strelitzer Str. 5/6.

3.3.3.3 *Das Sanierungsgebiet „Rosenthaler Vorstadt“*

Im Jahr 1994 wurde die Rosenthaler Vorstadt vom Berliner Senat zum Sanierungsgebiet erklärt. In der Begründung für die Festlegung als Sanierungsgebiet heißt es, dass das Gebiet mit dem Beginn des Mauerbaus seine gute innerstädtische Lage eingebüßt hatte und in der Folgezeit der Verfall der Bausubstanz sowie wachsende Strukturprobleme zu beobachten waren. Die Ausgangsbedingungen zu Beginn der Sanierung Anfang der 90er Jahre beschrieb die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr mit hohem Wohnungsleerstand (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, 1995: S.4), Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe, nicht erfüllten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hohem Instandsetzungsbedarf eines überwiegenden Teils des Wohnungsbestandes (Ofenheizung, keine oder unzureichende Badezimmer) sowie wachsenden Verkehrsproblemen. Mit der förmlichen Festlegung der Rosenthaler Vorstadt als Sanierungsgebiet wurden der Stadterneuerung im Gebiet (und allen anderen Sanierungsgebieten Berlins) Leitsätze zugrunde gelegt, in denen die Instandsetzung und die Erhaltung der baulichen und städtebaulichen Struktur als Ziele der Sanierung festgeschrieben sind. Weiteres wesentliches Ziel der Sanierung ist die Verbesserung des infrastrukturellen Angebots (Schulen, Kitas, Spielplätze, Grünflächen). Mit einer Orientierung an den Bedürfnissen der Bewohnerschaft und den Gewerbetreibenden vor Ort soll eine „sozial verträgliche“ Gestaltung der Stadterneuerung gewährleistet werden. Vor allem geht es darum, die ansässige Einwohner- und Gewerbestruktur vor einer Verdrängung zu schützen.

Während das Land Berlin in früheren Sanierungsgebieten im Westteil der Stadt Sanierungsträger einsetzte, die für den Grunderwerb und die Durchführung der Baumaßnahmen verantwortlich waren (z.B. Kreuzberg-Chamissoplatz), die Gebäude mit öffentlichen Fördergeldern sanierten und wieder verkauften, sind in den jüngeren Sanierungsgebieten - auch aufgrund leerer öffentlicher Kassen - die Privateigentümer stärker an der Finanzierung beteiligt. Im Rahmen des Programms „soziale Stadterneuerung“ werden den Eigentümern Zuschüsse für die Sanierung und Modernisierung und zinsgünstige Darlehen gewährt. Mit der öffentlichen Förderung verpflichten sie sich allerdings, das Belegungsrecht ihrer Wohnungen für etwa 30 Jahre an



das Bezirksamt abzugeben (Häußermann/Kapphan, 2000: S.184) und festgelegte Mietobergrenzen einzuhalten. Das Belegungsrecht ist insofern von Bedeutung, als dass dem Bezirk Umsatzwohnungen für Sanierungsbetroffene zu Verfügung stehen, so dass die Betroffenen im Sanierungsgebiet bleiben können. Auf diese Weise soll der Erhalt der bestehenden Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden. Maßnahmen, wie einschränkende Genehmigungen von Baumaßnahmen (z.B. der Einbau eines Fahrstuhls) und Einwände seitens des Baudenkmalschutzes sollen Luxussanierungen und entsprechende Mieterhöhungen im Hinblick auf eine sozial verträgliche Stadterneuerung verhindern.

Die Verpflichtung für die Privateigentümer, die in Form der Mietbegrenzung und der Belegungsrechtsabgabe bei Inanspruchnahme öffentlicher Förderung eintritt und mit einer entsprechenden Begrenzung der Einnahmemöglichkeiten verbunden ist, veranlasst einige Eigentümer dazu, auf diese Mittel zu verzichten und stattdessen eine frei finanzierte Privat-Modernisierung durchzuführen. Die möglichen Folgen sind entweder steigende Mieten, um die Kosten der Modernisierung refinanzieren zu können oder ein geringes Investitionsniveau (ebd.: S.184).

Zur Einbeziehung der Bewohner und Nutzer des Gebietes in die Sanierung und Modernisierung ihres Wohnviertels wurde in der Rosenthaler Vorstadt (nach den Leitsätzen zur Stadterneuerung) eine Betroffenenvertretung gewählt, die ein Büro in der Strelitzer Straße 4 unterhält. Dieses Forum ist dazu berechtigt Einsicht in die Planung zu nehmen und eigene Vorstellungen und Empfehlungen dazu zu äußern. Außerdem soll es die Beteiligung der Bewohnerschaft an der Sanierungsplanung und am Ablauf leisten. Entsprechend hängt – zumindest teilweise – der Einfluss auf die Sanierung und Modernisierung vom Engagement der Betroffenen selbst ab (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, 1995: S.16). Das vom Bezirksamt beauftragte Büro für stadtteilnahe Sozialplanung GmbH (BfsS) in der Gipsstraße 23 steht sanierungsbetroffenen Mietern in der Rosenthaler Vorstadt als Beratungs- und Informationsstelle offen.

3.3.4 Leben im „Elisabethkiez“

3.3.4.1 Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet „Elisabethkiez“ lebten im Jahr 2001 etwa 2300 Einwohner. Die Bewohnerschaft im Viertel ist relativ jung, was die folgenden Zahlen belegen können: In der Altersstruktur des Gebietes ist die Altersgruppe 27 bis 45 Jahre mit einem Anteil von 56 Prozent an der Gesamtbevölkerung stark vertreten. Ihr folgt die Altersgruppe 18 bis 27 Jahre mit einem Anteil von 15 Prozent. Die ältere Bewohnerschaft (über 55 bzw. über 65 Jahre) ist mit einem Anteil von 8 Prozent unterrepräsentiert. Die Anzahl an Kindern bis 15 Jahre beläuft sich auf 140 und entspricht einem Bevölkerungsanteil von 15 Prozent. Eine detailliertere Darstellung der Einwohnerstatistik, die allerdings weitere statistische Blöcke des Sanierungsgebietes Rosenthaler Vorstadt einschließt, zeigt, dass es im Jahr 2001 mehr als doppelt so viele Neugeborene wie Fünfjährige gab (Schaffelder, 2002). Diese Zahlen entsprechen vermutlich auch denen des Untersuchungsgebietes und machen deutlich, dass der Anteil kleiner Kinder im Untersuchungsgebiet angestiegen ist. Niedrig ist dagegen die Anzahl der 15 bis 18-jährigen, die nur einen Anteil von 2 Prozent an der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet ausmachen.

Im Vergleich zu den Einwohnerzahlen der Rosenthaler Vorstadt in den frühen 90er Jahren (31.12.1991 waren 5.842 Bewohner registriert), blieb die Zahl der Einwohner zum 31.12.2001 mit 5.699 Bewohnern unter der von 1991. Doch seit 1999 kann im Sanierungsgebiet ein leichtes Bevölkerungswachstum durch positive Wanderungssaldi und Geburten verzeichnet werden (Schaffelder, 2002). Der Anteil der nicht-deutschen Einwohner liegt im Untersuchungsgebiet bei etwa 11 Prozent und hat sich damit seit 1992 (Anteil nichtdeutscher Bevölkerung im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt lag bei etwa 3 Prozent) um 8 Prozent erhöht.

Das Büro für stadtteilnahe Sozialplanung GmbH (BfsS) hat im März 2001 einen Abschlussbericht zum „sozialen Konzept und Mietobergrenzen in den Sanierungsgebieten Rosenthaler und Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte“ vorgelegt. An ausgewählten Untersuchungsergebnissen, die sich aus der Befragung von 387 Probanden im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt im Jahr 2000 ergaben, werden in der Sozialstudie „Tendenzen zur Gebietsentwicklung analysiert und dargestellt“ (BfsS, 2001: S.10). Bezüglich der beruflichen Qualifikation zeigt sich eine sehr heterogene Struktur im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt. Von den befragten Personen kann ein relativ hoher Anteil (26 Prozent) keinen Abschluss vorweisen. Dieser hohe Anteil erklärt sich u.a. mit einem hohen Anteil von Studenten (24 Prozent) und einem wachsenden Anteil (+5-7 Prozent) von Selbständigen (13,5 Prozent) im Vergleich zu einer vorangegangenen Studie aus dem Jahr 1997. Einen Hochschulabschluss haben 28 Prozent der Befragten. Sie sind damit um 5 Prozent mehr vertreten als noch 1997. Der Anteil der Befragten mit Facharbeiterqualifikation beläuft sich auf 29 Prozent. Im Vergleich zu 1997 können folgende Hauptaussagen getroffen werden: Der Anteil der Selbständigen ist relativ hoch und hat weiter zugenommen, die Anzahl von Studenten ist etwa gleich geblieben, Angestellte machen mit etwa 29 Prozent einen hohen Anteil in der Gesamtbevölkerung der Rosenthaler Vorstadt aus und der Anteil der Arbeitslosen hat sich verringert und liegt bei 8 Prozent. Das Haushaltsnettoeinkommen hat sich seit 1997 um 15 Prozent auf durchschnittlich DM 2715,70 im Jahr 2000 erhöht. Auch in der Einkommensverteilung zeigt sich in der Rosenthaler Vorstadt eine heterogene Struktur: Etwa 25 Prozent der Befragten haben ein Nettoeinkommen von 1000 bis 1999 DM zur Verfügung. Am oberen Ende der Skala können 18 Prozent über ein Nettoeinkommen von 5000 DM und mehr verfügen.

3.3.4.2 Wohnen

Aus der Sozialstudie des BfsS sind folgende Grundtendenzen zur Wohndauer der Bewohner der Rosenthaler Vorstadt zu erkennen: Etwa jeder Zweite hat zum Zeitpunkt der Befragung seine Wohnung vor weniger als 2 Jahren bezogen. Weitere 20 Prozent der Bewohnerschaft sind vor 2 bis 4 Jahren in ihre Wohnung gezogen. Lediglich 13 Prozent der Bewohner lebten zu dieser Zeit schon länger als 10 Jahre, also auch schon vor dem Mauerfall, im Gebiet. Diese Zahlen weisen auf eine hohe Mobilität der Bevölkerung seit Mitte der 90er Jahre hin. Aufgrund der Festlegung der Rosenthaler Vorstadt als Sanierungsgebiet im Jahr 1994 und der folgenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten müssen auch Umzüge innerhalb des Gebietes berücksichtigt werden. Für das Untersuchungsgebiet spielen diese „innergebiertlichen“ Umzüge jedoch eine geringere Rolle, da bis zum heutigen Zeitpunkt nur etwa 20 Prozent des Wohnungsbestandes saniert sind. Damit steht der überwiegend unsanierte „Elisabethkiez“ dem südlichen (vor allem südliche Acker- und Bergstraße) und östlichen Bereich des Sanierungsgebietes gegenüber, in dem die Sanierung und Modernisierung des Altbaubestandes schon weiter vorangeschritten ist. Der Anteil von 1- und 2- Zimmerwohnungen macht etwa 60 Prozent des Wohnungsbestandes



im Sanierungsgebiet aus. Ca. 40 Prozent des Bestandes haben mindestens drei Räume und stellen damit einen möglichen Wohnraum für Familien dar. Die Befragung des BfsS hat für das Jahr 2000 eine durchschnittliche Nettokaltmiete im Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt von 7,77 DM/m² ergeben. Das entspricht einer Mietsteigerung von 43,4 Prozent im Vergleich zur Umfrage von 1997. In einer vorbereiteten Studie zum Sanierungsgebiet wurde für 1992 ein durchschnittlicher m²-Preis von 4 DM ermittelt.

3.3.4.3 Gewerbe

Die Ergebnisse einer Gewerbestudie (Steglich, 2002) für die Sanierungsgebiete Rosenthaler und Spandauer Vorstadt aus dem Jahr 2001 belegen, dass sich der Anteil der Dienstleistungsbetriebe in der Rosenthaler Vorstadt gegenüber 1997 mehr als verdoppelt hat. In den schon erwähnten Remisen und Werkstattgebäuden auf den Hinterhöfen, sowie den Gewerbekomplexen in den Quergebäuden und Gartenhäusern haben Architektur-, Graphikbüros oder Beratungsfirmen Einzug erhalten (z.B. Brunnenstraße 153). Die Durchschnittsmieten sind mit 17,79 DM/qm im Vergleich zu 1997 (19,45 DM/qm) eher rückläufig. Die höchsten Gewerbemieten müssen in der Acker- und der Invalidenstraße entrichtet werden, wobei es sich vermutlich um die überwiegend sanierte südliche Ackerstraße handelt. In der Studie wurden die geringsten Gewerbemieten mit 12,59 DM/qm für die Strelitzer Straße ermittelt. Die Beibehaltung der Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen ist als grundsätzliches Sanierungsziel formuliert worden.



Abbildung 26: Neue Dienstleister meet the Wonneproppen: Firmensitze mit dazugehörigem sanierten Hinterhof in der Brunnenstraße 153 und typische Kneipe nebenan. *Eigene Aufnahme.*

3.3.4.4 Verkehr

Die Anbindung des Untersuchungsgebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet.

Die U-Bahnlinie 8 hat Haltestellen am Rosenthaler Platz und der Brunnenstraße, und drei Tramlinien befahren die Invalidenstraße, die vor der Ackerhalle halten. Ergänzt wird das Angebot durch Buslinien entlang der Bernauer Straße. Der Autoverkehr hat seit der Maueröffnung zugenommen. Das Sanierungskonzept sieht vor, die Brunnenstraße als Hauptverkehrsstraße zu erhalten und die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet durch Tempo-30-Zonen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen am Pappelplatz und der Elisabethkirchstraße vom Durchgangsverkehr zu befreien. Radwege verlaufen lediglich entlang der Brunnenstraße.



Abbildung 27: Verkehrsachse Brunnenstraße. *Eigene Aufnahme*

3.3.4.5 Naherholung

Die Versorgung mit Naherholungsflächen ist, bedingt durch die innerstädtische Lage und die dichte Bebauung, nicht zufriedenstellend. Abgesehen von den Friedhöfen ist der Volkspark am Weinbergsweg die einzige, größere zusammenhängende Grünfläche in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes. Zum Humboldt-Hain und dem Mauerpark müssen weite Strecken in Kauf genommen werden. Als Reaktion auf die unzureichende Versorgung mit öffentlichem Grün wurde der Rosengarten vor der St. Elisabethkirche an der Invalidenstraße wieder für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der einzige öffentliche Spielplatz im Untersuchungsgebiet befindet sich in der Strelitzer Str. 12.

3.3.4.6 Soziale Einrichtungen

Während die Ausstattung mit Schulen für die Einwohner des Gebietes als ausreichend bezeichnet werden kann – es gibt die Papageno-Grundschule in der Bergstraße, die Hemingway-Realschule in der Elisabethkirchstr. 19-20 und das überregional bekannte musikbetonte Bach-Gymnasium in der Rheinsberger Straße 4-5 – ist die Versorgung mit Kindertagesstätten völlig unzureichend. Die Kita der St. Elisabethgemeinde verzeichnete für das Jahr 2002 etwa 150 Bewerbungen auf 13 frei werdende Plätze (Schaffelder, 2002). Ausweichmöglichkeiten gibt es im Bezirk Mitte in Kitas, die sich östlich der Brunnenstraße bzw. südlich der Torstraße befinden. Aber auch dort ist das Angebot begrenzt.



Abbildung 28: Bach-Gymnasium Rheinsberger Straße

Eigene Aufnahme

Die Betroffenenvertretung will anlässlich dieses Defizits einen Runden Tisch einberufen (Steglich, 2002), bei dem es um die zukünftige Bereitstellung von Betreuungsplätzen geht. Insbesondere sollen die Möglichkeiten von Elterninitiativ-Kitas und Kitas in freier Trägerschaft im Untersuchungsgebiet erörtert und gegebenenfalls umgesetzt werden. Ein ähnlicher Mangel herrscht auch an Jugendfreizeiteinrichtungen. Außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Treffpunkt für Jugendliche in der südlichen Ackerstr. 177/Ecke Torstraße sowie im Jugendfreizeitzentrum Acud in der Veteranenstraße. Seit Anfang des Jahres bietet eine Skateranlage am Pappelplatz den Jugendlichen im Kiez einen Raum für ihre Freizeitgestaltung. Ein weiteres Projekt ist der Aufbau einer „Kontakt- und Anlaufstelle“ für Jugendliche in der Anklamer Str. 8/Ecke Strelitzer Str. 69. Nutzer des Hauses ist zur Zeit der Verein „Independent Living – Jugendwohnen für Berlin und Brandenburg e.V.“, der „auffälligen“ Jugendlichen ein betreutes Wohnen ermöglicht. Die Sanierung des Hauses liegt in den Händen des Vereins „Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau e.V.“. Die beiden Vereine verbindet der Anspruch, das Haus als soziale Begegnungsstätte im Kiez in die lokale Infrastruktur einzubinden. Das Nachbarschaftszentrum „Bürger für Bürger“ in der Strelitzer Str. 54 bietet neben einer Sozial- und Bürgerberatung auch Schülernachhilfe, Kinderspielgruppen und Seniorentreffs an.

3.3.4.7 Einkaufen

Die Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs im Untersuchungsgebiet beschränken sich auf Geschäfte des Einzelhandels (Bäckerei, Drogerie) in der Brunnenstraße, einen Supermarkt in der Ackerhalle und kleine Geschäfte in nächster Nähe zu ihr. Östlich der Brunnenstraße befinden sich in der Anklamer Straße diverse Einzelhandelsgeschäfte wie z.B. ein Buchladen, Boutiquen und ein Geschäft für italienische Spezialitäten. Das Angebot für Waren des täglichen Bedarfs könnte noch weiter verbessert werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Wedding (Aldi, Gesundbrunnencenter). Sanierungsziel ist es, die Brunnenstraße als Haupteinkaufsstraße - nicht nur für den Kiez – wieder attraktiv zu machen.

SCHAFFELDER spricht vom „Kudamm des Nordens“ (Schaffelder 2002), als der die Brunnenstraße zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit seinem großen Kaufhaus Jandorf in der Brunnenstr.19-20 galt. Mit dem Mauerbau verlor die Brunnenstraße einen großen Teil ihrer Kundschaft aus dem Wedding, was einen Einschnitt in die Entwicklung der Straße als Einkaufsmeile bedeutete. Doch auch dreizehn Jahre nach dem Mauerfall haben entscheidende Impulse für eine Ankerbelung des Einzelhandels gefehlt, wie der relativ hohe Leerstand von Ladengeschäften zeigt.



Abbildung 29:
Ehemaliges Kaufhaus Jandorf
Eigene Aufnahme

3.3.4.8 Kultur

Das kulturelle Angebot konzentriert sich zwar hinsichtlich Kinos, Restaurants, Bars, Galerien usw. im Bezirk Mitte auf die Spandauer Vorstadt (Hackesche Höfe, Oranienburger Straße) und schiebt sich vorbei am Untersuchungsgebiet die Veteranenstraße (Szenebars Magnet Mitte, Bierstübl, Acud..) entlang und hinauf zur Kastanienallee im Prenzlauer Berg. Mit dem „Grünli“ hat sich als eine Art halböffentliches Wohnzimmerrestaurant in der Strelitzer Straße etabliert, und mit einem ähnlichen Konzept hat sich die „Weinerei“ in der Brunnenstraße bewährt. Die noch ungeklärte zukünftige Nutzung der St. Elisabethkirche ermöglicht der „Lisalounge“ ihre Kulturveranstaltungen (Lesungen, Theateraufführungen) in Bar-Atmosphäre im Gemeindehaus der Kirche durchzuführen. Östlich der Brunnenstraße befinden sich weitere Bars und Restaurants in der „WeiberWirtschaft“ (Anklamer Str. 38) und ihrer Umgebung. Für Kinderunterhaltung sorgt seit 1991 das Puppentheater Mirakulum in der Brunnenstraße 35.



Abbildung 30:
„Weinerei“ Brunnenstraße
Eigene Aufnahme.



Abbildung 31:
www.Urban-art.info
Eigene Aufnahme.

3.3.5 Aktuelle Projekte und Pläne

Die evangelische St. Elisabethkirche, die im 2. Weltkrieg erhebliche Schäden davongetragen hat, wird zur Zeit mit Mitteln aus der Stiftung Deutscher Denkmalschutz wiederaufgebaut und restauriert. Zum denkmalgeschützten Bauensemble der Elisabethkirche gehören neben der Ruine der Pfarrkirche die Gemeindehäuser und die zwischen 1830 und 1860 entstandene vorgründerzeitliche kleinteilige Umbauung des ehemaligen Kirchhofes mit Wohngebäuden. Künftig ist für die Kirche eine kulturelle Nutzung vorgesehen. Über die Art der kulturellen Nutzung sind sich die verschiedenen Akteure (Bezirk, Kirchengemeinde, Bewohnerinitiativen und Vereine) noch nicht einig. Ungeklärt ist bislang auch die zukünftige Nutzung des unter Bau- denkmalschutz stehenden Kaufhauses Jahndorf in der Brunnenstraße 19-20 sowie der Privatsynagoge in der Brunnenstraße 33. Für die 1910 errichtete Privatsynagoge und hat sich offenbar ein Investor gefunden, der das 1938 im Innern zerstörte Gebäude originalgetreu wiederherstellen und als religiöse Stätte herrichten will (Steglich 2002).

In einem Konzept zum „Nahbereich Elisabethkirche“, das nach Abstimmungen zwischen Bezirk, Senat und Betroffenenvertretung zustande gekommen ist, geht es vor allem um eine Verkehrsberuhigung des Bereichs um die Elisabethkirche. In den Kreuzungsbereichen Acker-/Anklamerstraße, Anklamer-/ Strelitzer Straße sowie Ackerstraße/ Am Pappelplatz werden die Fahrbahnen verengt. Ergänzt werden die Baumaßnahmen, die der Bauträger S.T.E.R.N. (Gesellschaft für behutsame Stadterneuerung GmbH) betreut, durch den umstrittenen Bau einer Skateranlage für Jugendliche auf dem Pappelplatz. In zwei weiteren Bauabschnitten, deren Finanzierung noch nicht gesichert ist, sind weitere Fahrbahnverengungen und Ausbesserungsarbeiten an den Fußwegen sowie der Neubau eines Kleinkinderspielplatzes in der Strelitzer Str. 5/6 (Eigentumsfrage dieses Grundstücks noch nicht geklärt) geplant. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität sollen Baumpflanzungen und die Neugestaltung des Platzes vor der Kirche folgen. Bei der Gestaltung und Erarbeitung des Konzepts waren neben der Betroffenenvertretung und einer Verkehrsinitiative auch Anwohner beteiligt. Weitere Projekte befassen sich im Rahmen des Sanierungsplanes mit der Begrünung privater Flächen, wie z.B. der Hof- und Fassadenbegrünung.

4 Die Untersuchungsergebnisse

4.1 Fragestellung und Methodik

Die Untersuchung des Projektseminars fand unter der Vorgabe statt, das Phänomen innerstädtischer Wohnmobilität und der sich verändernden Zusammensetzung der Bevölkerung am Beispiel zweier Quartiere mit unterschiedlichen Entwicklungsbedingungen genauer zu beleuchten. Stark generalisiert ging es also um den sozialstrukturellen Wandel konkreter städtischer Orte im Spannungsfeld von Lebensstilen und Marktmechanismen.

Die Rolle der Wohnmobilität ist gleichzeitig die eines Motors und das Resultat der Veränderung von Quartieren und ihrer Bevölkerungszusammensetzung. Mobilitätshandlungen sind wiederum im sehr komplexen Kontext der Produktion von städtischem Raum mit dem Handeln einer Vielzahl anderer Akteure und Institutionen verbunden.

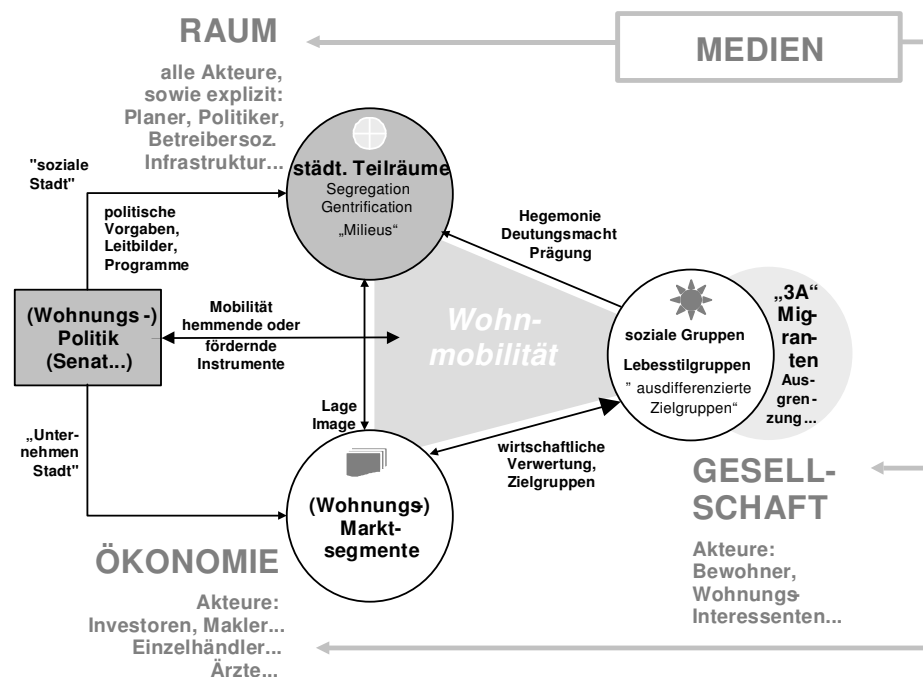


Abbildung 32: Orientierungsrahmen für Innerstädtische Wohnmobilität und Quartiersdynamiken. *Eigene Darstellung.*

Schon die mehr oder weniger marktmäßige Organisation der Wohnungsversorgung legt nahe, dass umziehende oder im Gebiet verbleibende Bewohner(gruppen) keineswegs nur ihre Präferenzen umsetzen, und zumeist auf bestimmte Segmente beschränkt sind. **Akteure des Wohnungsmarktes** (Eigentümer, Makler, Investoren) sind am Absatz ihrer Objekte orientiert. Dafür gilt es unter anderem die Rendite der

Objekte zu maximieren und die Marktbedürfnisse, z.B. unterschiedlicher Lebensstilgruppen zu erfassen, um Objekte gewinnbringend zu vermarkten. Öffentliche Akteure des Wohnungswesens, etwa städtische Wohnungsbaugesellschaften, geraten zunehmend unter wirtschaftlichen Druck und unterliegen einem Transformationsprozess hin zu einer stärker unternehmerischen Strukturierung. Der Anteil der mehr oder weniger durch die öffentliche Hand kontrollierten Wohnungen nehmen z.B. durch Verkäufe oder den Rückgang des sozialen Wohnungsbaus in Berlin kontinuierlich ab.

Die **Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik** auf städtischer, Landes- oder Bundesebene ist als Rahmen für die Bewohnergruppen als auch für Hauseigentümer, Makler etc. relevant. Die aktuelle Diskussion um den Abbau der Eigenheimzulage und erwartete Effekte für Familien in der Innenstadt (siehe Kapitel 5) ist nur ein Beispiel. Bestimmte Zielvorgaben städtischer Politik werden auf dieser Ebene definiert und mit ausgewählten Instrumenten bearbeitet. Es geht dabei um Fragen wie: Ist Berlin eine Mieterstadt, ein Unternehmen, eine Kinder- oder autofreundliche Stadt, eine Stadt, die sich an den Bedürfnissen von Urbaniten oder Touristen orientiert, eine soziale oder solidarische Stadt? Zu den Stadtpolitiken gehören auch Territorialisierungen wie die Ausweisung von Sanierungs-, Milieuschutz- oder Quartiersmanagement-Gebieten mit besonderen Restriktionen oder Fördermöglichkeiten für bestimmte Akteursgruppen.

Die **Bewohnerstruktur** eines Gebietes lässt sich mittels klassischer Schichtungs-, demographischer oder ethnischer Merkmalen der Bevölkerung beschreiben. In diesen „sozialen Aggregatzuständen“ ist die Bewohnerstruktur zum Beispiel im Hinblick auf Konzentrationen der „drei As“ (Arbeitslose, Alte, Ausländer) vorwiegend in Innenstadtgebieten problematisiert worden. Die Gruppe jüngerer Familienhaushalte spielt in Berlin seit dem Entstehen der Suburbanisierungsoption nach dem Fall der Mauer eine zunehmende Rolle in den stadtentwicklungspolitischen Diskursen Berlins. **Lebensstilgruppen** (siehe 2.3) erlauben potenziell feinere Differenzierungen der Bevölkerungszusammensetzung (Dangschat 1997). Die Abgrenzung von Lebensstilgruppen ist aber nicht unproblematisch: Sie erfordert einen größeren Aufwand, nämlich die Generierung von Daten jenseits der amtlichen Statistik durch eigene Erhebungen. Abgesehen davon ist durchaus umstritten, inwieweit Lebensstilgruppen jenseits ihrer Existenz als statistisch generierte Artefakte auch im städtischen Raum als Gruppen auftreten und Binnenkommunikation unter ihren Mitgliedern miteinander verbunden sind.

Medien sind in ihrer reflexiven Bezogenheit auf die Mediennutzerinnen und -nutzer am Prozess der Bedeutungszuweisung an Raumausschnitten beteiligt. Als Tageszeitungen oder Stadtmagazine funktionieren sie in den meisten Fällen primär über den Absatz von Werbung/ Anzeigenplatz, müssen sich dazu aber über den redaktionellen Teil verkaufen. Berichterstattung über Orte gehört zum Teil der journalistischen Praxis, denn Nachrichten müssen verortet werden. Positive Berichterstattung oder das Gegenteil, stigmatisierende Berichterstattung, ist auch eine Form der Produktion städtischen Raumes. Sie erfolgt zumeist aus der Mittelklasseperspektive und gibt durch die Erzeugung oder Perpetuierung von Bedeutungen Individuen Orientierungen für ihr Navigieren in der Stadt.

Zu den Grundmustern **sozial-räumlicher Prozesse** gehört die Segregation zwischen verschiedenen Gruppen. Sie gründet auch auf der Vorstellung, dass sich Menschen von anderen Menschen, die zu ihnen soziale Distanz aufweisen, auch räumlich distanzieren wollen (Bourdieu 1991). Da es (noch) nicht soweit gekommen ist, dass die

von Mike Davis für LA beschriebenen sozial homogenen Räume in Berlin durchgesetzt haben, kann man vermuten, dass es immer noch wirksame politische Korrektive gibt oder aber dass die Bourdieu-These nicht für alle Menschen Gültigkeit besitzt. Dennoch lassen sich Prozesse identifizieren, die in Richtung einer sozialen Homogenisierung gehen. Es ist von abnehmender städtischer Integrationskraft, von zunehmender Segregation, von Verdrängung, Entmietung und Gentrifizierung die Rede.

Aus der hier angerissenen komplexen Thematik, die ja auch Teile aus Kapitel 2 wieder aufgriff, wurde von den Studierenden des Projektseminars die Themenschwerpunkte Wohnungsmarkt, Wohnzufriedenheit, die Pluralisierung der Lebensstile sowie der Faktor der lokalen Identifikation ausgewählt. Im Laufe des Projektseminars erfolgte eine Einengung der Thematik auf die kommunalpolitisch besonders wichtig erscheinenden Familienhaushalte und deren Mobilitäts- bzw. Persistenzmotive, Ortsbindung und Lebensstile. Diese Konzentration sollte aber nicht zur Vernachlässigung der allgemeineren Prozesse und der Situation anderer sozialer Gruppen in den Untersuchungsgebieten führen: Die Gruppe der Haushalte mit Kindern nehmen zwar als „potenzielle Suburbanisierer“ eine Sonderrolle ein, ihr Standortverhalten weicht aber auch nicht völlig von dem anderer Gruppen ab.

Aus diesen Themen wurde ein qualitativ-empirisches Forschungsdesign abgeleitet, das sowohl Experten- als auch Bewohnerinterviews beinhaltet.

Ausgangspunkt der Bewohnerinterviews, die mit je acht Elternteilen pro Untersuchungsgebiet geführt wurden war die individuelle Wohnbiographie der Befragten. Die Wohnzufriedenheit wurde getrennt für die Wohnung und das Gebiet erfragt. Aspekte symbolischen Beziehens auf das Gebiet wurden durch eine mental map und die Aufforderung, das Gebiet mit einigen Worten zu beschreiben erfasst. Außerdem sollte auf einen aktuellen Zeitungsartikel zur Gebietsentwicklung Stellung bezogen werden. Schließlich wurde von den Probanden noch eine Stellungnahme zur Zukunft des Gebietes und der eigenen Zukunft in diesem Rahmen erfragt.

Parallel zu den Bewohnerinterviews wurden fünf Expertengespräche zur Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Nachfrage, zur Wohnumfeldqualität und der sozialen Dynamik im Gebiet geführt.

Interviewpartner waren hier die Vertreter der für die Gebiete zuständigen Stadtplanungs-/entwicklungsämter (Frau Schubert und Herr Arnold aus dem Stadtplanungsamt Kreuzberg; Frau Dubrau, Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und Herr Preuß vom Koordinationsbüro für Stadterneuerung), sowie exponierte Akteure der sozialen Stadtentwicklungspolitik im jeweiligen Untersuchungsgebiet (die Herren Druckschn und Wegs aus der Mieterberatung des Vereins für angewandte Sozialplanung und Stadtforschung, SPAS im Chamissokiez und Herr Schumann, Geschäftsführer des Büros für stadtteilnahe Sozialplanung. (BfsS) für den Elisabethkiez).

Als Vertreter der Wohnungswirtschaft wurde Herr Israel, Leiter der kaufmännischen Sanierung des Chamissokiez der GEWO BAG interviewt. Im Elisabethkiez fand sich kein vergleichbarer Ansprechpartner.

Angestrebte Interviews mit Wohnungsmaklern kamen leider nicht zu Stande, wenngleich bereits die telefonischen Interviewakquisitionsversuche eine Reihe interessanter Einschätzungen zutage förderten, die in die Studie einfließen konnten.

Die folgenden Abschnitte dienen der Beschreibung ausgewählter empirischer Ergebnisse im jeweiligen Quartierskontext sowie einer ersten analytischen Einschätzung



der jeweiligen Kiezsituation. Schließlich werden in einer vergleichenden Zusammenfassung die wesentlichen Unterschiede der beiden Wohnquartiere herausgestellt.

4.2 Chamissokiez

4.2.1 Die Wohnungsmarktsituation im Kiez

Juan-Hugo Bascopé-Romero
Sebastian Koven
Jennifer Kracht
Michael Lunberg

Fast 30 Jahre nach Beginn der Sanierung lässt sich feststellen, dass aus Sicht der Experten die Sanierungsziele erreicht worden sind. Das Gebiet weist einen zu vernachlässigenden Leerstand auf, junge Unternehmen siedeln sich an, der Branchen-Mix funktioniert und vor allem gibt es wenig Fluktuation, was auf eine hohe Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem Kiez schließen lässt.

Der Chamissokiez gilt als familienfreundlich auch wenn dies sich nicht in den Wohnungsgrößen widerspiegelt. Im Durchschnitt haben sie 2-3 Zimmer auf einer Fläche von 60-90 qm. Es ist wohl eher das Umfeld – wenn auch städtisch geprägt – das die Familien zum Bleiben einlädt. So werden die Wohnungen heute von ca. 40% Familien, 40% Zweipersonenhaushalten und ca. 15% Singlehaushalten bewohnt.

Die Wohnungen selbst werden als gut ausgestattet bezeichnet. Es gibt keine Luxus-sanierungen, da pro WE ein bestimmter Fixpreis einzuhalten war. So finden wir z.B. in keinem Miethaus einen Fahrstuhl oder Installationen, die über den Normalstandart hinaus gehen. Die preisgünstige Sanierung hat zur Folge, dass die Mieten auf einem geringen Niveau gehalten werden konnten. Sie betragen 4,14 €/qm Kaltmiete. Durch die Verkleinerung der Wohnungsgrößen war der Mietanstieg für die Altmietler relativ passabel. Die Ausstattung mit Innen - WC und Zentralheizungsanlagen erhöhte wesentlich die Zufriedenheit der Bewohner.

Die Gewerbeflächen in dem Gebiet sind größtenteils vermietet. Die geringen Mietpreise ermöglichten für „start-ups“ einen Anfang, aus dem sich inzwischen stabile Unternehmen entwickelt haben. Eine große Rolle spielen neben den jungen Unternehmen die Möbelhändler, die traditionell in dem Gebiet ansässig sind. Sie konnten ihre Ladenflächen erweitern und nutzen im wesentlichen die Hinterhof- und Souterainflächen.

4.2.1.1 Lage und Erreichbarkeit des Kiezes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in äußerst zentraler Lage - quasi im „Herzen Berlins“ - inmitten des alten Bezirkes Kreuzberg. Die Verkehrsanbindung gilt als sehr günstig. Die nahen U-Bahnhöfe und das gut ausgebaute Busnetz können hier angeführt werden.

Die Parkplatzanzahl ist aufgrund der alten Bausubstanz gering, da man während der Sanierung nach dem Grundsatz der Bestandserhaltung weder durch Abriss noch in Hofbereichen neuen Parkraum schuf.

4.2.1.2 Lokale Wohnungsnachfrage unter besonderer Berücksichtigung von Familienhaushalten

Die Sanierung wurde von zahlreichen Familien als Chance begriffen. Waren die Kinder alt genug, so konnte ein Antrag auf zusätzlichen Wohnraum gestellt werden und die Familien teilten sich auf unterschiedliche Wohnungen auf. So kam es, dass schon schnell sichtbar wurde, dass die Sanierung bei kleiner werdenden Haushalten

kaum neuen Wohnraum schuf. Dennoch wurde an der Konzeption festgehalten. Dies lag vor allem an der starken Initiative durch die Bewohnerschaft, die sich in Vereinen organisiert hatte.

Nach Einschätzung der befragten Experten ist die soziale Infrastruktur mit ihren Kindergärten und –läden, kulturellen Einrichtungen für Kinder, guten Nachbarschaftskontakten als gut zu bezeichnen. Insgesamt resultiert daraus eine geringe Fluktuation von Familienhaushalten bzw. eine hohe Nachfrage von zuzugswilligen Familienhaushalten.

Das Abwandern wohlhabenderer Familien ist vor allem mit der Eigentumsbildung zu erklären. Diese war im Kiez nur in Ausnahmefällen möglich, da sich hier die Auflagen des Sanierungsgebietes durchsetzen. Innerhalb des Sanierungsgebietes wurde lediglich der Mietwohnungsbau gefördert.

Eine Ausnahme bildet hierbei die ehemalige Hausbesetzerkommune, die in eine spezielle Eigentumsform (Genossenschaft) umgewandelt worden ist.

4.2.1.3 *Vermarktungssituation im Kiez*

Der Wohnungsmarkt im Gebiet ist weitestgehend ausgeschöpft. Es gibt nur einen geringen Leerstand von Wohnflächen. Das Gebiet gilt für Maklerunternehmen als uninteressant. Entsprechende Nachfragen ergaben, dass dies vor allem mit der Mietpreisbindung bzw. den Eigentumsverhältnissen zusammenhängt. Durch den überwiegend in der Vermarktung des Sanierungsträgers befindlichen Bestand ergibt sich für freie Makler ein nur geringer Handlungsspielraum. Freistehende Wohnflächen werden zudem über die so genannte „Mund-zu-Mund- Propaganda“ schnell an Interessenten vermittelt.

Probleme gibt es im Kiez bei der Vermietung von Gewerbeflächen im EG bzw. 1.OG.. Durch die Anforderungen der Denkmalpflege musste im gesamten Gebiet das alte Kopfsteinpflaster erhalten bleiben. Durch den stellenweise relativ starken Durchgangsverkehr entsteht ein starker Geräuschpegel, der vor allem büroorientierten Dienstleistungsunternehmen eine Ansiedlung erschwert. Eine besondere Vermarktungsstrategie wurde hier noch nicht entwickelt. Insbesondere bei den Ladenflächen übersteigt die Nachfrage weit das Angebot.

4.2.1.4 *Abschluss und Ausblick*

Derzeit befindet sich das Stadtplanungsamt in der Abschlussphase des Sanierungsvorhabens Chamissokiez. Über 80% aller Häuser sind saniert. Die übrigen Häuser befinden sich in der Sanierungsplanung oder werden über den freien Markt zu einer Sanierung finden. Das Gebiet gilt als stabil und nachgefragt. Auch der zu erwartende Anstieg der Mieten nach dem Ablauf der jeweiligen Fristen wird daran nichts ändern. Die bunte Mischung von Bewohnern und Handel verleiht dem Kiez eine besondere Ausstrahlung. Die Experten erwarten für die nächsten Jahre keine wesentlichen Veränderungen. Nach der Entlassung des Gebietes im April 2003 wird die Hauptaufgabe sein, ein Kiezmanagement aufzubauen. Die bisherigen „Manager“ aus dem Stadtplanungsamt werden dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch staatliche Einflussnahme wird weitgehend zurückgefahren werden (müssen). Als Einstiegsgesellschaft könnte hier die SPAS fungieren, die heute schon weite Teile eines modernen Kiezmanagements erfüllt.

Um mit den Worten eines Interviewpartners zu schließen: „*Der Kiez ist durch!*“



4.2.2 Wohnzufriedenheit der Quartiersbewohner

4.2.2.1 Zufriedenheit mit der Wohnung

Alle Befragten bezogen sich beim Thema Wohnzufriedenheit zunächst nur auf die eigentliche Wohnung. Mit dieser zeigten sich ausnahmslos alle zufrieden. Einschränkend muss darauf verwiesen werden, dass bei Fragen nach der Wohnzufriedenheit zunächst doch eher positive Reaktionen zu erwarten sind. Bei einer solchen Frage entsteht ein Paradoxon, denn gemessen am Idealzustand hätte wahrscheinlich jeder lieber z.B. ein Haus in der Karibik. An der Realität gemessen kommen die Menschen jedoch mit ihren gegenwärtigen Umständen meist gut zurecht. Daher wird häufig mit zunehmender Wohndauer die Einschätzung der eigenen Wohnzufriedenheit zumindest vordergründig positiver: Ansonsten würde man nicht schon so lange an Ort und Stelle wohnen.

Die durchschnittliche Wohndauer der befragten Chamissokiez - Bewohner beträgt 10 Jahre. Die Hälfte der Befragten wohnt schon länger als 15 Jahre im Viertel. Viele sind einmal im Zuge der Sanierungsmaßnahmen innerhalb des Kiezes umgesetzt worden. Da es sich bei den Befragten ausschließlich um Familien handelt, sind deren Wohnungen oft relativ groß. Neben den großen Wohnungen spielen besonders die bei Altmietern relativ günstigen Kaltmieten von ca. 4 Euro pro m² (lt. GEWOBAG) sowie die Helligkeit und eine ruhige Lage eine große Rolle für die Zufriedenheit mit den Wohnungen.

4.2.2.2 Wohnumfeld und Bewohnerstruktur: Bewertung des Quartiers aus Bewohnersicht

„Es gibt hier die ganze Bandbreite, was in der Gesellschaft vorkommt. Abgefahrene Typen bis zur Obdachlosigkeit, und auch Leute, die mit einem schnittigen Wagen vorfahren.“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 04)

Allen befragten Bewohnern war gemein: Sie fühlen sich sehr wohl in Ihrem Kiez. Das Umfeld wird als durchmischt, bunt und lebendig aber auch familienfreundlich, kollegial und ruhig eingeschätzt. Oftmals wird dem Kiez ein kleinstädtischer bzw. dörflicher Charakter bescheinigt, was im Zusammenhang mit der zentralen Lage besonders für solche Familien von Vorteil ist, denen eine Verbindung von urbaner Lebensweise und ruhiger Wohnlage wichtig ist. Eine interviewte Person bringt es folgendermaßen auf den Punkt: *„Es handelt sich nicht um ein familientypisches Wohngebiet. Es ist aber eine ‚Kompromiss-Lösung‘, wo man für sich selber noch was findet - also Kompromiss zwischen kindgerechter und erwachsenentragbarer Umgebung.“* (Bewohnerinterview Chamissoplatz 01)

Des Weiteren wird von vielen Befragten übereinstimmend von einer angenehmen Wohnatmosphäre gesprochen. Ein Großteil der Befragten hat Kontakte im Wohngebiet oder ist der Meinung, dass es leicht ist, Kontakte zu knüpfen. Eine Person nannte die Zeitungskioske und Tabakläden, wo sich die Nachbarschaft träfe. Diese Kontakte scheinen sich jedoch größtenteils auf die deutsche Nachbarschaft zu begrenzen.

4.2.2.3 Zufriedenheit mit der Quartiersinfrastruktur

„...insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur kann man eigentlich kaum besser leben“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 03).

Die Befragten zeigen sich zufrieden mit der Infrastruktur im Allgemeinen. Die Anbindung an den ÖPNV wird von allen durchweg als hervorragend bezeichnet. Eine

Befragte beklagte das Fehlen von Rolltreppen bzw. Fahrstuhl bei den U-Bahn-Zugängen, was den Zugang mit Kinderwagen erschwere. Diejenigen Interviewten, welche ein Auto besitzen, beklagten ausnahmslos die Parksituation im Kiez.

Freizeitmöglichkeiten für Kinder scheinen in ausreichendem Maße vorhanden. Hier ist der Kenntnisstand jedoch unterschiedlich ausgeprägt. Vielen war das Jugendzentrum „Wasserturm“ „für die Größeren“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 06) ein Begriff; die Einschätzungen gingen aber von „wichtig“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 04) bis „Ich seh´ da nie jemanden drin“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 02). Es wurde auch bemängelt, dass es zu wenig Grün gebe, andererseits waren sich die meisten einig, dass die Hasenheide bzw. der Viktoriapark als wohnungsnahe Grünflächen akzeptabel seien. Kenntnisse und Bewertungen zu kulturellen Einrichtungen wurden sehr heterogen bewertet. Während eine Person von Mittelmäßigkeit spricht, ist für viele das Angebot ausreichend und gut. Der persönliche Geschmack wird hier durchaus eine Rolle spielen.

Weiterhin wurde das Fehlen einer Schwimmhalle in der näheren Umgebung beklagt, ein anderer bemängelte das aus seiner Sicht zu wenig ausgeprägte Nachtleben.

Während die Situation in den Schulen oft als normal bezeichnet wird, kommt für einen der Gesprächspartner ein Schulbesuch der Kinder im Kiez nicht in Frage. Einige Befragte äußerten sich übereinstimmend über problematische Verhältnisse in der Rossegger - Grundschule am Marheinekeplatz, bei der die Folgen eines zu hohen Ausländeranteil kritisiert werden. Hier scheint sich die Wahrnehmung zu polarisieren, zumal es zwischen den Schulen erhebliche Unterschiede geben muss. Die Kita - Situation wird ebenfalls unterschiedlich bewertet. Durch den hohen Anteil junger Familien gibt es häufig Schwierigkeiten, einen Kita - Platz zu bekommen. Es wird andererseits auch häufig erwähnt, dass ausreichend viele Kitas im Gebiet vorhanden seien.

Was die Einkaufsmöglichkeiten betrifft sind die Positionen ebenfalls unterschiedlich. Die meisten finden die Einkaufsmöglichkeiten ausreichend. Andere möchten gerne, wie früher, auch die Waren des mittelfristigen Bedarfs weiterhin innerhalb des Kiezes kaufen. Einigen ist der Einkauf im Kiez zu teuer. Sie nehmen längere Wege in Kauf oder nutzen Kopplungen mit anderen Wegen, die sie außerhalb des Gebietes führen (Bewohnerinterview Chamissoplatz 01). Andere sehen ein „umfangreiches Angebot, insbesondere hinsichtlich der Einkaufsmöglichkeiten“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 03). Die befragten Experten schätzen die Situation ebenfalls unterschiedlich ein. Die Gewerbemietpreise werden als gering eingestuft, was auch dem „Tante Emma“ - Laden ermöglicht, sich zu behaupten. Jedoch werden günstige Gewerbeflächen verstärkt von Dienstleistungsanbietern wie z.B. Rechtsanwälten und Ärzten sowie unternehmensorientierten Dienstleistern, darunter vielen „Start-up“ - Unternehmen nachgefragt. Diese Entwicklung wird von den Anwohnern mit gemischten Gefühlen beobachtet.

4.2.2.4 Sicherheit im Quartier

Die meisten Befragten fühlen sich sehr sicher im Kiez. Einschränkend wurde zwar auf „Jugendbanden“ hingewiesen, die Problemviertel werden jedoch immer außerhalb des Kiezes verortet, wie z.B. nördlich der Gneisenaustraße oder in der Hasenheide. Allein ein türkischstämmiger Gesprächspartner ist der Meinung, dass auch Jugendliche aus dem Kiez evtl. kriminell sein könnten, da er beobachtete, wie es z.B. schon mal zu Handgemengen mit Ziehen von Messern auf dem Spielplatz gekommen ist. Allgemein wird jedoch die Gefährlichkeit des Verkehrs an den Sammelstraßen für die Kinder höher eingeschätzt als die Gefahr durch Kriminalität. *“Man kann es*



nicht verantworten - es muss ein Kind hier, bis es kontrolliert entscheiden kann, begleitet werden” (Bewohnerinterview Chamissoplatz 04).

4.2.2.5 Individuelle Perspektiven der Quartiersbewohner

Nach diesen allgemeinen Einschätzungen der Befragten sollen nun mögliche individuelle Perspektiven der Bewohner für ihre zukünftige „Wohnkarriere“ aufgezeigt werden. Dazu sollen sowohl die subjektiven Perspektiven der interviewten Bewohner und Bewohner des Chamissokiezes als auch Aussagen der befragten Experten zur künftigen Quartiersentwicklung im Spannungsfeld zwischen Wohnungsmarkt-, Lebensstil- und Sozialstrukturveränderungen herangezogen werden.

Veränderungen fanden schon immer statt. So hat eine Person seit einigen Jahren das Gefühl, dass vor allem junge Familien das Gebiet verlassen. Der Chamissokiez in der Zukunft wird ihrem Empfinden nach für diese immer unattraktiver. *„Die es sich nicht leisten können, werden wegziehen.“* Hinzu ziehen alleinlebende Personen sowie Lebensgemeinschaften ohne Kinder. Auch Expertenmeinungen tendieren in diese Richtung. Sie vermuten, dass verstärkt Familien und einkommensschwache Bewohner abwandern werden, die die angestiegenen Mieten nicht mehr bezahlen können. Verstärkt wird dies zusätzlich noch durch die Nähe zum Bezirk Mitte. Alle Interviewpartner, egal ob Bewohner oder Experten, wagen deshalb die Äußerung, dass bei voranschreitender Privatisierung der bereits sanierten Wohnhäuser die Mieten der Wohnungen weiter ansteigen werden. Da aber über die Entwicklung der Mietpreise nur Vermutungen angestellt werden konnten, beschloss man im Bezirksamt Friedrichshain/Kreuzberg, das Gebiet unter Milieuschutz zu stellen, um die steigende Entwicklung der Mietpreise zu bremsen.

Trotzdem glauben die meisten Bewohner, dass der Trend zu einer Entwicklung in Richtung *„Schickimicki“* für die Zukunft nicht auszuschließen ist, da die sanierten Wohnungen (z.B. Dachgeschosswohnungen, Maisonettewohnungen etc.) auf neue individuelle Wohnbedürfnisse zugeschnitten werden, um bestimmte Lebensstilgruppen wie z.B. „Yuppies“ etc. anzusprechen.

„Es gab Bestrebungen die Bergmannstraße diesem Trend entsprechend aufzupeppen, sie wurden aber gleich wieder gebremst.“, sagte ein befragter Bewohner.

Eine der befragten Bewohnerinnen hegte sogar, aufgrund der eigenen Unzufriedenheit über das Angebot derzeitiger Einkaufsmöglichkeiten sowie kultureller Angebote im Quartier, den Wunsch einer Aufwertung entlang der Bergmannstraße durch kleine Warenhäuser, Theater, Hotels und Banken.

Jene Art der Entwicklung wäre, so ein anderer Interviewpartner, nicht zu akzeptieren. Die ursprüngliche Zusammensetzung der Bevölkerung, durch die sich das Flair der Bergmannstraße im Miteinander junger als auch älterer Menschen unterschiedlicher Einkommensschichten und verschiedener Nationalitäten auszeichnet, würde verloren gehen. Ihr Flair ist aber bisher nicht entscheidend beeinträchtigt worden. Nicht zuletzt aus dem Grunde, weil die Bergmannstraße zum einen mit einem Teil zum damaligen Sanierungsgebiet „Kreuzberg-Chamissoplatz“ gehört, in dem nicht alles wahllos aufgekauft werden kann.

Jene Trotz absehbarer Veränderungen (Erhöhung des Mietpreisniveaus, Abwanderung von Familien, Zuzug von alleinlebenden Personen und Lebensgemeinschaften ohne Kinder etc.) wünschen sich alle Interviewpartner, dass der Kiez in seiner jetzigen Form erhalten bleibt und sich die Entwicklung des Kiezes *„ähnlich langsam vollzieht wie in den letzten Jahren“*. Nur dann, da sind sich die befragten Bewohner

einig, haben sie die Möglichkeit ihr Wohngebiet mitzugestalten und einem entwickelnden Trend entgegenzuwirken. An einer Entwicklung zu „*Schwabinger Verhältnisse*“ sei niemand interessiert, zudem „die Potentiale für die Entwicklung einer „*Yuppie-Gesellschaft*“ im Chamissokiez im Moment zu gering sind“, so eine befragte Bewohnerin. Ihrer Meinung nach ist „*Berlin-Mitte einfach attraktiver*“. Keine der befragten Personen hatte den Wunsch geäußert, den Chamissokiez in absehbarer Zeit zu verlassen.

Katrin Kleinhans
Sophie Kramer
Oliver Oost

4.2.3 Lokale Ortsbindung und Identität

4.2.3.1 Exkurs: Methodik zur lokalen Identifikation

Was für eine Rolle nimmt die lokale Identifikation in der Entwicklung eines Viertels ein? Was macht lokale Identifikation aus und vor allem, wie kann man sie an den durchgeführten Bewohnerinterviews ablesen? Diese Fragen haben wir uns zu Beginn der Auswertung der Interviews gestellt. Zunächst aber haben wir aus dem „Begriffsdschungel“ um Raum und Identität folgende Merkmale lokaler Identifikation gefunden, die für uns die Basis für das weitere Vorgehen darstellten:

Grundvoraussetzung ist die Annahme, dass es eine wechselseitige Beziehung zwischen Individuum und Raum gibt. Die Wechselseitigkeit drückt sich einerseits dadurch aus, dass Bewohner im Raum aktiv sind und ihn als Medium ihrer Selbstverwirklichung nutzen, und andererseits dass die Art und Form der Handlungen einen spezifischen Ort produzieren (Joos, 2002: S.186). Ergänzt durch bauliche und strukturelle Gegebenheiten kann also ein konkreter Ort entstehen, mit dem sich die Bewohner identifizieren und verbunden fühlen (oder auch nicht). GEBHARDT (1995) weist darauf hin, dass die lokale Identifikation eine stabilisierende Wirkung auf den Menschen und daraus folgend auch auf den Raum ausübt.

Lokale Identifikation im Gesamtzusammenhang der Untersuchung

Die lokale Identifikation stellt nach unserem Verständnis einen Baustein der Ortsbindung dar. Die Bindung an ein Wohnquartier kann neben der Identifikation auch durch das Wohnumfeld, die Zufriedenheit mit dem Wohnraum oder die Perspektiven im Kiez beeinflusst werden. Mit Hilfe eines Schemas (siehe Abb.), in dem wir die Bereiche Wohnzufriedenheit/ Umfeld und Kiez im Wandel/ Lebensstile als Einflussfaktoren auf die Ortsbindung neben den der lokalen Identifikation gestellt haben, konnten wir uns bei der Auswertung der Interviewaussagen auf unseren dadurch klar abgegrenzten Bereich konzentrieren.

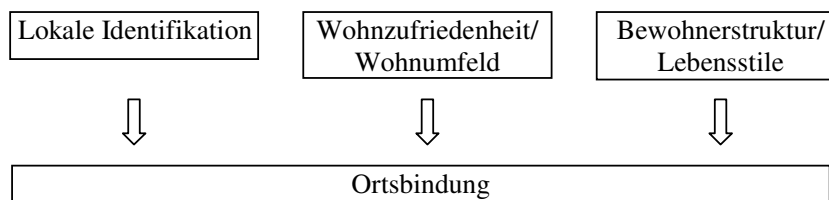


Abbildung 33: Verhältnis Lokale Identifikation und Ortsbindung.

Eigene Darstellung.

Die wechselseitige Beziehung zwischen Individuum und Raum und ihre verschiedenen Formen und Ausprägungen haben wir mit Hilfe der Bewohnerinterviews empi-

risch zu erfassen versucht. Unser Hauptaugenmerk lag dabei auf der Partizipation des Individuums am gesellschaftlichen Zusammenleben im Wohnquartier und der Wahrnehmung des Kiezes im Gesamtkontext der Stadt.

Vorgehensweise „Step by Step“

Die Schwierigkeit bei der Auswertung der Interviews bestand darin, die für unser Thema relevanten Aussagen, nämlich „weiche“ und unterbewusste Faktoren der Ortsbindung (z.B. Verantwortungsbewusstsein, Zugehörigkeitsgefühl), die häufig auch nur „zwischen den Zeilen“ zu finden waren, lesbar zu machen. Aus diesem Grund einigten wir uns auf folgende **Indikatoren** für die lokale Identifikation, denen wir die bedeutsamen Interview-Aussagen zuordneten:

- Wohnbiographie
- Emotion
- Aktion
- Kontakte
- Kognition
- Wertung.

Die „Wohnbiographie“ umfasst - soweit es aus den Unterlagen hervorging – die Sesshaftigkeit der Probanden im Untersuchungsgebiet. Nicht relevant sind hierbei Umzüge innerhalb des Gebietes. Mit „Emotion“ wird die gefühlsmäßige Bindung beschrieben, die zum Wohnviertel besteht. Bei „Aktion“ wird das Interesse und die Engagementbereitschaft der Befragten für ihr Wohngebiet festgehalten. „Kontakte“ steht für alle freundschaftlichen und nachbarschaftlichen Beziehungen im Wohngebiet. Unter „Kognition“ ist die Wahrnehmung des Raumes zu verstehen. Es soll festgestellt werden, inwiefern ein Gebiet bewusst als abgegrenzter Raum wahrgenommen wird. Bei der „Wertung“ geht es um eine persönliche Beurteilung des Viertels. Im Laufe des Verfahrens hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Zuordnung der Interviewaussagen nicht immer eindeutig hinsichtlich Emotion, Kognition und Wertung möglich war. Folglich wurde das Konzept der sechs Schlagworte leicht modifiziert, indem die drei Schlagworte zu einer Gruppe zusammengefasst wurden.

Die Textpassagen inklusive Zitaten und Bemerkungen ordneten wir entsprechend den Schlagworten zu (siehe Tabelle 5). Um die Aussagen der einzelnen Befragten in Vergleich setzen zu können, wurden diese in zwei Schritten soweit generalisiert, dass am Ende zu jedem Schlagwort eine zwar verallgemeinerte, aber klare Aussage über Intensität, Ausrichtung, bzw. bei der Wohnbiographie die Wohndauer abzulesen war.

| Name | Wohnbiographie | Emotion | Aktion | Kontakte | Kognition | Wertung |
|---|------------------------------------|--|---|--|---|---|
| 1.) Judith A., 31 J. FH/H-Abschluss z.Zt. Hausfrau, 3 Kinder bis 6 Jahre | -seit 07/1994 -durch Zufall | -lebendig, szenig | spricht sich in Nachbarschaft rum | -nette Nachbarn (befreundete Familien im Haus; Kinder spielen zus., Blumen gießen -ein Ehepaar ins Haus geholt | „aber noch <u>hinter</u> der Brunnenstraße“ - familienfreundlich (Infrastruktur hat sich entwickelt oder entw. sich) | -es ist ein richtiger Kiez, kleiner Radius (man hat nicht das Gefühl in der Großstadt zu wohnen) |
| Einkommen 2000- 3200€ Ikea, unkonventionell Individuell, modern | | -es würde ihr schwer fallen wegzuziehen (tolle Wohnung, Kiez) | -Mann war bei Versammlung Pappelplatz -Strelitzer Str. Spielplatz = noch nicht aktiv teilge- nommen, aber beim nächsten Mal! | Nachbarschafts- beziehungen wichtig; empfindet es als angenehm, dass Freunde im Haus sind | -es existiert eine Grenze zwischen Wedding und hier | -nicht so ganz bürgerliche Familien („nicht solche, die nach Lankwitz ziehen würden“) |

Tabelle 5: Schema der Zuordnung von Interviewaussagen zu Schlagworten

Um aus den Teilergebnissen der einzelnen Schlagwortkategorien eine Gesamttendenz der einzelnen Befragten und anschließend auch der Wohnviertel ermitteln zu können, haben wir ein **Punktesystem** entwickelt. Zu diesem Zweck wurden die generalisierten Aussagekategorien in den Schlagwortbereichen Emotion, Aktion, Kontakte und Wertung mit speziellen Punktwerten versehen. Je stärker die Aussage auf eine Identifikation mit dem Kiez schließen lässt, umso mehr Punkte ist sie wert. So wurden z.B. im Bereich Aktion unterschieden zwischen:

- kein Interesse am Kiezeschehen (0 Punkte),
- Interesse am Kiezeschehen (1 Punkt),
- Bereitschaft zu Engagement im Kiez (2 Punkte),
- aktives Engagement im Kiez (3 Punkte).

Die Punkteskala wurde kategorienübergreifend aufeinander abgestimmt, um daraufhin die lokale Identität für jede Person auszählen zu können. Auf diese Weise war es möglich, die Stärke der Identifikation der einzelnen Befragten miteinander zu vergleichen. Der Indikator Wohnbiographie wurde bei der Punktwertung nicht berücksichtigt, nach der Punktvergabe aber den ermittelten Werten gegenüber gestellt, um über die Bedeutung der Wohndauer in Bezug auf lokale Identifikation Aussagen treffen zu können.

Die Verallgemeinerung der Aussagen mit der äußersten Generalisierung der Punktwertung hat sich bei der Ermittlung eines Kiez-Trends als sehr hilfreich erwiesen und ermöglichte anschließend einen direkten Vergleich zwischen den Quartieren. Die detaillierte Auswertung der potentiellen lokalen Identifikation der Befragten basiert jedoch letztendlich wieder auf den Originalaussagen unter Berücksichtigung des gesamten Interview-Kontextes.

Bemerkungen

Die Ergebnisse der Vorlage des Zeitungsartikels und die mental map der Befragten wurden lediglich zur Unterstützung der personenbezogenen Ergebnisse herangezogen, blieben ansonsten aus Mangel an Aussagekraft oder der Komplexität einer Interpretation weitgehend unberücksichtigt. Es erscheint uns ratsam, die kognitiven Karten in einem eigenständigen Verfahren auszuwerten.

Das Postskriptum sollte einer besseren Einschätzung der Befragten dienen und daraus folgend eine genauere Deutung der Interviewtexte und die Erschließung von Sinnzusammenhängen ermöglichen. Die Bemerkungen zum „situativen Kontext“ (Gebhardt, 1995: S.24) des Interviews waren teilweise recht hilfreich, sind jedoch aufgrund ihres subjektiven Charakters oft nur bedingt nützlich und schwer interpretierbar. Es hat sich gezeigt, dass das Wissen, welches man selbst in und durch die Interviewsituation über den Befragten erfährt absolut notwendig ist.

4.2.3.2 Lokale Identifikation: Auswertung

Im Gebiet um den Chamissoplatz wurden sieben Personen interviewt, darunter zwei Mütter und fünf Väter. Es handelte sich in allen Fällen um Haushalte mit ein bis zwei Kindern. Alleinerziehende gab es in keinem Haushalt. Abgesehen von zwei Familien, die seit vier Monaten, bzw. fünf Jahren im Viertel wohnen, beträgt die Wohndauer im Kiez bei allen anderen Befragten über zehn Jahre.

Bei der Gesamtbetrachtung der Aussagen stechen einige Gemeinsamkeiten ins Auge. Alle Interviewten dieses Viertels stellen heraus, dass es sich bei der Bewohnerschaft



des Viertels um eine bunte Mischung von unterschiedlichsten Leuten handelt: „es gibt hier die ganze Bandbreite, was in der Gesellschaft vorkommt“. Die Attribute, die diesbezüglich vergeben wurden gehen von „kulturelle Vielfalt“ über „gesunde Mischung“ bis zu „bunt, lebendig, schrill“. Dieser Umstand der diversen Bevölkerung im Viertel wird nicht nur von allen als typisches Merkmal des Quartiers wahrgenommen, sondern auch einstimmig als positiv bewertet. Jeder im Kiez lebe ein bisschen anders und werde auch gelassen. Ein weiterer auffälliger Punkt der Übereinstimmung ist der Bereich der Kontakte. Es ist sicherlich mit der im Allgemeinen langen Wohndauer der Befragten in Verbindung zu setzen, dass diese meist sowohl über eine Vielzahl von lockeren Kontakten im Haus oder in der Nachbarschaft verfügen, als auch viele Freunde im Wohnviertel haben. Eine Ausnahme bildet hier ausschließlich die Familie, die erst vier Monate vor der Befragung in das Gebiet gezogen ist. Hier existieren allerdings bereits Kontakte im Haus, wenn es auch noch keine Freundschaften im Kiez gibt. Auf lockere Kontakte lässt sich deutlich schließen, wenn in einer Vielzahl von Interviews erwähnt wurde, dass man beim Einkaufen oder allgemein in den Straßen des Viertels häufig auf Bekannte trifft. „Man kennt sich“ ist eine Aussage, die immer wieder zu finden ist, sowie „... man fühlt sich nicht verloren“. Es wird wiederholt erwähnt, dass sich Leute grüßen, auch wenn sie sich nur vom sehen kennen. Auch wird als positiv herausgestellt, dass man mit den Verkäufern in den Geschäften bekannt ist und beim Einkauf auch mal ein Wort über das geschäftliche hinaus wechselt: „... es ist nicht so, dass man ihn (den Laden) nur benutzt, sondern man freut sich, wenn man reingeht, dass man ein paar Worte wechseln kann“. Beim Thema der Bezugsquellen für Neuigkeiten aus dem Kiez taucht neben dem Kiez-Magazin „Kreuzberg Chronik“ auch immer wieder die „Mund-zu-Mund-Propaganda“ auf, die ja ein gewisses Maß an Kontakten voraussetzt. Auch wird von zwei Befragten von dörflichen Strukturen im Kiez gesprochen, was sich aufgrund der baulichen und verkehrlichen Realität nur auf das soziale Leben, also den Umgang miteinander beziehen kann. Die Kontakte direkt im Haus sind teils freundschaftlich, teils rein nachbarschaftlich. Es blieb aber nicht unerwähnt, dass es auch zu Konflikten im Haus gekommen ist. Dabei ging es häufig um Ruhestörungen. Aber es wurde an gleicher Stelle auch berichtet, dass es nicht schwierig sei, die Konflikte zu lösen, da man sich immer direkt untereinander in Verbindung setzt und so, ohne Polizei zu Einigungen kommen kann. Ein großer Anteil der Kontakte im Viertel wird den Kindern zugeschrieben. Viele Bekanntschaften haben sich durch den Kontakt mit anderen Eltern über die Kita oder die Schule ergeben. Ein weiterer Grund für die hohe Quote an Freundschaften und guten Kontakten im Kiez wird in der Wohnkontinuität der Bewohner in den letzten 10-15 Jahren gesehen.

Während sich die Interviewten in den Bereichen Wertung und Kontakte sehr stark ähnelten, so weist das Feld Aktion doch ein etwas differenzierteres Ergebnis auf. Übereinstimmung gibt es bei allen Befragten darin, dass sie ein Interesse dafür zeigen, was im Viertel passiert, was es Neues gibt und was sich verändert. Drei der Elternteile lassen eine Bereitschaft zum Engagement im Quartier durchblicken, auch wenn sie bisher noch nicht sehr aktiv an Veränderungen im Kiez teilgenommen haben („Ich hoffe, dass die Entwicklung so ähnlich langsam verläuft, wie in den letzten Jahren, um als Bewohner die Möglichkeit zu haben, das Wohngebiet mitzugestalten“). Es wird z.B. einmal deutlich erwähnt, dass man sich an Aktionen beteiligen, aber nicht als Initiator auftreten würde. Außerdem finden sich Aussagen, die von Aktionen berichten, welche die Person selber nicht betroffen haben und somit keine eigene Teilnahme stattfand. Wenn es aber Handlungsbedarf gäbe, so würde man sich für die Sache einsetzen. Lediglich ein Familienvater berichtete von einem englisch-

sprachigen Kinderladen, den er und seine Frau mit ein paar befreundeten Paaren im Viertel ins Leben gerufen hat.

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, stellte sich bei der Auswertung heraus, dass die Kategorien Emotion, Kognition und Wertung nur sehr schwer zu trennen sind. Auch war es in manchen Fällen nicht möglich, aus den Interviewaufzeichnungen eindeutige Stellungnahmen zu diesen Schlagworten zu finden. Dort wo Meinungen diesbezüglich auszumachen waren, fielen sie sehr deutlich aus. So gab es beispielsweise zwei Befragte, die zu verstehen gaben, dass für sie ein Wegzug aus dem Viertel einem Wegzug aus Berlin gleichkommen würde: „...kenn' kaum eine Ecke in Berlin, wo ich so gerne wohne“. In einem Fall drückte sich die emotionale Bindung zum eigenen Kiez dadurch aus, dass der Bewohner berichtete, aufgebracht zu reagieren, wenn negativ über sein Viertel gesprochen wird („...sag' mir erst, wo Du wohnst!“). Bei vier Befragten war festzustellen, dass für sie ihr Wohngebiet genau abgrenzbar ist. Für sie ist es wichtig, dass sie hier, innerhalb der von ihnen definierten Grenzen (die fast identisch mit den Grenzen unseres Untersuchungsgebietes sind), wohnen und nicht woanders. Die von den Interviewten definierten Grenzen des Kiezes lassen sich zum Teil den Mental Maps entnehmen. Die Abgrenzung des eigenen Gebietes kann auch durch eine Unterscheidung von anderen Gebieten stattfinden. So würde ein Befragter beim Beschreiben seines Wohngebietes erklären, dass er in Kreuzberg wohne, dann aber sofort unterscheiden, dass er nicht am Kottbusser Tor oder am Wassertorplatz, sondern in einem anderen Kreuzberg wohne. Das Gebiet in seinen Abgrenzungen wird als Kiez wahrgenommen: „Nirgendwo besser passt der Begriff 'Kiez', „

Betrachtet man nun zusammenfassend die Summe der Befragten des Chamisso-Kiezes, so ergibt sich, dass im allgemeinen eine Identifikation mit dem Viertel vorhanden ist. Die Gruppe teilt sich in Interviewte mit sehr starker lokaler Identifikation und mit mittlerer Identifikation. Die Befragte mit dem geringsten Maß an Identifikation wohnte zum Zeitpunkt der Befragung erst vier Monate im Viertel. Allerdings lassen sich selbst hier bereits Identifikationstendenzen feststellen. Die Gruppe der Befragten hat gemein, dass die heterogene Bewohnerschaft positiv gewertet wird. Mit Ausnahme des oben erwähnten Falles wohnen die Befragten seit fünf, in fünf Fällen seit über zehn Jahren im Viertel. Bis auf die neu Zugezogene verfügen alle sowohl über lockere Bekanntschaften, als auch über Freundschaften in der Nachbarschaft des Quartiers. Unterschiede finden sich im Maß des Engagements für den Kiez und der emotionalen Bindung zum Viertel.



4.2.4 Bewohnerstrukturen und Lebensstile

Beginnend mit einer kurzen Deskription des Zeitraums bis 1990, wird danach die Situation Anfang 2003 und der damit verbundene Wandel dargestellt. Abschließend sollen Hypothesen bezüglich des Lebensstils und der Bewohnerstruktur synthetisiert werden.

4.2.4.1 Lebensstile und Bewohnerstruktur vor 1990

Die Alterstruktur war vor 1990 relativ gut durchmischt, es waren alle Generationen vertreten. Im Gegensatz zur damaligen durchschnittlichen Westberliner Alterstruktur war der Chamissokiez relativ jung. Es lebten viele junge Menschen (Kinder, Jugendliche und Twens (ab Ende 70er, Anfang 80er) und einige ältere Bewohner (über 50 Jahre) im Viertel. Menschen in den „mittleren“ Jahren waren, dem Eindruck der Interviewten folgend, unterrepräsentiert.

Der verhältnismäßig hohe Anteil der Immigranten an der Gesamtbewohnerschaft und deren Engagement im gesellschaftlichen Leben macht es möglich, über diesen Kiez als einen multinationalen und multikulturellen Kiez zu sprechen. Innerhalb der ausländischen Bewohnerschaft stellten die türkische Einwohner die Majorität dar.

Der Anteil der Familien an der Gesamtbewohnerschaft schien auch vor 1990 relativ hoch gewesen zu sein. Es existierten neben Kernfamilien auch Großfamilien (besonders solche türkischer Abstammung) und durchmischte Familien. Die Mieten sind im Westberliner Vergleich relativ niedrig gewesen, was auch finanziell schwächer dastehenden Menschen erlaubte hier zu wohnen (Bewohnerinterview Chamissoplatz 03). Neben der „normalen“ Durchschnittsbevölkerung zogen die günstigen Wohnbedingungen und das gute gesellschaftliche Klima auch moderne Performer und Experimentalisten (Hausbesetzer, Künstler) an, welche auch dem kulturellen Leben des Kiezes ihren Stempel aufdrückten. Neben expressiv Vielseitigen, welche vielleicht neben dem Nicht-Wehrdienst aus verschiedensten Gründen nach Berlin gekommen sein könnten, waren einige andere Lebensstilgruppen vertreten (nach der Spellerbergschen Abgrenzung): sozial Engagierte, was viele Initiativen belegen, vielseitig Aktive, einfach Lebende und arbeitsorientiert Häusliche, insbesondere türkischer Abstammung.

4.2.4.2 Aktuelle Entwicklung der Sozialstrukturen und Lebensstile

Die bereits vor 1990 herrschende durchmischte Alterstruktur blieb leicht verändert zwischen 1990 und 2003 bestehen, es sind alle Generationen vertreten. Der Anteil der Personen im höheren Alter hat sich zu Gunsten des etwas gesetzteren, mittleren und ganz jungen Bereichs (Kleinkinder) verändert. („Immer mehr werden es Leute wie wir letztendlich.“ „Mittelalter mit Kindern“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 03), „viele 30-somethings“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 02). Die meisten Familien bestehen aus Mutter, Vater und zwei Kindern; in immigrierte Familien leben oft mehr als zwei Kinder.

Der Trend der verschiedenen Staatsangehörigkeiten hat sich konsolidiert, den Hauptanteil machen deutsche Familien aus. Es wohnen aber auch viele Familien mit südeuropäischen, besonders türkischen Wurzeln hier. Der Kiez ist multikulturell geprägt. Die Bevölkerungsstruktur ist ethnisch und kulturell vielfältig. Abgesehen von einigen wenigen unterschwelligem Ressentiments gegenüber Jugendlichen türkischer Herkunft, scheint der Kiez tolerant gegenüber anderen Nationalitäten zu sein

(Bewohnerinterview Chamissoplatz 01), was nicht automatisch mit guter Integration in den Kiezalltag oder Identifikation mit dem Kiez seitens der ausländischen Bevölkerung gleichzusetzen ist (Interview Druckschn, Wegs 2003).

Der Anteil der Familien ist in den letzten Jahren gestiegen. Derzeit sind 40% der Wohnungen an Familien vermietet (Interview Druckschn, Wegs 2003). Die ursprünglich angestammte Bewohnerstruktur hat sich nicht verändert, sie ist lediglich älter geworden und hat durchschnittlich zwei Kinder bekommen (vertretene Familien sind hauptsächlich junge Kernfamilien, aber auch Restfamilien, Großfamilien (meist türkischer Menschen), durchmischte Familien und Alleinerziehende). Junge Familien mit durchschnittlich zwei Kindern sind auch die Hauptnachfrager nach Wohnraum (ebd.).

Menschen die nicht aus Kreuzberg stammen, sind in den meisten Fällen aus Restberlin (primär westlicher Teil) oder aus dem Alt-Bundesgebiet zugezogen. Der Großteil der Chamissokiezbewohner lebt jedoch schon länger hier. Einige Personen sind zwischenzeitlich in andere Bezirke Berlins gezogen (z.B. nach der Wende in die „In“-Bezirke Prenzlauer Berg und Friedrichshain), danach aber wieder zurückgezogen. Der Kiez ist mit den Bewohnern gealtert, bzw. langsam gewachsen (im Gegensatz zum Prenzlauer Berg). Ein Wegzug aus dem Chamissokiez würde für viele ein Wegzug aus Berlin bedeuten.

Mit dem Eintritt in eine neue Lebensphase, beginnende Berufsausübung, verändert sich das Einkommensverhältnis dementsprechend. Derzeit leben viele gut situierte, „gesetzte“ Menschen im Kiez, die relativ gut bezahlten Tätigkeiten nachgehen (u.a. Lehrer, Angestellte, Beamten). Viele Personen haben Abitur oder sind Akademiker und sind wirtschaftlich relativ abgesichert. Neben denjenigen sind „ein paar neue Leute mit Geld“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 01) in den Kiez gezogen.

Das Angebot der zahlreichen Einzelhändler des tertiären Bereiches spiegeln die gesteigerte Nachfrage nach höherwertigen Produkten von Menschen mit gesichertem Einkommen wider, was auch zu einer überlokalen Nachfrage führt. Der Chamissokiez zieht nicht nur durch seine Einzelhändler mit überregionaler Bedeutung in der Bergmannstraße, sondern auch durch seinen Szenecharakter und junges, vitales Image auch internationales Publikum an (Interview Druckschn, Wegs 2003).

Es sind „alle Dienstleister des täglichen Bedarfs vor Ort“, es besteht ein „ausgezeichneter Branchenmix.“ Laut Experten des Stadtplanungsamtes wurden „nur „störende“ also lärmende Gewerbe vertrieben und kleine Läden bevorzugt.“ (Interview Schubert, Arnold 2003). Die Annahme der „Tante-Emma-Läden“ durch die Bewohnerschaft und die hohe Anzahl von „Spezialitäten-Läden“ des Dienstleistungssektors, lässt auf ein Einkaufsverhalten schließen, bei dem es nicht in erster Linie um preisgünstiges, sondern atmosphärisch-angenehmes Einkaufen geht. Dieser Eindruck wird vor dem Hintergrund des insgesamt gestiegenen Preisniveaus des Kiezes verstärkt.

Die Schulen und Bildungseinrichtungen werden von den Interviewten unterschiedlich bewertet, die Skala reicht von „nicht akzeptabel“ bis „wir sind wegen der Schule hergezogen.“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 02). Die Ansprüche oder die Wahrnehmungen scheinen in diesem Punkt auseinander zu gehen.

Der Zufriedenheitsgrad ist insgesamt sehr hoch. Mehrheitlich gestellte Wohnungskriterien wie: genügend Helligkeit, wenig bis gar kein Lärm werden in der Regel erfüllt. Einigen Einwohnern ist das kulturelle Angebot jedoch nicht ausreichend genug. „Die Jüterborger ist wie ein Elfenbeinturm, schön hell und sonnig, aber einfach zu ruhig und abgeschieden.“ (Bewohnerinterview Chamissoplatz 03).



Ein Wandel vollzog sich primär im Einkommensniveau der Bewohner. Viele aktiv im Arbeitsprozess stehende Menschen wohnen heute hier (z.B. Lehrer, viele Akademiker, etc.). Auch hier kann es sich aber um eine in-situ-Veränderung handeln, wonach die Bewohnerschaft stabil blieb aber im Laufe der Zeit älter und wohlhabender wurde. Während vor 1990 vorrangig junge und alte Menschen im Viertel wohnten, sind es heute viele Personen im mittleren Alter mit ein bis zwei Kindern.

Neben den ansässigen Bevölkerungsteilen, gibt es in das Gebiet drängende Leute mit Kindern und einem gesicherten finanziellen Einkommen. Für diese Menschen ist das angenehme Verhältnis des Miteinanders und die Kiez-Atmosphäre ein Pull-Faktor. Durch diese nun sozial sehr selektive Bevölkerungsergänzungen wird das Gebiet wohl langsam homogener: *“Urgestein - Leute, die am Chamisso-Kiez geboren wurden -, es gibt sie zwar noch, sie werden aber immer weniger, ...einfache Leute proletarischen Ursprungs ziehen nicht hier her...”,* wenn neue Bewohner in den Kiez ziehen, *„dann jüngere Leute mit etwas Geld“* (Bewohnerinterview Chamissoplatz 03).

Insgesamt hat sich die gesamte Wirtschafts- und Sozialstruktur in Richtung höhere Einkommen und höherwertige Dienstleistungen gewandelt. Das Warenangebot der Geschäfte wurde der veränderten Bewohnerstruktur angepasst (Interviewer zu den Läden in der Bergmannstraße: *„alle auf dem Niveau/Stil, die Leute bedienen, die nicht nur von Sozialhilfe leben, die in Relation einigermaßen zurechtkommen“*) (Bewohnerinterview Chamissoplatz 03). Dazu passt die „Kiosk-News“-Meldung, dass der Verkauf von „Zeit“ und „Spiegel“ im Chamissokiez stark zugenommen hat, was sicherlich nicht zuletzt der gewandelten Bewohnerstruktur geschuldet ist (Bewohnerinterview Chamissoplatz 03).

Der Prozess der Gentrification und damit verbundene „Yuppifizierung“ scheint nicht mit einer derartigen Vehemenz wie beispielsweise im Prenzlauer Berg am Kollwitzplatz in Gang zu kommen.

Abschließende Hypothesen könnten folgendermaßen lauten:

- Die Altersstruktur der Bewohner hat sich gewandelt, ihre Zusammensetzung jedoch kaum. Der Kiez ist mit den Bewohnern, die im Laufe der Zeit Familien gebildet haben, gealtert.
- Der Lebensstil der Kiezbewohner hat sich ihrem Alter und ihrer finanziellen Lage entsprechend gewandelt. Die Bewohner sind in Bezug auf ihren Wohn- und Lebensstil anspruchsvoller geworden.
- Die Bewohner legen sehr viel Wert auf eine gute Wohn-, Wohnumfeld- und Lebensqualität.
- Die Vielfalt der Lebensstile hat sich reduziert.
- Trotz der sich abspielenden Wandlung vom uralten, Alt-Berliner Viertel zum moderneren, angesagten Quartier, bleibt der Kiezcharakter nicht nur erwünscht, sondern auch erhalten.

4.3 Elisabethkiez

Juan-Hugo Bascopé-Romero
 Sebastian Koven
 Jennifer Kracht
 Michael Lunberg

4.3.1 Der Wohnungsmarktsituation im Kiez

Wie bereits vorab erläutert handelt es sich bei der Bausubstanz im Elisabethkiez beim überwiegenden Teil um Altbauten aus der Zeit vor 1900. Der Bestand setzt sich zusammen aus 50 Prozent modernisierten Altbauten, 45 Prozent unsanierten Altbauten und 5 Prozent Neubauten.

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Rosenthaler Vorstadt. Von den Wohneinheiten im Sanierungsgebiet wurden 75 Prozent als sanierungsbedürftig eingestuft. Das entspricht einer Anzahl von insgesamt 4000 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Bis zum jetzigen Zeitpunkt sind 55 Prozent dieser Wohnungen modernisiert (Interview Schumann 2003).

Der geringe Leerstand von Wohnungen im Gebiet vor der Wende, stieg nach der Rückübertragung der Häuser auf die Alteigentümer drastisch an. Ein wichtiger Grund dafür war das Bestreben der Eigentümer sobald eine Sanierungsabsicht bestand, möglichst wenig Bewohner bei Beginn der Sanierungsmaßnahmen in den Objekten zu haben. Bei Auszug eines Mieters fand keine Neuvermietung statt. Diese Politik des „Leerwohnens“ erklärt den hohen Leerstand von 54 Prozent vor der Sanierung. Nach der Sanierung verringerte sich der Leerstand wieder auf zehn Prozent, dies entspricht in etwa den Verhältnissen vor der Wende.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Nettokalt-Mietobergrenzen im Sanierungsgebiet nach erfolgter Sanierung mit staatlichen Fördermitteln liegen bei unter 40 qm: bei 4,24 Euro; bis 60 qm: bei 4,12 Euro; bis 90 qm: bei 3,78 Euro; über 90 qm: bei 3,49 Euro. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Nettokalt-Miete von 3,97 Euro pro Quadratmeter. Der Mietpreis war vor der Modernisierung um 43,4 Prozent geringer, d.h. er lag bei durchschnittlich 2,77 Euro nettokalt pro Quadratmeter (5,41 DM) (Interview Schumann 2003). Was diese Erhöhung für die Bewohnerschaft bedeutet, soll im Weiteren erörtert werden.

Die Auswertung von 32 Wohnungsanzeigen am Wochenende 18/19.01.03 durch das Koordinationsbüro für Stadterneuerung im Bezirksamt Mitte ergab für die im alten Stadtbezirk Mitte gelegenen Sanierungsgebiete einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7,50 Euro nettokalt. Dabei ist zu bedenken, dass es sich hier um den Preis handelt, der aktuell verlangt wird, nicht um den Preis, der im bewohnten Bestand gezahlt wird (Interview Dubrau, Preuß 2003). Die Diskrepanz zwischen offizieller Mietobergrenze von 3,97 Euro pro Quadratmeter bei öffentlich geförderten Wohnungen und geforderten 7,50 Euro pro Quadratmeter bei den mit privaten Mitteln finanzierten Wohnungen zeigt die Tendenz zur Angleichung der Mietpreisverhältnisse an die benachbarte Spandauer Vorstadt.

4.3.1.1 Lage und Erreichbarkeit des Kiezes

Sowohl die Verkehrsanbindung für den individuellen Verkehr mit dem Pkw als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist günstig. Das Untersuchungsgebiet liegt an den zwei großen Verkehrsachsen: der Brunnenstrasse – einer der radialen Ausfallstrassen die vom Stadtzentrum bis in die Peripherie führen, und der Invalidenstrasse – Verbindung von Prenzlauer Berg, Mitte und Tiergarten. Im Bereich der Verkehrsachsen ist das Parkplatzangebot jedoch zu gering. Entlang der



angrenzenden Friedhöfe stehen dagegen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Der Anschluss an das Netz des ÖPNV ist über die U-Bahn unter der Brunnenstrasse und der Straßenbahn in der Invalidenstrasse und auf der Brunnenstrasse in Richtung Rosenthaler Platz gegeben. Mit ihr erreicht man in kurzer Zeit die S-Bahnhöfe Nordbahnhof und den Hackeschen Markt, welcher einen Verkehrsknoten im ÖPNV darstellt.

4.3.1.2 Die Dynamik des lokalen Wohnungsangebots

Die Bausubstanz befand sich 1990 in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Sanierungsmaßnahmen hat es zu DDR-Zeiten kaum oder gar nicht gegeben. Nach dem Krieg kam es zum Abschlagen der Stuckfassaden aus ideologischen Gründen. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen waren eher der Initiative der Mieter überlassen. Die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften investierten allenfalls in unumgängliche Instandhaltungsmaßnahmen wie z.B. dem Austausch einzelner Fenster, es gab jedoch keine geplanten Komplettsanierungen. Es hatte sich somit ein erheblicher Instandsetzungsdruck aufgebaut.

Wie schon oben bei der Vorstellung der beiden Untersuchungsgebiete erwähnt, wurde im Jahre 1994 das Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt ausgewiesen. Im Faltblatt der Betroffenenvertretung heißt es: „Zusammen mit dem niedrigen Wohnkomfort ergab sich ein entsprechend hoher Sanierungsbedarf.“ Dieser bezieht sich insbesondere auf erhebliche Ausstattungsdefizite der Wohnungen. Durch kohlebeheizte Einzelöfen kommt es zur Umweltbelastung durch Schadstoffe, unverkennbar im Winter in den Innenstadtbezirken durch den typischen Geruch. Einen Sanierungsträger in Form einer großen städtischen Wohnungsbaugesellschaft, wie er in den Westberliner Sanierungsgebieten der achtziger Jahre üblich war, gibt es hier nicht. Dies hängt mit den Eigentumsverhältnissen zusammen. Der größte Teil der Häuser (90 Prozent) liegt in den Händen privater Vermieter, die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften besitzen im Untersuchungsgebiet keine großen Bestände. Nach den Aussagen aus Interviews sind von den privaten Hauseigentümern wiederum 80-90 Prozent Investoren, welche die Objekte modernisieren um sie anschließend wieder zu veräußern

Bei den Modernisierungen wurde sowohl bei öffentlich geförderten als auch bei privat finanzierten Modernisierungen in den meisten Fällen eine Sanierung nach den allgemein üblichen Standard vorgenommen (Interview Dubrau, Preuß 2003). Nach Interview-Aussagen ist aber mit einem nicht geringen Anteil von inoffiziellen Luxussanierungen bei den öffentlich geförderten Modernisierungen zu rechnen. Die Praxis sieht dann teilweise so aus, dass ein offizieller Mietvertrag mit Mietpreisen innerhalb der gesetzlich festgelegten Mietobergrenzen existiert, unter der Hand jedoch ein Mietvertrag mit höheren Mieten (Interview Schumann 2003). Dies deutet darauf hin, dass sich der Prozess der Gentrification, wie oben schon dargestellt, in einem fortgeschrittenen Stadium befindet.

4.3.1.3 Vermarktungssituation im Kiez

Der Wohnungsmarkt im Elisabethkiez ist für Makler offensichtlich wenig attraktiv. Teilweise war das Viertel völlig unbekannt. Wenn das Viertel bekannt war, wurde es aufgrund seines schlechten Image bzw. wegen eines nicht vorhandenen Image als uninteressant erklärt. Bei näherem Nachfragen nach den Gründen wurde es mit den teilweise immer noch ungeklärten Eigentumsverhältnissen, dem schlechten Zustand der Objekte, Desinteresse bei Neukunden etc. begründet. Makler ziehen die Kundenbindung der regionalen Bindung wenn möglich vor, anscheinend gibt es keine

großen Hausverwaltungen mit Bestand im Elisabethviertel. Die Vermarktung findet offensichtlich auf einem anderen Weg statt. Eine innerhalb der vorliegenden Studie durchgeführte Analyse des Immobilienmarkts betreffs Anzeigen in Tageszeitungen und auf Internetseiten ergab, wenn auch in der Anzahl spärlich, aufschlussreiche Resultate. Angebotene Wohnungen waren durchweg saniert. Geworben wurde mit Attributen wie hell, „Topzustand“, Erstbezug nach Sanierung, interessanterweise nicht mit „ruhig“ oder kaum mit „verkehrsgünstig“. Zur Ausstattung lässt sich feststellen, dass Einbauküche und abgezogene Dielen offensichtlich Standard sind. Auch die Bäder sind zum größten Teil mit Wanne oder sogar mit Wanne und Dusche ausgestattet. Viele Wohnungen wurden mit Balkons angeboten, diese sind, wie wir uns vor Ort überzeugen konnten, teilweise nachträglich mit Metallrahmenkonstruktionen vorgestellt worden. Dass keine Wohnungen aus dem unsanierten Bereich angeboten werden, deutet darauf hin, dass die Methode des „Leerwohnens“ immer noch praktiziert wird, oder dass die Mieter in diesen Objekten solange als möglich an den im Verhältnis zum Standort und Mietpreis sehr günstigen Wohnungen festhalten. Die geringe Anzahl an Wohnungsanzeigen spiegelt offensichtlich die nur punktuelle Instandsetzung und Modernisierung der Häuser wider. Da es keinen großen zentralen Sanierungsträger gibt, finden Modernisierungen ungesteuert nach dem Ermessen und der finanziellen Lage der Privateigentümer statt.

Um die Belange der Bewohner kümmert sich das vom Land finanzierte Büro für stadtteilnahe Sozialplanung (BfsS). Zu seinen Aufgaben gehört die Überwachung der Umsetzung der Sanierungssatzung im Sanierungsgebiet. Inwieweit dies erfolgreich ist, muss insofern angezweifelt werden, als dass mit dem Wegfall der staatlichen Fördergelder nur noch mit privaten Mitteln gearbeitet wird. Nach Aussagen der Mieterberatung im Frauentreff „Brunnhilde“ setzen sich die Eigentümer allzu oft über die in der Sanierungssatzung von 1994 festgelegten Leitsätze der Stadterneuerung hinweg, und dies besonders in den Punkten, in denen es um eine behutsame Entwicklung (aus dem Bestand heraus) und um die sozialverträgliche Gestaltung, die sich an den Betroffenen orientieren soll, geht.

4.3.1.4 Ausblick

Bisher sind öffentliche Fördermittel fast ausschließlich in die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen geflossen. Gegenwärtig ändert sich dies zugunsten der öffentlichen Infrastruktur und Wohnumfeldverbesserung. Auch sollen in Zukunft die seit langem geplanten Kinderspielplätze angelegt werden, um die Attraktivität für Familien zu fördern. Eine Skaterbahn am Pappelplatz wurde Ende Januar 2003 eingeweiht. Auch die Sanierung des Schulgebäudes ebendort ist geplant. Der Vorteil des Gebietes liegt in seinem Image als Wohnbezirk, d.h. es gibt keine so hohe Lärmbelastung durch Gastronomie wie etwa um den Kollwitzplatz. Weiterhin entstehen viele begrünte Hinterhöfe, die sich als sichere Spielareale für Kinder eignen. Gelingt es nicht die bestehenden Defizite in der öffentlichen Infrastruktur und des Wohnumfeldes in absehbarer Zeit zu beheben, werden die vorhandenen Familien das Gebiet wieder verlassen. Werden die Defizite andererseits behoben, wird es einen Mangel an genügend großen Wohnungen für Familien geben. Hier bietet sich die Chance bei noch nicht modernisierten Häusern über größere Wohnungsgrundrisse nachzudenken.



4.3.2 Wohnzufriedenheit der Quartiersbewohner

*Claudia Konang
Christoph Linsel
Sebastian Müller*

4.3.2.1 Zufriedenheit mit der Wohnung

Grundsätzlich sind alle befragten Personen mit Ihrer Wohnungssituation zufrieden. Es ist festzustellen, dass sich die Wohnzufriedenheit bei den Befragten stärker über die Wohnung definiert als über das Wohnumfeld. Dabei spielen der Mietpreis (Preis-Leistungs-Verhältnis), die Helligkeit, die Größe, die Ausstattung und der Lärmpegel die größte Rolle. Umfeldfaktoren wie die verkehrliche, soziale und ökonomische Infrastruktur, Sicherheit und personelles Wohnumfeld spielen eine eher sekundäre Rolle.

Acht von neun Befragten schätzen die Mieten für Ihre verhältnismäßig großen Wohnungen (von 70-143qm) von bezahlbar bis hin zu sehr gut ein. Dies kommt zwei Fällen durch alte bestehende Mietverträge, in einem Fall durch den Status einer Sozialwohnung und in den restlichen Fällen durch günstige Quadratmeterpreise (um 5 Euro/qm) zustande. Nur eine befragte Person ist durch eine mit der Privatisierung verbundene Mieterhöhung nicht zufrieden. Auch die Helligkeit, die Größe und der Lärmpegel ist von allen Befragten als akzeptabel bis sehr gut eingeschätzt worden. Des weiteren hat der Sanierungszustand Einfluss auf die Zufriedenheit der Interviewten. Dabei wird des öfteren bei kleineren Mängeln selbst Hand angelegt, da die Vermieter teilweise ihren Verpflichtungen nicht nachkommen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die befragten Personen eher wegen der Wohnung, als wegen des Wohnumfeldes zugezogen sind, auch wenn bei Einigen die zentrale Lage innerhalb der Stadt Berlin Ihre Entscheidung beeinflusst hat. Daraus schlussfolgernd ergibt sich die Vermutung, dass sich die Interviewten nicht sonderlich mit Ihrem Kiez identifizieren, auch wenn sie sich größtenteils dort wohl fühlen. Dieses Thema wird allerdings in Teil 4.3.3 noch einmal genauer behandelt.

4.3.2.2 Wohnumfeld und Bewohnerstruktur: Bewertung des Quartiers aus Bewohnersicht

Die Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet wird von allen Interviewpartnern als „gemischt“ empfunden. Trotzdem variieren die Ansichten: Einigkeit besteht über den geringen Ausländeranteil, den hohen Single-Anteil und die verstärkte Ansiedlung von jungen Leuten (genannt werden Studenten, Selbständige und Jungunternehmer aus der künstlerischen und Hightech-Branche). Drei Interviewte tendieren dazu das Gebiet ebenfalls als Familienwohngebiet anzusehen, während sechs Befragte das Gebiet insofern als Familienwohngebiet ansehen, dass es viele junge Familien (auch viele Alleinerziehende!) gibt, aber die Struktur des Untersuchungsgebietes nicht der eines typischen Familienwohngebietes entspricht. Dies wird mit dem Mangel an Betreuungsplätzen, großen Parks und Grünflächen zum Spazieren und Aufhalten (einziger in der Nähe befindlicher Park ist der Weinbergspark), der langweiligen und tristen Umgebung und dem Mangel an gepflegten Spielplätzen begründet. Viele der befragten Personen orientieren sich deshalb für derartige Aktivitäten in östliche und nördliche Richtung (z.B. Mauerpark und Humboldt-Hain).

Der Großteil der Interviewten beobachtet eine hohe Fluktuation durch häufigen Mieterwechsel. Teilweise herrscht durch diese hohe Fluktuation eine gewisse Anonymität, aber dies wird nicht als störend empfunden. Deshalb ist im Ergebnis eine genaue Einschätzung der Bewohnerstruktur für die Befragten sehr schwierig.

Einige der befragten Personen haben eine Verdrängung der "alten, einfachen und bürgerlichen Bevölkerung" beobachtet, während Andere durchaus noch eine „ältere Klientel“ im Untersuchungsgebiet vorhanden wissen wollen.

4.3.2.3 *Zufriedenheit mit der Quartiersinfrastruktur*

Sämtliche befragten Personen sind sowohl mit der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, als auch mit der sonstigen Verkehrsinfrastruktur zufrieden. Die U-Bahn (U 8), welche mit einem Aufzug ausgestattet ist, die Straßenbahn und der Bus lassen sich problemlos innerhalb von 5 Minuten erreichen.

Mit den Möglichkeiten zum Kauf von Waren des kurzfristigen Bedarfs sind fast alle Befragten zunehmend zufrieden bzw. empfinden sie als ausreichend, auch wenn von 3 Personen die Ackerhalle als ein Standort in der direkten Nähe als zu teuer empfunden wird. Trotzdem wünschen sich Einige mehr Ausweichmöglichkeiten. Kritisiert wird außerdem der Mangel an Läden für Kinderutensilien (Textilien, Spielzeug etc.) und Spezialitätenläden, wobei sich Letztere aber zunehmend ansiedeln (z.B. 2 italienische Feinkostläden). Einige Interviewte weichen aufgrund der dort vorhandenen Bandbreite lieber in das Gesundbrunnencenter aus.

Die verfügbaren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten werden von den meisten Personen als ausreichend empfunden, da entweder genügend Möglichkeiten vorhanden sind, oder sich in angrenzende Gebiete orientiert wird (z.B. Kneipen am Hackeschen Markt, Kino und Kulturbrauerei im Prenzlauer Berg). Dies liegt nicht zuletzt an der relativ geringen Größe des untersuchten Gebietes.

Alle an den Interviews beteiligten Personen sind mit der sozialen Infrastruktur wie dem Schul- und Kita - Angebot (zwei mal wurde die kirchliche Kita „Elisabeth“ genannt) im Untersuchungsgebiet vollauf zufrieden. Es sind sogar besondere Bildungsmöglichkeiten, wie z. B. die musikbetonte Grundschule „Papageno“, oder die spezielle, in den ersten 3 Klassen altersgemischte Thomas-Mann-Schule im Quartier gelegen. Auch Elterninitiativ-Kitas) sind in ausreichendem Maße vorhanden. Falls das Angebot doch nicht ausreichen sollte, ist es für alle der Befragten kein großes Problem auch hier in die angrenzenden Gebiete auszuweichen. Nur eine einzige befragte Person könnte sich in diesem Fall vorstellen in ein anderes Gebiet zu ziehen.

4.3.2.4 *Sicherheit im Quartier*

Auffällig ist, dass fast alle befragten Personen den Begriff Sicherheit im Zusammenhang mit Kriminalität definieren. Diese ist aber, laut Aussage der Interviewten, nicht im großen Stil zu beobachten. Es werden einige „Punks“, „Alkoholiker“, „Asoziale“ und „leicht faschistoide Jugendliche“ von den Befragten als potenziell deviante Gruppen identifiziert, ohne dass diese als massive Störung betrachtet werden. Zwei Personen kritisierten die mangelhafte, oder teilweise fehlende Straßenbeleuchtung, was einigen Personen und vor allem Kindern Angst vermittelte. Trotz allem haben oder hätten die meisten der Befragten kein Problem ihr(e) Kind(er) allein zur Schule zu schicken. Viel eher wird in diesem Zusammenhang die Gefahr gesehen welche von der Brunnenstraße als stark frequentierte Verkehrsader ausgeht. Vor allem verdecken parkende Autos die Sicht auf Kinder. Ansonsten wird die verkehrliche Sicherheit im Untersuchungsgebiet als positiv eingeschätzt.

4.3.2.5 *Individuelle Perspektiven der Quartiersbewohnern im Viertel*

Auch in diesem Abschnitt sollen die Perspektiven des Quartiers, hier des Elisabethkiezes, als Familienwohngebiet für die Zukunft beleuchtet werden: Welche Perspek-



tiven sehen die Bewohner für ihre zukünftige „Wohnkarriere“ im Kiez? Auch hier werden zusätzlich externe Expertenmeinungen zur Quartiersentwicklung einbezogen.

Die Mehrzahl der befragten Personen nimmt einen Wandel im Quartier wahr. Die Bewohner stehen diesem recht kritisch gegenüber und nehmen ihn in ihren Wahrnehmungen unterschiedlich zur Kenntnis. Einige glauben, dass in den nächsten Jahren jedes Haus saniert sein wird. Andere Interviewpersonen hingegen können sich eine derart schnelle Modernisierung bzw. Sanierung der Gebäude und Wohnungen im Quartier nicht vorstellen. Sie vermuten eher, dass in den kommenden Jahren die Zahl der neusanierten Häuser rückläufig sein wird.

Ihnen allen gemein ist, dass sie gegenwärtig eine Tendenz der Verdrängung der „alten Kiezbevölkerung“, insbesondere der älteren Menschen wahrnehmen. Vor allem junge Menschen, alleinlebende Personen und Lebensgemeinschaften ohne Kinder ziehen verstärkt ins Quartier. Die Befürchtung einer der befragten Interviewpersonen, das Quartier würde sich in eine „Schickimicki-Gegend“ verwandeln, wird von anderen Befragten nicht so aufgenommen. Diese sehen zwar auch den verstärkten Zuzug alleinlebender, besser verdienender Personen, doch ziehen auch vermehrt junge Familien in dieses Gebiet, die vor allem durch die Veränderungen in der öffentlichen Infrastruktur (Grünflächen und ausgebaute Spielplätze) angezogen werden.

Im Gegensatz zu den befragten Bewohnern im Chamissokiez (wo die Sanierung bereits abgeschlossen ist) sind die Befragten im Elisabethkiez in Hinblick auf eine Zukunft im Quartier unentschlossener. Einige sagen, dass sie sich ihre Zukunft im Gebiet vorstellen können. Anderen würde es nichts ausmachen umzuziehen. Bei den meisten besteht aber die Hoffnung, dass die laufenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen voranschreiten werden. Vor allem wünschen sie sich eine weitere Verbesserung in der öffentlichen Infrastruktur (Entstehung von Spielplätzen, Grünflächen etc.).

Ziel der Experten ist es, den Elisabethkiez familien- und bewohnerfreundlicher erscheinen zu lassen. Neben einem entstehenden Kiez-Zentrum in der Nähe des Pappelplatzes, das zur eigenen Identifizierung der Bewohner mit dem Kiez beitragen soll sowie den geplanten Grünflächen und Spielplätzen gehören auch die dringend renovierungsbedürftigen Schulen und Kindertagesstätten, die in naher Zukunft saniert und umgebaut werden müssen zu diesem Feld von Maßnahmen. Denn solange die geplanten Veränderungen nicht realisiert werden, so die Expertenaussagen, werden verstärkt Familien das Quartier verlassen.

4.3.3 Lokale Ortsbindung und Identität

Wie bereits eingangs im Theorieteil beschrieben, lag der Fokus der Auswertung auf der Partizipation des Interviewten am gebietsspezifischen Zusammenleben und seiner Wahrnehmung des Gebietes im Gesamtkontext der Stadt.

Bei der Gesamtbetrachtung aller neun durchgeführten Interviews kamen wir für das Untersuchungsgebiet „Elisabethkiez“ zu dem Ergebnis, dass sich die Interviewten hinsichtlich einer lokalen Identifikation klar differenzieren lassen. Die Ergebnisse polarisierten sich dahingehend, dass für den einen Teil ein sehr hohes und für den anderen Teil ein sehr geringes Maß an raumbezogener Identität bestimmt werden konnte.

*Katrin Kleinhans
Sophie Kramer
Oliver Oost*



Aufgrund der Äußerungen in den Interviews hat sich insbesondere hinsichtlich der Wahrnehmung des Gebietes ein interessantes Bild abgezeichnet. Der überwiegende Teil der Befragten legte demnach großen Wert darauf, ihre „ganz andere Mitte“ von der übrigen Mitte abzugrenzen. Vor allem bei den Aussagen zu Kognition, Emotion und Wertung wurde deutlich, dass das Gebiet als ein positiv gewertetes Pendant zu der bekannten, „szenigen“ Mitte empfunden wird. Der Raum wird als „Nische zwischen Prenzlauer Berg und Mitte“ gesehen, ruhig und zentral zugleich. Häufig standen für die Interviewten „schön und langweilig“ in einem Kontext, denn das „Ruhige, Normale und Unspektakuläre“ ist das, was das Gebiet für sie ausmacht. Am Ende waren es jene Interviews mit dem geschilderten Sachverhalt, denen ein hohes Maß an lokaler Identifikation zugesprochen werden konnte. Leichte Nuancen zeichneten sich nur bei der Art und Intensität der Aktionen im Viertel ab.

Fehlte jedoch diese oben geschilderte Sichtweise, zog sich eine gewisse Gleichgültigkeit des Interviewten gegenüber dem Gebiet und den Bewohnern durch das gesamte Gespräch. Im Gegensatz zu dem mehrheitlich als angenehm empfundenen „kleinstädtischen Flair“, konnten sich zwei Interviewpartner damit überhaupt nicht identifizieren. Es ergab sich aber nicht nur im Hinblick auf Emotion, Kognition und Wertung die Einschätzung einer sehr geringen Ortsbindung. Es konnten bezogen auf ihre Partizipation am Kiezgeschehen ebenfalls keine positiven Bindungspotenziale bestimmt werden.

Wie bereits erwähnt wurde, traten bei den Probandinnen mit einer hohen lokalen Identifikation nur im Bereich der Aktivitäten leichte Unterschiede auf. Im Folgenden soll daher noch einmal der Indikator „Aktion“ etwas detaillierter behandelt werden.

Obwohl innerhalb des Untersuchungsrahmens Familien mit Kindern bis 14 Jahre vorgesehen waren, stellte es sich heraus, dass die deutliche Mehrheit (sieben von neun Interviews) Familien mit Kleinst- und Kleinkindern waren. Dieser Sachverhalt spielte für unsere Auswertung bezüglich Partizipation eine entscheidende Rolle, da in den unterschiedlichen Entwicklungsphasen einer Familie immer wieder neue Präferenzen in den Vordergrund rücken (vgl. 2.2.5). Es wurde deutlich, dass diese problemzentrierte Bewohnergruppe sehr sensibel auf das Kiezgeschehen reagierte. Bei den meisten mangelte es jedoch an dem weiteren Schritt vom Interesse zum Engagement. Dieser Mangel wurde jedoch meist mit familienbedingten Zeitengpässen begründet. Dort, wo es zu einer aktiven Teilnahme an kiezspezifischen Initiativen gekommen ist, betrafen diese - ganz die Präferenzen betreffend - ausschließlich die Interessen der Kinder.

Angaben zu Wohndauer, Haushaltsgröße und -zusammensetzung wurden unter dem Indikator „Wohnbiographie“ berücksichtigt. Diese Informationen standen aber bei dem eigentlichen Bestimmungsprozess lokaler Identifikation nicht so stark im Vordergrund. Somit war es möglich, mittels einer Reflexion der Ergebnisse aus der Auswertung der anderen Indikatoren auf die Wohndauer eine zusätzliche Aussage über dessen Einflussfaktor auf die raumbezogene Identität zu treffen. Wir kamen zu dem Ergebnis, dass es nicht zwangsläufig einen direkten Einfluss der Wohndauer auf die Ortsbindung geben muss. Innerhalb unserer Untersuchung gab es sowohl ein Beispiel mit langer Wohndauer und geringer emotionaler Bindung als auch umgekehrt.

Ein Interview ist hier separat zu erwähnen. Es handelt sich nicht so sehr um einen Sonderfall, als vielmehr um einen für ein Sanierungsgebiet eher typischen Sachverhalt. Der Gesprächsverlauf der Interviewten wurde von ihren negativen Schilderungen bezüglich der sanierungsbedingten Gebietsveränderung innerhalb der letzten zwei Jahre dominiert. Ihren Aussagen nach zu urteilen, konzentriert sich ihre wach-



sende Unzufriedenheit und schwindende Ortsbindung insbesondere auf das eigene Mehrfamilienhaus, den Wechsel des Eigentümers und den mietpreisbedingten Bewohnerwechsel. Es wurde hierbei deutlich, wie wichtig eine mehr oder weniger konstante und intakte Nachbarschaft für den Einzelnen ist.

4.3.4 Bewohnerstruktur und Lebensstile

*Ralf Krüger
Dietmar Richter
Stefan Siegemund*

4.3.4.1 Situation vor 1990

Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges entwickelten sich die beiden Stadthälften Berlins völlig unterschiedlich. Besonders betroffen vom den ideologisch getrennten Entwicklung waren die Gebiete in unmittelbarer Grenznähe. Gab es früher über die Brunnenstraße einen kulturellen Austausch und Händlerbeziehungen zwischen den Stadtteilen Mitte und Wedding, so ließ dieser infolge zunehmender Abschottung seitens der DDR in Richtung Westen immer mehr nach. Mit Beginn des Mauerbaus im Jahr 1961 kamen die persönlichen zwischenmenschlichen Beziehungen zum Westteil völlig zum Erliegen. Konnte bis dahin z.B. die Versöhnungskirche unmittelbar am Grenzstreifen, der damaligen Bernauer Str. 4, noch von Gemeindemitgliedern aus Ost und West genutzt werden, so war dies nun nicht mehr möglich.

Als Ergebnis befand sich das Elisabethviertel nun zwar noch in der Mitte Ostberlins, aber gleichzeitig bekam es den Charakter eines Randgebietes in unmittelbarer Grenzlage. Aus diesem Grund wurde es mit zunehmender Zeit und zunehmender der Vernachlässigung des Gebäudezustandes immer unattraktiver.

Für die Bevölkerungszusammensetzung hatte dies unmittelbar nach dem Krieg kaum Folgen, da Wohnraum knapp und die Aufräumarbeiten des verlorenen Krieges noch im vollen Gange waren. Mit der Zeit sowie der Fertigstellung neuer Stadtteile (Lichtenberg, Marzahn, Hohenschönhausen, Hellersdorf) und der damit verbundenen neuen Wohnformen, wurde es auch für DDR-Verhältnisse ein eher ärmlicher Bereich, der jüngere Leute wie Studenten anzog, die sonst kaum Chancen auf dem Wohnungsmarkt hatten (Interview Dubrau, Preuß 2003). Allerdings muss in diesem Kontext betont werden, dass man hier nicht von einer Trennung in arm und reich aus heutiger Sicht ausgehen darf, da die Einkommen viel weniger divergierten, das Angebot an entsprechenden „Luxusartikeln“ gering ausfiel und die kommerziellen und kulturellen Entfaltungsmöglichkeiten eines einzelnen Individuums letztendlich eingeschränkt blieben.

Infolge dessen ist es auch kaum möglich einzelne Lebensstile zu lokalisieren, da alle Schichten der Bevölkerung im Gebiet lebten, die zusammen eine homogene Bevölkerungsstruktur bildeten. Dies trifft demzufolge auch auf die Familienstruktur zu, die einen sowohl von der Größe als auch dem Alter stark gemischten Charakter annahm.

Der geringe Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung ist charakteristisch für die gesamte DDR. Da die ein Grossteil der Ausländer aus „sozialistischen Bruderländern“ stammte und nur für eine bestimmte Zeit in der DDR, entweder als Gastarbeiter oder zu Ausbildungszwecken, tätig war, kam es kaum zu Vermischungstendenzen mit der ortsansässigen Bevölkerung. „Gefördert“ wurde dies durch die Unterbringung von gesamten ausländischen Bevölkerungsgruppen in bestimmten Ortsteilen oder gar einzelnen Wohnkomplexen, was zu gravierenden Problemen in den Wendejahren mit den traurigen Beispielen Hoyerswerda und Rostock führte.



Somit kann man aus der heutigen Betrachtungsperspektive bis 1990 von einer gemischten DDR-Anwohnerschaft im Elisabethviertel sprechen, die jedoch insgesamt von Außen betrachtet sehr homogenen erscheint.

4.3.4.2 Aktuelle Entwicklung der Sozialstrukturen und Lebensstile

Die Entwicklung des Elisabethkiezes verlief in den letzten 13 Jahren nicht konstant. Während in den unmittelbaren Nachwendejahren bis in die Mitte der 90er Jahre das Gebiet wenig Beachtung hinsichtlich staatlicher Sanierungsmaßnahmen erfuhr, ist seit 1995, mit Beginn der Ausweisung als städtisches Sanierungsgebiet, ein Aufwertungstrend zu verzeichnen.

4.3.4.3 Entwicklung bis Mitte 90er Jahre

Die sozialen und politischen Veränderungen in Folge des Mauerfalls wirkten sich auch im Wohnumfeld des Elisabethviertels, wenn auch vorerst von der strukturellen Zusammensetzung noch nicht so deutlich wie in den späteren Jahren, aus. In den ersten Jahren nach 1990 lebte noch ein großer Teil der alten angestammten Bevölkerung aus DDR-Zeiten in dem Gebiet.

Ein Grund war die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bis 1994. Dieser Mangel an Wohnraum führte zwangsweise zu einer relativen Immobilität der Bevölkerung innerhalb Berlins. Besonders davon betroffen war die ältere Bevölkerungsgruppe und die sozial schwache Klientel. Interviewte Anwohner berichteten von Leuten die in Folge der steigenden Arbeitslosigkeit am Existenzminimum lebten, häufigem Geschrei und Flaschenschmeißen in ihrer Nachbarschaft, die nach den Sanierungsmaßnahmen nicht mehr auftraten. Ein weiterer Grund für einkommensschwachen Anwohner in dem Gebiet zu verbleiben war die geringe Miete, infolge des teilweise stark baufälligen Zustandes der Wohngebäude. Da viele Wohnungen kaum noch bewohnbar waren, bildeten sich allerdings auch neue Wohn- und Lebensformen durch Wohnungsbesetzungen, die zum Teil dann nachträglich legalisiert wurden. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die schwierige und langwierige Rückübertragung, die sich durch die große Anzahl im Nationalsozialismus enteigneter jüdischer Hauseigentümer noch komplizierter gestaltete. Das Büro für stadtteilnahe Sozialplanung (BfsS) schätzt den prozentualen Anteil der Altbevölkerung bis 1995 auf etwa 70-80 Prozent ein.

4.3.4.4 Entwicklung ab Mitte der 90er Jahre

Mit dem Beginn der Sanierung wurde ein Großteil der alten „einfachen“ Bevölkerung verdrängt. Die alten Strukturen brachen weg und es bildeten sich neue Strukturen, ohne dass dabei ein fließender Übergang stattfand (Interview Dubrau, Preuß 2003).

Durch die Aufwertung des Gebietes, und die damit einhergehenden Mietsteigerungen, wurden besonders die sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen verdrängt, die nun in anderen Gebieten aufgrund der sich entspannenden Wohnungsmarktlage günstigere Wohnmöglichkeiten fanden. Ein zentrales Problem war und ist außerdem der Wegzug von etwas besser situierten Familien mit Kindern im schulfähigen Alter in die Außenbezirke und das Berliner Umland (Krätke und Borst, 2000: S.170ff.). Begünstigt wurden diese Suburbanisierungstendenzen von den geringen infrastrukturellen Anreizen im Gebiet in Form von fehlenden und qualitativ minderwertigen Grün- und Spielanlagen. Außerdem bietet der Wohnungsbestand vorwiegend kleinere Wohnungen, die zusammen mit dem damals noch als gering einzustufenden Standard weitere Anreize für die Eigentumsbildung auf der „grünen Wiese“ gaben. Nicht

zu unterschätzen ist die staatliche Unterstützung für die Eigenheimförderung, die den besserverdienenden Familien den Wegzug aus zentralen innerstädtischen Gebieten noch erleichtert.

Jedoch wurden in den letzten Jahren Anstrengungen zur Verbesserung der infrastrukturellen Lage unternommen, die darauf abzielen das Gebiet auch für Familien attraktiver zu machen. Die Klientel der Zuziehenden ist dabei sehr heterogen, unterscheidet sich aber zumeist von der alteingesessenen Bevölkerung. Insgesamt wird das Gebiet von jungen Bevölkerungsgruppen nachgefragt. Nach Angaben des BfsS kamen gut 40 Prozent der Zugezogenen aus dem westlichen Stadtteilen Berlins, wobei bemerkenswert ist, dass es kaum Nachfragen aus dem Wedding gibt. Dies ist ein Indiz für die noch immer „in den Köpfen bestehende Mauer zwischen Ost und West“, die sich auch durch die Zielkoordinaten der Ausziehenden sozial schwächeren und ursprünglichen Bevölkerung bestätigt. Diese zieht eher nach Marzahn oder Hellersdorf als in einen westlichen Stadtteil (Interview Dubrau, Preuß 2003).

Gut ein Fünftel der Bevölkerung ist nach der Wende von außerhalb Berlins zugezogen. Unter ihnen sind viele Studenten, die die Nähe zu kulturellen universitären Einrichtungen und das Nachtleben schätzen, gleichzeitig aber vergleichsweise relativ moderate Mieten für Berlin Mitte zahlen. Trotzdem fand auch innerhalb dieser Bevölkerungsschicht ein Austausch nach den Sanierungsmaßnahmen statt. Waren es Anfang und Mitte der Neunziger Jahre eher alternative und auf geringe Mieten angewiesene, so sind mit der Sanierung vorwiegend angehende Akademiker aus besserem Elternhaus in das Gebiet eingezogen. Man kann jedoch nicht von einem yuppifizierten Gebiet oder einem typischen Ort der „Neuen Mitte“ sprechen. Zwar entdeckten nach Meinung einer Anwohnerin einige Leute aus dem südlich gelegenen Scheunenviertel den bis dato abgeschiedenen Kiez für sich, um dem Touristentrubel zu entgehen, allerdings halten die meisten Interviewten das Gebiet für zu unattraktiv für Yuppies und Reiche („*Wieso sollte man denn auch hierher kommen? Es ist schon eher eine Wohngegend.*“).

Statt dessen setzt sich das Gebiet sehr heterogen aus insgesamt etwas besser Verdienenden mit einem durchschnittlich hohen Bildungsniveau zusammen, die metropolitanen Vorzüge des Gebietes in Berlins Mitte für sich nutzen. Darunter fallen auch Selbstständige wie Architekten, Ingenieure und Künstler. Gleichzeitig wohnen im dem Gebiet zum Teil auch noch selber Hausbesitzer, die mit den Mietern, oder als Eigentümergemeinschaft zusammen das Haus saniert haben. Ein weiterer Trend der letzten Jahre ist der vermehrte Zuzug von Singles, beeinflusst durch das hohe Angebot an kleinen Wohnungen in zentraler Lage.

Jedoch sind es nicht nur Singles, sondern auch viele jüngere Alleinerziehende die das Gebiet für sich nutzen, um die Nähe zum Studienort oder der Arbeitsstätte zu nutzen, und am gesellschaftlichen Leben zu partizipieren. Dies wird auch von Dorothee Dubrau bestätigt (Interview Dubrau, Preuß 2003). Nach ihrer Einschätzung ziehen Familien bewusst in den Elisabethkiez, weil sie die Nähe zur Innenstadt mit deren guter Verkehrsanbindung, den vielen Kneipen, Cafes und kulturellen Angeboten im Scheunenviertel und Prenzlauer Berg suchen, und gleichzeitig in einem ruhigem Viertel wohnen wollen. Somit können viele Familien als gebildet bzw. bürgerlich eingeschätzt werden, obwohl sie dennoch nach Einschätzung einer interviewten Mutter nicht zu der Klientel gehören, die „nach Lankwitz ziehen würden“.

4.3.4.5 Bewohnerstrukturen und Lebensstile - Status Quo

Im Elisabethviertel kann man von einer momentan heterogenen Bevölkerungsstruktur sprechen. Es sind alle Schichten der Bevölkerung vertreten, wenn es auch seit dem Mauerfall, besonders seit Mitte der 90er Jahre, zu starken Verdrängungsprozessen der alteingesessenen Bevölkerung kam. Nach Zahlen der BfsS sind 74 Prozent der Bevölkerung seit 1989 neu hinzugezogen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,9 Personen pro Haushalt lässt darauf schließen, dass vermehrt Kleinfamilien und Singlehaushalte das Wohnumfeld aufgrund seiner zentralen Lage bevorzugen. Dabei liegt das durchschnittliche Haushaltseinkommen mit ca. 1388 € (BfsS, 2001) im Berliner Mittel. Das es sich um einen sehr jungen Kiez handelt, dokumentiert der geringe Rentneranteil von nur 8,3 Prozent, der mit den Jahren sukzessive abnahm. Hingegen ist der Anteil der Studenten fast dreimal so hoch. Die im Berliner Mittel unterdurchschnittliche Arbeitslosigkeit von 8,1 Prozent weist auf den sozial gestärkten Charakter des Gebietes hin, der unter anderem damit zusammenhängt, dass 43 Prozent der Bewohner einen höheren Abschluss und weitere 30 Prozent einen Facharbeiterabschluss haben. Yuppifizierungstendenzen sind bisher jedoch nicht zu beobachten, da das Gebiet zwar zentral, aber dennoch etwas abgeschieden am ehemaligen Todesstreifen liegt. Für die „Reichen und Schönen“ der Gesellschaft ist das Viertel damit zu uninteressant.





5 Szenarien: Kiez-Perspektiven für die nächste Dekade

Als Abschluss und Schlussfolgerung aus dem empirischen Teil sollen die nun folgenden Szenarien mögliche Entwicklungspfade der beiden Untersuchungsgebiete für den Zeithorizont 2010/15 darstellen.

Die Szenariotechnik misst sich nicht in erster Linie mit dem (häufig verfehlten) Ziel der Prognosetechnik, Zukünfte möglichst genau vorherzubestimmen. Statt dessen sollen alternative Zukünfte und ihre Entwicklungspfade dargestellt werden. Man akzeptiert also das Nebeneinander verschiedener Zukünfte und richtet statt dessen die Aufmerksamkeit auf Prozesse und Faktoren, welche zu diesen Zukünften führen. Mit der Szenariotechnik kann insbesondere gezeigt werden, wie komplex das System von Faktoren (sog. Regulatoren) ist, aus dem die zukünftige Entwicklung hervorgeht.

Je nach Fragestellung, versuchen Szenarien etwa einen Trend und seine Alternativen darzustellen oder Steuerungsmöglichkeiten zu ergründen. Der Ausgangspunkt der Betrachtung kann normativer oder nicht-normativer Natur sein: Z.B. Wie kann die aktuelle Bevölkerungsstruktur weitgehend stabilisiert werden vs. Welche Entwicklung der Mieten ist zu erwarten?

Nicht zuletzt sind Szenarien aber auch ein wichtiger Ausgangspunkt für Kommunikation, das Sammeln von Ideen z.B. in Zukunftswerkstätten (Für Hintergründe der Szenariotechnik siehe Akademie für Raumforschung und Landesplanung 1998, Drevermann 1988, Stiens 1996).

Die folgende Darstellung alternativer Zukünfte ging aus Essays hervor, in denen die einzelnen Arbeitsgruppen aus der Perspektive ihres Themenbereiches (also des Wohnungsmarktes, der Wohnzufriedenheit, der Bewohnerstruktur und der lokalen Identifikation, vgl. 4) Szenariofragmente für jedes Gebiet liefern sollten. Eine normative Perspektive wurde dabei nicht verfolgt, statt dessen ging es um die Prognose zukünftiger Gebietsentwicklung in Abhängigkeit der einzelnen Regulatoren, von denen natürlich einige auch außerhalb des Horizontes des Untersuchungsgebietes liegen (etwa: Eigenheimförderung). Die einzelnen Textbausteine der Arbeitsgruppen wurden zu je einem Trend- und einem Alternativszenario für jedes Untersuchungsgebiet zusammengefasst. Eine Ideenwerkstatt bzw. ein Ideenaustausch zwischen den einzelnen Projektgruppen war leider aus Zeitgründen nicht mehr möglich, so dass die hier präsentierte Zusammenfassung eher das Ergebnis eines redaktionellen Prozesses als einer Diskussion ist.

5.1 Chamissokiez

Ein gemeinsamer Ausgangspunkt aller Arbeitsgruppen war die Perspektive auf ein baldiges Auslaufen des Stadterneuerungsprogramms am Chamissoplatz, das Wissen um die derzeitige Attraktivität des Gebietes und die Kenntnis um die schwierige Finanzlage des Landes Berlin. Als wichtiger Regulator der zukünftigen Gebietsentwicklung wurde eine Reaktion der Angebotsseite, etwa durch die Schaffung neuen Wohnraumes oder verstärkte Eigentumsbildung angesehen. Damit in Zusammenhang steht natürlich die Frage, ob nach Auslaufen des Stadterneuerungsprogrammes wei-

ter stadtentwicklungspolitische Mittel eingesetzt werden, um diese Angebotsentwicklung zu regulieren. Ein damit zusammenhängender Aspekt ist schließlich die Zusammensetzung der Bevölkerung, also die Frage, ob die gegenwärtige soziale, demographische und ethnische Mischung bestehen bleibt oder durch marktmäßige Prozesse verändert wird.

5.1.1 Trendszenario 2013

Das war ja zu erwarten. Als die Senatsverwaltung im Frühjahr 2003 trotz langwierigem Diskussionsprozess mit den Bewohnern über den Zeitpunkt der Entlassung des Sanierungsgebiets Kreuzberg Chamissoplatz, das Gebiet kurzerhand als erledigt abhakte, gab es weder eine solide Bestandsaufnahme des Erreichten noch Aussagen über die zukünftige Entwicklung oder mögliche Anschlussstrategien. So ist es kaum verwunderlich, dass heute - zehn Jahre später - das Gebiet zwar in Bezug auf seine bauliche Substanz unverändert gut dasteht, jedoch hinsichtlich der Bewohnerstruktur eine starke Veränderung mit weitreichenden Folgen zu beklagen ist.

Nachdem die steuerungspolitischen Instrumente abrupt wegfielen und das Gebiet ohne Übergangsregelung den „Selbstregulierungskräften des Marktes“ überlassen wurde, war die Entwicklung absehbar.

Das gute Image des Kiezes als „Öko-Kiez“, buntes gemütliches Szeneviertel und die überregionale Anziehungskraft des Kiezes - insbesondere der Bergmannstrasse - führten zu nicht nachlassender Nachfrage durch finanziell bessergestellte Bevölkerungsgruppen.

Mit der sich seit der Wende kontinuierlich verschlechternden Situation der Wohnungsbaugesellschaften wurde der Privatisierungsdruck auch für die GEWOBA immer größer. Nachfrage im Chamissokiez gab es ohnehin genug, und die GEWOBA-Objekte im Neubausegment verursachten mit dem Auslaufen der Belegbindung für Sozialwohnungen immer größere Defizite. Eine Welle der Privatisierung und der Eigentumbildung schwappte über das Viertel, die sofort von der großen Nachfrage absorbiert wurde.

Im Ergebnis kam es zu einem verstärkten Zuzug junger, dynamischer und gutverdienender Wahlberliner, häufig mit Doppelseinkommen. Sozial schwache Familien leben heute kaum mehr im Chamissokiez.

Die lange Zeit besondere demographische, ethnische und soziale Mischung im Gebiet ging mit der Zeit verloren. Heute findet man vor Ort eine Bewohnerstruktur wieder, die sich lediglich in „Jung“ und „Alt“ differenzieren lässt. Doch nicht der Altersunterschied führt dazu, dass die beiden Gruppen sich (bewusst) meiden. Vielmehr sehen sich die „Alt-1980er“, die sich gerne als „Gründungsväter“ bezeichnen, um ihre Leistung und Anerkennung für den Kiez betrogen. Doch anstatt den Konflikt öffentlich auszutragen, zieht man sich mit seinen unbegründeten Vorwürfen zurück.

Das Kreuzberger Amt für Milieuschutz sprach vor kurzem von einer erfolgreichen Geschichte des Kiezes, Steuereinnahmen waren nie so hoch wie heute, die Straßensriminalität auf einem Rekordtief. Sorge bereitet nur die zunehmende Finanzkriminalität und der nicht mehr zu kontrollierende Konsum von illegalen Rauschmitteln.

Einhergehend mit dem sozio-ökonomischen Wandel im Gebiet wandelte sich die Einzelhandelsstruktur.

In den Erdgeschoss- und Bel-Etage-Wohnungen haben sich immer mehr Dienstleister niedergelassen. Die Aufhebung des Zweckentfremdungsverbotese erlaubte diesen Umwidmungsprozess, der vor allem auf Kosten der türkisch- und arabischstämmigen Bevölkerung im Gebiet ging, die sich heute entsprechend seltener im Gebiet befinden als noch vor 10 Jahren. Der Trend zum Trendgeschäft und Lifestyleshopping im Chamissokiez hat sich gefestigt.

Auf dem Spielplatz am Chamissoplatz wurden im Jahre 2008 „im Interesse der Sicherheit und einer besseren Platzgestaltung“ marode Spielgeräte abgebaut und durch ein von den Anwohnern finanziertes Kunstobjekt ersetzt. Im Sommer funktioniert der Platz als ausgelagertes Büro für zahlreiche berufstätige Frauen und Männer, die mit ihrem Laptop auf den Wiesen und Bänken sitzen. Die Cafes und Läden rund um den Chamissoplatz haben sich auf ihre Klientel eingestellt, italienische Kaffeespezialitäten sind nach wie vor gefragt.

Auf dem Gelände des ehemaligen Umspannwerkes gibt es jetzt einen weiteren Car-Sharing-Service. Das System hat sich inzwischen auch in vielen anderen Stadtteilen etabliert, die Nutzungsdichte im Chamissokiez gilt aber als modellhaft und die Bewohnerschaft spielt eine Art Vorreiterrolle für die Stadt.

Die soziale Infrastruktur im Gebiet, die zum Teil aus Eigeninitiativprojekten der 80er Jahre entstanden war, dünnte sich mit der veränderten Bevölkerungsstruktur langsam aus. „Hier hat ein kultureller Wandel stattgefunden. Die heutigen Bewohner haben einfach andere Prioritäten und Hintergründe, sind eher am privaten Glück orientiert“, so Frau Ongür, die Leiterin des immer noch existierenden Stadteilladens in der Bergmannstraße.

In der Stadtforschung gilt die Entwicklung am Chamissoplatz als Beispiel dafür, dass Eigentumsbildung nicht immer zu verstärkter Identifikation und vor allem Partizipation führen muss.

Am Chamissoplatz reißen die Touristenströme noch immer nicht ab, aber irgendwie ist dem Gebiet in letzter Zeit etwas wichtiges abhanden gekommen. Manche sprechen schon von einem beliebig gewordenen großstädtischen Wohngebiet.

5.1.2 Alternativszenario 2013

Durch das Verbleiben eines Großteils des Bestandes bei der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft (GEWOBAG), wurde einer hohen Privatisierungsrate im Bestand entgegengewirkt. Dies bedeutete für das Mietniveau einen geringeren Anstieg, als es in anderen Stadtvierteln der Fall war. Einer Verdrängung von sozial schwächerer Bevölkerung wurde so zumindest in Teilen entgegengewirkt, ein gewisser sozio-ökonomischer Aufwärtstrend stellte sich allerdings trotzdem in der Bevölkerungsstruktur ein.

Auch Familien blieben dem Gebiet erhalten, wenn auch der Anteil größerer Haushalte mit Kindern zurückging. Nachdem die Schulen im Gebiet durchweg zu Nutznießern des neuen Bund-Länder-Sprachförderprogrammes geworden waren, bewertete man auch die Bildungssituation im Gebiet wieder zunehmend attraktiver.

Auf dem in der öffentlichen Hand belassenen Teil des Gelände des stillgelegten Flughafens Tempelhof wird zurzeit kräftig gebaut. Hier soll ein frei zugänglicher Freizeit und Erholungspark entstehen. Es gibt eine Skaterbahn, Bäume wurden gepflanzt, eine Freilichtbühne errichtet und ein künstlicher Hügel aufgeschüttet.

Das Jugendzentrum Wasserturm wurde weiter ausgebaut und hat sich heute zu einer hoch frequentierten Anlaufstelle, für Jugendliche weit über die Grenzen Kreuzbergs hinaus, entwickelt.

Die im Jahre 2003 zahlreich vorhandenen Zeitungskioske und Tabakläden sind häufig expandiert und bilden heute Multi-Funktions-Versorgungseinrichtungen der Bewohner. Dazu gehören auch zahlreiche Serviceleistungen, mit denen unter anderem aktive Nachbarschaftshilfe auf Tauschbasis organisiert wird.

In der Bergmannstrasse wechselt das Geschäftsangebot weiterhin je nachdem, wohin der letzte Trend fällt. Hier werden größtenteils Touristen als Konsumenten gefunden.

Rückblickend scheint ein wichtiger Ausgangspunkt dieser Entwicklung auch die Neubelebung der Bewohnerinitiativen gewesen zu sein. Um den Stadtpolitikern zu zeigen, dass sich auf lange Sicht eine finanzielle Entlastung des Haushaltes eher durch eine gefestigte Bewohnerstruktur als durch höhere Mieten erreichen lässt, gründeten die Bewohner die Initiative „Piazza Chamisso“. Was dem „Normalbürger“ schon lange klar war, den Politikern jedoch erst vorgemacht werden musste, ist der Vorteil der Stärkung des - im Fachjargon sogenannten - Sozialkapitals. Das im Chamissokiez vorliegende hohe Maß an Sozialkapital hat eine stärkere Partizipation und soziale Kontrolle zur Folge, das wiederum zur Senkung laufender Kosten in der Stadtentwicklung führte.

Als das Sanierungsgebiet 2003 entlassen wurde, war hinsichtlich baulich-ästhetischen Aspekten nichts zu bemängeln, ganz anders sah es aber bei der sozialen Infrastruktur aus. Doch das Gebiet sollte noch mehr Potenzial als „nur“ eine einzigartige Gründerzeitfassade haben. Schnell wurde deutlich, dass es dem Chamissoplatz, eigentlicher Namensgeber und zentraler Ort des Gebietes, an Leben fehlte. Ganz im Rahmen der neoliberalen Philosophie des Senats für Stadtentwicklung starteten die Bewohner eine eigenständige Umgestaltung „ihres“ Platzes. Es wurde eine Teilspernung der Willibald-Alexis-Straße auf Höhe des Chamissoplatzes geplant, so dass der Platz nur noch in nördlicher Richtung für den Autoverkehr zu umfahren war. Der gesperrte Straßenraum konnte zu einem neuen Aufenthaltsort umgestaltet werden. Heute findet man nur schwer noch einen freien Stuhl im „Chamisso“, dem altansässigen Restaurant an der Südseite des Platzes.

Aufgrund dieses mit Symbolcharakter für eine bürgerinitiierte Stadtgestaltung stehende Projekt „Piazza Chamisso“, wurde die geplante Gesetzesänderung nochmals überarbeitet. Diesem Projekt haben wir den Gesetzesbeschluss vom Herbst 2005 zu verdanken, der eine Raumgestaltung nicht nur mehr für den Bewohner sondern vielmehr mit dem Bewohner vorsieht. Höchste Priorität für einen Raum hat bei der neuen Stadtentwicklungspolitik die Entwicklung und Förderung von Partizipation und lokaler Identifikation des Individuums.

5.2 Elisabethkiez

Der in den Arbeitsgruppen überwiegend angenommene Ausgangspunkt für die Gebietsentwicklung ist eine zunehmende Deregulierung in der Stadtentwicklung. Ein zweiter Trend wird in einer Weiterentwicklung des Bevölkerungsaustausches, des weiteren Einsickerns neuer Haushaltsgruppen gesehen, die zwar mit steigenden Mietpreisen in Verbindung steht, jedoch nicht als „harte“ Gentrifizierung abläuft. Im Klartext heißt dies, dass zwar ein massiver Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen statt-

findet, dieser aber letztlich differenzierter ist als ein reiner (sozio-ökonomischer) Verdrängungsprozess. In den vorhandenen Freiflächen (und potenziellen Grünflächen) sowie dem sich vergrößernden Anteil von Familien im Gebiet wird die Chance gesehen, dass sich aus dem Elisabethviertel eine relativ familiengerechte Innenstadtlage entwickelt. Die Durchsetzung dieser Entwicklung hängt allerdings mit einer Verbesserung der infrastrukturellen Rahmenbedingungen (Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsberuhigung) zusammen und ist kaum denkbar ohne eine gesteigerte Artikulation einer entstehenden pressure-group junger Haushalte mit Kindern im Gebiet.

5.2.1 Trendszenario 2013

Das Sanierungsgebiet Brunnenstraße wurde 2003, nachdem sich die Ineffektivität der Stadterneuerung als Steuerungsinstrument offenbart hatte und die Sanierungen fast durchweg privat finanziert worden waren, „still und heimlich“ entlassen, zumal sich in der Regel kaum noch jemand an die in der Sanierungssatzung festgelegten Grundsätze der Sanierung hielt. Stattdessen wurden (allerdings nicht im selben Umfang) Mittel in die Wohnumfeldgestaltung investiert.

Die allgemeine Deregulierungs- und Kürzungspolitik in der Berliner Stadtentwicklungspolitik, die ab 2003 verstärkt einsetzte, verlagerte die Aufmerksamkeit auf die Förderung von Bewohnerinitiativen und –organisation. Die Wirkung dieses Politikwandels war über die Stadt verteilt sehr unterschiedlich. Im Elisabethviertel konnten aber tatsächlich neue Beteiligungsformen der Bewohnerschaft entstehen. Das lag sicher auch an relativ zugänglichen Ansprechpartnern im Bezirksamt und an den sozialen Hintergründen von Teilen der Bevölkerung.

Ein Beispiel: Die Papageno-Grundschule in der Bergstraße, die im Einzugsgebiet des Untersuchungsbereiches liegt, hat ihr Fortbestehen als musikbetonte Schule einer Elterninitiative zu verdanken, die sich im Jahr 2002 bildete. Elf Jahre nach ihrer Gründung kann diese Initiative, die mittlerweile als eingetragener Stadtteilverein „pro Lisbeth“ auftritt, auf zahlreiche Aktionen und Maßnahmen im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit in Zusammenarbeit mit anderen gesellschaftlichen Akteuren wie Vereinen, Schulen und nicht zuletzt der Kirche zurückblicken. Von ihr gingen auch die entscheidenden Impulse für die rasche positive Entwicklung des „Elisabethkiezes“ mit der unauffälligen Nischenstruktur zum lebendigen „Musikerviertel“ in Berlins Mitte aus.

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts konnte das Untersuchungsgebiet durch Zuzüge und natürliches Bevölkerungswachstum einen wachsenden Anteil an Kleinkindern verzeichnen. Erfreulicherweise sind die damals jungen Familien im Gebiet geblieben, so dass heute ein hoher Anteil von Jugendlichen im Alter zwischen 10 und 18 Jahren im „Musikerviertel“ lebt. Die Gründe für die Persistenz und den weiteren Zuzug von jungen Familien liegen in der Entwicklung und Etablierung einer familienfreundlichen Infrastruktur: der hohe Bedarf an Kita - Plätzen wird durch einen Elterninitiativ-Kinderladen und den Kapazitäten - Ausbau der evangelischen St. Elisabeth - Kita aufgefangen. Nach der Klärung der Eigentumsfrage für das Grundstück Strelitzer Straße 5/6 ist auf Drängen der Bewohner sofort mit dem Bau eines Abenteuerspielplatzes begonnen worden, der sich als Anziehungspunkt für Kinder und ihre Eltern (nicht nur) aus der näheren Umgebung erweist. Für die älteren Kinder und Jugendlichen ist in der wärmeren Jahreszeit der Pappelplatz mit seiner Skateranlage zum idealen Treffpunkt auserkoren worden. Ob im Winter oder Sommer gilt das Gemeindehaus (und veranstaltungsabhängig auch das Kirchengebäude) der



St. Elisabethgemeinde als zentraler Ort für die Bewohner des Kiezes. Nach langem Ringen um die zukünftige Nutzung ist das Kirchengelände nun ausgewiesener Veranstaltungsort für Ausstellungen, Seminare und Werkstätten verschiedenster Art – häufig auch mit einem Bezug zum Kiez. Einen besonderen Platz nehmen die monatlich stattfindenden Konzertveranstaltungen ein – eine Initiative von „pro Lisbeth“. Die schon erwähnte Papageno-Grundschule, das überregional bekannte musische Bach-Gymnasium in der Rheinsberger Straße, das sich erfolgreich in die lokale Infrastruktur eingebunden hat, und die Musikschule Kids on Drums e.V. in der Brunnenstraße gestalten im Rotationsprinzip oder in Gemeinschaftsarbeit (z.B. das Kiezorchester) die beliebten Veranstaltungen mit Musik für Jung und Alt. Die Erlöse dieser Konzerte oder Mitmachaktionen wandern wiederum in Projekte, die sich an junge Musiker und Bands richten, wie z.B. die Bereitstellung von geeigneten Proberäumen im Gemeindehaus der St. Elisabethkirche. Es hat sich gezeigt, dass die integrativen Veranstaltungen mit „Mitmach“-Charakter viele Bewohner des Viertels ansprechen und sich größter Beliebtheit erfreuen.

Im Elisabethviertel zeigen sich heute auch die Vorteile der umwelt- und fahrradgerechten Umgestaltung. Kinder toben in den zu Spielstraßen umgestalteten Straßen (Elisabethstraße), die Hauptverkehrsachse Brunnenstraße wurde entschärft und mit Überquerungshilfen versehen. Auf dem Pappelplatz steht eine der neuerdings eingerichteten Fahrrad-Drive-By-Service-Stationen. Die Skaterbahn ist in die Brunnenstraße verlegt worden und zu einem Berlin-weiten Treffpunkt geworden.

Diese positive Entwicklung und der damit verbundene Imagewandel hin zum grünen „Musikerviertel“ ist vor allem engagierten Bürgern zu verdanken, die sich aus eigenem Interesse zusammenschlossen und sich um die Belange des Kiezes kümmern.

Wie bereits angedeutet, gelang es insbesondere den Haushalten mit Kindern, die untereinander im Viertel gut vernetzt waren, sich zu organisieren, ihre Interessen zu artikulieren und durchzusetzen. In verschiedenen Anhörungen und Bürgerbeteiligungen vermochte diese Gruppe häufiger, ihre Interessen gegenüber anderen Bewohnergruppen oder neuen Gewerbetreibenden im Gebiet durchzusetzen. Neben diversen Senatsbekenntnissen zum Interesse, junge Familien in den Innenstadtbezirken zu halten, lag dies sicher auch an einer institutionellen Neuentwicklung, nämlich der Wiederbelebung des Genossenschaftsmodells im Rahmen von Projekten in Parkanlagen und auf Grünflächen durch Elterninitiativen.

Der ehemalige Mauerstreifen wurde, nachdem er lange eine mehr oder weniger sich selbst überlassene Brache war, zu einem „grünen Band“ das sich als Erholungspark quer durch die Stadt zieht. Nach und nach entwickelte sich der Elisabethkiez zu einer „grüne Oase“ für Familien.

Das Elisabeth-Viertel wurde so vom ehemaligen Mauerrandgebiet zu einem angesagten Gebiet für etwas wohlhabendere Familien, Singles und junge Wohngemeinschaften. Die neue Bewohnerstruktur war insgesamt jünger, besser ausgebildet und sicher kamen auch viele Zuziehende aus dem früheren Bundesgebiet.

Sicherlich gehörte nur ein Teil dieser Familien von ihren Einstellungen her zu der Gruppe, die mit dem Gedanken spielte, ein Eigenheim auf der Grünen Wiese zu erwerben. Trend verstärkend wirkte jedoch auch die sukzessive Senkung der Eigenheimzulage.

Insbesondere die Haushalte mit Kindern können heute zu den Bewohnern gezählt werden, die eine hohe Gebietsbindung und Wohnzufriedenheit aufweisen. Nach und nach verbesserte sich neben dem schon immer günstigen Anbindung an den ÖPNV

auch die Einkaufs- und Naherholungsqualitäten des Viertels, was insbesondere den Haushalten mit Kindern entspricht.

Entsprechend hatte sich auch das Image des Gebiete, das von älteren Bewohnern in den 1990er Jahren noch durch „*Penner, raues Klima auf der Straße, Besoffene, Krach, aggressive Stimmung*“, „*Asoziale*“, „*Geschrei, Flaschenschmeißen*“ charakterisiert worden war, verändert. Die interessante Bevölkerungsmischung der ehemaligen Transitionszone am Mauerstreifen war damit allerdings auch passé. Zumindest für die Bewohner des Elisabethviertels war der Ende der neunziger Jahre auf dem Reißbrett entstandene neue Stadtbezirk Mitte aus den alten Stadtbezirken Mitte, Wedding und Tiergarten zu einem neuen Bezirk zusammengewachsen. Fragt man heute Passanten im Elisabethkiez nach der ehemaligen Grenze zwischen Mitte und Wedding, so erntet man zumeist ein Schulterzucken. Denkt man zehn Jahre zurück, so glaubt man in einem anderen Stadtviertel zu sein.

5.2.2 Alternativszenario 2013

Nach einem guten Start ins 21. Jahrhundert, gekennzeichnet durch Zuzüge junger Familien und Bevölkerungszuwachs durch Geburten sowie zuversichtliche Kiezbewertungen seitens der Bewohner, kann heute – etwa 10 Jahre später – von einer positiven Entwicklung des „Elisabethkieses“ keine Rede mehr sein.

Dabei ist der Sanierungsfortschritt im Kiez unübersehbar. Er ist allerdings vor allen Dingen auf das besonders starke Engagement privater Investoren zurückzuführen, für die vor allem die hervorragende citynahe Lage des Quartiers ausschlaggebend war. Nach dem Leerzug der Gebäude konnten Komplettsanierungen durchgeführt werden, wodurch ein besonders hoher technischer Ausstattungsgrad erzielt werden konnte.

Der formellen Entlassung des Sanierungsgebietes Brunnenstraße im Jahr 2006 war ein langer Abgesang vorausgegangen, u.a. wurde stets das klägliche Verfehlen des Ziels eines Erhalts der Bevölkerungsstruktur kritisiert. Die offenbar auch stark finanzpolitisch motivierte Entlassung provozierte im Übrigen kaum Widerstand unter der Bewohnerschaft.

Das Vakuum, das die staatlich geförderte Stadterneuerungspolitik hinterlassen hatte, wurde schließlich nach und nach durch privatwirtschaftliches Engagement ausgefüllt.

Die um 2005 wieder stark zunehmende Bautätigkeit steht wohl auch in Zusammenhang mit dem verstärkten Einsickern neuer Dienstleister, speziell aus den Bereichen Werbung, Design und Architektur, die nicht selten über gute finanzielle Ressourcen verfügen und dem Gebiet nebenbei auch ein neues Image verpassten. Dadurch etablierte sich langsam eine finanzstarke Klientel innerhalb dieses Kiezes, die getreu dem Motto „Wohnen und Arbeiten in Mitte“ den Run auf die letzte Pionierfront in Mitte einläutete, nachdem der Rest der Mitte für diese Gruppe oft schon als „dicht“ galt.

Steigende Mieten, eine Verschärfung der Belastung durch den Autoverkehr im Gebiet und die Vernachlässigung der Infrastruktur im Erziehungs- und Bildungssektor scheint im Gegenzug zu einer steigenden Unzufriedenheit der Haushalte mit Kindern geführt zu haben.

Als Ende der 1990er Jahre die Präsenz von Kindern im Gebiet nach dem „demographischen Schock“ Anfang der 90er erstmals wieder sichtbar zugenommen hatte,



ahnte man noch nicht, dass das Elisabethviertel für viele nur eine Zwischenstation bedeutet hatte.

Damals war die erfolgreiche Gründung einer Eltern-Initiativ-Kindertagesstätte im Elisabethviertel zu verzeichnen. Ein Ausbau der Kita der St. Elisabethgemeinde erschien notwendig, um den Betreuungseingpass zu bewältigen. Doch einer Erweiterung des Kindergartens wurde aus Gründen des Baudenkmalschutzes und anderer formaler Gründe nicht zugestimmt.

Zum Unmut der Bewohner des Elisabethkieses wurde die erst im Jahr 2003 eingeweihte Skateranlage am Pappelplatz aufgrund von Beschwerden seitens der Sophiengemeinde schon ein Jahr später geräumt, da die Gemeinde die Friedhofsruhe auf dem benachbarten Kirchhof beeinträchtigt sah. An einen entsprechenden Ersatz an anderer Stelle hatte niemand gedacht.

Viele Baulücken und Teile des ehemaligen Mauerstreifens wurden an Investoren verkauft und bebaut. Einer der Höhepunkte dieser Entwicklung war sicherlich die Errichtung von einer Art eintrittspflichtigem Mauerstreifen-Centerpark mit Schwimmbecken durch eine Investorengruppe. So wurde eine wichtige Freifläche, die zur Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten hätte beitragen können, einfach privatisiert.

Doch erst die folgenschwere Entscheidung, das imposante Kirchengebäude der St. Elisabethgemeinde für kommerzielle Konzertveranstaltungen freizugeben, brachte das Fass zum Überlaufen. Den Zuschlag für die zukünftige Nutzung der Kirche bekam eine Hamburger Eventagentur, obwohl ein Zusammenschluss verschiedener lokaler Akteure ein eigenes Nutzungskonzept (Kieztreffpunkt) vorgelegt hatte. Das Konzept der Eventagentur sah vor, mit namhaften Künstlern der klassischen Musikszene Berlin-Touristen und Bürger mit gehobenen Ansprüchen und nicht zu knappem Geldbeutel anzulocken. Die Zuständigen von Senat und Kirchengemeinde versprachen sich davon, die Elisabethkirche als einen Ort für den anspruchsvollen Kulturgenuss mit überregionaler Bedeutung zu etablieren. Vermutlich hörten sie schon die Kassen klingeln.

Die Kumulation von Entscheidungen, die gegen die Bedürfnisse eines Teiles der Bewohnerschaft bzw. über deren Köpfe hinweg getroffen wurden, brachte einen letzten Impuls für den einsetzenden Abwanderungsprozess von Familien. Mit ihnen verschwand auch die Bereitschaft sich für den Kiez einzusetzen und Ideen für das gesellschaftliche Zusammenleben zu entwickeln.

Der Elisabethkiez gilt heute als überwiegend modernisiert, hat sich aber hinsichtlich der Bewohner zu einem monostrukturellen Viertel entwickelt. Singlehaushalte dominieren in den aufwändig modernisierten Altbauten und in den schicken Neubauten, mit denen die Baulücken gefüllt wurden.

War es nicht ein erklärtes Ziel der Landespolitik gewesen, vor allem auch Familien im Kiez zu halten, die eine Stadt bzw. ein Wohnviertel lebendig halten, sich längerfristig an einen Kiez binden, entscheidende Impulse für eine positive Entwicklung geben können?



Abbildung 34:
Neue Eigentumswohnungen am
ehemaligen Mauerstreifen
Eigene Aufnahme



Abbildung 35:
Skateranlage Invalidenstraße
Eigene Aufnahme



6 Zusammenfassendes Fazit

Unser Projekt befasste sich mit zwei Berliner Untersuchungsgebieten, die zunächst den offensichtlichen Unterschied aufweisen, dass sie über einige Jahrzehnte ihrer jüngsten Vergangenheit unterschiedlichen Gesellschaftssystemen und unterschiedlichen Produktionssystemen städtischen Raumes angehörten. Drohender Abriss, Hausbesetzerszene, Arbeitsmigration auf der Westseite, zunehmender Verfall der Bausubstanz und eine nach sozioökonomischen Merkmalen sehr gemischte Bevölkerung auf der Ostseite. Unter der Bedingung gegenwärtiger massiver stadtstruktureller und politischer Umgestaltungen weisen beide Gebiete immerhin die Gemeinsamkeit auf, dass ihre Zukunft schwer prognostizierbar erscheint. Auch wenn beide Gebiete Sanierungsgebiete sind, befinden sie sich in völlig unterschiedlichen Phasen der Sanierung: Während der Elisabethkiez erst 1994 Teil eines Sanierungsgebietes wurde und sich zur Zeit in einer baulichen und sozioökonomischen Umstrukturierung befindet, steht der Chamissokiez, der bereits 1979 zum Sanierungsgebiet erklärt wurde, kurz vor der Entlassung. Außerdem läuft die Stadterneuerung an der Brunnenstraße unter gänzlich anderen Bedingungen ab als am Chamissoplatz. Man kann den Unterschied als den eines fordistischen vs. den eines postfordistischen Stadterneuerungsregimes beschreiben (Häußermann, Holm, Zunzer 2003).

Auch (oder gerade?) auf Grund dieser unterschiedlichen Ausgangsbedingungen schien uns ein Vergleich wichtig, so dass im Folgenden die wichtigsten Gemeinsamkeiten und Unterschiede unter den für das Projekt interessanten Fragestellungen dargestellt werden sollen.

„Kiez“ als Marktplatz für Wohnraum

Nach der Analyse der großen Berliner Tageszeitungen in den zur Zeit des Projekts aktuellen Wochenendausgaben (Januar/Februar 2003) lässt sich ein unterschiedlicheres Bild nicht zeichnen. Während für den Chamissokiez nicht eine Wohnung zu finden war, so konnten für das Elisabethviertel immerhin sechs Annoncen (davon zwei Dopplungen) festgestellt werden – insgesamt jedoch ein geringes Angebot. Zu komplementären Erkenntnissen gelangt man, wenn man Berliner Immobilienmakler nach den beiden Kiezen befragt. Keines der telefonisch befragten Unternehmen konnte eine fundierte Einschätzung zur Vermarktungssituation in den Untersuchungsgebieten abgeben. Es handelt sich scheinbar um für sie uninteressante Areale. Im Chamissokiez hängt dies auch damit zusammen, dass der Kiez aufgrund seiner Einbindung in ein öffentlich gefördertes Sanierungsprogramm und der damit verbundenen Mietpreisbindung bzw. des großen Einflusses der Wohnungsbau-Unternehmen für freie Makler zu wenig Spielraum bietet. Für das Elisabethviertel gilt indes bezüglich der Maklertätigkeit, dass das geringe Angebot an sanierten Flächen und das als schlecht bezeichnete Wohnumfeld eine freie Vermarktung erschweren. Da es sich bei dem Bestand vorwiegend um Privateigentum handelt (wenn die Eigentumsfrage geklärt ist), sind hier bereits erste Ansätze der Vermarktung durch die freie Wirtschaft erkennbar.



„Kiez“ als Standortqualität für Familien

Beide Quartiere liegen sehr zentral und verfügen über einen günstigen Anschluss an den ÖPNV. Die Befragten im Chamissokiez bemängeln lediglich fehlende Rolltreppen bzw. Fahrstühle an den U-Bahn-Zugängen. Vor allem Eltern, die mit Kinderwagen unterwegs sind, leiden unter dieser Situation. Auch die Kindertagesstätten-Situation erweist sich hier als schwierig, da zu wenig Plätze vorhanden sind. Dennoch sehen sie ihr Quartier als ein familienfreundliches Gebiet an, da ausreichend Kultur- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind. In beiden Quartieren wird die Schulsituation eher als „normal“ eingeschätzt. Sie unterscheidet sich lediglich in den Aussagen über einzelne Schulen. Während alle Befragten im Elisabethkiez mit dem Angebot (z.B. musikbetonte Grundschule „Papageno“) sehr zufrieden sind, besteht am Chamissoplatz unter den deutschen Befragten weitgehend Einigkeit darüber, dass ein Besuch der Rosegger-Grundschule für ihre Kinder nicht empfehlenswert sei. Unter den derzeitigen Lernbedingungen an der Rosegger-Grundschule (überdurchschnittlicher Ausländeranteil in den Klassen aufgrund der hohen Konzentration von Zuwanderern im Quartier) sehen die Eltern die Entwicklungschancen ihrer Kinder negativ beeinflusst, da die Deutschkenntnisse der ausländischen Mitschüler offenbar gering sind. Eine zusätzliche Entwicklungs- bzw. Sprachförderung für mehr als zwei Drittel der Kinder an der Schule ist daher notwendig, um eine Integration gewährleisten zu können.

Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld

Das Flair beider Quartiere, das trotz der jeweils zentralen Lage gekennzeichnet ist durch einen eher „vorstädtischen“ Charakter, ermöglicht den befragten Bewohnern ein gewisses Kiezgefühl. Der Kiezcharakter kann besonders für Familien mit Kindern eine ideale Verbindung von urbaner Lebensweise und einer relativ ruhigen und zentralen Wohnlage darstellen. Das Wohnumfeld wird in beiden Quartieren jedoch tendenziell unterschiedlich bewertet. Während die Interviewpersonen im Chamissokiez neben den Vorzügen der eigenen Wohnung ihr Wohnumfeld (familienfreundlich, kollegial etc.) sehr hervorheben, zeigt sich, dass die Interviewpersonen im Elisabethkiez davon unabhängiger argumentieren (was nicht für das dortige Wohnumfeld spricht). Sie definieren ihre Wohnzufriedenheit mehr über die Wahl der eigenen Wohnung. Dabei sind vor allem günstige Mietpreise und Ausstattungsmerkmale wie Helligkeit, Größe, Heizung, Sanierungszustand ausschlaggebend. Fehlende Elemente der öffentlichen, sozialen und ökonomischen Infrastruktur (Spielplätze, Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) spielen für die Interviewten aus dem Elisabethkiez jedoch eine sekundäre Rolle. Aufgrund der geringen Größe und der zentralen Lage des Quartiers stellen Ausweichmöglichkeiten in angrenzende Gebiete kein Problem dar. Wie den Makleraussagen zu entnehmen war, ist für die Vermarktung insbesondere an Familienhaushalte u.a. der Erholungswert der beiden Quartiere entscheidend: Im Chamissokiez wurde dabei bewusst auf Straßengrün verzichtet. Das „Wilhelminische Straßenbild“ sollte erhalten bleiben. Hier findet sich Grün nur auf dem zentralen Platz (vgl. „Hobrechtplan“) dem Chamissoplatz und auf - teilweise nachträglich entkernten - begrünten Hinterhöfen. Gerade in diesen Bereichen ist ganz deutlich die Eigeninitiative der Anwohner zu sehen, kreative Eigengestaltung lässt sich sehr stark erkennen. Aber auch die nahen Parks Viktoriapark und Hasenheide bieten der Bevölkerung Platz für Naherholung und werden stark frequentiert. Im Elisabethkiez

gibt es, abgesehen vom kürzlich eröffneten Rosengarten, bisher noch keine planmäßig angelegten Naherholungsbereiche. Dies soll sich aber mit der Begrünung des ehemaligen Mauerstreifens ändern. Weiterhin wird zur Zeit der Pappelplatz als zentraler Platz etabliert. Die Einweihung der Skaterbahn Anfang des Jahres 2003 bildet hier nur den Auftakt. Mauerpark und der Park am Weinbergsweg sind die nächstgelegenen öffentlichen Grünflächen.

Abwanderung und Fluktuation

Die Abwanderungsneigung der befragten Personen in den Quartieren ist unterschiedlich ausgeprägt. Auffällig ist dabei, dass vor allem eine Mehrzahl der befragten Bewohner des Elisabethkiezes sich vorstellen kann, diesen zu verlassen. Die befragten Personen im Chamissokiez hingegen äußern sich hierzu eher zurückhaltend. Die Wohndauer der Befragten im Chamissokiez ist mit 10 Jahren doppelt so hoch wie im Elisabethkiez mit 5 Jahren. Auch wenn die Befragung nicht „repräsentativ“ war, erscheint es plausibel, dass dies auf einen generellen Unterschied der beiden Quartiere hindeutet. Die Fluktuationsrate ist im Elisabethkiez aufgrund verstärkter Sanierungsaktivitäten offenbar deutlich höher als im Chamissokiez, in dem die Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen bereits abgeschlossen sind.

„Kiez“ als Ort der Identifikation im Kontext familiärer Lebensstile

Wohnbiographien lassen sich kaum durch allzu simple Interpretationsmuster erfassen. So wäre es beispielsweise falsch, von einer langen Wohndauer im Viertel automatisch auf ein gewisses Maß an räumlicher Identifikation zu schließen. Die Interviews haben ein konkretes Beispiel geliefert, in dem sich darstellt, dass die Länge der Wohndauer, die dazu führte, die Veränderungen im Kiez beobachten zu können, sogar einen negativen Einfluss auf die Identifikation mit dem Viertel ausübte, da der frühere Zustand zufriedenstellender bewertet wurde.

Auch die eigenen Aktivitäten (Komponente „Aktion“) sind bei der Bewertung der lokalen Identität auf keinen Fall überzubewerten. Jemand der sich nicht engagiert, muss nicht notwendigerweise eine geringere Bindung zum Wohngebiet haben, als ein Initiator einer Aktion für den Kiez. Oft ist es eine Charakterfrage, wie aktiv ein Bewohner ist. Auf der anderen Seite kann Engagement auch aus reinem Eigeninteresse heraus entstehen, wenn es zum Beispiel darum geht die Bedingungen für sein Kind in Kita oder Schule zu verbessern. Ein solches Handeln würde wohl möglicherweise auch in jedem anderen Wohnviertel angeregt werden. Jedoch lässt die Tatsache, dass der Versuch gestartet wird, den Missstand vor Ort zu verändern und nicht dorthin zu ziehen, wo dieser Missstand nicht auftritt, darauf schließen, dass im Allgemeinen beim Bewohner eine Zufriedenheit mit seinem Viertel herrscht. Das Viertel scheint dem Akteur das Engagement wert zu sein, um die Lebensqualität noch zu steigern.

In beiden Gebieten wird die Abgrenzung des eigenen Wohnquartiers gegenüber anderen Teilen der Stadt (nicht nur den angrenzenden Arealen) betont, wobei der Grenzverlauf im Kreuzberger Gebiet eindeutiger beschrieben wird als im Elisabethkiez. Die Wahrnehmung des Chamissokiezes als eine Einheit hängt vor allem mit der kompakten baulichen Struktur und der Bergmannstraße als markante Trennlinie und Orientierungshilfe im Wohnviertel zusammen, was auch in den „mental maps“ der



Interviewten deutlich wird. Im Elisabethkiez ist es weniger die eindeutige Begrenzung des Viertels durch Straßenzüge, sondern vielmehr eine Distanzierung der Bewohner von einer Lebensweise, die in anderen Bereichen des Bezirks Mitte (z.B. Spandauer Vorstadt) zelebriert wird. Die stolze Bemerkung, dass der Elisabethkiez eine „Nische“ mitten im Zentrum der Stadt darstellt, verdeutlicht diesen Aspekt. Der Elisabethkiez kann als ein noch nicht vorinterpretierter Raum bezeichnet werden, in dem zur Zeit entsprechende Aushandlungsprozesse stattfinden. Ein Beispiel für einen solchen Prozess ist eine Elterninitiative, die sich für den Erhalt der Papageno-Grundschule einsetzte und aufgrund ihres Engagements für den Kiez einen „Anspruch“ auf das Gebiet erheben kann, der durch eine gewisse Dominanz dieser Bewohnerschaft in den öffentlichen Strukturen erkennbar wird. Der Eindruck, dass die Bergmannstraße und ihr Kiez solche Aushandlungsprozesse schon erlebt haben, die zur Zeit (wenn überhaupt) eher unterschwellig wahrnehmbar sind (diffuse Angst vor einer „Yuppifizierung“), wird durch das häufig genannte Motto „Leben und leben lassen“ und die positive Einschätzung der heterogenen Bewohnerschaft verstärkt. Die kommunikativen Strukturen scheinen im Chamissokiez gefestigter zu sein, da sie langsamer wachsen konnten. In beiden Gebieten taucht wiederholt der Vergleich mit dörflichen Strukturen auf, der sich auf die Kommunikationsebene, also die sozialen Netze und nachbarschaftlichen Beziehungen beschränkt und weniger auf das weitere Wohnumfeld bezieht, welches in beiden Fällen sehr urban wirkt. Zu bemerken ist, dass die Kontakte und Beziehungen im Elisabethkiez nicht von allen Interviewten als positiv bewertet wurden. Anonymität und das Wegbrechen sozialer Netze wurden als negative Aspekte des Wandels (durch Wohnmobilität) der Bewohnerschaft in den letzten zehn Jahren genannt. Es ist anzunehmen, dass diese Befragten sich nicht zu den oben genannten Bewohnern des Kiezes zählen, die als dominante Bewohnergruppe bezeichnet werden kann. Diese Bewohner bilden die Basis für die Stabilität des Elisabethkieses, da sie durch ihre Kinder gebunden sind und sich aufgrund ihrer hohen Partizipationsbereitschaft (auch auf längere Sicht) mit dem Kiez identifizieren.

Schließlich ist noch festzuhalten, dass beide Untersuchungsgebiete eine heterogene Struktur bezüglich der Identifikation sowie der sozioökonomischen Merkmale aufweisen, wobei diese Heterogenität im Chamissokiez als positive Eigenschaft des Viertels bewertet wird während sie im Elisabethkiez entweder positiv oder negativ bewertet wird.

„Kiez 2013“ – Mögliche Entwicklungslinien und -steuerungen

Die Frage nach der zukünftigen Veränderung der Quartiersbevölkerung und damit auch der gesamten weiteren Quartiersentwicklung stellt sich auch nach diesem Projekt und hat nichts von ihrer Komplexität eingebüßt. Es ist eine wesentliche Aufgabe der Szenarien, *mögliche* Entwicklungswege aufzuzeigen. Seit den ersten Erfahrungen mit gentrifizierten Gebieten in Berlin nach der Wende hat sich die Vorstellung von Verdrängung einer Bevölkerungsgruppe durch eine andere und haben sich damit verbundene Erwartungen und Ängste weitgehend popularisiert. Unsere Bevölkerung in beiden Stadtteilen beobachtete sorgsam Anzeichen eines Transformationsprozesses der Viertel, ohne dass die Akteure dieser Veränderung in jedem Fall klar identifiziert wurden. Dennoch wurde im Rahmen dieses Projekts eines besonders deutlich: Beide Gebiete können als erfolgreiche Beispiele dafür gelten, dass Haushalte mit Kindern die Innenstadt als attraktiven Standort verstehen können, man könnte beinahe behaupten: Beide Quartiere stellen Prototypen von Wohngebieten in Ost und

West dar, die für Familien mit bestimmten, eher urban geprägten Lebensstilen potenziell attraktiv sind. Mit anderen Worten: In beiden Quartieren könnte das Land Berlin mit einer realistischen Erfolgsaussicht darauf setzen, potenziellen „Suburbanisierern“ eine Alternative zum Wegzug ins Umland anzubieten oder zu erhalten. Darüber hinaus ist es sinnvoll, sich auch auf politisch-planerischer Ebene darüber Gedanken zu machen, welche Erfolgsfaktoren es sind, die die beiden Innenstadtgebiete auch und auf den ersten Blick vielleicht paradoxer Weise zu beliebten Familienwohngebieten machen (vgl. Gebietsprofile und Untersuchungsergebnisse): Man könnte von einer Art „gelebter best practice“ sprechen, von der man sicherlich lernen kann.

Dabei wurden durchaus Quartiersunterschiede festgestellt, die auf mögliche, zukünftige Entwicklungen und Handlungsoptionen hindeuten: Während der Chamissokiez stabiler und gewachsener ist, jedoch einem Aufwertungsdruck unterliegt, wird der Elisabethkiez als instabiler empfunden (weil nach dem Fall der Mauer im Umbruch befindlich), dafür aber mit einem großen und durchaus offenen Entwicklungspotenzial als Nische in der Ost-City auch für Haushalte mit Kindern.

Das Horrorszenario für den Chamissokiez (zumindest aus Sicht der Interviewpartner) ist, dass all das, was den Kiez (auch) familienfreundlich macht, in Zukunft wegbrechen wird – insbesondere durch exogene sozioökonomische „Aufwertung“ (wo es in den letzten Jahren höchstens eine endogene, gewachsene Aufwertung gegeben hatte). Dadurch würde die lokale Identifikation immer mehr erodieren und eine Beliebtheit hinsichtlich des Kiezes und der Sozialkontakte Einzug halten – der in sozialer Hinsicht „dörfliche“ Charakter des Kiezes ginge verloren – offenbar vor allem für Haushalte mit Kindern ein wichtiger Persistenzfaktor. Deshalb sollten die umfangreichen, intensiven lokalen sozialen Netze, die Vielfalt an Bewohner- und Nachbarschaftsinitiativen als Chance begriffen, auch nach dem Ende der Sanierung weiter gefördert und der Kiez behutsam weiter entwickelt und von planerischer Seite begleitet werden: Hier gibt es auch für Land und Bezirk einiges zu verlieren.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Zukunft des Chamissokiez als Standort für Haushalte mit Kindern ist die Schulsituation, deren Bedeutung in vielen Interviews deutlich wird. Meint man es mit dem Anliegen ernst, dass innerstädtische Bezirke auch in dieser Hinsicht mit anderen Teilgebieten der Stadt konkurrenzfähig bleiben sollen, müssen substanzielle Veränderungen erfolgen, die es den Schulen ermöglichen, ihre Ausbildungsausgaben ihren Ausbildungsaufgaben anzugleichen. Wenn Schule in Kreuzberg weitreichendere und schwierigere Aufgaben zu erfüllen hat als in Zehlendorf, sollte sich dies auch im Budget dieser Schulen niederschlagen. Dazu ist es nicht nötig, neue Sonderzonen auszuweisen.

Was der Elisabethkiez aufgrund von offensichtlichen Ungleichzeitigkeiten gegenüber dem Chamissokiez von diesem lernen kann, ist, dass eine gewisse Langsamkeit

Die Bergstraße ruft

- Sonnige Neubauwohnungen, Einbezug
- 95 bis 140 m² Deckenhöhe 3m
- Hochwertige Ausstattung
- Parkettboden und Designerbäder
- Garageplätze verfügbar

VERBUND IMMOBILIEN (030) 89 00 690

in der Entwicklung sowie ethnische und soziale Mischung für viele Haushalte als positiver Standortfaktor gelten. Die Situation, im Mikrokosmos eines relativ gemütlich wirkenden, aber dennoch städtischen Viertels sehr unterschiedliche Menschen antreffen zu können, scheint für viele Befragte zu den hervorragenden

Eigenschaften des Chamissokiezes zu gehören.

Diese (gewachsene) Situation lässt sich weder glaubhaft städtebaulich simulieren oder inszenieren noch durch die Investorenvision von der Stange nach dem Motto „Wohnen und Arbeiten in Mitte“ herbeiführen. In einer solchen Definition des Elisabethkiezes aus der Investorenperspektive sehen wir – zumindest aus der Sicht einer behutsamen, sozial anspruchsvoll verstandenen Stadtentwicklungspolitik – das „Horror szenario“ für das Elisabethviertel. Damit käme man zwar den standardisierten Verwertungsinteressen von Investoren und Projektentwicklern sehr entgegen – im besten Fall gäbe es tatsächlich einen Ansturm neuer, mobiler Haushaltstypen auf die „letzte Pionierfront in Mitte“. Letztlich würde so aber auch – unabhängig von blumigen Gebietsetiketten findiger Vermarkter – die „neue Beliebbarkeit“ in das Quartier Einzug halten.

Im Elisabethkiez gilt es keine bis heute wirkende Vergangenheit, sondern eine sich schon jetzt konstituierende Zukunft zu begleiten: Förderlich für ein vielfältiges, interessantes, in keiner Weise monostrukturiertes Quartier wäre eine stark intensivierte Beteiligung und Mitwirkung u.a. von Familienhaushalten an der Kiezentwicklung sowie eine Imageprofilierung weg vom funktionalen, gut erreichbaren Schlafquartier hin zu einem grünen, familienfreundlichen Viertel mit Modellcharakter, quasi die wirkliche „neue Mitte“. So könnten abwanderungswillige Familienhaushalte jetzt eingebunden und gehalten werden und ein attraktiver Alternativstandort für andere Haushalte (mit oder ohne Kinder) im Cityrandbereich langsam aufgebaut werden.

Als wichtigste „weiche“ Erfolgsfaktoren für eine solche Quartiersentwicklung können – neben baulichen, sozial- und verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen - aus unserer Sicht generell gelten:

- intensive lokale soziale Netzwerke (auch lockere Nachbarschaftsnetzwerke)
- lokale Identifikation als Praxis („Ortsbindung“, Kiezimage)
- eine relativ heterogene Bevölkerungszusammensetzung
- umfangreiche, Erfolg versprechende Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten („Zivilgesellschaft auf lokaler Ebene“)

In Glücksfällen entstehen manche dieser Erfolgsfaktoren von selbst. Wahrscheinlich gibt es in jedem Quartier in bestimmten Punkten jedoch Möglichkeiten zu fördern und zu steuern. Insbesondere bei den Bewohnern kann man ein in der Regel unterschätztes Potenzial an Engagement unterstellen, das produktiv genutzt werden sollte. Unseres Erachtens sollte darüber nachgedacht werden, das intermediäre Instrument des Berliner Quartiersmanagements (u.a. mit dem bekannten Verfügungsfonds) weiter zu entwickeln, demokratisch stärker zu verankern und die Ausweitung seiner Zielsysteme auch auf die Stabilisierung und Weiterentwicklung von „Nicht-Problemkiezen“ wie den Chamisso- und den Elisabethkiez zu erwägen.

Literatur

- AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (1998): Methoden und Instrumente räumlicher Planung. Hannover: Verlag der ARL.
- ALBRECHT, G. (1972): Soziologie der geographischen Mobilität, Stuttgart
- BÄHR, J. (1992): Bevölkerungsgeografie. 2.Aufl.. Stuttgart
- BÄHR, Jürgen (1997): Bevölkerungsgeografie: Verteilung und Dynamik der Bevölkerung in globaler, nationaler und regionaler Sicht. 2. Aufl.. Stuttgart
- BERNING, Maria (1994): Berliner Wohnquartiere: Ein Führer durch 60 Siedlungen in Ost und West. Berlin
- BFSS (Büro für stadtteilnahe Sozialplanung) (2001): Soziales Konzept und Mietobergrenzen. Fortschreibung der Mietobergrenzen in den Sanierungsgebieten Rosenthaler und Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte. Berlin
- BOURDIEU, P. (1991): Physischer, sozialer und angeeigneter physischer Raum. In: Wentz, M.: Stadt-Räume, S. 26ff. Frankfurt
- BREDE, H. / KOHAUPT, B. / KUJATH, H.-J. (1975): Ökonomische und politische Determinanten der Wohnungsversorgung. Frankfurt / Main
- CADWALLADER, M. (1992): Migration and residential mobility: Macro and micro approaches. University of Wisconsin Press Madison
- CHAPIN, J. / STUART, F. (1974): Human Activity Patterns in the City: Things People do in Time and in Space. New York
- CLARK, W.A.V. (1982): Recent research on migration and mobility: A review and interpretation, Progress in Planning.
- CULLEN, I. (1984): Applied Urban Analysis. A Critique and Synthesis. London / New York
- DANGSCHAT, J. S. (1996): Raum als Dimension sozialer Ungleichheit und von Lebensstilen. In: Schwenk, O. G.: Lebensstil zwischen Sozialstruktur und Kulturwissenschaft, S. 99ff.. Opladen
- DIEKMANN, Andreas (2000): Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendungen. 6. Aufl.. Reinbek
- DREVERMANN, Marlies et. al. (Hrsg.) (1988): Szenarien in der Stadtentwicklung. Dortmund: ILS-Taschenbücher.
- ESSER, H. (1991): Alltagshandeln und Verstehen. Zum Verhältnis erklärender und verstehender Soziologie am Beispiel von Alfred Schütz und „Rational Choice“. Tübingen
- FAIRCHILD, H.P. (1925): Immigration a world movement and its American significance. New York
- FRANZ, Peter (1984): Soziologie der räumlichen Mobilität. Frankfurt/Main
- FRICK, Joachim (1996): Lebenslagen im Wandel: Determinanten kleinräumlicher Mobilität in Westdeutschland. Frankfurt/Main



- GARBRECHT, D. (1982): Stadtzentrum und Umland - Spannungspole der Wohnstandortwahl. *Aktuelles Bauen - Das Schweizerische Bau-, Architektur- und Planungsmagazin* 7.
- GEBHARDT, H. / SCHWEIZER, G. (Hrsg.) (1995): *Zuhause in der Großstadt. Ortsbindung und räumliche Identifikation im Verdichtungsraum.* Heft 61. Köln
- GEIER, S. (Hrsg.) (2000): *Randwanderung und Verkehr.* In: *Internationales Verkehrswesen* 53/1-2, S. 22-26.
- GEWOBAG (Hrsg.) (1995): *Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Kreuzberg-Chamissoplatz.* Berlin
- GLOCK, Birgit; HÄÜBERMANN, Hartmut; KELLER, Carsten (2000): *Eigenumsstrukturen zwischen Persistenz und Wandel: Zu den Folgen der Restitution in suburbanen und innerstädtischen Gebieten.* Working Paper No. 2.
- HARTFIEL, G. / HILLMANN, K.-H. (1982): *Wörterbuch der Soziologie.* Stuttgart
- HARTMANN, Peter H. (1999): *Lebensstilforschung - Darstellung, Kritik und Weiterentwicklung.* Opladen
- HARTMUT HÄÜBERMANN, H. / HOLM, A / ZUNZER, D. (2003): *Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin- Prenzlauer Berg.* Opladen.
- HÄÜBERMANN, H. / KAPPHAN, A. (2000): *Berlin: Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990.* Opladen
- HÄÜBERMANN, H. / SIEBEL, W. (1996): *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens.* Weinheim
- HERLYN, U. (2000): *Milieus.* In: HÄÜBERMANN, Hartmut (Hrsg.): *Großstadt. Soziologische Stichworte,* 2. Aufl., S. 152ff.. Opladen
- HICKS, J. R. (1963): *The theory of wages.* 1. Ausgabe. London
- HINRICHS, Wilhelm (1999): *Wohnsuburbanisierung an Beispiel Berlin, Veröffentlichung der Abteilung Sozialstruktur und Sozialberichterstattung des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung.* Berlin
- HOFMANN, M. / RINK, D. (1998): *Milieu als Form sozialer Kohäsion. Zur Theorie und Operationalisierung eines Milieukonzepts.* In: Matthiesen (1998c).
- HOLZ-RAU, Chr. (1996): *Integrierte Verkehrsplanung - die herausgeforderte Fachplanung.* In: *Informationen zur Raumentwicklung* 7-8, S. 391-415.
- JOOS, Martina (2002): *Raumbezogene Identifikation in einem großstädtischen Quartier.* In: Adelhof, K. / Pethe, H. / Schulz, M (Hrsg.): *Amsterdam-Berlin: Konzepte, Strukturen und städtische Quartiere.* S. 183-195. Berlin
- KALTER, F. (1993): *Sind Telefonumfragen in den neuen Bundesländern möglich? Projekt Migrationspotentiale – Diskussionspapier.* Mannheim
- KALTER, F. (1997): *Wohnortwechsel in Deutschland: Ein Beitrag zur Migrationstheorie und zur empirischen Anwendung von Rational-Choice-Modellen.* Opladen
- KAUFMANN, T. / STANSLY, T. A. (1979): *Bionomics of Neoheterocerus pallidus Say (Coleoptera: Heteroceridae) in Oklahoma.* *J. Kansas Entomol. Soc.* 52, S. 565-577.

- KECSKES, Robert (1994): Abwanderung, Widerspruch, Passivität. Oder: Wer zieht wann um? In: Zeitschrift für Soziologie, Jg. 23, Heft 2, S. 129ff.. Stuttgart
- KEIM, Karl-Dieter (1998): Sozial-räumliche Milieus in der zweiten Moderne. In: Matthiesen 1998c
- KEIM, R. (1999): Wohnungsmarkt und soziale Ungleichheit. Basel
- KEMPER, F.-J. (1985): Die Bedeutung des Lebenszyklus-Konzepts für die Analyse intraregionaler Wanderungen. In: Colloquium Geographicum - Geographie als Sozialwissenschaft 18.
- KEMPER, F.- J. (2000): Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur in Berlin. In: Humboldt Spektrum 9 (2-3), S. 56ff.. Berlin
- KLEIN, H.-J. (1988): Wohnpräferenzen in westdeutschen Industriestädten. In: Strubelt, W. / Frackiewicz, L. (1988): Soziale Probleme von Industriestädten. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn
- KRÄTKE, S. (1995): Stadt. - Raum. - Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Basel
- KRÄTKE, S. / BORST, R. (2000): Berlin. Metropole zwischen Boom und Krise. Opladen
- KULS, W. / KEMPER, F.J. (1993): Bevölkerungsgeographie. Eine Einführung. 2. Aufl.. Stuttgart
- LEE, E. S. (1972): Eine Theorie der Wanderung. In: Széll, G. (Hrsg.): Regionale Mobilität. München
- LEIB, J./ Mertins, G. (1983): Bevölkerungsgeographie. Braunschweig
- LINDBERG, W. (Hrsg.) (1987): Peoples evaluation of housing attributes: A study of underlying beliefs and values. Scandinavian Housing and Planning Research 4, S. 81-103.
- LÜDTKE, H. (1990): Lebensstile als Dimension handlungsproduzierter Ungleichheit. In: Berger, S.: Lebenslagen, Lebensläufe, Lebensstile. Soziale Welt, Sonderband 7, S. 433ff.. Göttingen
- MC GINNIS, R. (1968): A stochastic model of social mobility. American Sociological Review 33.
- MILES, M. E. (Hrsg.) (1996): Real estate development : Principles and process. The Urban Land Institute. Washington
- NAVE-HERZ, R. (1987): Die Geschichte der Frauenbewegung in Deutschland. 2. Aufl.. Düsseldorf
- RAVENSTEIN, E. G. (1885): The laws of migration I. Journal of the Statistical Society, 48, S. 167-227.
- RAVENSTEIN, E. G. (1889): The laws of migration II. Journal of the Statistical Society, 52, S. 241-301.
- REICHENWALLNER, M. (2000): Lebensstile zwischen Struktur und Entkopplung. Wiesbaden
- ROSEMAN, C. C. (1971): Migration as a Spatial and Temporal Process. Annals of the Association of American Geographers, 61, S. 589-598.
- ROSSI, P. H. (1980): Why families move. 2. Aufl.. Beverly Hills



- SCHAFFELDER, Christoph (2002a): Babyboom und Grundschulsterben. In: Sanierung in Mitte. Sanierungsbeilage Scheinschlag 06/2002. Berlin
- SCHAFFELDER, Christoph (2002b): Mehr Einwohner in den Sanierungsgebieten. In: stadt.plan.mitte. Sanierungsbeilage Scheinschlag 10/2002. Berlin
- SCHAFFELDER, Christoph (2002c): Shopping in der Brunnenstraße? In: Sanierung in Mitte. Sanierungsbeilage Scheinschlag 01/2002. Berlin
- SCHEINER, J. (2001): Räumliche Mobilität in der Mediengesellschaft. In: Raumplanung 97, S. 196-201.
- SCHNEIDER, N. / SPELLERBERG, A. (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen
- SCHNEIDER, Norbert F.: Berufsmobilität und Lebensform., Hrsg. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Stuttgart
- SCHNUR, O. (1999): Wohnungsmarktentwicklung und Wohnungspolitik in Berlin seit 1990. In: Berliner Geographische Arbeiten, Heft 89. Berlin
- SENATSVERWALTUNG für Bauen, Wohnen und Verkehr (Hrsg.) (1995): Stadterneuerung in Berlin-Mitte. Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt. Informationen zum Sanierungsgebiet. Berlin
- SENATSVERWALTUNG für Bauen, Wohnen und Verkehr / Bezirksamt Kreuzberg von Berlin (Hrsg.) (1977): Stadterneuerung – Untersuchungsbereich Kreuzberg-Chamissoplatz. Berlin
- SENATSVERWALTUNG für Bauen, Wohnen und Verkehr / Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.) (1999): Stadterneuerung in Berlin Mitte. Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt, Übersichtskarte. Berlin
- SIMON, H. A. (1957): Models of man: Social and rational. Mathematical essays on rational human behavior in a social setting. New York
- SJAASTAD, L. A. (1962): The costs and returns of human migration. The Journal of Political Economy 70, S. 80-93.
- SPAS-Mieterberatung e.V. (Hrsg.) (2000): Stand der Entlassung des Sanierungsgebiets Kreuzberg-Chamissoplatz (SKC). Berlin
- SPEARE, A. (1971): A cost-benefit model of rural to urban migration in Taiwan. Population Studies, 25, S. 117-130.
- SPEARE, A. (Hrsg.) (1975): Residential mobility, migration, and metropolitan change. Cambridge
- SPELLERBERG, A. (1996): Lebensstile in Ost- und Westdeutschland. Frankfurt/M.
- STEGLICH, Ulrike (2002a): Ein Investor für die Synagoge. In: stadt-plan-mitte Sanierungsbeilage Scheinschlag 09/2002. Berlin
- STEGLICH, Ulrike (2002b): Mehr Kinder, aber weniger Kitas. In: stadt-plan-mitte. Sanierungsbeilage Scheinschlag 10/2002. Berlin
- STEGLICH, Ulrike (2002c): Verkehrsberuhigung in drei Stufen. In: stadt-plan-mitte Sanierungsbeilage Scheinschlag 09/2002. Berlin

STEGLICH, Ulrike (2002d): Schlechte Aussichten für Tante-Emma-Läden. Ergebnisse der neuen Gewerbestudie für beide Sanierungsgebiete. In: Sanierung in Mitte. Sanierungsbeilage Scheinschlag 01/2002. Berlin

STEWART, J. Q. (1948): Demographic gravitation: evidence and applications. *Sociometry* 11, S. 31-58.

STIENS, Gerhard (1996): *Prognostik in der Geographie*. Braunschweig: Westermann.

STOUFFER, S. A. (1960): Intervening opportunities. *Land Journal of Regional Science* 2, S. 1-26.

TRB (Transportation Research Board) (1999): *Land use impacts of transportations: a guidebook*, NCHRP Report 423A. Washington D.C.

TUCHOLSKY, K. (1954): *Panter, Tiger & Co. Eine Auswahl aus seinen Schriften und Gedichten*. Reinbek

UEBEL, Lothar / Mieterrat Chamissoplatz (Hrsg.) (1994): *Am Berg gebaut - Über einhundert Jahre Chamissoplatz*. Berlin

WAGNER, M. (1990): Wanderungen im Lebensverlauf. *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*. Sonderheft 31.

WEICHHARDT, P. (1987): *Wohnsitzpräferenzen im Raum Salzburg: Subjektive Dimensionen der Wohnqualität und die Topographie der Standortbewertung*. Salzburger Geographische Arbeiten, 15. Institut für Geographie der Universität. Salzburg

WEICHHART, Peter. (1989): *Raumbezogene Identität. Bausteine zu einer Theorie räumlich-sozialer Kognition und Identifikation*. Stuttgart

WOLPERT, J. (1965): Behavioral aspects of the decision to migrate. *Papers and Proceedings of the Regional Science Association*, 15, S. 159-169.

WOLPERT, J. (1966): Migration as an adjustment to environmental stress. *Journal of Social Issues*, 22, S. 92-102.

ZERWECK, D. (1997): *Großstädtische Wohnstandorte*. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, 83. Institut für Raumplanung der Universität Dortmund. Dortmund

Internet-Quellen:

<http://www.aks-ev.de/ankl.18.htm> (Berliner Selbsthilfegruppen im Altbau e.V.)

http://www.diegeschichteberlins.de/text_acker/39.shtml

<http://www.sinus-milieus.de>

http://www.diegeschichteberlins.de/text_acker/27.shtml

http://www.lbs-nord.de/UPLOAD_NORD/In_bd23.pdf

http://www.hvbexpertise.de/HVBExpertise/Immobilienmarkt/Marktberichte/berlin_wohnanalyse_lang.pdf

http://www.diegeschichteberlins.de/text_acker/

<http://www.berlinstreet.de>

<http://www.chamissoplatz.de>



Bewohnerinterviews:

von Studierenden im Rahmen des PJ-Seminars durchgeführt:

Bewohnerinterview Chamissoplatz 01-08

Bewohnerinterview Elisabethkiez 01-08

Experteninterviews:

von Studierenden im Rahmen des PJ-Seminars durchgeführt:

Interview Druckschn, Wegs 2003: Interview mit den Herren Druckschn und Wegs aus der Mieterberatung des Vereins für angewandte Sozialplanung und Stadtforschung, SPAS im Chamissokiez / Kreuzberg, Januar 2003

Interview Dubrau, Preuß 2003: Interview mit Dorothee Dubrau, Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung und Herrn Preuß vom Koordinationsbüro für Stadterneuerung Berlin-Mitte, Januar 2003

Interview Israel 2003: Interview mit Herrn Israel, Leiter der kaufmännischen Sanierung des Chamissokiez der GEWOBAG, Januar 2003.

Interview Schubert, Arnold 2003: Interview mit Fr. Schubert und Hr. Arnold vom Stadtplanungsamt Kreuzberg, Januar 2003

Interview Schumann 2003: Interview mit Herrn Schumann, Geschäftsführer des in Mitte tätigen Büros für stadtteilnahe Sozialplanung (BfsS).
