

Zentrumsdialog der [Aktion! Karl-Marx-Straße] am 23.11.2022 – Dokumentation

Am 23.11.2022 fand von 18 – 21 Uhr in aktuell ungenutzten Räumen im Erdgeschoss der Immobilie Karl-Marx-Straße 84 der erste Zentrumsdialog der [Aktion! Karl-Marx-Straße] statt. Das neue Veranstaltungsformat stellt eine Symbiose des ehemaligen Zentrumsdialogs und der seit Beginn des Sanierungsverfahrens jährlich stattfindenden Treffen der [Aktion! Karl-Marx-Straße] dar. Ziel des neuen Formats ist es, eine stärkere Fokussierung auf die Netzwerkidee und das gemeinsame Gespräch zu den jeweils aktuellen Herausforderungen im Zentrum Karl-Marx-Straße zu legen. Im Mittelpunkt stehen deshalb weniger Präsentationen, sondern die Beiträge der Akteur*innen aus dem Zentrum. Der Zentrumsdialog ist offen für alle, die Interesse an der Entwicklung des Zentrums KMS haben. Von besonderer Bedeutung ist die Einbindung der hier vorhandenen Akteur*innen aus den Themenbereichen Handel, Dienstleistungen, Kultur, Projektentwicklung sowie Vertreter*innen von Seiten der Eigentümer*innen, Mieter*innen, sozialen Einrichtungen und der Verwaltung. Die Veranstaltungen werden zudem begleitet von Expert*innen, die einen Außenblick einbringen und das Gesagte auf einer Meta-Ebene einordnen können.

In November 2022 fand der Zentrumsdialog zum Thema „Bestehen trotz Krise(n) – Was wir gemeinsam können“ statt. Herr Biedermann, Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, verwies in seiner Einleitung auf die besonderen Herausforderungen, von denen alle Akteur*innen entlang der Karl-Marx-Straße angesichts der Energiekrise betroffen sind. Ziel des Abends sei deshalb der gegenseitige Austausch und das Identifizieren von möglichen Bewältigungsstrategien. Die Moderator*innen Herr Fritz und Frau Otto fassten zu Beginn der Diskussion die aktuellen Problemlagen zusammen. Zum einen stellen die Nachwehen der Corona-Pandemie weiterhin enorme Herausforderungen dar. Zum anderen ergeben sich durch die Energiekrise wieder neue Problemfelder, die bewältigt werden müssen. So steigen einerseits die Betriebskosten in enorme Höhen und andererseits wird die Inflation verstärkt, die auf der Konsumentenseite zu einer großen Konsumzurückhaltung führt bzw. führen könnte. Zeitweise eintretende Lieferengpässe verzögern Abläufe in Produktion und Bau. Darüber hinaus gibt es weiterhin die langfristigen Trends, allen voran die Digitalisierung und der damit einhergehende Strukturwandel im Einzelhandel sowie die notwendigen Anpassungen an den Klimawandel, deren finale Auswirkungen für das Zentrum Karl-Marx-Straße noch nicht absehbar sind. Da die verschiedenen Akteur*innen im Zentrum unterschiedlich stark von den verschiedenen Herausforderungen betroffen sind, wird die Diskussion in fünf Themenfelder gegliedert.

1) Handel

Die Corona-Pandemie hatte den Handel im Zentrum Karl-Marx-Straße zwischenzeitlich nahezu zum Stillstand gebracht. Verschärft wurde die Situation durch den Krieg in der Ukraine. Die potenziellen Konsument*innen halten ihr Geld zusammen. Dazu kommen steigende Betriebskosten. Die Perspektiven für das Weihnachtsgeschäft sind aufgrund von Lieferengpässen, möglichen Corona-Einschränkungen auch noch ungewiss. Doch nicht alle Gewerbetreibenden sind gleichermaßen betroffen. **Herr Brüder (boesner)** berichtet, dass bei boesner keine Kaufzurückhaltung spürbar gewesen sei, weil der neue Filialstandort Neukölln weiterhin an neuen Kund*innen dazu gewinnt.

Vermutlich wurde in der Corona-Pandemie die Leidenschaft für heimisches Basteln bei vielen Menschen entdeckt; hier hat sich die Geschäftslage (mit Ausnahme der Lockdownzeiten) sogar leicht verbessert. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass nominelle nicht gleichzeitig reale Zuwächse bedeuten. Für die Zukunft wird das Thema "steigende Energiekosten" - Werte von bis zu 400% - als Geschäftsrisiko gesehen. Auch **Frau Horn (Blumen Jette)** bestätigt, dass keine Kaufzurückhaltung spürbar gewesen sei. Das Blumengeschäft hat sich während der Corona-Pandemie weiterhin gut entwickelt. Die Unterstützung von Seiten der Politik, z. B. in Form von Marketingmaßnahmen, kommt bei den kleinen Einzelhändlern jedoch selten an. Dem gegenüber stellt **Herrn Fink (die marktplaner, u. a. Wochenmarkt Karl-Marx-Platz und Hermannplatz)** die Situation der Händler*innen auf seinem Wochenmarkt dar. Aufgrund der Konsumzurückhaltung im Winter müssten viele Händler*innen um ihre Existenz kämpfen. Bio-Angebote werden weniger nachgefragt, Händler*innen mit wertigeren Produkten haben deutliche Umsatzeinbußen. Er rechnet damit, dass es künftig in der Folge weniger der kleineren Händler*innen geben wird. **Herr Köser (Königliche Backstube)** ergänzt und berichtet über steigende Energiepreise, wodurch der Betrieb der Bäckerei erheblich erschwert wird. Zusätzlich kommt es gelegentlich zu Stromausfällen in den Morgenstunden, die seiner Produktion schaden. Reduzierte Öffnungszeiten (zusätzlicher Schließtag am Donnerstag) werden von ihm als Möglichkeit gesehen, Stromkosten zu senken.

Herr Meinhold (Handelsverband Berlin Brandenburg, Referent Politik & Kommunikation) bestätigt, dass die dargestellte Situation der Einzelhändler*innen auch dem Kenntnisstand des HBB entspricht. Die wirtschaftliche Perspektive für den Winter 2022/23 ist derzeit noch nicht abschätzbar, Erkenntnisse hierzu werden im Dezember 2022 erwartet. **Frau Plate (SenSBW, Gruppenleiterin im Referat 1a – Stadtentwicklungsplanung)** verweist auf das Projekt „Kuratiertes EG-Management“, ein Forschungsprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik „Post-Corona-Stadt“. Hier werde es im Frühjahr 2023 erste Vergleichsdaten zur Ersterhebung der Nutzungssituation in ausgewählten Berliner Zentren geben. Eine Entwicklungstendenz sei, dass die „Erbengeneration“ eine steigende Kaufkraft mit sich bringe, nicht nur beim Immobilienerwerb, sondern auch im Handel.

2) Kultur

Auch die Kultureinrichtungen im Zentrum haben stark unter der Corona-Krise gelitten und angesichts der steigenden Energiekosten weiterhin zu kämpfen. **Herr Altenhof** berichtet einleitend über die aktuelle Situation an der **Neuköllner Oper**. Auffällig sei im Kulturbereich, dass nach der Corona-Pandemie insbesondere bekannte Bühnenstücke oder andere bereits bekannte Kulturangebote nachgefragt werden. Neue Formate und Bühnenstücke haben einen deutlich schwierigeren Stand. Hierdurch habe die Neuköllner Oper mit ihrem eher ungewöhnlichen Angebotszuschnitt Schwierigkeiten. Aus seiner Sicht müsse die Gesellschaft gemeinsam die Frage beantworten "Was ist uns künftig die Kultur wert?". Die Neuköllner Oper muss aktuell 30 Prozent der Betriebskosten selbst erwirtschaften, dazu kommt die staatliche Kulturförderung. Die wirtschaftliche Herausforderung sei derzeit, dass die gestiegenen Betriebskosten angesichts des Anspruchs der Neuköllner Oper in Verbindung mit der Zahlungsfähigkeit ihrer Klientel oder Zielgruppe nicht an die Besucher*innen weitergegeben werden könnten. Hier muss auch nach Einsparpotenzialen an anderer Stelle gesucht werden. Herr Altenhof zeigt sich dennoch überzeugt von der Zukunft der Kulturveranstalter, da der Mensch von Natur "ein geselliges Wesen" sei.

Über Strategien zur Vernetzung am **Heimathafen Neukölln** berichtet **Frau Hotamanidis**. So ist die Kooperation mit Gewerbetreibenden vor Ort (z.B. Nussnacks von Kumru Kuruyemis) ein wichtiger Bestandteil ihrer Arbeit. Auch die Vernetzung mit Kulturinstitutionen in der Passage wird weiterverfolgt. Nach ihrer Einschätzung haben sich die Berliner*innen während der Corona-Pandemie "abgewöhnt", ins Theater zu gehen. Sie sieht weiterhin für die Zukunft die besondere Chance am Standort, dass "Neukölln als Marke gilt" und dass man hiervon für die eigene Theaterarbeit profitieren und diese Marke stark machen könne. Der durch die Corona-Pandemie begründete Personalmangel halte weiterhin an, beispielsweise seien Bühnentechniker nur schwer zu rekrutieren. Frau Hotamanidis beklagt eine Beschränkung verfügbarer Fördermittel auf die Finanzierung von Sachkosten, dagegen sei aber vor allem die Finanzierung von Personalmitteln ein Problem.

In der sich anschließenden Diskussion wird unter anderem eine bessere „Auffindbarkeit“ der Theaterangebote angesprochen. Angesichts der aktuellen Problemlage in der Passage erwartet Herr Altenhof weitere Aktivitäten und Investitionen im Hinblick auf die „Drogenkonsuminfrastruktur“. Frau Plate regt allgemein für öffentliche Bildungsangebote an, diese verstärkt auch in den privaten Immobilien in den Zentren unterzubringen, da sich die im öffentlichen Eigentum befindlichen Gebäude sehr häufig nicht in den Zentrenlagen befinden und vom Standort her entsprechend weniger geeignet sind. **Frau Zerche (complan Kommunalberatung)** erläutert die Bedeutung von Kultureinrichtungen in anderen Berliner Zentrumsanlagen. Hierzu zählen bspw. die Schiller-Bibliothek im Zentrum Müllerstraße in Berlin-Wedding und die „Alte Mälzerei“ in Lichtenrade. Im Hinblick auf die gewünschte Nutzungsmischung sind Kultureinrichtungen sehr wichtige Bestandteile eines jeden Zentrums.

3) Öffentlicher Raum

Im Hinblick auf den öffentlichen Raum stellt **Herr Fink** die aktuelle Situation des Wochenmarkts am Karl-Marx-Platz dar. Er begrüßt ausdrücklich die Unterstützung des Bezirks für den Markt, einerseits in Form der avisierten Umgestaltung, andererseits in der bereits erfolgten Verkehrssperrung in Richtung Richardplatz, die das KFZ-Aufkommen aus den begleitenden Straßen erheblich minimiert und damit zu einem besseren Markterlebnis beigetragen hat. Ein noch nicht gelöstes Problem seien die unzureichenden Abstellflächen für KFZ, die im Zuge der Marktbelieferung erforderlich sind. Mit Blick auf die Zukunft wünscht sich Herr Fink angesichts der Krisen für das Zentrum eine Kampagne unter dem Motto "Neukölln steht zusammen". **Herr Fritz (Prozesssteuerung im Sanierungsgebiet)** erläutert die Auswirkungen der Energiekrise auf die Umsetzung von Fördermaßnahmen im Fördergebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. So führen u. a. die Preissteigerungen bei Baumaterialien dazu, dass Fördermaßnahmen neu kalkuliert werden und zum Teil längere Bauzeiten vorgesehen werden müssen. Ein Ende der Finanzierung von sich in Bau befindenden Fördermaßnahmen ist jedoch nicht zu befürchten.

4) Projektentwicklung

Die Entwicklungen der letzten Jahre verlangen eine maximale Flexibilität von Projektentwicklungen aufgrund steigender Rohstoffpreise und damit teurerer Baumaterialien sowie wegbrechender Nutzer*innen etc. Hierauf verweist auch **Herr Collin (Values Real Estate, Entwickler der Karl-Marx-Straße 84)** und erläutert die Auswirkungen der Energiekrise auf die Projektierung von großen

Immobilienprojekten. Insbesondere die steigenden Zinsen bei der Kreditvergabe stellen Projektentwickler hier vor Herausforderungen. Im Übrigen sieht er die bislang größte Krise während seiner Tätigkeit als Projektentwickler und macht das an fünf Bereichen fest: Die energiepreisbedingte Nebenkostensteigerung bei den Mieter*innen führt bei diesen zu wirtschaftlichen Problemen, den Betrieb überhaupt aufrechterhalten zu können und zu einer geringeren Mietzahlungsfähigkeit für den Kaltmietenanteil. Bei der Projektkalkulation sind deshalb eingeplante Mieteinnahmen teilweise in Frage gestellt. Weiterhin gibt es zum Teil erhebliche Probleme innerhalb der für die Baumaßnahmen relevanten Lieferketten. Hinzu kommen deutlich größere Baukostensteigerungen als in der Vergangenheit üblich. Erschwerend für die Finanzierung neuer Immobilienprojekte ist auch die Inflation - denn sie führt dazu, dass insgesamt weniger privates Eigenkapital in die Immobilienentwicklungen gegeben wird, da für die Besitzer*innen von Kapital infolge der Inflation alternative Anlageklassen, wie Staatsanleihen, wieder lukrativer werden. Hierdurch werden in der Folge weniger Immobilienprojekte angeschoben. Herr Collin rechnet in der Folge in der Branche mit Verwerfungen, insbesondere bei jenen Projektentwicklern, die bei ihren Investitionen sehr „ins Risiko“ gegangen sind. Zusätzlich erschwert seien künftige Immobilienprojekte durch eine veränderte Haltung der Banken, die nun trotz der deutlich erschwerten Situation einen höheren Eigenkapitalanteil und eine höhere Vorvermietungsquote voraussetzen und gleichzeitig höhere Kreditzinsen einfordern. Zu befürworten ist hierbei aber auch, dass die projektfinanzierenden Banken nun mehr Wert auf eine qualitative Entwicklung der Erdgeschosse legen. Vor allem aufgrund der gestiegenen Anforderungen und Risiken gelte für die Zukunft nun umso mehr, bereits erprobte Ansätze zur Nutzungsmischung – „Multi-Use-Konzepte“ – zu entwickeln. **Herr Stier (Maruhn Real Estate, Entwickler Karl-Marx-Straße 101)** berichtet von den aktuellen Schwierigkeiten bei der Bauumsetzung. Firmen brechen u. a. aufgrund von Insolvenzen weg, außerdem seien wichtige Baumaterialien wie Aluminium und Stahl zeitweise nicht lieferbar gewesen. Hierdurch sei es bereits zu erheblichen Bauverzögerungen von bisher etwa einem Jahr gekommen. Die Projektentwicklung versucht auf Nutzungsmischung zu setzen, u.a. auch in Form einer Markthalle für Gastronomie. Die Mieternachfrage im Bereich Gastronomie habe sich bei diesem jedoch Projekt verändert, Gastronomen würden sich aus 200 m² - Flächen eher zurückziehen und insbesondere sehr kleine Flächen im Bereich des Food-Markets nachfragen. Büroflächen in Berlin würden teilweise wachsen. In jedem Fall sei die Büroflächennachfrage am Projektstandort Karl-Marx-Straße deutlich vorhanden.

5) Verwaltung

Frau Preusse (BA Neukölln, Leiterin Wirtschaftsförderung) berichtet über die Aufgaben der Wirtschaftsförderung im Zentrumsbereich. Sie geht hierbei insbesondere auf die Probleme der kleineren Betriebe während der Corona-Krise ein. In dieser Zeit war der Austausch zwischen der Wirtschaftsförderung und den Betrieben sehr intensiv, um so von Seiten der Verwaltung möglichst schnell und unkompliziert auf die Problemlagen der Betriebe reagieren zu können. **Herr Faulenbach (BA Neukölln, Fachbereich Stadtplanung mit Schwerpunkt Zentrumsentwicklung)** geht vor allem auf die Frage ein, inwiefern ein Änderungsbedarf an der strategischen Ausrichtung der Zentrumsentwicklung entlang der Karl-Marx-Straße vorhanden ist und ob der Versorgungsauftrag des Zentrums noch erfüllt werden kann. Aus Perspektive der Verwaltung gelten weiterhin die bestehenden Ziele. Diese beinhalten eine bestmögliche Stärkung der Versorgung mit Handel, Dienstleistungen und Kultur sowie die Bereitstellung einer ansprechenden Aufenthaltsfunktion des

Öffentlichen Raums. Dazu gehört auch, gebäude- und projektabhängig möglichst viel Fläche im Gebäude für kundenorientierte Angebote zu entwickeln, großflächigen Handel auf Kernbereiche zu konzentrieren und zentrumsschädigende Projekte im und außerhalb des Zentrums zu verhindern. Der Versorgungsauftrag des Zentrums könne aktuell noch erfüllt werden, wenn auch die zu tragende Rolle sich stetig anpasse und es Verlagerungen von bestimmten Warengruppen in die dominanten Berliner Zentren City West und City Ost ebenso gebe wie Verlagerungen von Dienstleistungen und Handel in den Onlinebereich. Die vor Ort verbleibenden bezirklichen Angebote müssten als Mischung und mit ausreichend „kritischer Masse“ innerhalb eines begrenzten räumlichen Bereichs immer funktionsfähig gehalten und entsprechend entwickelt werden. Bezirkszentren hätten stadtplanerisch im System einer polyzentralen Stadt kurzer Wege weiterhin einen Sinn.

Herr Fink empfiehlt dem Bezirk in der anschließenden **Diskussion**, eine bessere Vermarktung und Branding-Strategie für das Zentrum Karl-Marx-Straße. Hierzu bedarf es einer kontinuierlichen Kommunikation - nach außen wie innen. **Frau Horn** ergänzt, dass sie den Eindruck habe, dass „die Luft bei der [Aktion! Karl-Marx-Straße] ein bisschen raus sei“. Sie berichtet, dass sie immer noch von Kund*innen auf die bedruckten Baumwolltaschen aus der Kampagne der [A!KMS] angesprochen wird – diese seien jedoch nicht mehr verfügbar. Bzgl. der bestehenden Internetseite „Deine Läden brauchen Dich“ vermutet sie, dass diese nur selten von Kund*innen aufgerufen wird. Sie würde eine neue Kampagne begrüßen. **Frau Fuhrmann (Anwohnerin)** weist darauf hin, dass auch durch die zeitliche Verzögerung der Baustelle an der Karl-Marx-Straße erhebliche Probleme bei den Gewerbetreibenden entstehen. **Frau Plate** befürwortet, dass städtebauliche Entwicklungen nur noch als vertretbar angesehen werden sollten, wenn sie jeweils einen Beitrag zur Resilienz und Nachhaltigkeit der Städte liefern würden. Sie regt an, dass dies auch ein Motto für künftige gemeinsame Aktivitäten der [Aktion! Karl-Marx-Straße] sein könne und eine solche nachhaltige Ausrichtung sich auch als ein „Verkaufsschlager für den Standort“ entwickeln könne.

Die Beiträge der Teilnehmenden haben verdeutlicht, dass eine kontinuierliche Kommunikation sowohl nach innen zu den im Zentrum aktiven Akteur*innen, als auch nach außen zur Bewerbung des Standorts wesentliche Bausteine sind, um den Standort Karl-Marx-Straße auch in Zeiten von Corona-Pandemie und Energiekrise weiter zu stärken. Es gilt also weiterhin, Neukölln und das Zentrum Karl-Marx-Straße als wiedererkennbare Marke zu etablieren, um so die Sichtbarkeit und Auffindbarkeit des Standorts zu erhöhen. Hierfür ist die Vernetzung der Akteur*innen vor Ort ein elementarer Bestandteil. Mit Blick auf die anstehenden Projektentwicklungen wurde von den Teilnehmenden vor allem die notwendige Flexibilität hervorgehoben. So kann eine bereits in der Projektentwicklung eingeplante Nutzungsneutralität von neuen Räumlichkeiten eine potenzielle Mehrfachnutzung gewährleisten. Die so erzeugte Resilienz von Gewerbeflächen stellt eine Stärke für sich wandelnde zukünftige Nutzungsansprüche dar, die somit einen Vorteil für das gesamte Zentrum darstellt. Die im Zentrumsdialog thematisierten Problemfelder und Bewältigungsstrategien werden im Rahmen des Sanierungsverfahrens weiter eng begleitet. Eine intensive Fortsetzung der Diskussion findet vor allem auf den Treffen der Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße] statt, die sich jeden 2. Dienstag im Monat per Videokonferenz oder in den Räumen der Lenkungsgruppe in der Richardstraße 5 trifft.

David Fritz, Dirk Faulenbach // 06.01.2023