Gewerbeflächenknappheit gefährdet die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Berlin

Knapp 4.000 im Handelsregister eingetragene Unternehmen haben in den vergangenen fünf Jahren den Wirtschaftsstandort Berlin verlassen und sich für ein anderes Bundesland entschieden. Jedes vierte Unternehmen fand im Nachbarbundesland Brandenburg eine neue Perspektive. Berlin punktet zwar weiterhin mit einer hohen Lebensqualität, einer guten Anbindung und dem Image „Made in Berlin". Gleichzeitig führen die gestiegenen Standortkosten dazu, dass die Hauptstadt ihre Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen deutschen Großstädten immer mehr einbüßt.

Volkswirtschaftliche Entwicklung Berlins

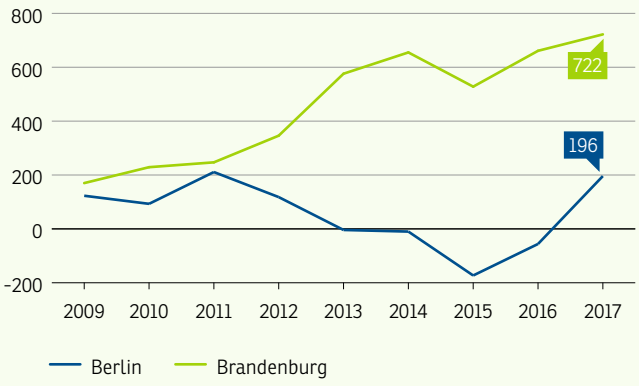
Mit einem Wachstum von 3,1 Prozent im Jahr 2017 wuchs die Berliner Wirtschaft fast einen Prozentpunkt stärker als der Bundesschnitt mit 2,2 Prozent. Das wirtschaftliche Wachstum Berlins begründet sich vor allem aus den Dienstleistungsbereichen, die in der Hauptstadt stark durch den Handel sowie durch die zunehmende Bedeutung der unternehmensnahen Dienstleistungen geprägt sind. Durch die gute Binnenkonjunktur steigen die Konsumausgaben der Privaten Haushalte und auch im Wohnungsbau ist ein stetiger Nachfragezuwachs festzustellen.

Bei der Betrachtung der Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen) wird jedoch deutlich, dass Berlin sich trotz überdurchschnittlicher Wachstumsraten weiter in einem Aufholprozess gegenüber anderen Bundesländern befindet. Im Vergleich zu den beiden Stadtstaaten Hamburg (knapp 94.300 Euro BIP je Erwerbstätigen) und Bremen (rund 78.400 Euro BIP je Erwerbstätigen) schneidet Berlin mit einer Wirtschaftsleistung von knapp 70.000 Euro je Erwerbstätigen schwächer ab und bleibt insgesamt noch unter dem Bundesschnitt von knapp 73.700 Euro.

Unternehmenswegzüge aus Berlin

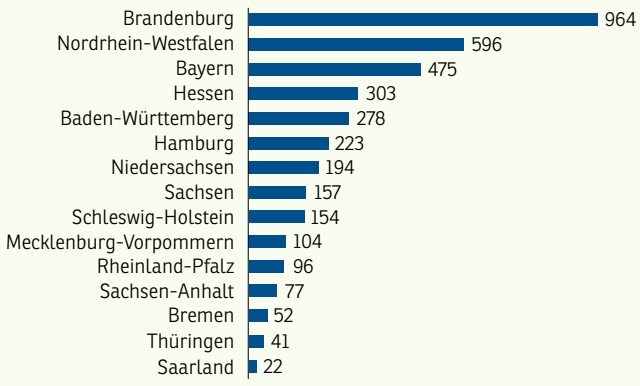
In Berlin kamen im Jahr 2017 auf 10.000 Einwohner 117 Neugründungen. Kein anderes Bundesland weist eine höhere Gründungsaktivität auf. Gleichzeitig verlassen viele Unternehmen Berlin. Von 2013 bis 2016 entschieden sich sogar mehr Betriebe gegen den hiesigen Standort, als dass sie zuzogen.

Saldo aus Fort- und Zuzüge bei den Gewerbemeldungen in Berlin und Brandenburg



Quelle: Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg

Wegzug Berliner Unternehmen nach Bundesländer im Zeitraum zwischen 1.1.2013 und 1.1.2018



Quelle: IHK Berlin, HR-Unternehmen

Im Jahr 2017 fiel der Saldo dagegen wieder positiv aus, was auf einen ungewöhnlich hohen Anstieg bei den zugezogenen Unternehmen (+29,2 Prozent ggü. Vorjahr) zurückging. Gleichzeitig stieg jedoch im denselben Zeitraum auch die Anzahl der fortgezogenen Betriebe um 7,4 Prozent.

Anders als in der amtlichen Statistik kann aus der IHK-Statistik evaluiert werden, in welche Bundesländer die Unternehmen verzogen sind. Vom 1.1.2013 bis zum 1.1.2018 zählt die IHK rund 3.740 im Handelsregister eingetragenen Unternehmen, die ihren Hauptsitz aus Berlin verlegt haben. Unberücksichtigt bleiben die Verlegungen von Zweigniederlassen oder Ummeldungen von Kleingewerbetreibenden. 25,8 Prozent der Unternehmen sind dabei nach Brandenburg verzogen.

Unternehmensbefragung[1]

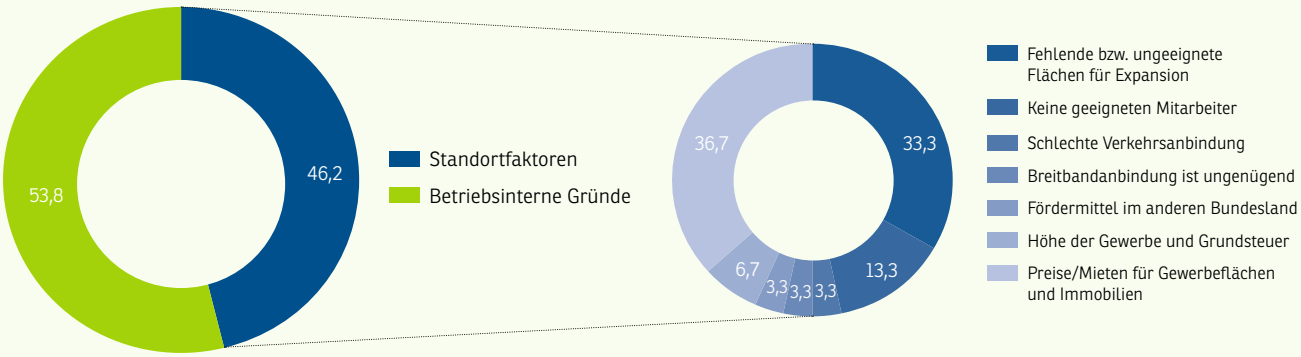
Von den rund 3.740 Unternehmen, die in den vergangenen fünf Jahren ihren Hauptsitz aus Berlin verlagert haben, befragte die IHK über Telefoninterviews 50 Unternehmen nach ihren Gründen für den Umzug. Die geschichtete Stichprobe orientiert sich nach der branchenzugehörig der HR-Unternehmen in den IHK-Stammdaten. Unberücksichtigt wurden bei der Befragung Betriebe, die am neuen Standort bereits Insolvenz angemeldet haben oder die vordergründig zum Zwecke einer Vorratsgesellschaft in Berlin gegründet wurden.

Ein überwiegender Anteil der befragten Unternehmen (88 Prozent) weist eine Mitarbeiteranzahl von unter 20 Mitarbeitern auf. 74 Prozent erwirtschaftet pro Jahr einen Gesamtumsatz von unter 2 Millionen Euro, 22 Prozent einen Umsatz zwischen 2 und 9 Millionen Euro. Vorwiegend waren die Unternehmen in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (30 Prozent), Mitte (24 Prozent) und Steglitz-Zehlendorf (12 Prozent) ansässig. In diesen Bezirken liegt aber auch grundsätzlich eine hohe Unternehmensdichte vor.

1 Die Befragung von 50 Unternehmen sondiert lediglich das Meinungsbild.

Gründe für die Unternehmensverlagerung

Ergebnis telefonische Befragung, Unternehmensantworten in Prozent



Quelle: IHK Berlin, Umfrage mit 50 Unternehmen, Mehrfachantworten möglich

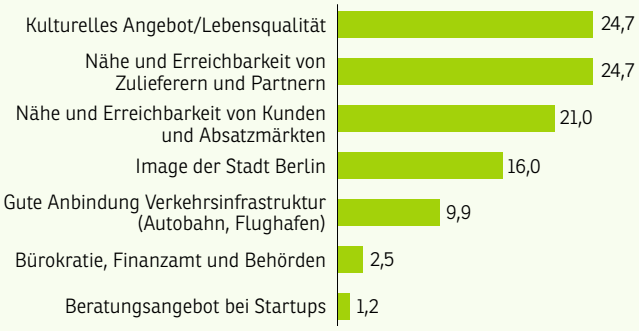
Für 53,8 Prozent der befragten Unternehmen waren betriebsinterne Gründe (wie ein Wechsel der Geschäftsführung, Konzentration auf einen anderen Unternehmenszweck oder die Bündelung der Unternehmensstärke an einem Standort) ausschlaggebend für die Unternehmensverlagerungen. 46,2 Prozent verwiesen bei der Begründung dagegen auf allgemeine Standortfaktoren. Unter diesen Standortfaktoren wurden in erster Linie Preise bzw. Mieten für Gewerbeflächen und Immobilien (36,7 Prozent) sowie fehlende bzw. ungeeignete Gewerbeflächen (33,3 Prozent) benannt.

13,3 Prozent der Unternehmensnennungen entfielen zudem auf den Faktor Fachkräfte. Die Benennungen der Problematik zu den Fachkräften resultiert vorwiegend aus der Branche der Information und Kommunikation, wo sich Startups aufgrund der Belegschaft für andere Standorte entschieden.

Obwohl sich die befragten Unternehmen für einen anderen Standort entschieden haben, kann Berlin weiterhin bei den Betrieben punkten. Auf die Frage, welche Standortfaktoren besonders positiv in Berlin sind, entfielen jeweils 24,7 Prozent der Unternehmensantworten auf den Faktor Lebensqualität sowie die Nähe und Erreichbarkeit von Zulieferern und Partnern. Zusätzlich birgt der Markt in Berlin ein hohes Kundenpotenzial (21 Prozent). Nicht zu unterschätzen ist auch das Image, das mit der Marke „Made in Berlin" verbunden ist. Bei den negativ bewerteten Standortfaktoren wurden vor allem die Miet- und Immobilienpreise aufgezählt (41,5 Prozent der Unternehmensnennungen) sowie die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen (19 Prozent), gefolgt von den Nennungen Bürokratie, Fachkräfte und die hohen Konkurrenzdichte mit jeweils 7,3 Prozent.

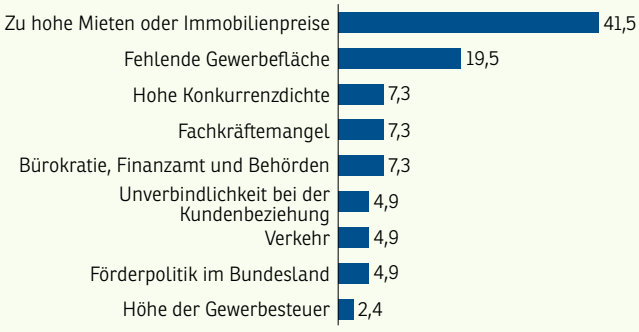
Welche drei Standortfaktoren fanden Sie in Berlin besonders positiv?

Freitextantworten, Unternehmensantworten in Prozent



Welche drei Standortfaktoren fanden Sie in Berlin besonders negativ?

Freitextantworten, Unternehmensantworten in Prozent



Quelle: IHK Berlin, Umfrage mit 50 Unternehmen

Entwicklungen der Gewerbeflächen in Berlin

Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes werden zum Stichtag 31.12.2016 in Berlin 4,0 Prozent der Fläche für Industrie und Gewerbe genutzt.[2] Damit liegt Berlin über dem bundesweiten Durchschnitt von einem Prozent. Allerdings wird der Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt der besonderen Rolle als Stadtstaat nicht gerecht. Tendenziell weisen Stadtstaaten einen geringen Anteil an landwirtschaftlich genutzter Fläche auf, womit sich insgesamt die Bodennutzungsverhältnisse verschieben. Im Vergleich zu Hamburg (5,9 Prozent) und Bremen (8,4 Prozent) wird dagegen deutlich, dass den dortigen Betrieben mehr Fläche zur Verfügung steht.

Aufgrund der geänderten Datengrundlage in der amtlichen Statistik ist ein Zeitreihenvergleich nur bis 2015 möglich. Hier wird jedoch deutlich, dass sich die Fläche für Gewerbe und Industrie in Berlin von 2000 bis 2015 um 468 ha verringert hat, in den anderen Bundesländern stieg sie hingegen an.[3]

Kernaussagen in Kürze

- Fast die Hälfte der Unternehmensfortzüge resultiert aus Standortfaktoren, die die hiesige Politik und Verwaltung direkt oder indirekt beeinflussen kann.
- Neben betriebsinternen Gründen verlassen Unternehmen den Standort Berlin vor allem wegen der Miet- und Immobilienpreise sowie aufgrund von ungeeigneten oder nicht frei verfügbaren Gewerbeflächen.
- In Berlin verringern sich die Flächen für Gewerbe- und Industrie sukzessiv, was zu einer weiteren Anspannung auf dem Immobilienmarkt für Gewerbetreibenden führt.
- Mit einer hohen Lebensqualität, der Nähe zu Geschäftspartnern sowie einem großen Absatzmarkt punktet Berlin auch weiterhin als Wirtschaftsstandort bei den verzogenen Unternehmen.

ANSPRECHPARTNERIN

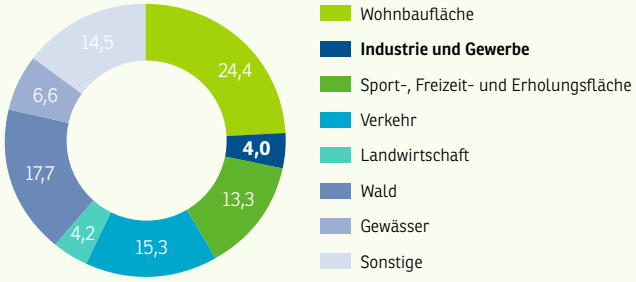
Katharina Zalewski
Telefon: +49 30 31510 - 244
E-Mail: katharina.zalewski@berlin.ihk.de

2 Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung auf der Systematik des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems ALKIS®.

3 Klassifikation der Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie sowie Betriebsfläche ohne Abbauland nach Nomenklatur des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB).

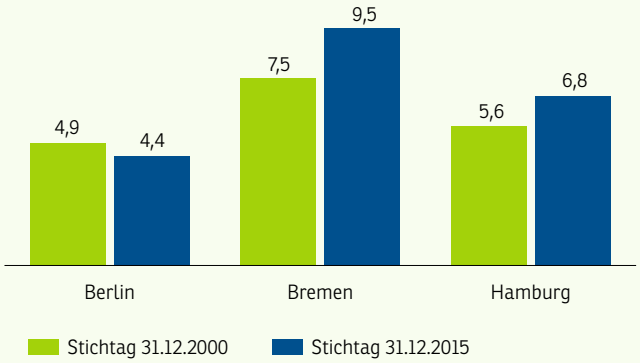
Bodenflächen in Berlin nach tatsächlicher Nutzung[2]

Anteil zur Gesamtfläche in Prozent, Stand 31.12.2016



Entwicklung der Flächen für Industrie und Gewerbe im Stadtstaatenvergleich[3]

Anteilig zur Gesamtfläche in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt, Darstellung IHK Berlin