



ERKLÄRUNG DER BERLINER WIRTSCHAFT

Berlins Wirtschaft braucht Flächen zum Wachsen!

Die Verfügbarkeit von ausreichendem, bedarfsgerechtem und bezahlbarem Gewerberaum stellt eine der Schlüsselanforderungen für die weitere positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts dar. In Berlin verliert jedoch das Gewerbe zusehends Fläche. Seit 2015 ist ein Verlust von 170 Hektar an gewerblicher Baufläche entstanden. Dies wird für ansiedlungs- oder expansionswillige Unternehmen zum Entwicklungshemmnis. Daneben werden Betriebe zunehmenden aus zentralen Lagen verdrängt. Will Berlin seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort nicht verlieren, braucht es ein Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen, die das Gewerbeflächenangebot erhöhen, geeignete Rahmenbedingungen für bezahlbare Gewerbemieten schaffen sowie eine bedarfsgerechte Förderlogik implementieren.

Anhaltender Nachfragedruck am Gewerbemietmarkt

Trotz der Krisenlagen der letzten Jahre und den damit verbundenen konjunkturellen Auswirkungen ist nach Einschätzung der Berliner Unternehmen und Gewerbemarktexperten nicht mit einer Verminderung des Flächenbedarfs zu rechnen. So stellt sich aus Sicht der Wirtschaft die aktuelle Situation dar:

- Im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) wird bis 2030 ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 30 bis 40 Hektar pro Jahr prognostiziert. Bis zum Ende des Jahrzehnts werden also noch 210 bis 280 Hektar Gewerbefläche benötigt.
- Für Handwerksbetriebe wird es eng! In einer aktuellen Umfrage der Handwerkskammer Berlin geben die Hälfte der befragten Betriebe außerhalb des S-Bahnringes und 44 Prozent innerhalb des S-Bahn-Rings an, dass unzureichende Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort der Hauptgrund für Standortverlagerungen sind.



- Zugleich ist bei Anbietern wie der GSG Berlin GmbH eine anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen zu beobachten, was den aktuellen und zukünftigen Nachfragetrend in den zentralen Lagen widerspiegelt.
- Die Berichte von den Deutschen Immobilien-Partnern (DIP) im Städtereport bestätigen eine deutliche Nachfrage, auch und gerade von großen Flächen. Dies gilt auch für zentrale Standorte, um Bestandsunternehmen mit Wachstumspotential Entwicklungsmöglichkeiten in Innenstadtlagen zu bieten.
- Verschärft wird die Situation darüber hinaus durch einen Mangel an Potenzial- und Angebotsflächen für den Neubau und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.
- Aufgrund des knappen Angebots werden Gewerbeflächen regelmäßig in Wohnungsbauflächen umgewandelt, obwohl die bestehenden Bebauungspläne ausdrücklich Gewerbe vorsehen.
- Eine Analyse der wirksamen Änderungen und Korrekturen des Flächennutzungsplans seit der Neubekanntmachung im Januar 2015 zeigt, dass dadurch ein Verlust von etwa 170 Hektar an gewerblichen Bauflächen entstanden ist.
- Auch im Handwerk ist ein ansteigender Verdrängungsdruck bei den Unternehmen feststellbar. Diese sind zahlreich auf planungsrechtlich nicht gewerblich gesicherten Standorten ansässig und daher folglich langfristig dringend auf geeignete und gesicherte Gewerbeflächen und -Standorte angewiesen.

Worauf es jetzt ankommt

Damit die beschriebene Situation nicht zu einem strukturellen Entwicklungshemmnis des Wirtschaftsstandorts Berlin wird, gilt es, jetzt auf verschiedenen Ebenen Maßnahmen und Instrumente zu implementieren, die ihre Wirkung schnell entfalten. Nur so kann sich der Markt mittelfristig entspannen und die Unternehmen können sich darauf konzentrieren, worin sie gut sind: ihr Business!

Die Berliner Wirtschaft ist bereit, ihren Teil zu diesem Ziel beizutragen, z.B. durch die Realisierung von gemischtgenutzten Konzepten, der baulichen Verdichtung und insbesondere der Beschleunigung von Bauprojekten.

Hierzu müssen für die erfolgreiche Umsetzung die Grundlagen durch die Politik geschaffen werden. Wir fordern den Berliner Senat auf, folgende Instrumente umgehend auf die Agenda zu setzen:

Planerische Sicherung und Bereitstellung von Gewerbeflächen

- ➔ **Kein weiteres Gewerbeflächenpotenzial aufgeben**
- ➔ **Urbane Gebiete für Nutzungsgemischte Quartiere nutzen**



- Ausgleichsflächen anbieten
- Bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte in Beziehung setzen und Planungen der Umlandgemeinden berücksichtigen
- Vergabeverfahren beschleunigen und Flächenpotenziale erhöhen
- Hebel der landeseigene Gewerbehöfe nutzen

Innovative Stadtentwicklungskonzepte fördern und umsetzen

- Zusammenarbeit zwischen privatwirtschaftlichen und öffentlichen Akteuren stärken
- Anreize für kooperativen Gewerbebau setzen
- Ausbaupotenziale identifizieren und nutzen
- Mit einem Gewerbeflächeninformationssystem Transparenz schaffen

Verwaltung als Schlüsselakteur stärken

- Gewerbebauleitstelle installieren
- Bezirkliche Wirtschaftsförderabteilungen stärken
- Zielvereinbarung für Gewerbeflächen implementieren
- Gewerbeflächenentwicklungskonzepte monitoren

Gezielte Hilfestellungen für innerstädtische Zentren anbieten

- Zentrale BID-Beratung aufbauen
- Anschubfinanzierung für BID-Projekte sicherstellen
- Temporäre Leerstände nutzen

Gemeinsame Lösungen sichern den Wirtschaftsstandort

Mit einer wachsenden Stadt müssen auch die Flächenbedarfe neu ausgelotet werden. Gleichwohl steht das Fundament des Berliner Wachstums auf einer Wirtschaftskraft, die in den vergangenen Jahrzehnten Platz hatte, um sich zu entfalten. Wir wollen gemeinsam in dieser Stadt leben, wohnen und arbeiten. Um das sicherzustellen, muss das Land Berlin gemeinsam mit den Bezirken und der hiesigen Wirtschaft Lösungen finden, damit das Gewerbe nicht verdrängt wird und Berlin weiterhin das bleibt, wofür es eigentlich steht: Ein Ort, wo alle ihren Platz finden!



Umsetzungsbausteine: Kurz- und mittelfristig wirksame Lösungsinstrumente einsetzen!

Planerische Sicherung und Bereitstellung von Gewerbeflächen

Kein weiteres Gewerbeflächenpotenzial aufgeben: Um den prognostizierten Bedarf an gewerblichen Bauflächen von 30 bis 40 Hektar pro Jahr sicherzustellen, müssen die bestehenden Gewerbeflächen gesichert und neue ausgewiesen werden. Bestehende Bebauungspläne müssen mit Blick auf den gleichsam hohen Bedarf an zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen zügig überprüft und angepasst werden, um Flächenkonkurrenzen zu entschärfen und eine intelligente Nutzungsmischung zur Deckung beider Bedarfe sicherzustellen.

Urbane Gebiete für Nutzungsgemischte Quartiere nutzen: Die Gebietskategorie des Urbanen Gebiets eröffnet (z.B. durch höhere Lärmgrenzen) theoretisch mehr Möglichkeiten der Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten. Daher könnte das Urbane Gebiet in einzelnen zentralen Lagen für kürzere Wege und Synergien sorgen – und damit auch einen Beitrag für Nachhaltigkeit und Resilienz leisten. Bisher haben sich diese Erwartungen jedoch nicht erfüllt, da längerfristig der Umwandlung zu Wohngebieten Vorschub geleistet wird. Bei jeder Planung müsste vielmehr ein ausreichend hoher Anteil gewerblicher Nutzungen (z.B. prozentual) festgeschrieben werden. Zudem ist zu beachten, dass Urbane Gebiete lediglich eine Ergänzung in integrierten Lagen sein können, keinesfalls aber einen Ersatz für dringend benötigte – und bauplanungsrechtlich festgelegte – Gewerbe- und Industrieflächen darstellen.

Ausgleichsflächen anbieten: Das Land Berlin ist aufgefordert, das im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft skizzierte Flächenangebot qualitativ und quantitativ zu sichern. Der in den letzten Jahren zu beobachtende Flächenverlust zugunsten von Wohnungsbauflächen muss ausgeglichen werden. Sprich: Werden Gewerbeflächen umgewandelt, müssen an anderer Stelle Ersatz-Gewerbeflächen in mindestens gleicher Größe durch Bezirk oder Land verpflichtend ausgewiesen werden.

Bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzepte in Beziehung setzen und Planungen der Umlandgemeinden berücksichtigen: Die Ergebnisse der bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzepte sowie die Planungen der Umlandgemeinden müssen miteinander in Bezug gesetzt werden – für eine abgestimmte Flächenpolitik der Metropolregion. Diese sollte die zunehmenden wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Berlin und Brandenburg widerspiegeln, damit Brandenburg als Wachstumspartner in der Metropolregion mit einbezogen werden kann.



Vergabeverfahren beschleunigen und Flächenpotenziale erhöhen: Das Angebot landeseigener Flächenpotenziale muss erhöht werden. Die (Konzept-) Vergabeverfahren durch die Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) müssen erheblich beschleunigt werden.

Hebel der landeseigene Gewerbehöfe nutzen: Landeseigene Gewerbehöfe können einen wichtigen Beitrag leisten, um vor allem Handwerk und Dienstleistung dringend benötigte Ausweichflächen zu bieten – allerdings ist hier eine wesentliche Beschleunigung und Erhöhung des Angebots geboten. Damit dieses Vorhaben sich aus seinem bisher einzigen (!) geplanten Modellprojekt schnell weiter entwickeln kann, sollten ab sofort auch Bestandsgebäude auf ihre Eignung hin geprüft werden (auch solche im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften).

Innovative Stadtentwicklungskonzepte fördern und umsetzen

Zusammenarbeit zwischen privatwirtschaftlichen und öffentlichen Akteuren stärken: Innovative und nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte können ein maßgebliches Instrument zur Sicherung ausreichender, bedarfsgerechter und bezahlbarer Gewerbeflächen darstellen. Eine enge Kooperation zwischen privatwirtschaftlichen und öffentlichen Akteuren ist sowohl bei der Identifikation als auch bei der Umsetzung und Evaluierung dieser Lösungen ein entscheidender Faktor.

Anreize für kooperativen Gewerbebau setzen: Für die Unterstützung eines freiwilligen Ansatzes der innovativen Angebotsmischung eines kooperativen Gewerbebaus (bspw. wie dem Dragoner Areal) gilt es, u.U. Anreize finanzieller Art zu setzen, um diese Form der Projektentwicklung auch ökonomisch nachhaltig umsetzen zu können. Zur Erreichung dieses Ziel wäre der Aufbau einer auskömmlichen, attraktiven und strukturell auf Gewerbebau ausgelegte Förderung denkbar.

Ausbaupotenziale identifizieren und nutzen: In Berlin herrscht vor allem ein Mangel an einer entschiedenen Nutzung vorhandener Ausbaupotenziale (Erweiterung im Bestand). So könnte beispielsweise die Entwicklung bisher ungenutzter Flächen über Supermärkten oder eingeschossigen Bauten die Gewerbeflächenknappheit besonders auch in zentralen Lagen lindern, ebenso die Möglichkeit des Hochhausbaus.

Mit einem Gewerbeflächeninformationssystem sowie dem digitalen Zwilling Transparenz schaffen und Planungen erleichtern: Ferner sollte es allen Akteuren der Stadtentwicklung möglich sein, über das landeseigene Gewerbeflächeninformationssystem GEFIS datenschutzkonform Kenntnis über bestehende Ausbau- und Nachverdichtungspotenziale zu erlangen. Der Aufbau eines digitalen Zwillings erleichtert und verkürzt zudem Planungs- und Abstimmungsprozesse aller beteiligten Akteure.

Bebauungsplanung auf ein höheres Level heben: Viele Lagen – privat wie öffentlich – befinden sich angesichts konjunktureller Unsicherheiten in einem Wartezustand. Mit einer gezielten Beratung zu qualifizierten B-Plänen können aus Bestandslagen ertüchtigte und nachverdichtete Möglichkeitsräume werden.



Darüber hinaus können sog. „B-Plan-Fabriken“ dabei helfen, dass sich alle beteiligten Akteure zu Beginn des Prozesses über ihre Anliegen und Interessen austauschen – das verhindert Frust und lange Abstimmungsketten.

Verwaltung als Schlüsselakteur stärken

Gewerbebauleitstelle installieren: Die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen sind essenziell für die Berliner Wirtschaft. Äquivalent zur Wohnungsbauleitstelle braucht es eine Gewerbebauleitstelle, die Potenzialflächen identifiziert, konzeptionell erschließt und für die gesamte Projektentwicklung die Fäden zusammenhält. Aus Sicht der Wirtschaft könnte eine solche Gewerbebauleitstelle bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe angesiedelt sein, um weitere Synergien mit der hiesigen Wirtschaftsförderung, Berlin Partner (Business Location Center), zu nutzen.

Bezirkliche Wirtschaftsförderabteilungen stärken: Bezirkliche Wirtschaftsförderabteilungen sind personell besser auszustatten und zu stärken. Sie leisten in Zusammenarbeit mit den Stadtplanungsämtern einen wichtigen Beitrag bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen. Neben der Identifikation von Flächenpotenzialen unterstützen sie die gewerbliche Ansiedlung und beziehen dabei auch die Notwendigkeiten der verkehrlichen Anbindung sowie sozial-ökologische Bedarfe ein.

Zielvereinbarung für Gewerbeflächen implementieren: Vergleichbar den Anreizsystemen bei der Genehmigung neuer Wohnungen benötigen die Bezirke eine entsprechende Zielvereinbarung im Hinblick auf Gewerbeflächen.

Gewerbeflächenentwicklungskonzepte monitoren: Das neu eingeführte Instrument der Gewerbeflächenentwicklungskonzepte sollte beständig aktualisiert und angepasst werden. Die Konzepte verdeutlichen auf lokaler Ebene Nutzungspotenziale, die vor allem auch Nachverdichtungsmöglichkeiten umfassen und auf branchenspezifische Entwicklungspotenziale hinweisen. Ferner sollten sie Zielzahlen der zu entwickelnden Fläche in einem bestimmten Zeitraum sowie der zu fördernden Nutzungsarten enthalten (To-Do-Listen und Zielkorridore).

Gezielte Hilfestellungen für innerstädtische Zentren anbieten

Zentrale BID-Beratung aufbauen: Mittels Business Improvement Districts (BID) lassen sich Quartiere und Geschäftsstraßen gezielt in ihren Strukturen stärken und deren Attraktivität für Kundinnen und Kunden sowie Touristinnen und Touristen steigern. Die Idee hinter BID ist simpel und stark auf Eigeninitiative fokussiert. Für die Startphase jedoch werden Hilfestellungen und Informationsangebote seitens der Verwaltung benötigt. Um zu mehr und erfolgreichen BID-Projekten zu kommen, wäre es daher ein Ansatz, eine zentrale BID-Beratung auf Landesebene anzusiedeln.



Anschubfinanzierung für BID-Projekte sicherstellen: Um BID-Projekte vor allem in der Anfangsphase die besten Ausgangsbedingungen zu bieten, wäre eine stufenweise Anschubfinanzierung (z.B. in Form von zinsgünstigen Krediten der Investitionsbank Berlin) hilfreich. So lassen sich die Vorbereitungskosten sowie die ersten Projekte sicher finanzieren und die Hemmschwelle für neue Projekte sinkt.

Temporäre Leerstände nutzen: Die Zentren befinden sich in einem andauernden Umwandlungsprozess, in dem Shopping häufig nicht mehr die zentrale Rolle spielt. Auf der Suche nach neuen und anderen Funktionen und Attraktionen kann es vorübergehend zu zentralen Leerständen in den Erdgeschosszonen kommen. Zur Unterstützung und Begleitung dieses Transformationsprozesses kann eine Zwischennutzungsagentur eingesetzt werden. Ihre Aufgabe sollte es sein, zunächst eine Übersicht über Leerstände, bzw. Potenzialflächen herzustellen und freistehende Ladenlokale mit neuen (Zwischen-) Nutzungen zu matchen.