

Stadtforum Berlin  
09. April 2018

*Rückblick*

---

*Wirt-  
schaft!*

---

Wie bleibt Berlin  
,the place to be'?

Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Wohnen

**be**  **Berlin**

# Wirtschaft!



## Rückblick

Lange Zeit gab die wirtschaftliche Entwicklung in Berlin Anlass zur Sorge. Heute wächst die Berliner Wirtschaft stärker als der Bundesdurchschnitt. Und es werden Flächen knapp – vor allem innerhalb des S-Bahn-rings. Neben Wohnraum braucht Berlin auch Flächen für Büros, produzierendes Gewerbe und Industrie, für Kreativwirtschaft und Start-Ups. Mit dem Wachstum verändert sich gleichzeitig die Wirtschaftsstruktur Berlins. Neue Branchen sind entstanden und ihr Einfluss auf die Stadtentwicklung ist in vielen Teilen der Stadt kaum zu übersehen.

Gute Gründe also, den Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe von 2011 zu überarbeiten zum StEP Wirtschaft 2030, der neben der neuen Dynamik auch die veränderten Anforderungen an ein zukunftsfähiges und stadtverträgliches Wirtschaften berücksichtigt.

Berlin will den Wandel gestalten – gemeinsam mit den vielfältigen Akteuren der Wirtschaft und den Bürgerinnen und Bürgern.

Zu diesem Zweck hat Katrin Lomscher, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen am 9. April in die Reinbeckhallen eingeladen. Rund 400 Interessierte kamen nach Schöneweide, um mit Katrin Lomscher und Ramona Pop, Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie den Expertinnen und Experten zu diskutieren.

## **Räume in Transformation**

Schon die Wahl des Veranstaltungsortes vermittelte zwei zentrale Botschaften: Berlin ist mehr als Mitte. Und Wirtschaft ist Wandel. Die Reinbeckhallen selbst sind ein „Raum in Transformation“, sie haben sich von einer Transformator-Fabrik zu einer Event-Halle und einem Zentrum für zeitgenössische Kunst gewandelt.

# **„Was wir nicht wollen, sind ausschließlich monofunktionale Standorte. Wir streben Nutzungsmischungen an.“**

## Rückblick

Vom Industriezeitalter bis zur Wende 1989 befand sich hier eines der bedeutendsten Fabrikareale Deutschlands. Es folgten Fabrikschließungen und Massenentlassungen, danach Denkmalschutz oder Abriss und Neubau.

Heute ist der traditionsreiche Fabrikstandort Schöneweide einer von 10 Berliner „Zukunftsorten“, in denen Wissenschaft und Wirtschaft eng kooperieren. Viele Besucherinnen und Besucher nahmen vor Beginn der Diskussion die Gelegenheit wahr, den Zukunftsort Schöneweide kennenzulernen. Neben der Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), haben sich Kreative angesiedelt, kleine Handwerksbetriebe und mittelständische Weltmarktführer. Hinzu kommen Kultur- und Freizeiteinrichtungen und Wohnbebauung. An diesem Ort des Wandels skizzierten beide Senatorinnen die aktuellen Herausforderungen für die Wirtschaft und die Stadtentwicklung.



## **Berliner Mischung bewahren**

„Stadt- und Wirtschaftsentwicklung hängen zusammen: Wenn die Wirtschaft wächst, wenn die Stadt wächst, dann entstehen neue Herausforderungen, dann entsteht neuer Flächenbedarf,“ sagte Katrin Lomscher. Zu den neuen Herausforderungen gehört die Digitalisierung der Wirtschaft. Wie wirkt sich diese auf den Flächenbedarf aus? Wie entwickelt sich der Büroflächenbedarf? Welche Rolle hat die Logistik bei veränderten Wirtschaftsweisen? „Und nicht zuletzt setzt die Bodenpreisentwicklung das Gewerbe in der inneren Stadt unter Druck“, so Lomscher. Dies gefährde die

# „Wenn alle nach Kreuzberg wollen, ist da irgendwann kein Platz mehr.“



## Rückblick

Nutzungsmischung, die ein Markenzeichen Berlins sei. „Was wir nicht wollen, sind ausschließlich monofunktionale Standorte. Wir streben Nutzungsmischungen an.“

erarbeitet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit der Senatswirtschaftsverwaltung den neuen Stadtentwicklungsplan Wirtschaft. Er umfasst die zeitliche Perspektive bis 2030 und zielt auf Instrumente, mit denen Flächen aktiviert oder intensiver genutzt werden können und mit denen aber auch „vorhandene Gewerbe geschützt werden“, so Lompscher. Sie nannte als Beispiel das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), das die Bodenpreisentwicklung merklich gedämpft habe.



Die Senatorin erinnerte außerdem daran, dass vor einigen Jahren der öffentliche Diskurs dahin ging, Berlin als reine Dienstleistungstadt zu sehen. „Heute wissen wir: Ohne ein produktives Fundament geht es nicht.“ Um all diese Themen planerisch bearbeiten zu können, das Wachstum aktiv zu gestalten und strategische Vorsorgen treffen zu können,

Katrin Lompscher sprach sich zudem für die „intelligenterere“ Nutzung vorhandener Flächen aus. Man müsse „Nutzungen stapeln“ und könne sich den „Luxus raumgreifender Bebauung nicht mehr leisten“. Sie appellierte aber auch an die Unternehmen: „Wenn alle nach Kreuzberg wollen, ist da irgendwann kein Platz mehr.“ Berlin unterstütze

# „Wachsende Stadt heißt: Alles wird enger, dichter und lauter. Vor allem in der Innen- stadt.“

## Rückblick

deshalb eine „räumliche Diversifizierung“ durch die Ausweisung der 10 Zukunftsorte von Tegel bis Marzahn.

Der künftige [StEP Wirtschaft](#) ist Teil einer integrierten Stadtentwicklung. „Es wird parallel am [StEP Wohnen](#), am [StEP Verkehr](#) und auch an einem [Kleingartenentwicklungsplan](#) gearbeitet“, erklärte Katrin Lompscher. Öffentliche Debatten wie beim Stadtforum sollen Impulse geben und sicherstellen, dass keine wichtigen Aspekte übersehen werden.

### **Wirtschaftswachstum konkret**

„Im Wahlkampf 2011 habe ich noch gesagt: Berlin hat so einige Probleme, aber ganz sicher kein Flächenproblem. Das hat sich deutlich geändert,“ konstatierte Ramona Pop. Mit konkreten Zahlen machte die Senatorin dies deutlich: Jedes Jahr entstehen über 50.000 neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, die

Arbeitslosigkeit hat sich auf 8,5 Prozent mehr als halbiert und „wir sind aus der Haushaltsnotlage raus. Wir investieren wieder in die Gestaltung Berlins, in die Zukunft, in den Ausbau und die Modernisierung der Infrastruktur.“



Im Haushalt sind über 2 Mrd. Euro an jährlichen Investitionen vorgesehen und mit dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsende Stadt (SIWANA) stehen weitere 2 Mrd. Euro zur Verfügung. „Der Nachholbedarf ist riesig“, so Pop. Dazu gehöre auch eine moderne Liegenschaftspolitik. Allein für den strategischen Ankauf von Gewerbeflächen stehen aktuell 50 Mio. Euro zur Verfügung.

# Steigende Gewerbemieten ist ein Thema, das Berlin nicht allein lösen Kann.

## Rückblick

„Wachsende Stadt heißt: Alles wird enger, dichter und lauter. Vor allem in der Innenstadt.“ Auch für Industrie und Gewerbe werden die Flächen knapper. Ein Treiber des Wirtschaftswachstums sei die Digitalwirtschaft: 2017 sind drei Milliarden Euro privates Kapital in die Berliner Digitalwirtschaft geflossen. Mit 400 Millionen Euro lag München hier abgeschlagen auf Platz zwei.

„Wir sehen aber auch, dass die Digitalwirtschaft etwas mit der Stadt macht. Weil sie anders arbeitet. Nah am Puls der Zeit und nah am Kunden. Deshalb sind sie stärker innerstädtisch orientiert.“ Das gelte für die Digitalparten großer DAX-Unternehmen wie Lufthansa, die nach Berlin kommen, und das gelte auch für reine Digitalunternehmen, für die vielen Co-Working-Spaces oder die kleinen Manufakturen und Produktionsstätten der Industrie 4.0 („urbane Produktion“).

Berlin profitiert wirtschaftlich, aber gleichzeitig „beißt sich das immer öfter mit alteingesessenen Betrieben oder sozialer Infrastruktur“, beschreibt Ramona Pop die Situation. Steigende Gewerbemieten seien ein Thema, das Berlin nicht allein lösen könne. Das unregulierte Gewerbemietrecht müsse über den Bund geändert werden, so Pop.



Industrie- und Gewerbeflächen sollen erhalten und vor den Nutzungskonflikten mit Wohnbebauung geschützt werden. Diese Konflikte treten nach Jahren des Wachstums auch in den Berliner Randbereichen auf.

# „Städte, die alles haben, sind möglich – auch in Zeiten des Wachstums.“



## Rückblick

Was kann Berlin tun, um auf diese Herausforderungen zu reagieren? Wie Katrin Lompscher verwies auch Ramona Pop auf die Zukunftsorte in Schönevide, Adlershof und andernorts. Dort gebe es für Technologie- und wissensbasierte Unternehmen noch Flächen, die weiter erschlossen werden sollen, um anschließend Unternehmen bei der Ansiedlung zu unterstützen.

### **Eine gute Stadt hat alles**

Berlin ist mit seinen Herausforderungen nicht allein. Auch andere Städte spüren die Folgen von Wachstum und Wandel. In seinem Vortrag warf Prof. Mark Brearley von der London Metropolitan University und ehemaliger Leiter der strategischen Städtebauabteilung der Greater London Authority, Design for London, ein Schlaglicht auf die Transformation von London, das seit 1988 kontinuierlich wächst. In London seien in den vergangenen Jahren 40.000 Arbeitsplätze

durch Wohnbebauung verdrängt worden und 60 Prozent aller Industrieflächen verloren gegangen. Inzwischen erfasse die Dynamik auch Londons Außenbezirke und Umlandgemeinden, wo es noch einen feinkörnigen Mix aus bezahlbarem Wohnraum, inhabergeführten Geschäften und Handwerksbetrieben gibt. Diese Vielfalt sei nun bedroht.

Hochpreisiges Wohnen verdrängt an vielen Orten in der Stadt gewerbliche Nutzungen, die nicht so finanzkräftig sind, aber Arbeitsplätze bieten und für das Funktionieren der Stadt unerlässlich sind. „Wir müssen eingreifen“, sagte Prof. Brearley und stellte richtungsweisende Projekte vor: einen Gewerbehof in München, ein im Bau befindliches Gewerbegebiet in Hamburg-Mitte mit

# Das derzeit noch verfügbare Gewerbeflächenpotenzial wird spätestens 2030 aufgebraucht sein.

## Rückblick

mehrgeschossigen Produktionsflächen, eine Schokoladenfabrik in Brüssel, integriert in einen gemischten Häuserblock, und zu Wohnzwecken aufgestockte Supermärkte. „Wir müssen innovativ sein.“ Das Bewusstsein dafür, dass funktional entmischten Städten etwas fehlt, entwickelt sich überall, sagte Brearley und schloss optimistisch: „Städte, die alles haben, sind möglich – auch in Zeiten des Wachstums.“

### **Wirtschaft und Raum: Wo liegt Berlins Handlungsbedarf?**

Aus Sicht der Wirtschaft skizzierte Jochen Brückmann, Bereichsleiter Stadtentwicklung & Internationale Märkte bei der IHK Berlin die Entwicklungen und Bedarfe. Er bestätigte die positive wirtschaftliche Entwicklung. Das Bruttoinlandsprodukt Berlins ist seit 2005 um knapp ein Drittel gewachsen, die Zahl der Beschäftigten im gleichen Zeitraum um 40 Prozent gestiegen.

Auch in Relation zur Einwohnerzahl werden nirgendwo in Deutschland so viele Unternehmen gegründet. Berlin ist „Gründerhauptstadt“, so Brückmann. Gleichzeitig hält der Strukturwandel an: Die Bedeutung des Dienstleistungssektors steigt weiter – und die Kreativwirtschaft wird immer stärker zu einem Jobmotor.



Das derzeit noch verfügbare Gewerbeflächenpotenzial wird spätestens 2030 aufgebraucht sein. Schon heute sind kaum noch Büroflächen zu finden.



## Rückblick

Der Leerstand liegt nur noch bei zwei Prozent – historischer Tiefstand. Das liegt vor allem an der Kreativwirtschaft, an Co-Working-Spaces – und der öffentlichen Hand. Auch der IHK-Vertreter plädierte daher für eine „gleichberechtigte und integrierte Planung von Wohnen und Arbeiten“ und für Nachverdichtung.



### **Drei Themen, drei Foren, Wirtschaft im Fokus**

Nach der Einführung im Plenum standen die herausfordernden Themen der Wirtschaftsentwicklung Berlins sowie der Gewerbe- und Industrieflächenpolitik mit ihren unterschiedlichen Positionen in drei Foren zur Debatte.

### **Fokus 1 – Produktion als Fundament der Berliner Wirtschaft: Wo ist der Raum für die produktive Arbeit?**

Im ersten Fokus diskutierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zunächst die Frage, wozu heute noch „klassische“ Industrie- und Gewerbeflächen benötigt werden. Deutlich wurde, dass die Industrie der wichtigste Kunde für den in Berlin so wichtigen Dienstleistungssektor ist. An jedem Industriearbeitsplatz hängen zwei bis drei Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich. Dort und auch in der Industrie selbst seien einfache Arbeiten für gering Qualifizierte zu finden. Dies illustriert die Notwendigkeit von produzierendem Gewerbe.

Die Frage, wo entsprechende Flächen zu finden sind und welche Schwierigkeiten es gibt, wurde mit vielen konkreten Fallbeispielen aus der Praxis diskutiert. Angeregt wurde, nach historischem Vorbild Gewerbe- und

# **Nutzungsmischung ist mit einer Vielzahl von Konflikten, aber auch der Notwendigkeit einer breiten gesellschaftlichen Akzeptanz verbunden**



## **Rückblick**

Produktionsflächen mehrgeschossig zu „stapeln“ oder Mittelständlern über neue Finanzierungsmodelle den Erwerb ihrer Flächen zu ermöglichen, um sie so vor Verdrängung zu schützen.

Gerade Handwerksbetriebe in den Kiezen seien bedroht. Nach



dem Vorbild von Adlershof müsse auch die „Adressbildung“ weiterer dezentraler Gewerbegebiete gestärkt werden, damit nicht alle Betriebe nur nach Mitte blicken. Bei aller Begeisterung für „gemischte Quartiere“ sei jedoch auch fraglich, ob diese Mischung eigentlich von den Menschen gewünscht werde – generationenübergreifend und über Lebensphasen hinweg.

## **Fokus 2- Vielfalt als Herausforderung der inneren Stadt: Wie hoch ist der Preis, den man dafür zahlt?**

Flächenknappheit und bedrohte Vielfalt waren zentrale Themen der zweiten Diskussionsrunde. Vor allem in der inneren Stadt ist die vorhandene Struktur von einer Verdrängung durch zahlungskräftigere Büros, Gewerbe oder hochpreisige Wohnungen bedroht. Was heißt aber eigentlich Vielfalt und wie lässt sie sich sichern? In München etwa gibt es seit Jahren ein städtisches Gewerbehof-Programm. Hier bietet die Stadt Flächen an acht integrierten Standorten zu moderaten Mieten und betreibt die Gewerbehöfe durch eine städtische Gesellschaft. Die Höfe bieten Raum für Handwerksbetriebe, weniger zahlungskräftige Start-Ups und die Kreativwirtschaft, die sonst in diesen Stadträumen nicht bleiben könnten. Wer kommt dort zum Zug und wer nicht? Die



## Rückblick

Flächen werden nach Kriterien sowie auf Konzept und Bewerbung vergeben. Also anders als sonst vielfach in der Stadt, wo der Preis regelt, wer sich an einem Standort ansiedelt und wer nicht. Wenn dies aber politisch nicht gewollt ist, braucht es integrierte Konzepte, wie den StEP Wirtschaft 2030 auf gesamtstädtischer Ebene, aber auch Instrumente wie die Gewerbehöfe oder private Initiativen – wie das Berliner Beispiel der Baugruppe für kulturelles Gewerbe



in Kreuzberg („Frizz23“). Immer wieder zeigte sich in der Diskussion: Nutzungsmischung ist mit einer Vielzahl von Konflikten, aber auch der Notwendigkeit einer breiten gesellschaftlichen Akzep-

tanz verbunden. Immer müssen Einzellösungen gefunden werden. Gebietsmanagement könnte Konflikte moderieren und helfen, weniger begehrte und schwierigere Standorte zu entwickeln. Dies geht aber nicht ohne viel öffentliches Geld, so der Bericht aus München. Als weitere Hebel wurde die Boden- und Liegenschaftspolitik diskutiert, die helfen kann, Nutzungsmischung aktiver zu planen. So sollten Städte beim Verkauf kommunaler Flächen stärker auf Konzeptvergaben setzen, statt auf Höchstpreisgebote.

### ***Fokus 3 – IT-Campus als neuer Typ von stadtaffinem Gewerbe: Wie verändert dies die Stadt und die Nachbarschaften?***

Vor dem Hintergrund aktueller Diskussionen um den geplanten „Google-Campus“ sprachen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer im dritten Forum über Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse, die durch die Digitalwirtschaft (mit)ausgelöst

# Berlin hat Standortqualitäten, die junge Unternehmen und junge Menschen nach Berlin ziehen.



## Rückblick

werden. Berlin hat Standortqualitäten, die junge Unternehmen und junge Menschen nach Berlin ziehen. Dies führt unter anderem zu einer Belebung des Arbeitsmarktes und zu einem Anstieg der Unternehmensgründungen. Eine Position im Forum war es, solche positiven Effekte nicht mit zu vielen Eingriffen zu gefährden. Stattdessen könnten auch für große Büro- und Gewerbeprojekte Ansätze entwickelt werden, in denen neue Formen der Zusammenarbeit ausprobiert werden können und die in den Kiezen einen Mehrwert schaffen. Dem entgegen traten die formulierten Befürchtungen, die vor allem für Kreuzberg gesehen werden.

Die Digitalwirtschaft wirke hier wie ein Katalysator, indem erkennbare Prozesse der Preissteigerung, Verdrängung, Gentrifizierung und Aufwertung beschleunigt werden. Viele der dort Lebenden können sich das Wohnen dort wahrscheinlich in naher Zukunft nicht mehr leisten. Im Forum wurde dann noch über freiwillige Allianzen mit der Wirtschaft oder gesetzliche Regelungen gesprochen. Vorbild könnte das Modell der kooperativen Baulandentwicklung im Wohnungsbaubereich sein, wo in Berlin und anderen Städten mit der Wohnungsbauwirtschaft bestimmte Quoten an Sozialwohnungen in allen großen Neubauprojekten festgelegt wurden. Auch Investoren haben Interesse an Mischung und nicht-kommerziellen Angeboten in ihrem Umfeld.





## Rückblick

### **Ausblick**

„Weniger rentierliche Nutzungen werden derzeit häufig durch höher rentierliche Nutzungen verdrängt“, resümierte Senatorin Katrin Lomscher zum Ende des Stadtforums. Der StEP sei deshalb ein wichtiger Baustein, um langfristig Flächen zu sichern.



Was danach kommt, sei aber noch wichtiger: Die Wirtschaftsflächenkonzepte der Bezirke, die Standortprofilierung und ein professionelles Standortmanagement. Zum Abschluss griff Katrin Lomscher den mehrfach geäu-

ßerten Wunsch nach einem neuen landeseigenen Gewerbeimmobilienunternehmen auf:

„Statt der GSG hinterher zu trauern, können wir überlegen, welche der bestehenden landeseigenen Gesellschaften derartige Aufgaben künftig übernehmen könnte?“ Gleichzeitig forderte Senatorin Katrin Lomscher in ihrem Schlusswort aufgrund der intensiven Diskussion im Plenum und den Foren ausdrücklich auf, weitere Anregungen nachzureichen.



**Herausgeber**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin  
[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

**Inhalte und Bearbeitung**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat Stadtentwicklungsplanung  
Thorsten Tonndorf, Referatsleiter Stadtentwicklungsplanung  
Elke Plate, Projektleitung

**Durchführung und Dokumentation**

Urban Catalyst GmbH  
Andreas Brüning, Dr. Cordelia Polinna, Luca Mulé  
Glogauer Straße 6, 10999 Berlin  
E-Mail: [stadtforum@urbancatalyst-studio.de](mailto:stadtforum@urbancatalyst-studio.de)

**Text**

Rainer Müller, TextUrban Redaktionsbüro, Hamburg

**Bildnachweis**

Alle Fotos: Till Budde, © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Grafik: Tom Unverzagt

Berlin, Mai 2018