

Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Landeshauptstadt Potsdam



IHK Potsdam

Auftraggeber:

Industrie- und Handelskammer Potsdam
Breite Straße 2a-c
14467 Potsdam
T 0331 2786 0
F 0331 2786 111
www.ihk-potsdam.de

Ansprechpartner:

Johannes Ginten
Tilo Schneider

Auftragnehmer:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühlen 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

Ansprechpartner und Verfasser:

Achim Georg
Marco Gaffrey

April 2017

Inhaltsverzeichnis

ERGEBNISSE KOMPAKT.....	3
1. EINLEITUNG.....	11
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE.....	11
1.2 REGIONALER WACHSTUMSKERN POTSDAM.....	13
2. SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	14
2.1 MAKROSTANDORT POTSDAM.....	14
2.2 DEMOGRAFIE.....	16
2.3 ARBEITSMARKT.....	20
2.3.1 Beschäftigtenentwicklung.....	20
2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten	22
2.3.3 Pendlerverflechtungen	23
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	25
2.4.1 Beschäftigtenstruktur	25
2.4.2 Entwicklung der wissens- und forschungsintensiven Wirtschaftszweige.....	29
2.4.3 Entwicklung der Beschäftigung in der Kultur- und Kreativwirtschaft.....	32
2.4.4 Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige.....	34
2.4.5 Entwicklung der Betriebsstätten.....	35
2.4.6 Außenverflechtung.....	37
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT.....	38
2.6 EXKURS: STÄDTEVERGLEICH VERARBEITENDES GEWERBE.....	41
2.7 EXKURS: URBANE PRODUKTION.....	44
2.8 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	47
3. MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN.....	48
3.1 ENTWICKLUNG DER BODENNUTZUNG IN POTSDAM.....	48
3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE.....	49
3.2.1 Kauffälle und Flächenumsatz.....	49
3.2.2 Gewerbeflächennachfrage nach Nutzungen.....	52
3.3 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION.....	54
3.3.1 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe 2010.....	58
3.3.2 Gewerbeflächensicherungskonzept.....	59
3.4 EXKURS: BÜROMARKT POTSDAM.....	61
3.5 EXKURS: BREITBANDVERSORGUNG IN POTSDAM.....	63
3.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	65

4. ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF.....	66
4.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE.....	66
4.2 METHODENDISKUSSION.....	68
4.3 GRUNDLAGEN UND DATENBASIS.....	69
4.4 SZENARIEN DER NACHFRAGE.....	70
4.5 ABGLEICH MIT DEM FLÄCHENANGEBOT.....	72
5. SCHLUSSFAZIT UND EMPFEHLUNGEN.....	73
5.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT POTSDAM.....	73
5.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT POTSDAM.....	77
5.3 SCHLUSSBEMERKUNG.....	87
6. QUELLENVERZEICHNIS	90
7. ANSPRECHPARTNER	92
ANHANG: STECKBRIEFE GEWERBEGBIETE.....	93

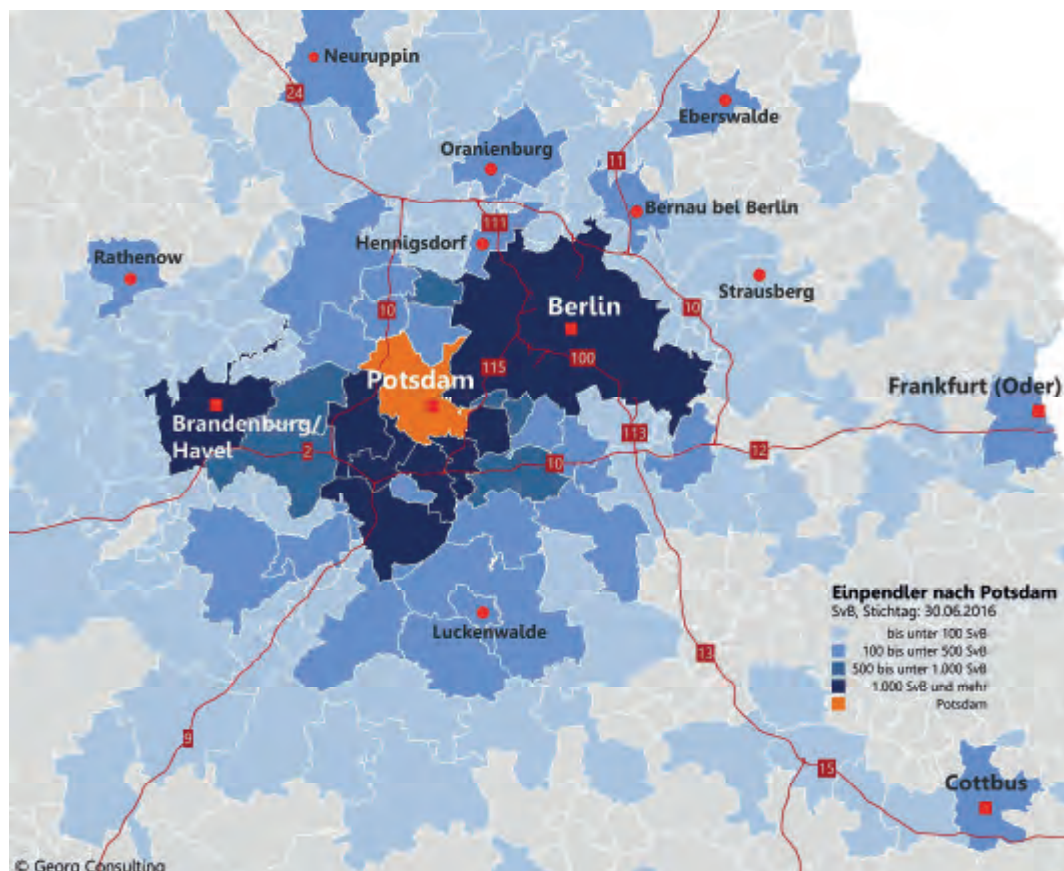
ERGEBNISSE KOMPAKT

Die vorliegende Expertise wirft einen unabhängigen Blick auf den Wirtschafts- und Gewerbeflächenstandort der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Mit den vorliegenden Ergebnissen stellt die IHK Potsdam eine transparente Diskussionsgrundlage hinsichtlich regionalwirtschaftlicher und gewerbeflächenbezogener Aspekte und Fragestellungen zur Verfügung. Aufbauend auf den Analyseergebnissen zeigt die vorliegende Expertise standortpolitische Empfehlungen sowie Maßnahmen auf und präsentiert einen Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächenachfrage mit dem Zielhorizont 2025.

Bedeutung und Makrolage

Die Stadt Potsdam ist einer der Wachstumsmotoren im Land Brandenburg und übernimmt als Landeshauptstadt und eines von landesweit vier Oberzentren (Brandenburg/Havel, Cottbus und Frankfurt/Oder) eine zentrale Funktion für die Region. Dies verdeutlichen unter anderem das Bevölkerungswachstum und die positiven Trends auf dem Arbeitsmarkt. Potsdam zeichnet sich durch eine positive Makrolage in Nachbarschaft zur Metropole Berlin aus. Mit Berlin und dem direkten Umland weist die Stadt intensive Pendlerverflechtungen auf.

ABB. 1: EINPENDLER (SVP-BESCHÄFTIGTE) NACH POTSDAM AUF GEMEINDEEBENE 2016*



*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Es besteht eine gute überregionale Erreichbarkeit über Anbindungen an die A 10 (Berliner Ring). Der neue Hauptstadtflughafen Berlin Brandenburg (BER) wird nach seiner Realisierung von Potsdam in etwa 30 Fahrminuten erreichbar sein. Über den Eisenbahnknoten Berlin ist Potsdam auch an das überregionale und internationale Schienennetz angebunden.

Positive demografische Entwicklung

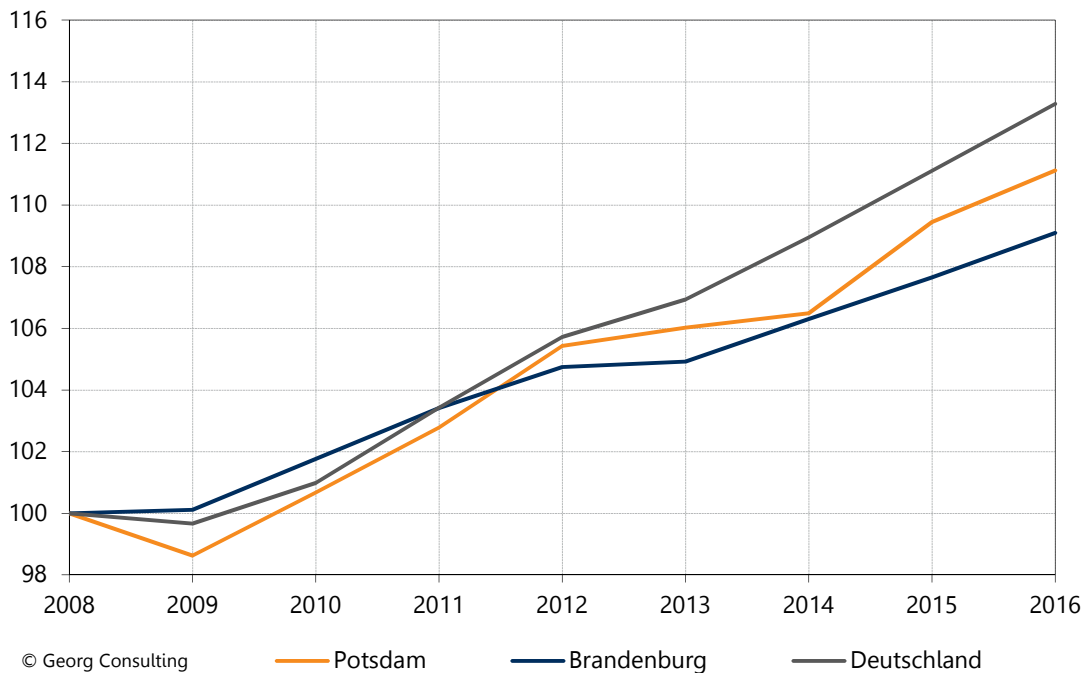
In Potsdam lebten Ende des Jahres 2015 rund 167.750 Einwohner. Damit ist Potsdam die größte der vier kreisfreien Städte im Land Brandenburg. Im Zeitraum von 2000 bis 2011 ist die Einwohnerzahl Potsdams entgegen dem Landes- und Bundestrend um 13,0 Prozent angestiegen. Seit dem Zensus im Jahr 2011 hat sich der Bevölkerungszuwachs in Potsdam fortgesetzt. Innerhalb von vier Jahren stieg die Einwohnerzahl um weitere 10.000 Personen an (+6,4 %). Potsdam wächst durch einen Geburtenüberschuss sowie vor allem durch Zuwanderung. Damit zeigt sich auch am Beispiel der Landeshauptstadt der Trend zur Re-Urbanisierung. Prognosen gehen von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum aus.

Zahlreiche Wirtschaftszweige wachsen

Die Beschäftigtenentwicklung in Potsdam stand ebenfalls unter positiven Vorzeichen. Im Zeitraum von 2008 bis 2016 hat sich die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort um 11,1 Prozent auf insgesamt 81.440 Personen erhöht. Damit entstanden durchschnittlich rund 1.020 neue Arbeitsplätze pro Jahr. Die Entwicklung in Potsdam verlief aber leicht unterdurchschnittlich zum Bundestrend (+13,3 %).

ABB. 2: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG AM ARBEITSORT 2008–2016* (INDEXIERT)

Index 2008 = 100



*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

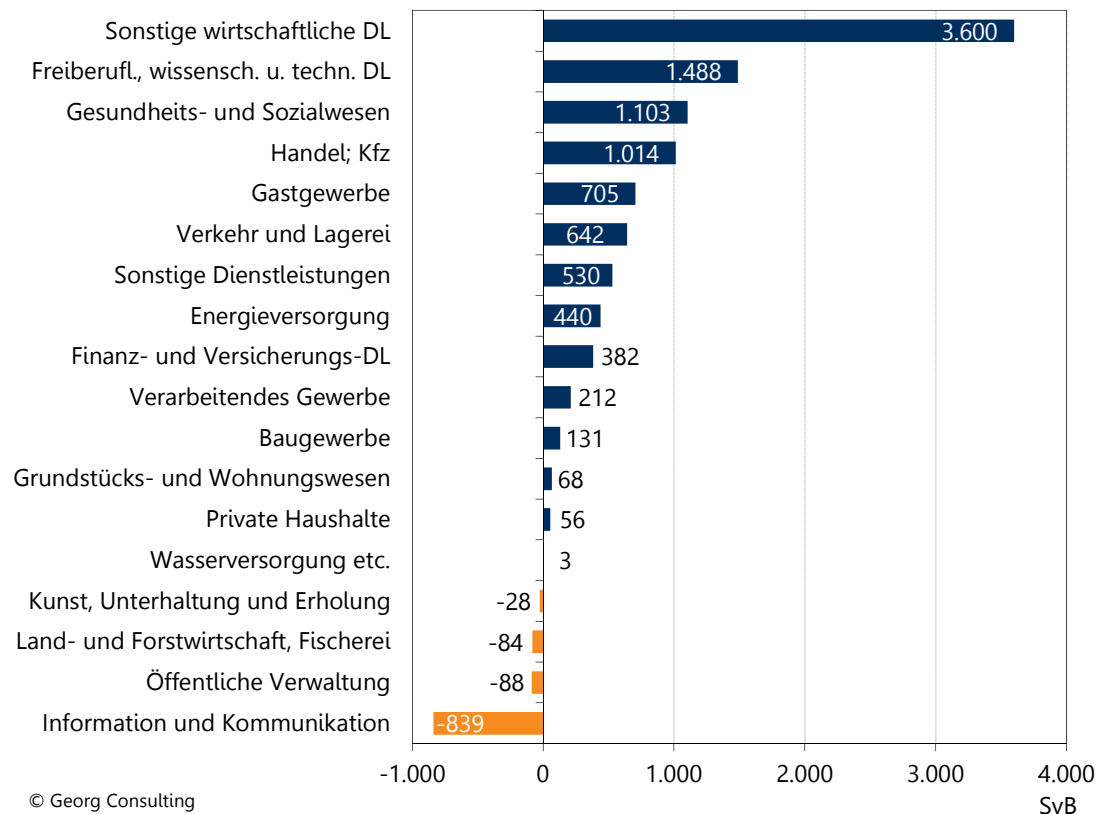
Zahlreiche Wirtschaftszweige in Potsdam wachsen. Dazu gehören vor allem die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen, zu denen unter anderem die sogenannten unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+1.973 Beschäftigte) und die Arbeitnehmerüberlassung (+1.249 Beschäftigte) zählen. Bei den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen entstanden insbesondere in den Bereichen Forschung und Entwicklung (+662 Beschäftigte), in der Unternehmensberatung (+358 Beschäftigte) sowie in der Rechts-, Steuerberatung und Wirtschaftsprüfung (+221 Beschäftigte) zahlreiche neue Arbeitsplätze.

Auch das Gesundheits- und Sozialwesen konnte in den letzten Jahren deutlich zulegen. Im Jahr 2016 waren hier 1.103 mehr Beschäftigte gemeldet als noch im Jahr 2008. Im Handel entstanden ebenfalls mehr als tausend zusätzliche Beschäftigtenverhältnisse. Deutliche absolute Zuwächse gab es zudem im Gastgewerbe (+705 Beschäftigte) sowie im Bereich Verkehr und Lagerei (+642 Beschäftigte).

Kreativwirtschaft mit Beschäftigtenverlusten

In einigen Wirtschaftszweigen gab es im Betrachtungszeitraum einen Beschäftigungsrückgang. Besonders auffällig ist dabei der Beschäftigungsverlust im Wirtschaftszweig Information und Kommunikation. Innerhalb dieser Gruppe zeigten sich jedoch unterschiedliche Trends. Während die Beschäftigung im Bereich Film, TV und Kino sowie im Verlagswesen rückläufig war, wurden in den Dienstleistungen der Informationstechnologie (u. a. Software) zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen. In der Querschnittsbranche Kreativwirtschaft konnte insgesamt mit einem Minus von 15,5 Prozent ein deutlicher Beschäftigungsverlust festgestellt werden.

ABB. 3: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG NACH AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2016



© Georg Consulting

*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Starker Dienstleistungssektor, strukturschwache Industrie

Der Wirtschaftsstandort Potsdam wird geprägt durch einen starken Dienstleistungssektor. Im Dienstleistungssektor arbeiten über 92 Prozent der Beschäftigten. Gleiches gilt für den Anteil an der gesamten Wertschöpfung Potsdams. Auch der Beschäftigtenzuwachs der letzten Jahre vollzog sich schwerpunktmäßig in den Dienstleistungen. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (20,6 %) verfügt die Stadt zudem über einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil in den sogenannten wissensintensiven Dienstleistungen (26,9 %).

Dennoch zeigt der Dienstleistungssektor in Potsdam auch Schwächen. So gibt es zum Beispiel einen überproportional starken und wachsenden Beschäftigtenanteil im Bereich Arbeitnehmerüberlassung. Die Produktivität in den Dienstleistungen (51.185 Euro je Erwerbstätigen) steigt, liegt aber rund 11 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Mit Potsdam vergleichbare Städte haben einen wesentlich höheren Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Dienstleistungen.

Potsdam hat mit einem sehr niedrigen Anteil von 2,1 Prozent nur eine geringe Industriebeschäftigung aufzuweisen. Die ansässige Industrie ist zudem nur in geringem Ausmaß international verflochten. Die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe liegt mit 38.050 Euro je Erwerbstätigen um mehr als die Hälfte unter dem Bundesdurchschnitt. Der Vergleich mit anderen Städten zeigt, dass Potsdam Aufholbedarf bei der wissensintensiven Beschäftigung und bei der Produktivitätsentwicklung hat.

TAB. 1: AUSGEWÄHLTE INDIKATOREN ZUM WIRTSCHAFTSSTANDORT

VERGLEICHREGIONEN UND VERGLEICHS- STÄDTE	BESCHÄFTIGTEN- ENTWICKLUNG 2008–2016 (%)	BESCHÄFTIGTENANTEIL VERARBEITENDES GEWERBE 2016 (%)	BESCHÄFTIGTENANTEIL WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN 2016 (%)	BESCHÄFTIGTENANTEIL WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN 2016 (%)	PRODUKTIVITÄT VERARBEITENDES GEWERBE (2014) IN EURO
POTSDAM	11,1	2,1	2,0	26,9	38.050
BRANDENBURG	9,1	13,9	6,0	14,8	59.426
DEUTSCHLAND	13,3	21,4	11,6	20,6	79.237
ERFURT	8,6	6,9	5,7	21,7	59.635
OLDENBURG	16,4	5,7	4,2	30,0	51.177
WIESBADEN	6,4	10,2	6,6	30,1	122.975
MÜNSTER	17,6	8,3	6,0	33,4	82.060
BONN	13,3	5,5	2,7	37,8	70.570
DARMSTADT	11,6	19,6	15,5	31,7	105.685

*BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN JEWEILIGEN PREISEN JE ERWERBSTÄTIGEN. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNG DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Nicht genutzte Potenziale als Wissensstadt

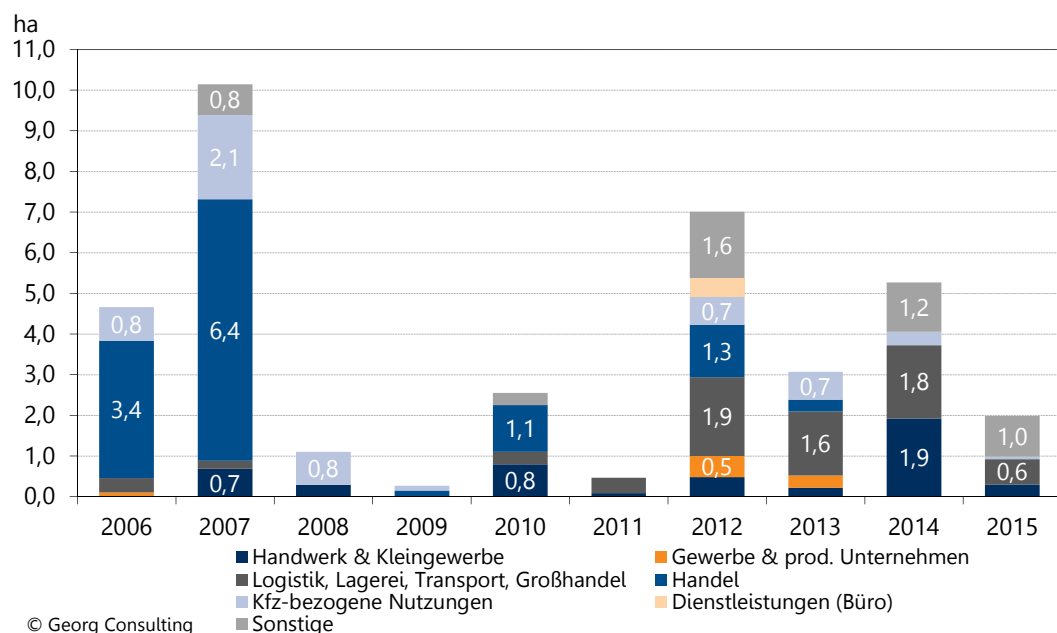
Mit seiner Hochschul- und Forschungslandschaft gilt Potsdam als Stadt des Wissens. Deutlich wird dies unter anderem an dem hohen Akademikeranteil sowie einem überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil im Bereich Forschung und Entwicklung. In Potsdam fällt dieser fünfmal so hoch wie im Bundesdurchschnitt aus. Der Vergleich mit anderen Städten zeigt zudem, dass der Beschäftigtenanteil der wissensintensiven Dienstleistungen Entwicklungspotenzial aufweist und der Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Industrien sehr niedrig ausfällt. An anderen Städten ist es offenbar besser gelungen, ihre Potenziale mit wissensintensiven Dienstleistungen und Industrien zu verbinden. Gerade im Hinblick auf die Ansiedlung von wissens- und forschungsintensiven Industrien ist Potsdam bisher deutlich unter seinen Möglichkeiten geblieben. Dieses Bild wird verstärkt durch die allgemein geringe Flächen- und An siedlungs dynamik.

Handel und kleinteilige Logistik als Flächentreiber

In Potsdam wurden in den letzten Jahren zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen umgewidmet. Dieses ist an der Veränderung der Bodennutzung erkennbar. Während die Wohnbauflächen anstiegen, reduzierten sich die Industrie- und Gewerbeflächen deutlich.

Nach Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Potsdam waren die Gewerbeflächenumsätze (Verkauf von baureifen Gewerbegrundstücken) der letzten zehn Jahre vor allem durch Handelsbetriebe und kleinere bis mittelständische Logistikunternehmen (Speditionen, Kurier-, Express- und Postdienste) geprägt. An klassische produzierende Gewerbebetriebe oder an produzierende Technologieunternehmen wurden in den letzten Jahren kaum Flächen vermarktet. Die Vermarktung im Bereich Gewerbe fand vor allem im Handwerk und Kleingewerbe statt.

ABB. 4: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN NACH NUTZUNGEN IN POTSDAM 2006–2015



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Insgesamt zeigt sich eine hohe Diskrepanz zwischen den Flächenanfragen und tatsächlichen Grundstücksverkäufen. Nach Angaben der Stadt Potsdam gibt es Flächenanfragen in der Größenordnung von durchschnittlich 40 Hektar pro Jahr, wobei die Anfragen nicht vollumfänglich mit konkreten Ansiedlungsabsichten gleichzusetzen sind. Demgegenüber war das Ansiedlungsgeschehen der letzten Jahre überschaubar. Im Zeitraum von 2006 bis 2015 wurden nach Angaben des Gutachterausschusses der Stadt Potsdam nur rund 3,7 Hektar pro Jahr an Gewerbebaugrundstücken verkauft. Mit einer aktiven angebotsorientierten Flächenpolitik hätte Potsdam stärker von den hohen Flächenanfragen profitieren können.

Orientierungsrahmen von 40 bis 47 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025

In verschiedenen Szenarien wurde ein Orientierungsrahmen der zukünftigen Flächennachfrage mit Zielhorizont 2025 entwickelt. In der vergleichenden Betrachtung der Szenarien ergibt sich in einem moderaten Prognoseansatz eine Nachfragespanne von circa 40 bis 47 Hektar (netto) bzw. 52 bis 61 Hektar (brutto) ohne Handel.

Derzeit stehen rund 124 Hektar an Flächen zur Verfügung, wobei die faktische Verfügbarkeit dieser Flächen stark eingeschränkt ist (Eigentumsaspekte, Umwelt- und/oder Umfeldrestriktionen, etc.). Kurzfristig stehen auf den sogenannten P20-Flächen nur knapp sieben Hektar für Industrie- und Gewerbeansiedlungen zur Verfügung. Ohne eine aktive und vorausschauende Flächenpolitik bleiben die Möglichkeiten der Stadt, neue Unternehmen anzusiedeln und wachsenden ansässigen Unternehmen Raum zu geben, somit stark begrenzt.

Vielfältige Zukunftsaufgaben

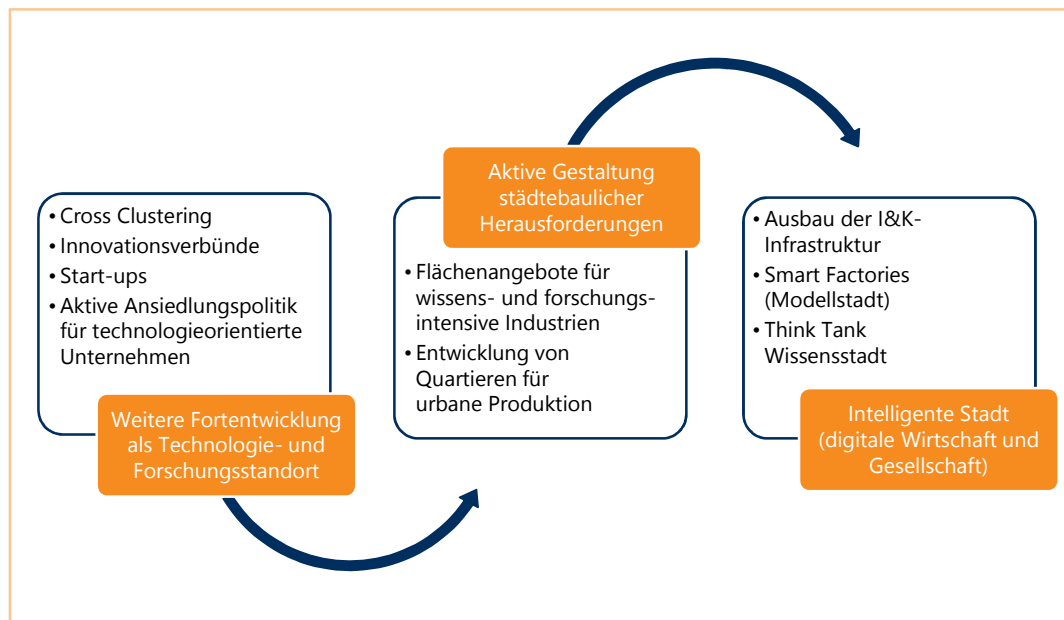
Um im schärfer werdenden Standortwettbewerb bestehen zu können, zeigen sich für die Landeshauptstadt Potsdam eine Reihe von Handlungserfordernissen. Insbesondere sollte sich die Landeshauptstadt noch stärker als bisher um die Ansiedlung von technologieorientierten (produzierenden) Unternehmen bemühen.

Die Chancen Potsdams als Industrie- und Gewerbestandort liegen vor allem im Trend zur urbanen und smarten Produktion, die sich gut in die anderen Funktionen der Stadt einfügen lässt. Mit seiner Hochschul- und Forschungslandschaft, dem hoch qualifizierten Facharbeitskräftepotenzial, seinem attraktiven Image und der direkten Nachbarschaft zur Metropole Berlin könnte sich Potsdam als Standort für wissens- und forschungsintensive Industrien profilieren. Die Stadt hat das Potenzial, sich zu einem zweiten Adlershof in der Region Berlin-Brandenburg zu entwickeln. In diesem Kontext betrachtet lassen sich die folgenden standortpolitischen Handlungsempfehlungen für Potsdam ableiten:

- **Weitere Profilierung als Technologie- und Forschungsstandort** mit einer stärkeren Verknüpfung von Forschung, Entwicklung und Industrie sowie einer entsprechend angebotsorientierten Gewerbeflächenpolitik
- **Ausbau des Start-up-Ökosystems** durch die Fortentwicklung der Rahmenbedingungen für Start-ups, wie zum Beispiel durch günstige Büro-, Werkstatt- und Laborflächen, Zugang zu Kapital und Beratung

- **Initiierung eines Think Tank Wissensstadt** mit den Themen urbane Produktion und Smart Factories inklusive der Erarbeitung konkreter Handlungsmaßnahmen und Projekte
- **Positionierung Potsdams als intelligente Stadt** und Schaffung von Standort- und Wettbewerbsvorteilen im Kontext des anhaltenden Strukturwandels zur Wissensökonomie
- **Aktives Cross Clustering und Innovationsverbünde** zur Hebung weiterer Wachstums- und Wertschöpfungspotenziale – zum Beispiel intensive Vernetzung des starken IT-Sektors mit anderen Branchen
- **Ausbau der Informations- und Kommunikationsinfrastruktur** als wichtiger Standortfaktor im digitalen Zeitalter
- **Aktive Gestaltung der städtebaulichen Herausforderungen**, um Standorte für produzierende Unternehmen zu sichern und auszubauen (Industriegebiete der Zukunft) sowie Quartiere für urbane Produktion zu schaffen
- **Aktives Flächen- und Entwicklungsmanagement** als Instrument einer stärker angebotsorientierten Gewerbeflächenpolitik. Hierzu sollte eine Realisierungsgesellschaft für Industrie- und Gewerbeflächen gegründet werden. Alternativ hierzu könnten das Flächenmanagement und die Flächenentwicklung externen Dienstleistern übertragen werden.

ABB. 5: STANDORTPOLITISCHE EMPFEHLUNGEN UND ASPEKTE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Im Hinblick auf die Gewerbeflächensituation sollte ein Portfolio an Flächen zur Bedienung der breit gefächerten Nachfrage angeboten werden. Die entwickelte Standorttypisierung zeigt die Profilierungsmöglichkeiten und Zielgruppen der Gewerbeflächen auf (vgl. Tab. 2).

Über eine stärker angebotsorientierte Flächenpolitik und der vorgeschlagenen Standortprofilierung könnte Potsdam besser von den Flächenanfragen von jährlich rund 40 Hektar profitieren. Damit verbunden wären positive Effekte auf den Arbeitsmarkt, die Wertschöpfung und nicht zuletzt auch auf die Gewerbesteuerentnahmen.

TAB. 2: PROFILIERUNG UND ZIELGRUPPEN FÜR AUSGEWÄHLTE STANDORTE

STANDORT	STANDORTTYP/ STANDORTCHARAKTERISTIK	ZIELGRUPPEN
WISSENSCHAFTSPARK GOLM	SONDERSTANDORT	WISSENS- UND FORSCHUNGS-INTENSIVE INDUSTRIEN (U. A. SMART FACTORIES), HÖHERWERTIGES GEWERBE
FRIEDRICHSPARK	STANDORT MIT HOHER NUTZUNGSMISCHUNG	LOGISTIK (INTELLIGENTE LOGISTIK), TRANSPORT-INTENSIVES GEWERBE
KIRCHSTEIGFELD	STANDORT MIT HOHEM DIENSTLEISTUNGSANTEIL	HÖHERWERTIGES GEWERBE MIT GERINGEN EMISSIONEN (U. A. SMART FACTORIES), (KUNDENORIENTIERTES) HANDWERK UND KLEINGEWERBE
SAGO-GELÄNDE	ENTWICKLUNGSFLÄCHE	KLASSISCHES PRODUZIERENDES GEWERBE, HANDWERK UND KLEINGEWERBE
MEDIENSTADT BABELSBERG	SONDERSTANDORT	MEDIEN UND IT-BRANCHE (U. A. BÜROFLÄCHEN-ENTWICKLUNG)
INDUSTRIEGEBIET POTSDAM-SÜD	STANDORT MIT HOHEM ANTEIL AN INDUSTRIE UND (KLEIN-)GEWERBE	WICHTIGER STÄDTISCHER STANDORT MIT HANDLUNGSBEDARF – FORTENTWICKLUNG IN EIN INDUSTRIEGEBIET DER ZUKUNFT

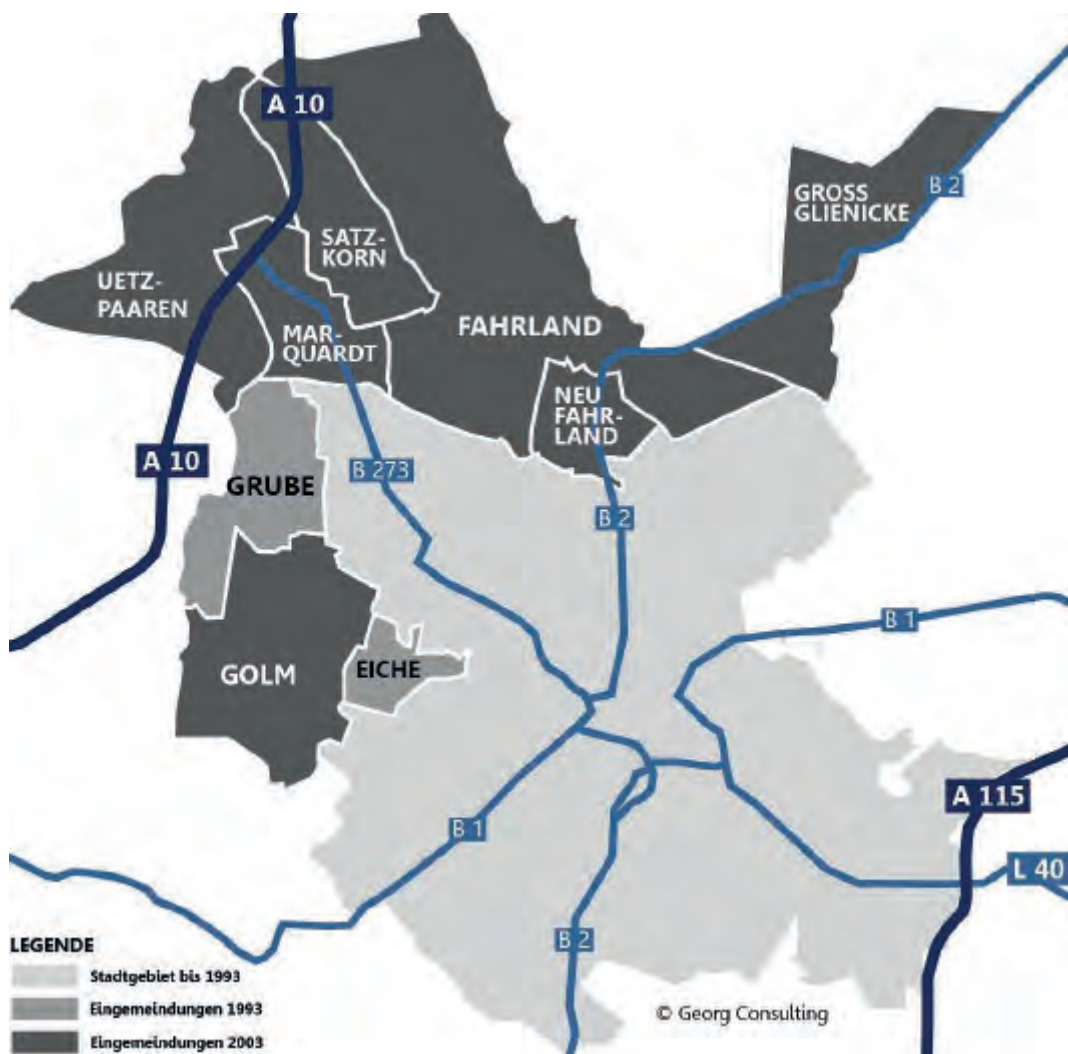
QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABE

Die Landeshauptstadt Potsdam ist mit 167.745 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt in Brandenburg (Stand: 31. Dezember 2015). Das Stadtgebiet erstreckt sich über 188 Quadratkilometer und grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Berlin, im Norden an den Landkreis Havelland und wird im Westen und Süden vom Landkreis Potsdam-Mittelmark umschlossen (vgl. Abb. 7). Die Nord-Süd- bzw. Ost-West-Ausdehnung beträgt jeweils etwa 19 Kilometer. Seit den 1990er Jahren hat sich das Stadtgebiet deutlich vergrößert. Im Jahr 1993 wurden die Gemeinden Eiche und Grube eingemeindet. 2003 folgten dann die Gemeinden Fahrland, Golm, Groß Glienicke, Marquardt, Neu Fahrland, Satzkorn und Uetz-Paaren (vgl. Abb. 6). Die nördlichen Ortsteile sind eher ländlich geprägt, weshalb die durchschnittliche Bevölkerungsdichte im Stadtgebiet vergleichsweise gering ausfällt (891 Einwohner/km²). 30,2 Prozent der Bodenfläche entfallen auf die Landwirtschaft, weitere 24,7 Prozent auf Waldflächen. Hinzu kommen 10,9 Prozent Wasserfläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche macht lediglich 30,6 Prozent der Bodennutzung aus.

ABB. 6: STADTGEBIET POTSDAM MIT EINGEMEINDUNGEN 1993 UND 2003



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Landeshauptstadt als Wachstumsmotor

Die Stadt Potsdam ist einer der Wachstumsmotoren im Land Brandenburg und übernimmt als Landeshauptstadt und eines von landesweit vier Oberzentren (Brandenburg/Havel, Cottbus und Frankfurt/Oder) eine zentrale Funktion für die Region. Dies verdeutlichen unter anderem das Bevölkerungswachstum und die positiven Trends auf dem Arbeitsmarkt. Die lokale Wirtschaftsstruktur der ehemaligen Residenzstadt ist traditionell durch die öffentliche Verwaltung sowie Dienstleistungen und weniger von der Industrie geprägt. Potsdam ist zudem ein wichtiger Wissenschafts- und Forschungsstandort mit etwa 30 ansässigen Institutionen, darunter drei Max-Planck-Institute und zwei Fraunhofer-Institute, sowie drei öffentlichen Hochschulen vor Ort. Wirtschaftliche Schwerpunkte liegen in den kreativen Branchen Film und Medien, Software und IT sowie im Bereich Life Science und der Gesundheitswirtschaft. Darüber hinaus sind die Tourismusbranche und die wirtschaftlichen Dienstleistungen ein wichtiges Standbein der lokalen Wirtschaft.

Potsdam ist ein bedeutender Biotech-Standort¹. Wichtige Standorte sind der Biotech Campus Hermannswerder und der Wissenschaftspark Golm. Die Medienwirtschaft konzentriert sich maßgeblich in der Medienstadt Babelsberg im gleichnamigen Stadtteil. Dort befinden sich neben den Filmstudios, öffentlich-rechtlichen Sendern drei Medien- und Technologiezentren. Aus der Software- und IT-Branche sind in Potsdam unter anderem die beiden Branchengrößen Oracle und SAP vertreten. Das aus privaten Mitteln des SAP-Gründers gegründete Hasso-Plattner-Institut für Softwaresystemtechnik ist der Universität Potsdam angegliedert.

Analyse der wirtschaftlichen Entwicklung und Szenarien zum Gewerbeflächenbedarf

Das hier vorliegende Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten wurde von der IHK Potsdam in Auftrag gegeben, um die wirtschaftlichen Entwicklungstrends in der Landeshauptstadt Potsdam besser einschätzen und darauf aufbauend den Gewerbeflächenbedarf ermitteln zu können. Hierbei soll ein unabhängiger Blick von außen auf die Stadt Potsdam vorgenommen werden, um die Position und Dynamik auch im überregionalen Vergleich mit dem Land Brandenburg und Deutschland transparent zu machen.

Die vorliegende Studie analysiert grundlegende Indikatoren der Wirtschaftsstruktur sowie den städtischen Gewerbeflächenmarkt. Auf Grundlage der Analyse wird ein Orientierungsrahmen für die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2025 aufgezeigt. Zudem erfolgt die Formulierung von ausgewählten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für die zukünftige strategische Standortpolitik.

¹ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam (2011): Hervorragende Entwicklungspotenziale für Biotechunternehmen.

1.2 REGIONALER WACHSTUMSKERN POTSDAM

Aufgrund der rückläufigen finanziellen Mittel von Bund und Europäischer Union sowie der unterschiedlichen demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik in den einzelnen Regionen hat die brandenburgische Landesregierung im Jahr 2004 ihre Förderpolitik umgestellt. Durch die Umstrukturierung sollten die Förderstrukturen regional und sektoral neu ausgerichtet und konzentriert werden. Unter der Zielsetzung „Stärken stärken – für mehr Wachstum und mehr Beschäftigung“ sollen „die Standortattraktivität des Landes Brandenburg weiter verbessert, Wachstum und Beschäftigung gestärkt sowie eine sozial und ökologisch ausgerichtete Entwicklung unterstützt werden“.

Die regional bezogene Neuausrichtung umfasst unter anderem die Festsetzung 15 Regionaler Wachstumskerne (RWK). Die Auswahl umfasste 26 Städte und Gemeinden, die über „besondere wirtschaftliche beziehungsweise wissenschaftliche Potenziale und über eine Mindesteinwohnerzahl“ verfügen. Die Identifizierung der RWK erfolgte auf Grundlage regionaler Wirtschaftsstrukturanalysen. Bei räumlichen und wirtschaftlichen Verflechtungen wurden benachbarte Standort zu einem RWK zusammengefasst (z. B. RWK Prignitz: Perleberg, Wittenberge und Karstädt). Für die jeweiligen Standortbereiche wurden Branchenkompetenzfelder definiert, die einen wesentlichen Beitrag zur regionalwirtschaftlichen Entwicklungsdynamik leisten sollen. Durch die RWK sollen in den Regionen „Wachstumskräfte gestärkt, Beschäftigung gesichert und die Fördermittel effizienter eingesetzt werden“. Des Weiteren sollen sie „eine Motorfunktion für ihre Region übernehmen und auf ihr Umland ausstrahlen“. Bei der Vergabe von Fördermitteln werden die RWK in den Auswahlverfahren gegenüber anderen Regionen bevorzugt. Mittlerweile soll eine „noch stärkere strategische Ausrichtung auf prioritäre Vorhaben und die Umsetzung wichtiger Schwerpunktthemen, darunter vor allem Fachkräftesicherung, Wissens- und Technologietransfer sowie Umlandkooperation“ umgesetzt werden². Des Weiteren sollen die Branchenkompetenzfelder im Rahmen der Clusterstrategie der Länder Berlin und Brandenburg zu Clustern weiterentwickelt werden.

Die Landeshauptstadt Potsdam wurde im Rahmen des Auswahlprozesses ebenfalls als ein RWK identifiziert. Die geförderten Cluster umfassen in Potsdam die drei Bereiche Medien, Informations- und Kommunikationstechnologie, Gesundheitswirtschaft und Life Science sowie Tourismus. So können beispielsweise Unternehmen aus diesen Branchen bei einer Ansiedlung oder Investitionsvorhaben eine maximale Förderung bekommen. Der Wirtschaftsstandort Potsdam wird durch die Landesregierung bei der Umsetzung der definierten Maßnahmen im Standortentwicklungskonzept unterstützt. Im Jahr 2016 wurden laut RWK-Statusbericht für die Stadt Potsdam Unternehmensinvestitionen in Höhe von 8,9 Millionen Euro mit einem Investitionszuschuss von 2,2 Millionen Euro gefördert (Stand: 09.11.2016).

² Vgl. Staatskanzlei Brandenburg (2016): Regionale Wachstumskerne in Brandenburg.

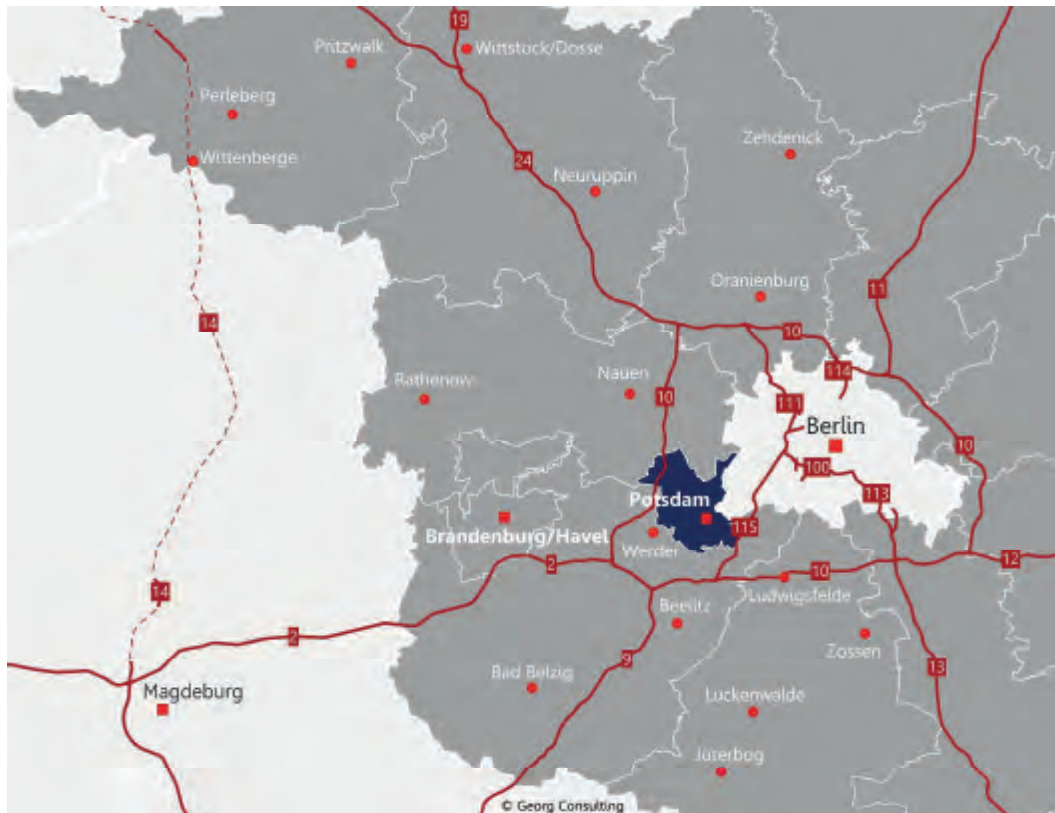
2. SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 MAKROSTANDORT POTSDAM

Durch die Internationalisierung wirtschaftlicher Verflechtungen hat die Bedeutung einer gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur in den vergangenen Jahrzehnten als Standortfaktor für Unternehmen immer mehr an Bedeutung gewonnen. Im überregionalen Wettbewerb um Unternehmen ist es für einen zukunftsgewandten Wirtschaftsstandort wichtig, in eine fortlaufende Verbesserung der Infrastruktur zu investieren.

An das überregionale Fernstraßennetz ist Potsdam über die A 10 (Berliner Ring) sowie über die A 115, die Potsdam am östlichen Stadtrand tangiert, angeschlossen. Die Anschlussstelle Potsdam-Nord (A 10) befindet sich im Ortsteil Marquardt und ist aus der Innenstadt über die Bundesstraße 273 erreichbar (vgl. Abb. 6). Über den Berliner Ring bestehen Anschlussmöglichkeiten an zahlreiche Bundesautobahnen, darunter am Autobahndreieck Werder an die A 2 (Hannover, Ruhrgebiet, Benelux), am Autobahndreieck Potsdam an die A 9 (Leipzig, München, Österreich, Italien) sowie am Autobahndreieck Havelland an die A 24 (Rostock, Schwerin, Hamburg, Skandinavien). Über den östlichen Teil des Berliner Rings besteht ebenfalls Anschluss an die A 11 (Stettin, Danzig), die A 12 (Frankfurt/Oder, Posen, Warschau, Moskau, Baltikum) und A 13 (Cottbus, Dresden, Breslau, Prag). Das Berliner Stadtgebiet und der Berliner Stadtring (A 100) sind über die A 115 erreichbar (vgl. Abb. 7).

ABB. 7: MAKROLOGE POTSDAM MIT BUNDESAUTOBAHNEN



QUELLEN: GFK MARKETING GMBH (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Der Anschluss an die Bundesautobahnen erfolgt über verschiedene Bundesstraßen, die durch das Stadtgebiet verlaufen. Im nördlichen Stadtgebiet besteht, neben der B 273 mit Anschluss an die A 10, eine Anbindung über die B 2 in Richtung Berlin-Spandau. Die B 2 verläuft durch das Stadtzentrum in Richtung Süden, wo sie auf Höhe der Gemeinde Michendorf (Potsdam-Mittelmark) die A 10 kreuzt und weiter nach Beelitz und Lutherstadt Wittenberg verläuft. Die Bundesstraße 1 durchquert das Stadtgebiet vom Südwesten nach Nordosten in Richtung Berlin-Zehlendorf. Im weiteren Verlauf mündet die B 1 auf Höhe Berlin-Steglitz in die Stadtautobahn A 103. Der Anschluss an die A 115 in Richtung Berliner Stadtring (A 100) und den südlichen Berliner Ring (A 10) erfolgt über die Landesstraße 40 (L 40), die innerhalb Potsdams auch als Nutheschnellstraße bezeichnet wird (vgl. Abb. 8). Die L 40 verläuft entlang der südlichen Berliner Stadtgrenze über Stahnsdorf, Teltow bis nach Großbeeren im Landkreis Teltow-Fläming, wo sie auf die B 101 trifft. Die L 40 ist Teil der Schnellstraße Potsdam – Schönefeld, die die Landeshauptstadt weitestgehend kreuzungsfrei mit dem Flughafen Schönefeld bzw. dem zukünftigen Flughafen Berlin Brandenburg (BER) verbindet.

ABB. 8: BUNDESFERNSTRASSENNETZ UND GEMARKUNGEN IM STADTGEBIET POTSDAM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Die Stadt Potsdam verfügt neben dem Hauptbahnhof über mehrere Regionalbahnhöfe im Stadtgebiet. Der Hauptbahnhof Potsdam wird maßgeblich von Regionalbahnen angefahren. Es bestehen lediglich eine ICE-Anbindung pro Woche sowie

eine tägliche IC-Anbindung. Darüber hinaus verfügt Potsdam über einen Anschluss an das Berliner S-Bahnnetz über die Linie S 7. Vom Hauptbahnhof verkehren die Regionalbahnen RE 1 (Magdeburg – Brandenburg – Potsdam – Berlin – Frankfurt/Oder), RB 20 (Oranienburg – Hennigsdorf – Potsdam) RB 21 (Wustermark – Potsdam – Berlin-Friedrichstraße), RB 22 (Berlin-Friedrichstraße – Potsdam – Flughafen Schönefeld) und RB 23 (Beelitz-Heilstätten – Potsdam). Die Regionalbahnhöfe Medienstadt Babelsberg sowie Rehbrücke werden ebenfalls von den Linien RE 7 (Dessau – Potsdam – Berlin) und RB 33 (Jüterbog – Beelitz – Potsdam – Berlin-Wannsee) angefahren.

Der Binnenschiffverkehrsverkehr verläuft in Potsdam auf der Unteren Havel-Wasserstraße, die Oder und Elbe miteinander verbindet. Innerhalb des Stadtgebietes wird der Sacrow-Paretzer Kanal, der Teil der Wasserstraße ist, von Frachtschiffen befahren. Die großen Seehäfen in Hamburg und Rostock sowie die ZARA-Häfen (Zeebrugge, Antwerpen, Rotterdam, Amsterdam) sind über die Bundesfernstraßen erreichbar. Die internationalen Flughäfen Berlin-Tegel und Schönefeld sowie der zukünftige Flughafen Berlin Brandenburg (BER) sind von der Potsdamer Innenstadt mit dem Auto etwa 25 bzw. 30 Fahrminuten entfernt.

2.2 DEMOGRAFIE

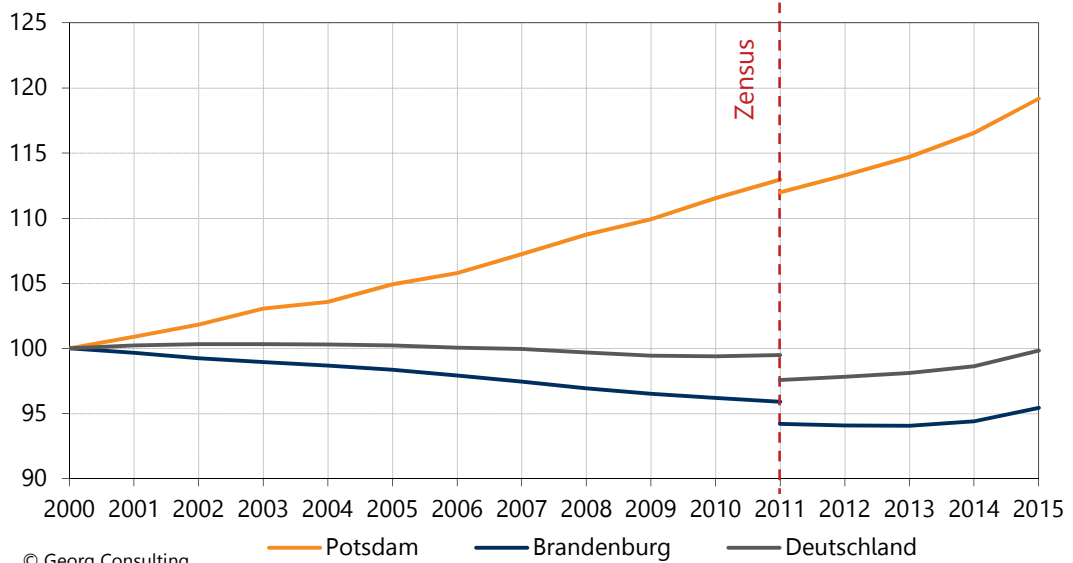
Die Landeshauptstadt Potsdam hat in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum erfahren. Zum Jahresende 2015 zählte die Stadt laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 167.745 Einwohner. Damit ist Potsdam die größte der vier kreisfreien Städte im Land Brandenburg.

Im Zeitraum 2000 bis 2011 hat sich die Einwohnerzahl Potsdams entgegen dem Landes- und Bundestrend deutlich positiv entwickelt. Während das Wachstum in Potsdam 13,0 Prozent betrug, was einem Zuwachs um rund 18.200 Einwohnern entspricht, ging die Bevölkerung in den Vergleichsräumen Brandenburg und Deutschland zurück (-4,1 bzw. -0,5 %). Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des durchgeführten Zensus eine Korrektur der demografischen Daten (vgl. Abb. 9).

Seitdem hat sich der Bevölkerungszuwachs in Potsdam fortgesetzt. In den Vergleichsräumen ist die Bevölkerung ebenfalls, wenn auch weniger deutlich als in der brandenburgischen Landeshauptstadt, angestiegen. In Potsdam stieg die Einwohnerzahl innerhalb von vier Jahren um weitere 10.000 Personen an (+6,4 %). In Brandenburg und Deutschland lag der entsprechende Zuwachs bei 1,3 bzw. 2,3 Prozent. Der Ausländeranteil in Potsdam stieg durch eine verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland in diesem Zeitraum von 4,2 Prozent im Jahr 2011 auf 6,2 Prozent im Jahr 2015 an. Im Bundesdurchschnitt hatten zuletzt 10,5 Prozent der Bevölkerung eine ausländische Staatsbürgerschaft. In Brandenburg betrug der entsprechende Wert 3,6 Prozent.

ABB. 9: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2000–2015*

Index 2000 = 100



© Georg Consulting
 *AB 2011: BEVÖLKERUNGSFortsCHREIBUNG NACH ZENSUS 2011; BIS 2010: BEVÖLKERUNGSFortsCHREIBUNG NACH ZENSUS 1987. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Potsdam wächst vor allem durch Zuwanderung

Das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum in Potsdam beruht auf einer positiven natürlichen Bevölkerungsbewegung und im Wesentlichen auf der Zuwanderung in die Landeshauptstadt. Die Anzahl der Zuzüge lag im Betrachtungszeitraum 2000 bis 2015 jedes Jahr deutlich über der Zahl der Fortzüge. Die entsprechende Differenz aus diesen beiden Werten bildet den Wanderungssaldo. In den Jahren 2014 und 2015 ist der positive Wanderungssaldo durch eine verstärkte Zuwanderung deutlich angestiegen. Zuletzt kamen 11.650 Neubürger in die Landeshauptstadt, gleichzeitig zogen 8.306 Einwohner aus der Stadt fort. Der Wanderungssaldo lag somit bei +3.344 Personen. Seit dem Jahr 2011 ist die Zahl der Zuzüge um 18,6 Prozent angestiegen, während die Fortzüge nur um 1,6 Prozent zunahmen.

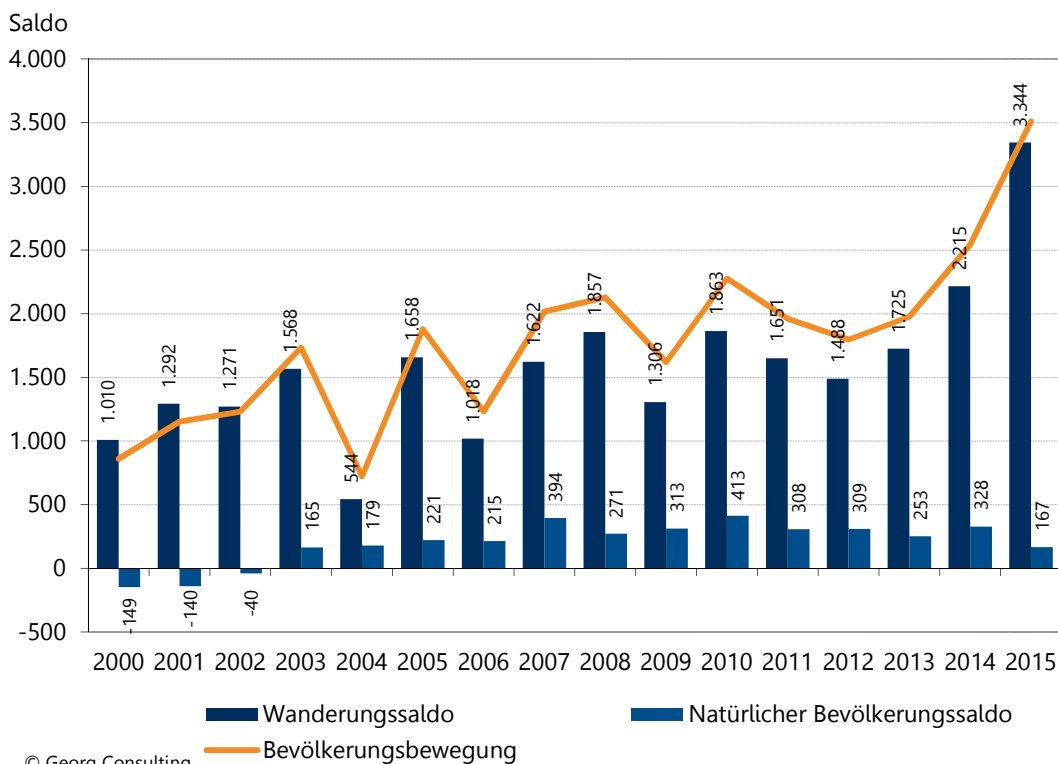
Etwa ein Drittel der Zuzüge erfolgte aus den übrigen Landkreisen Brandenburgs. Von den 4.108 Zuzüglern kam jeweils ein Drittel aus dem Landkreis Oder-Spree (1.335 Personen) und aus dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark (1.323 Personen). Ein weiteres Drittel entfällt auf die restlichen Landkreise in Brandenburg. Gleichzeitig gab es im Jahr 2015 3.097 Fortzüge, wodurch sich ein Wanderungsüberschuss mit dem übrigen Landesgebiet von 1.011 Personen ergab.

Hinsichtlich der Wanderungsbewegungen innerhalb Brandenburgs sind zwei Aspekte zu nennen. Erstens ist zu berücksichtigen, dass sich im Landkreis Oder-Spree die landesweite Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge Eisenhüttenstadt befindet, weshalb die Zuzüge aus diesem Kreis deutlich überformt waren. Bei den Zuzüglern handelt es sich also überwiegend um ausländische Staatsbürger. Zweitens zeigen sich bei den Wanderungsbewegungen zwischen der Landeshauptstadt und dem angrenzenden Kreis Potsdam-Mittelmark Suburbanisierungseffekte. Hier ziehen mehr Personen aus der Stadt Potsdam ins direkte Umland (1.887 Personen) als umgekehrt (1.323 Personen).

Aus der ebenfalls angrenzenden Bundeshauptstadt Berlin kamen im Jahr 2015 2.308 Personen nach Potsdam. Dem standen 1.592 Fortzüge gegenüber. Über das gesamte Jahr zogen also 716 Personen mehr nach Potsdam als von dort in die Metropole. Aus dem übrigen Bundesgebiet (ohne Berlin und Brandenburg) zog es rund tausend Personen mehr nach Potsdam (3.080 Zuzüge) als von dort in die übrigen Bundesländer (2.090 Fortzüge). Aus dem Ausland kamen weitere 2.154 Personen direkt in die Landeshauptstadt. Bei 1.527 Fortzügen in andere Staaten, fiel auch hier der Wanderungssaldo positiv aus (+627 Personen).

Hinzu kommt, dass – entgegen des Landes- und Bundestrends – seit 2003 die Zahl der Geburten die Sterbefälle jährlich überwiegt. Die Bevölkerung Potsdams wächst also auch ohne Zuzug. Dieser Effekt hat im Zeitraum 2011 bis 2015 jedoch nur zu etwa zehn Prozent zum Bevölkerungswachstum beigetragen. Zuletzt standen 1.785 Geburten 1.618 Sterbefällen gegenüber (vgl. Abb. 10).

ABB. 10: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN IN POTSDAM 2000–2015*



© Georg Consulting

*JAHRESGESAMTWERT. WANDERUNGSSALDO (DIFFERENZ ZU- UND FORTZÜGE) UND NATÜRLICHER BEVÖLKERUNGSSALDO (DIFFERENZ GEBURTEN UND STERBEFÄLLE). QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); AMT FÜR STATISTIK BERLIN-BRANDENBURG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

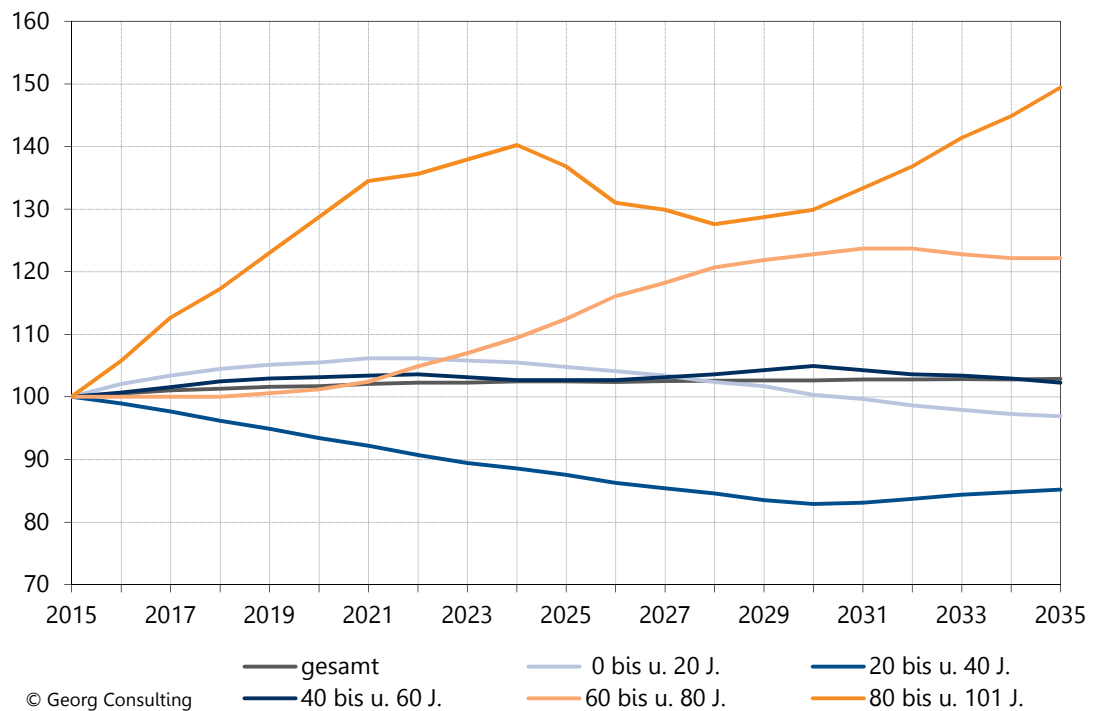
Weiteres Bevölkerungswachstum für Potsdam erwartet

Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird das Bevölkerungswachstum in Potsdam weiter anhalten. Entgegen des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs auf Landes- und Bundesebene bis zum Jahr 2035 um 6,2 bzw. 3,4 Prozent, soll die Einwohnerzahl ab dem Jahr 2015 insgesamt um weitere 2,9 Prozent ansteigen. Dabei verläuft die Entwicklung nach Altersgruppen unterschiedlich (vgl. Abb. 11).

Im Laufe des Prognosezeitraums wird sich dabei die Bevölkerungsstruktur in der Stadt Potsdam deutlich verändern. Während der Anteil der Bevölkerung ab 60 Jahren von 28,9 Prozent im Jahr 2015 auf dann 39,6 Prozent im Jahr 2035 zunehmen wird, geht der Anteil der Bevölkerung unter 60 Jahren auf 60,4 Prozent zurück (vgl. Abb. 12). Der Alterungsprozess verläuft in Potsdam jedoch weniger stark als in Brandenburg, da der Rückgang in den jüngeren Altersgruppen moderater ausfällt als im Landesdurchschnitt.

ABB. 11: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE POTSDAM BIS 2035 NACH ALTERSGRUPPEN*

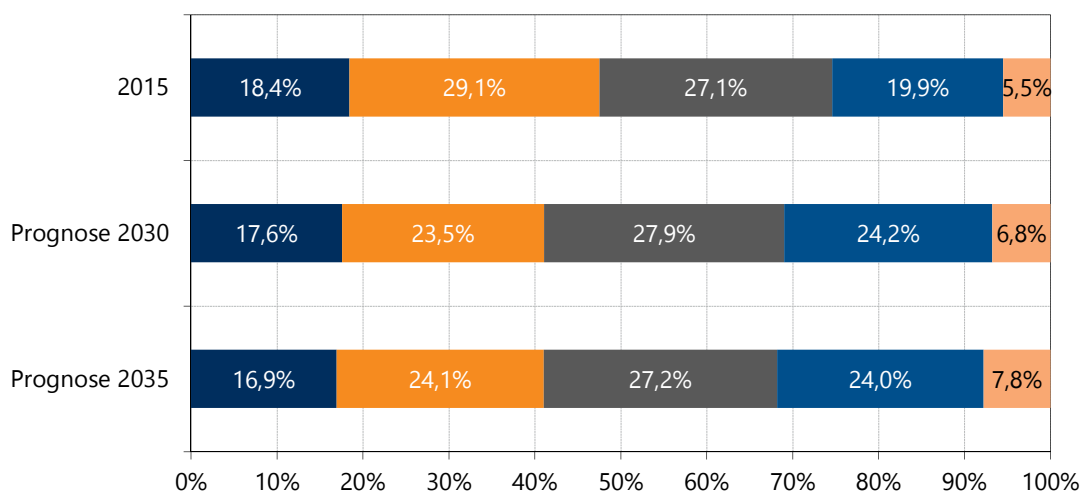
Index 2015 = 100



© Georg Consulting

*BEVÖLKERUNG AM JAHRESENDE; AUF BASIS DER BBSR-RAUMORDNUNGSPROGNOSE 2035 MIT DEM BASISJAHR 2012; AB 2015 PROGNOSEDATEN. QUELLEN: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2015); GEORG CONSULTING (2016).

ABB. 12: BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IN POTSDAM 2015, 2030 UND 2035 NACH ALTERSGRUPPEN*



© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2015); GEORG CONSULTING (2016).

Im Oktober 2015 hat der Fachbereich Verwaltungsmanagement der Stadt Potsdam darüber hinaus eine kleinräumige Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2035 mit dem Basisjahr 2014 veröffentlicht. Danach wird sich das bisher dynamische Bevölkerungswachstum auch in Zukunft fortsetzen und die Einwohnerzahl insgesamt um 21,2 Prozent auf etwa 198.300 Einwohner ansteigen. Dies entspricht einem Zuwachs um weitere 34.600 Einwohner insgesamt bzw. durchschnittlich 1.650 Neubürgern pro Jahr. Das Wachstum findet dabei in allen Altersgruppen statt. Ab dem Jahr 2018 wird der Bevölkerungszuwachs allein durch den Zuzug getragen, da ab diesem Zeitpunkt die Sterbefälle die Geburtenzahlen überwiegen sollen³.

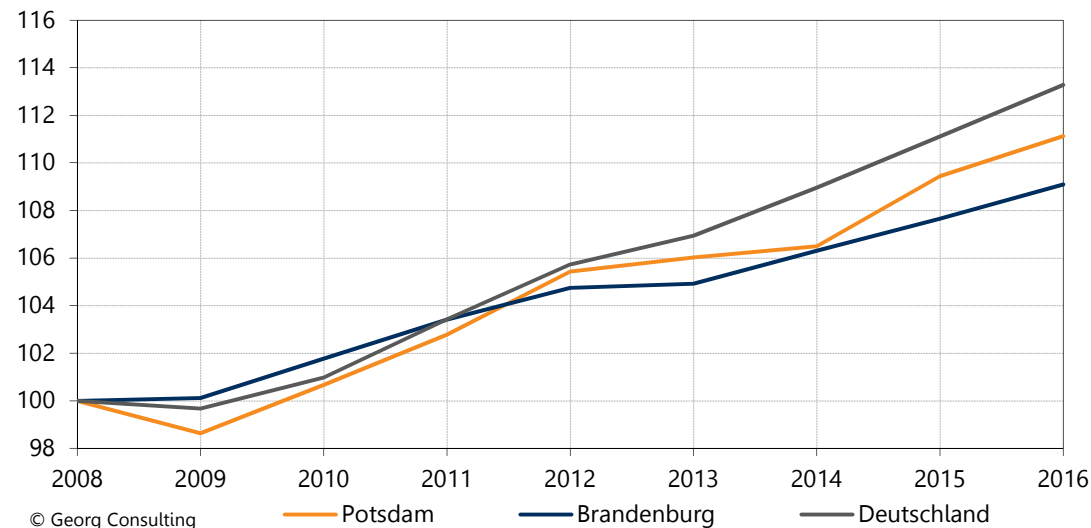
2.3 ARBEITSMARKT

2.3.1 Beschäftigtenentwicklung

Der Arbeitsmarkt hat sich in der Landeshauptstadt in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Im Zeitraum von 2008 bis 2016 hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort um 11,1 Prozent auf insgesamt 81.440 Personen erhöht (Stichtag: 30.06.). Die Wachstumsrate lag damit oberhalb der landesweiten Entwicklung in Brandenburg (+9,1 %) aber unterhalb des bundesweiten Zuwachses von 13,3 Prozent. Insgesamt wurden 8.153 zusätzliche Beschäftigtenverhältnisse innerhalb von acht Jahren geschaffen. Dies entspricht einem durchschnittlichen Beschäftigungsaufbau von etwa 1.020 Arbeitsplätzen pro Jahr (vgl. Abb. 13).

ABB. 13: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG AM ARBEITSORT 2008–2016* (INDEXIERT)

Index 2008 = 100



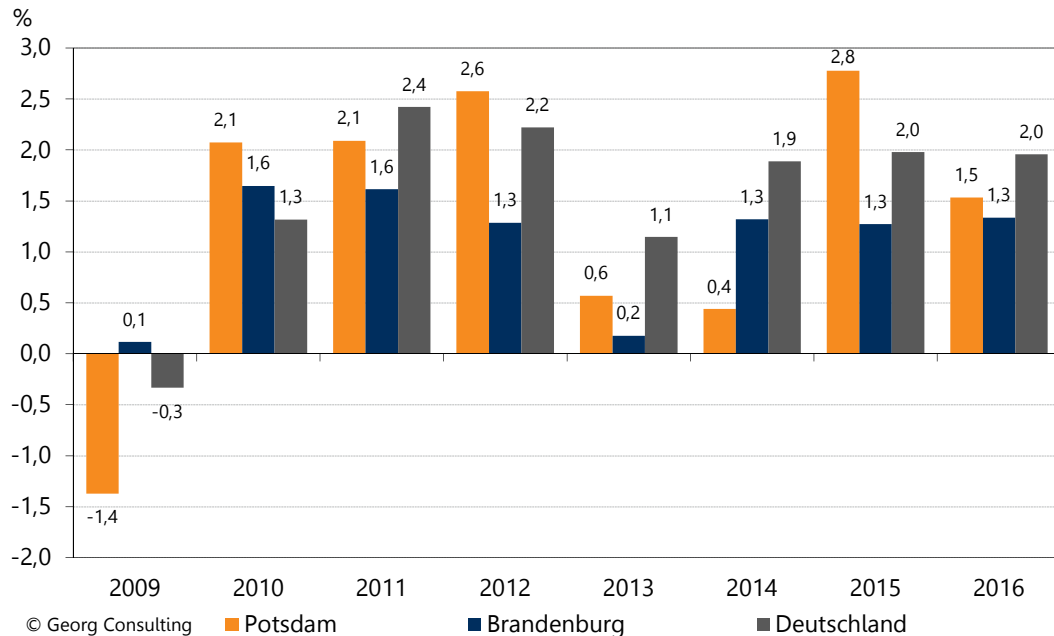
*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Bei der Betrachtung der jährlichen Wachstumsraten im Zeitverlauf zeigt sich, dass der Potsdamer Arbeitsmarkt im Jahr 2009 wesentlich stärker von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen war, als es landes- und bundesweit der Fall war. In den drei darauffolgenden Jahren lag der Beschäftigungszuwachs

³ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam (2015): Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2014 bis 2035.

jedoch stets über zwei Prozent. Nachdem in den Jahren 2013 und 2014 nur wenig zusätzliche Arbeitsplätze entstanden, wurde in den Jahren 2015 und 2016 wieder ein deutliches Wachstum erzielt. In den Jahren 2010, 2012 und 2015 lag das Beschäftigungswachstum über den entsprechenden Vergleichswerten (vgl. Abb. 14).

ABB. 14: JÄHRLICHES BESCHÄFTIGTENWACHSTUM AM ARBEITSORT 2009–2016* (PROZENT)



*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

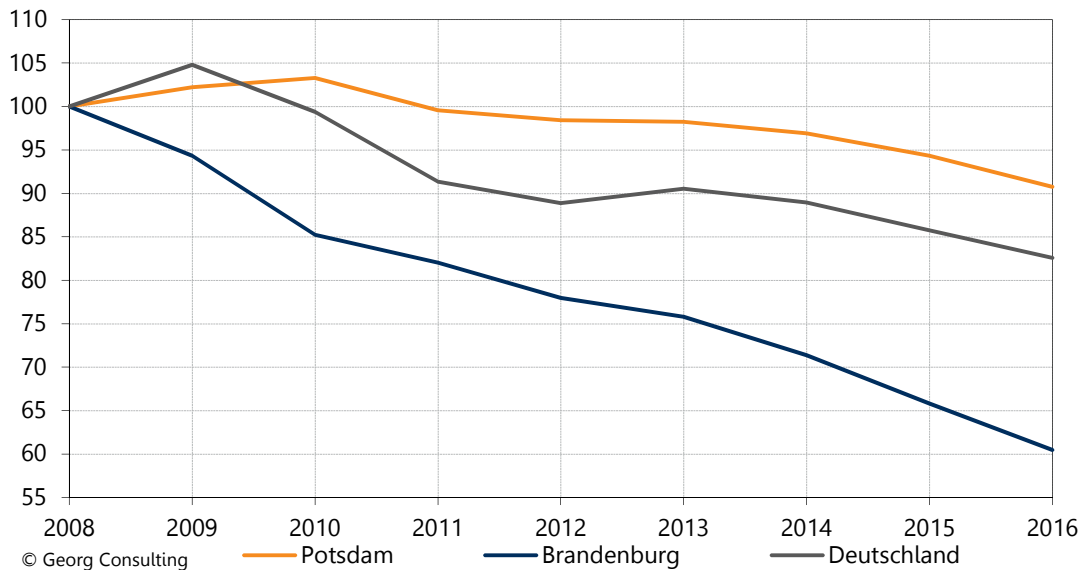
Beschäftigungsaufbau führt zu Rückgang der Arbeitslosigkeit

Der Beschäftigungszuwachs der vergangenen Jahre ging mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen einher. Dieser fiel jedoch im Vergleich zum Landesdurchschnitt eher moderat aus. Grund hierfür ist unter anderem, dass in Städten tendenziell ein größeres (Miet-)Wohnraumangebot für Arbeitslose vorhanden ist als im ländlichen Raum. Während die Zahl der Arbeitslosen seit 2008 landesweit deutlich um rund 69.000 Personen bzw. 39,5 Prozent auf 105.555 Personen im Jahresdurchschnitt 2016 zurückging, sank der entsprechende Wert in der Landeshauptstadt Potsdam lediglich um 9,2 Prozent. Im Jahresdurchschnitt 2016 waren mit 5.970 Personen rund 600 Menschen weniger arbeitslos gemeldet als im Jahr 2008. Deutschlandweit ging die Zahl der Arbeitslosen um 17,4 Prozent zurück (vgl. Abb. 15).

Folglich sank die Arbeitslosenquote in Potsdam von 8,2 Prozent im Jahresdurchschnitt 2008 auf 6,7 Prozent im Jahr 2016. Im Zeitverlauf betrug die Differenz zur bundesweiten Arbeitslosenquote stets weniger als einen Prozentpunkt. Deutschlandweit ging die Arbeitslosenquote von 7,8 Prozent im Jahr 2008 auf 6,1 Prozent zurück. Der landesweit deutliche Rückgang der Arbeitslosenzahlen äußerte sich in einer stark rückläufigen Arbeitslosenquote um fünf Prozentpunkte auf 8,0 Prozent (vgl. Abb. 16).

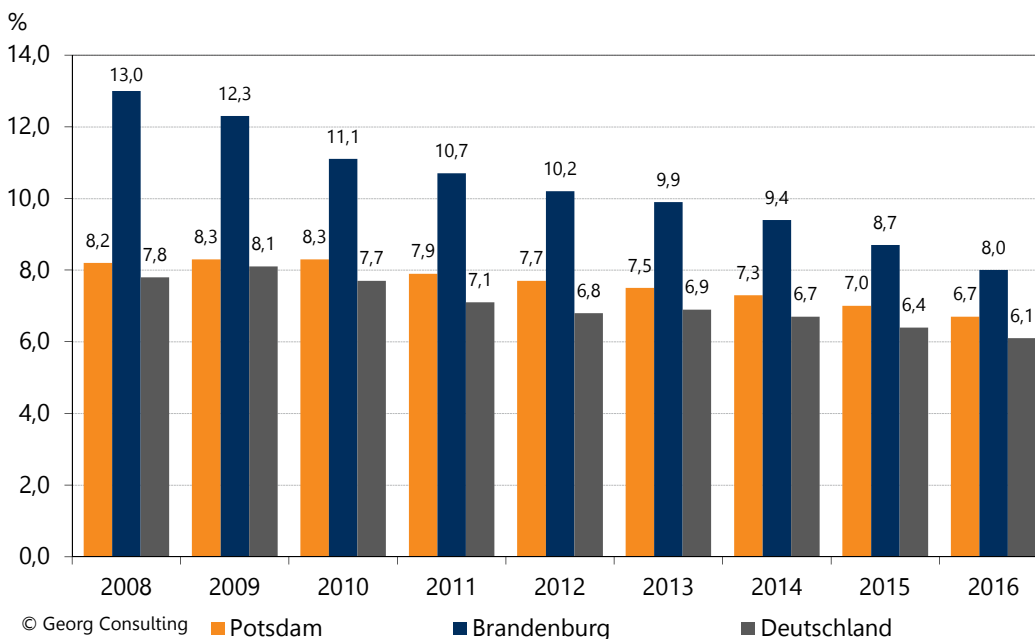
ABB. 15: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENZAHLEN AM WOHNORT 2008–2016* (INDEXIERT)

Index 2008 = 100



*JAHRESDURCHSCHNITTSWERT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

ABB. 16: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE AM WOHNORT 2008–2016* (PROZENT)



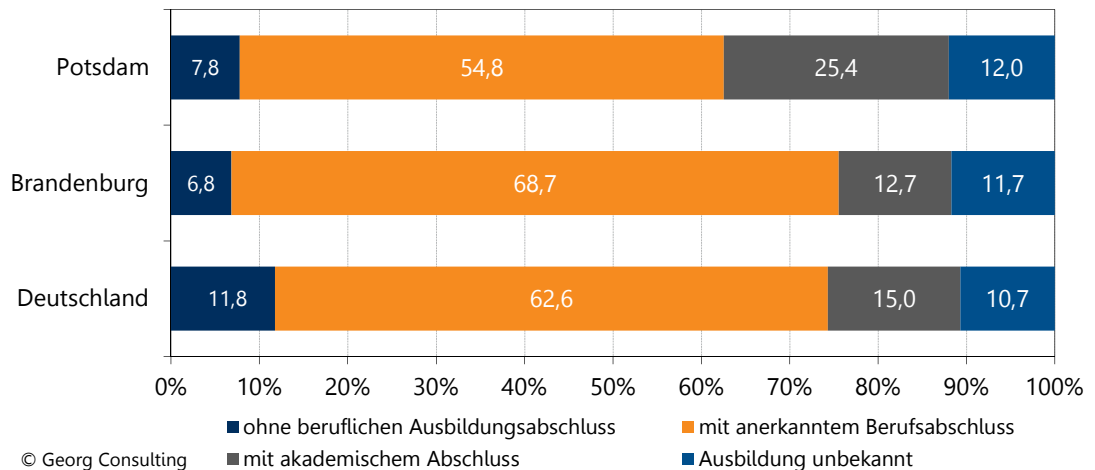
* JAHRESDURCHSCHNITTSWERT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

2.3.2 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

Der Potsdamer Arbeitsmarkt weist einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Beschäftigten mit einem akademischen Abschluss auf. Insgesamt waren zur Jahresmitte 2016 20.720 Akademiker in Potsdam beschäftigt, was einem Anteil von 25,4 Prozent entspricht. Der Wert lag damit weit höher als im Landes- und Bundesdurchschnitt (12,7 bzw. 15,0 Prozent). Unter den beschäftigten Akademikern konnten 2.248 Personen eine Promotion vorweisen. Dies entspricht einem Anteil von 2,8 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Der Anteil liegt ebenfalls deutlich über dem Landes- und Bundeswert (0,8 bzw. 1,0 %) und verdeutlicht die Bedeutung von

Forschung und Wissenschaft in Potsdam. Gleichzeitig fiel der Anteil der Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss mit 54,8 Prozent im Vergleich unterdurchschnittlich aus. Die Zahl der Beschäftigten ohne beruflichen Abschluss lag unter dem Bundes-, jedoch über dem entsprechenden Landesanteil (vgl. Abb. 17).

ABB. 17: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH BERUFSABSCHLUSS 2016* (PROZENT)



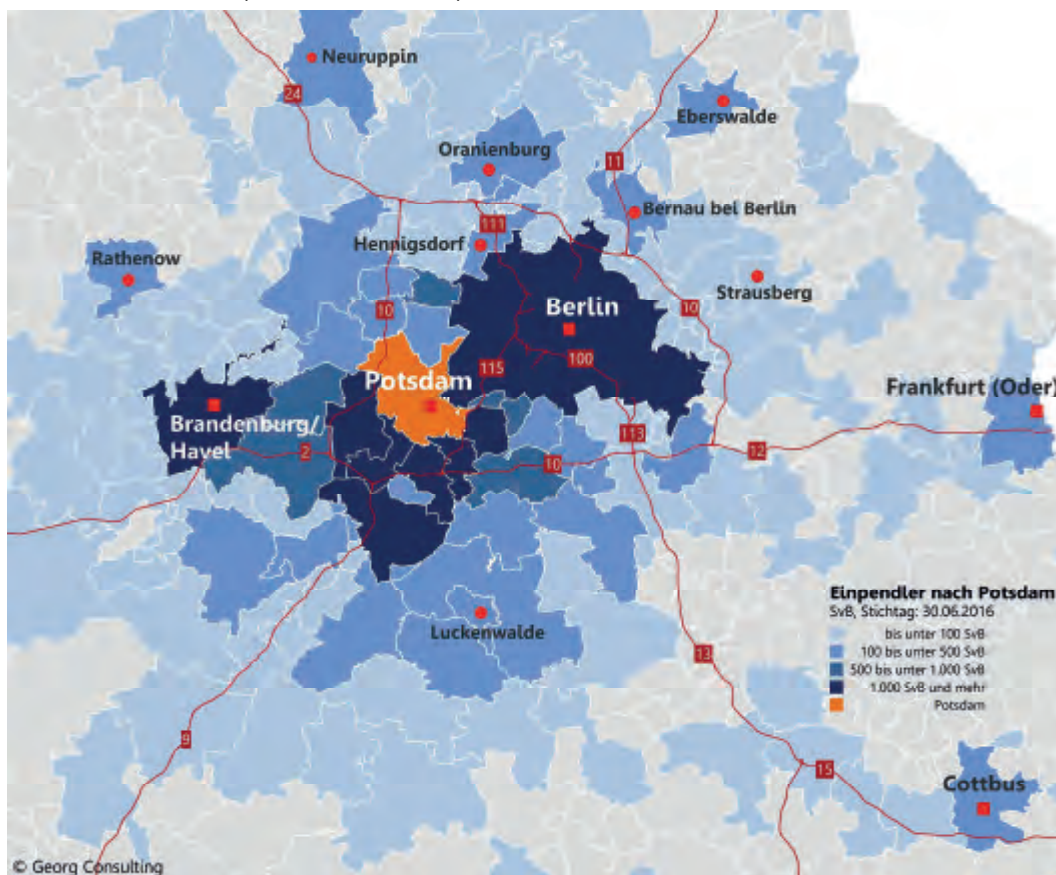
*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

2.3.3 Pendlerverflechtungen

Der Stadt Potsdam hat eine hohe Bedeutung als Arbeitsstandort. Ablesbar ist diese Funktion an den Pendlerverflechtungen. Von den zur Jahresmitte 2016 gemeldeten 81.440 Beschäftigten in der Stadt waren 47.734 Personen Einpendler, womit über die Hälfte der Beschäftigten nicht in Potsdam wohnte (58,6 %). Die mit Abstand meisten Einpendler kamen aus dem angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark (15.073 SvB⁴) und der Bundeshauptstadt Berlin (14.107 SvB). Sie machten alleine 61,1 Prozent aller Einpendler aus. Innerhalb des Kreises Potsdam-Mittelmark wohnten die meisten in Potsdam beschäftigten Personen in Werder/Havel (3.178 SvB), Michendorf (1.612 SvB), Nuthetal (1.541 SvB), Schwielowsee (1.495 SvB), Beelitz (1.155 SvB) und Stahnsdorf (1.024). Aus der Stadt Brandenburg an der Havel pendelten jeden Tag 1.775 Beschäftigte nach Potsdam ein. Hinzu kamen 2.841 Beschäftigte aus dem Landkreis Teltow-Fläming, wovon 920 ihren Wohnsitz in Ludwigsfelde hatten. Weitere 2.409 Beschäftigte wohnten zum Stichtag im Landkreis Havelland, davon 519 in Falkensee und 450 in Ketzin/Havel. Rund 1.500 Beschäftigte in Potsdam waren im Ausland mit ihrem Erstwohnsitz gemeldet. Die Mehrheit kam mit 1.431 Beschäftigten aus dem Nachbarland Polen (vgl. Abb. 18).

⁴ SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

ABB. 18: EINPENDLER (SVP-BESCHÄFTIGTE) NACH POTSDAM AUF GEMEINDEEBENE 2016*

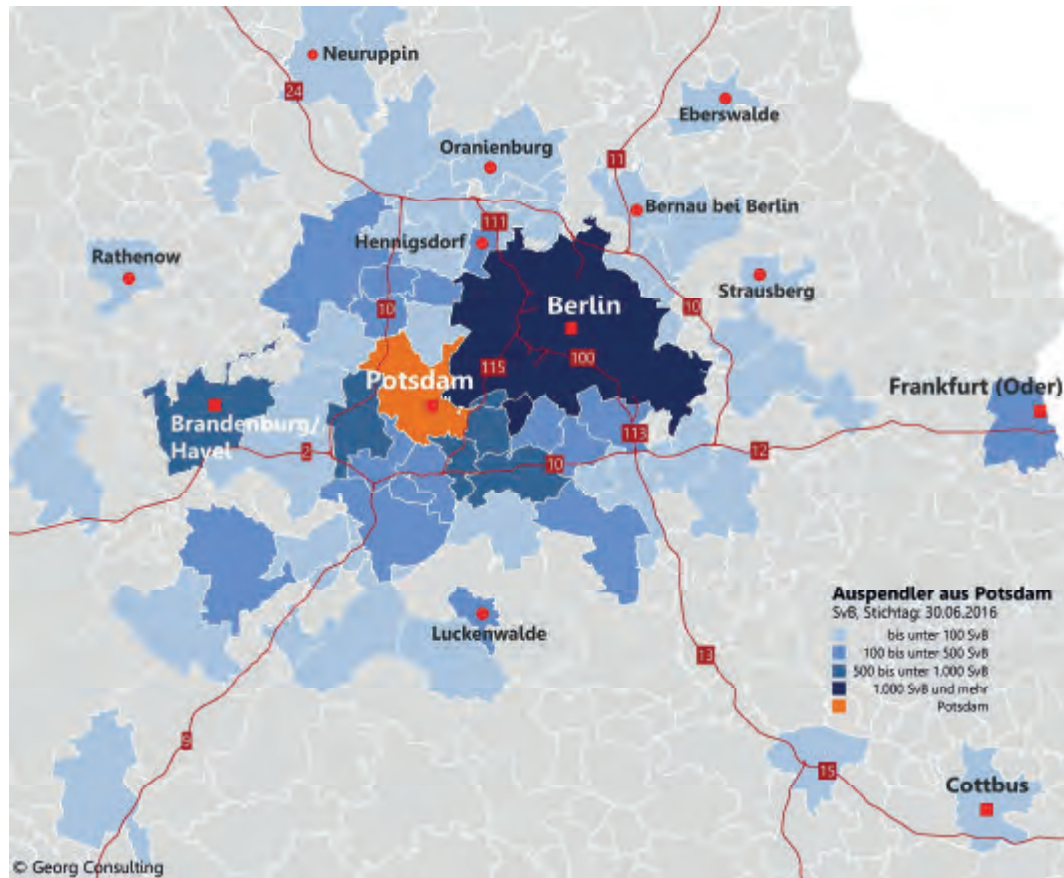


© Georg Consulting
*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Deutlich weniger Aus- als Einpendler

Die Zahl der Auspendler, also Beschäftigte mit Wohnort Potsdam und Arbeitsort außerhalb der Stadt, lag Mitte 2016 deutlich unter der Zahl der Einpendler. Bei 32.126 Auspendlern gegenüber 47.734 Einpendlern lag der Pendersaldo zum Stichtag deutlich im positiven Bereich (+15.608 SvB). Etwa die Hälfte der Auspendler war in der Bundeshauptstadt Berlin beschäftigt (16.285 SvB). Es zeigt sich also, dass zwischen Berlin und Potsdam intensive Pendlerverflechtungen bestehen, die in beide Richtungen ähnlich stark ausgeprägt sind. In den angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark pendelten insgesamt 6.587 Beschäftigte aus, davon am häufigsten nach Teltow (1.401 SvB), Stahnsdorf (846 SvB), Kleinmachnow (837 SvB), Werder/Havel (810 SvB) und Nuthetal (639 SvB). Weitere 1.971 Beschäftigte hatten ihren Arbeitsort im Landkreis Teltow-Fläming, wovon die meisten nach Ludwigsfelde (746 SvB), Großbeeren (417 SvB) und Zossen (347 SvB) auspendelten. In die kreisfreie Stadt Brandenburg pendelten 528 Beschäftigte (vgl. Abb. 19).

ABB. 19: AUSPENDLER (SVP-BESCHÄFTIGTE) AUS POTSDAM AUF GEMEINDEEBENE 2016*



*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

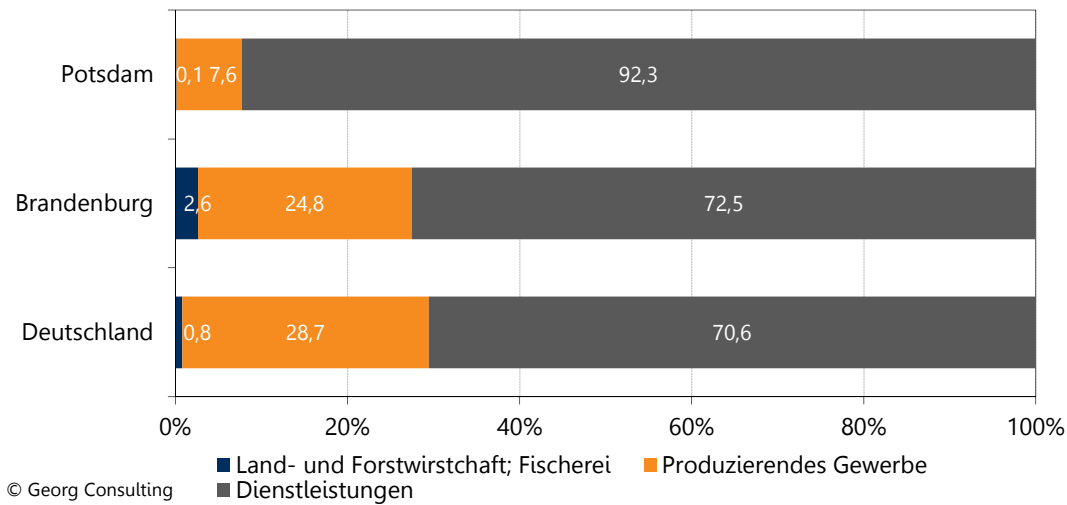
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

2.4.1 Beschäftigtenstruktur

Der Wirtschaftsstandort Potsdam ist traditionell stark von Dienstleistungen geprägt. Auf den Dienstleistungssektor entfielen zur Jahresmitte 2016 92,3 Prozent aller Beschäftigtenverhältnisse. Der Anteil lag dabei weit über dem landes- und bundesweiten Vergleichswert (72,5 bzw. 70,6 %). Im Gegenzug waren im Produzierenden Gewerbe mit 7,6 Prozent vergleichsweise wenige Menschen beschäftigt. (vgl. Abb. 20). Im Landesdurchschnitt ist jeder Vierte und im Bundesdurchschnitt fast jeder Dritte Beschäftigte im Produzierenden Gewerbe tätig.

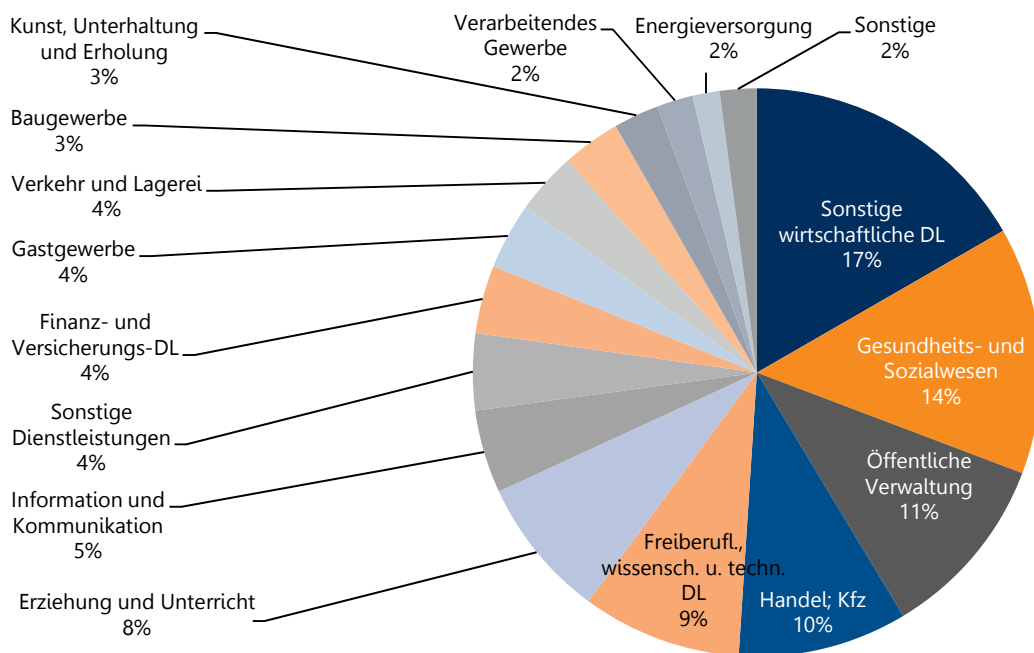
Der beschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig im Jahr 2016 in Potsdam waren die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen mit 13.585 Beschäftigten bzw. einem Anteil von 17 Prozent. Darauf folgten das Gesundheits- und Sozialwesen mit 11.474 Beschäftigten (14 %), die öffentliche Verwaltung mit 8.648 Beschäftigten (11 %) sowie der Handel mit 7.842 Beschäftigten (10 %). Die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen haben in Potsdam eine hohe Bedeutung für die lokale Wirtschaftsstruktur. In diesem Bereich waren 7.391 Beschäftigte tätig, was einem Anteil von rund neun Prozent entspricht. Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige wie das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei weisen vergleichsweise geringe Beschäftigungsanteile von zwei bis vier Prozent auf (vgl. Abb. 21).

ABB. 20: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH SEKTOREN 2016* (PROZENT)



*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

ABB. 21: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR NACH SEKTOREN 2016* (PROZENT)



*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Ein Indikator zur Messung der lokalen Bedeutung von Branchen ist der Lokationsquotient (LQ). Dieser drückt aus, inwieweit eine Branche am Standort im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ($LQ = 100$) stärker oder schwächer vertreten ist⁵. Hieraus lassen sich Rückschlüsse auf das Profil und die Besonderheiten der lokalen Wirtschaftsstruktur ziehen. In der Stadt Potsdam haben zahlreiche Dienstleistungsbe-
reiche eine vergleichsweise höhere Bedeutung, während industrielle Branchen unterrepräsentiert sind (vgl. Tab. 1).

⁵ Lokationsquotient > 100: Beschäftigung im Sektor/in der Branche hat einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als im Gesamttraum; Lokationsquotient; < 100: regionale Beschäftigung im Sektor/in der Branche hat einen kleineren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als im Gesamttraum.

Einen überdurchschnittlichen Lokationsquotienten weisen beispielsweise die unternehmensbezogenen Dienstleistungen auf (5.433 SvB, 623,4 LQ). Hier sind mehr als sechs Mal so viele Beschäftigte in Potsdam zu finden als im bundesweiten Durchschnitt. Die Statistik zählt zu den unternehmensbezogenen Dienstleistungen unter anderem Call Center sowie Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstalter. Insbesondere Callcenter sind am Standort Potsdam stark vertreten. So berichtet etwa das Maklerhaus Engel & Völkers in seinem Büromarktbericht über einen stetigen Bedarf an Büroflächen für Callcenter⁶. Der Callcenter-Dienstleister SNT mit rund 1.500 Mitarbeitern ist der größte private Arbeitgeber in der Stadt⁷. Die überdurchschnittlich hohe Bedeutung der Arbeitnehmerüberlassung (3.871 SvB, LQ 171,8) könnte damit in Verbindung stehen.

Potsdam als Stadt des Wissens und der Bildung

Parallel zu der überdurchschnittlich hohen Akademikerquote an den Beschäftigten zeigen sich in Potsdam überdurchschnittlich viele Beschäftigtenverhältnisse im Bereich Forschung und Entwicklung (3.025 SvB, LQ 568,1). Das heißt, in diesem Bereich arbeiten in Potsdam mehr als fünfmal so viele Beschäftigte wie im Bundesdurchschnitt. Dieser hohe Beschäftigungsbesatz stellt generell ein hohes (Fachkräfte-)Potenzial für die Ansiedlung von wissens- und forschungsintensive Industrien dar.

Eine weiter stark überdurchschnittliche Bedeutung hat der Bereich Erziehung und Unterricht (6.544 SvB, LQ 209,5), was im Wesentlichen auf die Hochschullandschaft zurückzuführen ist.

Ein überdurchschnittlicher Beschäftigtenanteil wird, trotz des Beschäftigtenverlustes der vergangenen Jahre, im Bereich Information und Kommunikation (3.853 SvB, LQ 152,5) erreicht. Das Grundstücks- und Wohnungswesen (974 SvB, LQ 151, 3), die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (LQ 122,6) und die deutlich wachsenden Freiberuflichen wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (LQ 139,2) sind ebenfalls überproportional am Standort Potsdam vertreten. Das ebenfalls stark wachsende Gesundheits- und Sozialwesen hat in Potsdam im Bundesvergleich noch eine leicht unterdurchschnittliche Bedeutung (vgl. Tab. 1).

Geringe, aber wachsende Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes

Das Verarbeitende Gewerbe ist in Potsdam stark unterproportional vertreten. Der Lokationsquotient erreicht nur etwa ein Zehntel des Bundesdurchschnitts (LQ 9,7). Der Entwicklungsquotient gibt an, ob sich eine Branche über- oder unterdurchschnittlich entwickelt. (EQ = 100). Der Quotient für das Verarbeitende Gewerbe liegt in Potsdam bei 111,5 (vgl. Tab. 1). Das heißt, die Industrie hat sich von sehr niedrigem Niveau aus positiver als im Bundesdurchschnitt entwickelt (vgl. Kapitel 2.4.4). Überdurchschnittlich stark gewachsen am Standort Potsdam sind zudem die Energie- und Wasserversorgung (EQ 158,8), der Bereich Verkehr und Lagerei (EQ 110,4), die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (EQ 114,2), der Bereich Forschung und Entwicklung (EQ 108,4) sowie der Handel (EQ 106,5).

⁶ Vgl. Engel & Völkers (2016): Büroflächen Marktreport 2016 Potsdam.
















⁷ Vgl. Potsdamer Neueste Nachrichten (2015): Livia-Gruppe übernimmt Callcenter SNT.

TAB. 3: BRANCHENANALYSE FÜR AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) – BESCHÄFTIGTENANTEIL, -ENTWICKLUNG, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT 2016*

	POTSDAM			BRANDENBURG			DEUTSCHLAND			LOKATIONS- QUOTIENT	ENTWICKLUNGS- QUOTIENT
	BESCHÄFTIGUNG 2016	ANTEIL	WACHSTUM 2008–2016	BESCHÄFTIGUNG 2016	ANTEIL	WACHSTUM 2008–2016	BESCHÄFTIGUNG 2016	ANTEIL	WACHSTUM 2008–2016		
	ANZAHL	%	%	ANZAHL	%	%	ANZAHL	%	%	D=100	D=100
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	87	0,1	-49,1	21.391	2,6	-3,0	246.097	0,8	14,2	13,6	44,6
B Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden	*	-	-	6.306	0,8	-5,8	71.074	0,2	-25,7	*	-
C Verarbeitendes Gewerbe	1.682	2,1	14,6	113.570	13,9	3,9	6.709.647	21,4	2,8	9,7	111,5
D Energieversorgung	1.249	1,5	54,4	8.361	1,0	2,9	226.365	0,7	-2,8	212,6	158,8
E Wasserversorgung, Abwasser/Abfall, Umweltverschm.	537	0,7	0,6	10.159	1,2	-8,6	237.368	0,8	9,3	87,2	92,0
F Baugewerbe	2.715	3,3	5,1	64.510	7,9	5,9	1.746.716	5,6	11,3	59,9	94,4
43 Vorber. Baustellenarb., Bauinst., sonst. Ausbaugew.	1.868	2,3	34,7	43.979	5,4	9,3	1.259.635	4,0	14,7	57,1	117,4
G Handel, Instandhalt. u. Rep. v. Kfz	7.842	9,6	14,9	105.574	12,9	5,7	4.303.611	13,7	7,8	70,2	106,5
45 Handel m. Kfz; Inst.halt. u. Rep. v. Kfz	980	1,2	9,3	18.890	2,3	1,8	628.658	2,0	3,7	65,6	105,4
46 Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	1.618	2,0	3,2	22.840	2,8	-4,4	1.346.743	4,3	-0,2	47,8	103,4
47 Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	4.229	5,2	20,6	63.844	7,8	11,2	2.328.210	7,4	14,4	84,4	105,5
H Verkehr und Lagerei	2.858	3,5	29,0	58.825	7,2	24,9	1.655.240	5,3	16,8	66,5	110,4
49 Landverkehr u. Transp. In Rohrfernleitungen	1.411	1,7	24,0	21.873	2,7	28,4	616.460	2,0	32,0	88,2	93,9
I Gastgewerbe	3.089	3,8	29,8	29.409	3,6	25,9	1.026.371	3,3	29,1	115,9	100,5
56 Gastronomie	2.291	2,8	37,1	20.064	2,5	24,3	727.903	2,3	33,4	121,2	102,8
J Information und Kommunikation	3.853	4,7	-17,9	11.688	1,4	-10,9	973.283	3,1	17,1	152,5	70,1
62 DL der Informationstechnologie	1.731	2,1	76,8	5.972	0,7	39,1	613.613	2,0	42,6	108,7	124,0
K Finanz- u. Versicherungs-DL	3.144	3,9	13,9	12.529	1,5	3,5	988.219	3,1	-0,3	122,6	114,2
64 Erbringung von Finanzdienstleistungen	2.387	2,9	8,1	8.867	1,1	-1,1	639.425	2,0	-3,6	143,8	112,1
L Grundstücks- und Wohnungswesen	974	1,2	7,9	7.964	1,0	12,7	247.923	0,8	15,2	151,3	93,6
M Freiberufl. u. techn. DL	7.391	9,1	25,2	33.741	4,1	18,4	2.045.455	6,5	35,6	139,2	92,3
69 Rechts-Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	1.316	1,6	20,2	6.991	0,9	4,1	446.777	1,4	14,4	113,5	105,1
70 Verw. u. Führ. v. Untern. u. Betr.; Unt.berat.	1.023	1,3	53,8	5.537	0,7	36,0	630.039	2,0	72,4	62,6	89,2
71 Architektur-, Ingenieurbüros; Labore	1.445	1,8	8,3	11.066	1,4	12,9	536.311	1,7	34,8	103,8	80,4
72 Forschung und Entwicklung	3.025	3,7	28,0	6.467	0,8	22,0	205.147	0,7	18,1	568,1	108,4
N Sonstige wirtschaftliche DL	13.585	16,7	36,1	70.947	8,7	30,7	2.270.734	7,2	28,6	230,5	105,8
78 Vermittl. u. Überlassung v. Arbeitskräften	3.871	4,8	47,6	18.150	2,2	24,5	868.234	2,8	14,3	171,8	129,2
80 Wach- u. Sicherheitsdienste sowie Detekteien	1.602	2,0	-14,5	7.581	0,9	26,1	178.753	0,6	42,5	345,3	60,0
81 Gebäudebetreuung; Garten u. Landschaftsbau	2.144	2,6	26,8	23.638	2,9	31,6	728.801	2,3	40,6	113,3	90,2
82 Dienstleistg. f. Untern. u. Privatpers.ang	5.433	6,7	57,0	17.697	2,2	40,6	335.765	1,1	55,4	623,4	101,1
O Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.	8.648	10,6	-1,0	70.977	8,7	-0,8	1.728.944	5,5	5,0	192,7	94,3
P Erziehung und Unterricht	6.544	8,0	-15,2	26.576	3,3	-24,0	1.203.517	3,8	17,2	209,5	72,4
Q Gesundheits- und Sozialwesen	11.474	14,1	10,6	132.893	16,3	24,6	4.532.451	14,4	27,5	97,5	86,8
86 Gesundheitswesen	6.371	7,8	19,8	60.559	7,4	16,7	2.342.589	7,5	19,4	104,8	100,3
87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	1.685	2,1	-7,4	26.152	3,2	32,6	991.071	3,2	27,8	65,5	72,5
88 Sozialwesen (ohne Heime)	3.418	4,2	5,7	46.182	5,7	32,0	1.198.791	3,8	46,7	109,8	72,0
R Kunst, Unterhaltung und Erholung	2.099	2,6	-1,3	7.708	0,9	8,4	276.323	0,9	26,9	292,6	77,7
S Erbringung v. sonstigen DL	3.562	4,4	17,5	23.156	2,8	-5,1	814.942	2,6	1,7	168,4	115,5
94 Interessenvertr., kirchl. u. sonst. Vereine	2.757	3,4	36,7	11.817	1,4	-5,7	465.732	1,5	3,7	228,0	131,8
gesamt	81.440	100,0	11,1	816.778	100,0	9,1	31.373.691	100,0	13,3	100,0	98,1

*STICHTAG: 30.06. OHNE WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) MIT FEHLENDER ANGABE AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG, OHNE 2-STELLER MIT BESCHÄFTIGTENANTEIL IN POTSDAM <1 PROZENT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

LEGENDE

BESCHÄFTIGTENANTEILE	ENTWICKLUNG 2008–2015	LOKATIONSQUOTIENT	ENTWICKLUNGSQUOTIENT
 > 10 %	 > 50 %	 > 200	 > 150
 5 – 10 %	 20 – 50 %	 150 – 200	 100 – 150
 1 – 5 %	 10 – 20 %	 100 – 150	
	 0 – 10 %		
	 0 – -10 %		
	 -10 – -20 %		
	 < -20 %		

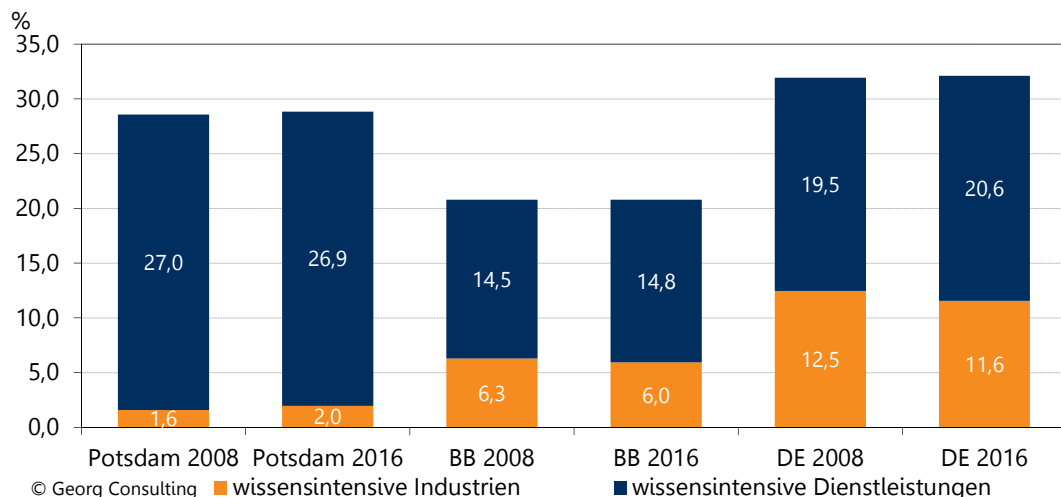
2.4.2 Entwicklung der wissens- und forschungsintensiven Wirtschaftszweige

Der anhaltende Strukturwandel zu einer wissensorientierten Wirtschaft geht unter anderem mit dem Wachstum entsprechender Branchen einher. Die wissensintensiven Branchen zeichnen sich zum Beispiel durch einen hohen Anteil hoch qualifizierter Beschäftigter sowie der Ausgaben für Forschung und Entwicklung aus und sind statistisch definiert. Hierbei wird zwischen wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen differenziert. Beispiele für wissensintensive Branchen sind der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, die Finanzdienstleistungen oder das Gesundheitswesen.

In der Landeshauptstadt Potsdam bezog sich im Jahr 2016 fast jeder dritte Arbeitsplatz auf eine wissensintensive Branche (28,9 %). Der Anteil lag damit rund drei Prozentpunkte unter dem Bundeswert (32,2 %), aber deutlich über dem landesweiten Durchschnitt von Brandenburg (20,8 %). Insgesamt verlief das Beschäftigtenwachstum in den wissensintensiven Bereichen im Zeitraum 2008 bis 2016 dynamischer als das der Gesamtbeschäftigung (12,2 bzw. 11,1 %).

Ein Großteil der wissensintensiven Beschäftigten in Potsdam (23.486 SvB) war in den wissensintensiven Dienstleistungen tätig (93,1 % bzw. 21.869 SvB). In den wissensintensiven Industrien waren lediglich 1.617 Beschäftigte (6,9 % der wissensintensiven Beschäftigten) gemeldet (vgl. Abb. 22). Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung liegt bei lediglich zwei Prozent und damit deutlich unter dem anderer Städte (vgl. Kapitel 2.6). Die Beschäftigung in den wissensintensiven Industrien erhöhte sich im Zeitraum um 37,9 Prozent, was einer Zunahme um 444 SvB entspricht. Das Wachstum konzentrierte sich dabei jedoch fast ausschließlich auf den Bereich Energieversorgung (+440 SvB). Hinzu kommen 222 Arbeitsplätze in der Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen. Lediglich 146 Beschäftigte verteilen sich auf die anderen Bereiche. In der Zusammenschau zeigt sich, dass wissensintensive Industrien am Standort Potsdam bisher so gut wie keine Rolle spielen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den sogenannten forschungsintensiven Industrien.

ABB. 22: WISSENSINTENSIVE WIRTSCHAFTSZWEIGE 2008 UND 2016* (PROZENT)



*STICHTAG: 30.06. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; DIENSTLEISTUNGEN: WZ08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

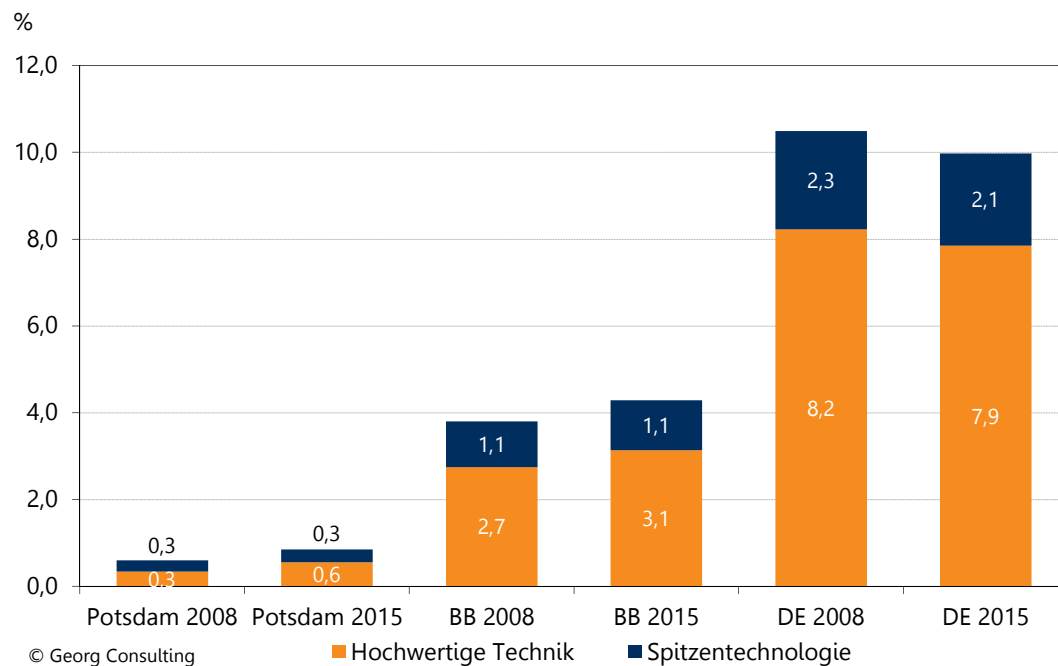
Forschungsintensive Industrien bisher ohne Bedeutung in Potsdam

Potsdam zeichnet sich durch eine hohe Dichte an Bildungs- und Forschungsinstitutionen aus (vgl. Tab. 4). In der Universitätsstadt gibt es drei öffentliche Hochschulen und eine private Hochschule sowie mehr als 30 Forschungseinrichtungen, wodurch der Beschäftigtenanteil im Bereich Forschung und Entwicklung, wie skizziert, relativ hoch ausfällt. Die Beschäftigung in den sogenannten forschungsintensiven Industrien liegt hingegen weit unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt.

Bei forschungsintensiven Industrien wird zwischen Spitzentechnologien, wie zum Beispiel Pharmazie oder die Herstellung von optischen und fotografischen Instrumenten, und hochwertiger Technik unterschieden. Letzteres umfasst unter anderem die Herstellung von Maschinen oder Haushaltsgeräten.

Deutschlandweit entfielen zehn Prozent aller Beschäftigtenverhältnisse im Jahr 2015 auf diese definierten Branchen. Im Land Brandenburg lag der entsprechende Anteil bei 4,2 Prozent. In Potsdam waren zum Stichtag insgesamt 679 Beschäftigte in diesen Bereichen gemeldet. Davon entfielen 236 Arbeitsplätze auf die Spitzentechnologie und 443 Arbeitsplätze auf hochwertige Technik, was insgesamt einem Beschäftigtenanteil von rund 0,9 Prozent entspricht (vgl. Abb. 23). Trotz seines Potenzials als Wissens- und Forschungsstandortes ist es Potsdam bisher nicht gelungen, dieses für wissens- und forschungsintensive Industrien zu nutzen.

ABB. 23: FORSCHUNGSINTENSIVE WIRTSCHAFTSZWEIGE 2008 UND 2015* (PROZENT)



*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

TAB. 4: FORSCHUNGSEINRICHTUNGEN IN DER STADT POTSDAM (STAND: APRIL 2017)

FORSCHUNGSEINRICHTUNGEN
AKADEMIE FÜR PSYCHOTHERAPIE UND INTERVENTIONSFORSCHUNG (API)
ALFRED-WEGENER-INSTITUT FÜR POLAR- UND MEERESFORSCHUNG
BERLIN-BRANDENBURGISCHE AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN (BBAW)
BUNDESSORTENAMT
DEUTSCHER WETTERDIENST
DEUTSCHES INSTITUT FÜR ERNÄHRUNGSFORSCHUNG*
EINSTEIN FORUM
ERICH POMMER INSTITUT FÜR MEDIENRECHT UND MEDIENWIRTSCHAFT
EUROPÄISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSBEZIEHUNGEN (EIIW)
FORSCHUNGSZENTRUM EUROPÄISCHE AUFKLÄRUNG
FRAUNHOFER-INSTITUT ANGEWANDTE POLYMERFORSCHUNG
FRAUNHOFER-INSTITUT FÜR ZELLTHERAPIE UND IMMUNOLOGIE (IZI)
GEOFORSCHUNGSZENTRUM POTSDAM (GFZ)
HASSO-PLATTNER-INSTITUT FÜR SOFTWARESYSTEMTECHNIK
IFG.CC INSITUTE FOR EGOVERNMENT
LEIBNIZ-INSTITUT FÜR AGRARTECHNIK BORNIM (ATB)
INSTITUT FÜR BINNENFISCHEREI
INSTITUT FÜR FORTBILDUNG, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG
INSTITUT FÜR GETREIDEVERARBEITUNG (IGV)*
INSTITUT FÜR INFORMATION UND DOKUMENTATION
INSTITUTE FOR ADVANCED SUSTAINABILITY STUDIES POTSDAM (IASS)
INTERNATIONAL ACADEMY OF LIFE SCIENCES IALS
KANONISTISCHES INSTITUT AN DER UNIVERSITÄT POTSDAM
LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ASTROPHYSIK POTSDAM (AIP)
MAX-PLANCK INSTITUT FÜR GRAVITATIONSPHYSIK (ALBERT-EINSTEIN-INSTITUT)
MAX-PLANCK-INSTITUT FÜR KOLLOID- UND GRENZFLÄCHENFORSCHUNG
MAX-PLANCK-INSTITUT FÜR MOLEKULARE PFLANZENPHYSIOLOGIE
MOSES MENDELSSOHN ZENTRUM FÜR EUROPÄISCH-JÜDISCHE STUDIEN
POTSDAM-INSTITUT FÜR KLIMAFOLGENFORSCHUNG (PIK)
SCHIFFBAU-VERSUCHSANSTALT POTSDAM (SVA)
STIRLING TECHNOLOGIE INSTITUT
THEODOR-FONTANE-ARCHIV
ZENTRUM FÜR MILITÄRGESCHICHTE UND SOZIALWISSENSCHAFTEN DER BUNDESWEHR
ZENTRUM FÜR ZEITHISTORISCHE FORSCHUNG POTSDAM

*INSTITUTE BEFINDEN SICH IN DER ANGRENZENDEN GEMEINDE NUTHETAL (POTSDAM-MITTELMARK). QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2017A); GEORG CONSULTING (2017).

Neben den Forschungseinrichtungen gibt es in Potsdam fünf Technologie- und Gründerzentren, die jungen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen Räumlichkeiten bieten. Diese werden von der Technologie- und Gewerbezentren Potsdam GmbH, einer Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Potsdam, betrieben. Das GO:IN Innovationszentrum im Wissenschaftspark Golm ist auf Start-ups aus dem naturwissenschaftlichen Bereich spezialisiert. In der Medienstadt Babelsberg

gibt es mit dem Guido-Seeber-Haus und dem MedienHaus zwei Immobilien für junge Unternehmen aus der Medienwirtschaft. Das Potsdamer Centrum für Technologie verfügt über individuelle Raumangebote für Start-ups aus den Bereichen Software/IT, Design und Kommunikation sowie anderen Dienstleistungsbranchen. Der Handwerker- und Gewerbehof Babelsberg unterteilt sich in 13 Werkhallen mit einer einfachen Grundausstattung zu günstigen Mietkonditionen (vgl. Tab. 5).

TAB. 5: TECHNOLOGIE- UND GRÜNDERZENTREN IN DER STADT POTSDAM (STAND: APRIL 2017)

TECHNOLOGIE- UND GRÜNDERZENTREN
GO:IN GOLM INNOVATIONSZENTRUM
GUIDO-SEEBER-HAUS BABELSBERG
HANDWERKER- UND GEWERBEHOF BABELSBERG
MEDIENHAUS BABELSBERG
POTSDAMER CENTRUM FÜR TECHNOLOGIE (PCT)

QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2013); GEORG CONSULTING (2017).

Laut dem NUI-Indikator (Neue Unternehmerische Initiative), der die Anmeldung von Gewerbebetrieben pro 10.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter in einer Region angibt, belegt die Landeshauptstadt Potsdam lediglich den 226. Platz unter den 402 Stadt- und Landkreisen in Deutschland.

In Bezug auf das Gründungsgeschehen an den Hochschulen schneidet die Stadt Potsdam jedoch wesentlich besser ab. Darauf weisen Zahlen des Stifterverbandes für die Deutsche Wissenschaft hin, der im „Gründungsradar 2016“ die Situation an deutschen Hochschulen erfasst. In der Gründungsunterstützung belegt die Universität Potsdam neben der TU Berlin und TU München einen Spitzenplatz. Spitzenwerte werden ebenfalls bei der Verankerung der Gründungsförderung und der Sensibilisierung von Studierenden und Wissenschaftlern erzielt.

Die benachbarte Bundeshauptstadt Berlin weist eine überdurchschnittlich hohe Dichte an Start-ups (auf Länderebene) auf. Im Jahr 2015 hatten 17,0 Prozent aller Start-ups in Deutschland ihren Hauptsitz in Berlin. Die Datenbasis auf Länderebene verweist auf einen geringen Anteil von 1,5 Prozent für das Land Brandenburg.

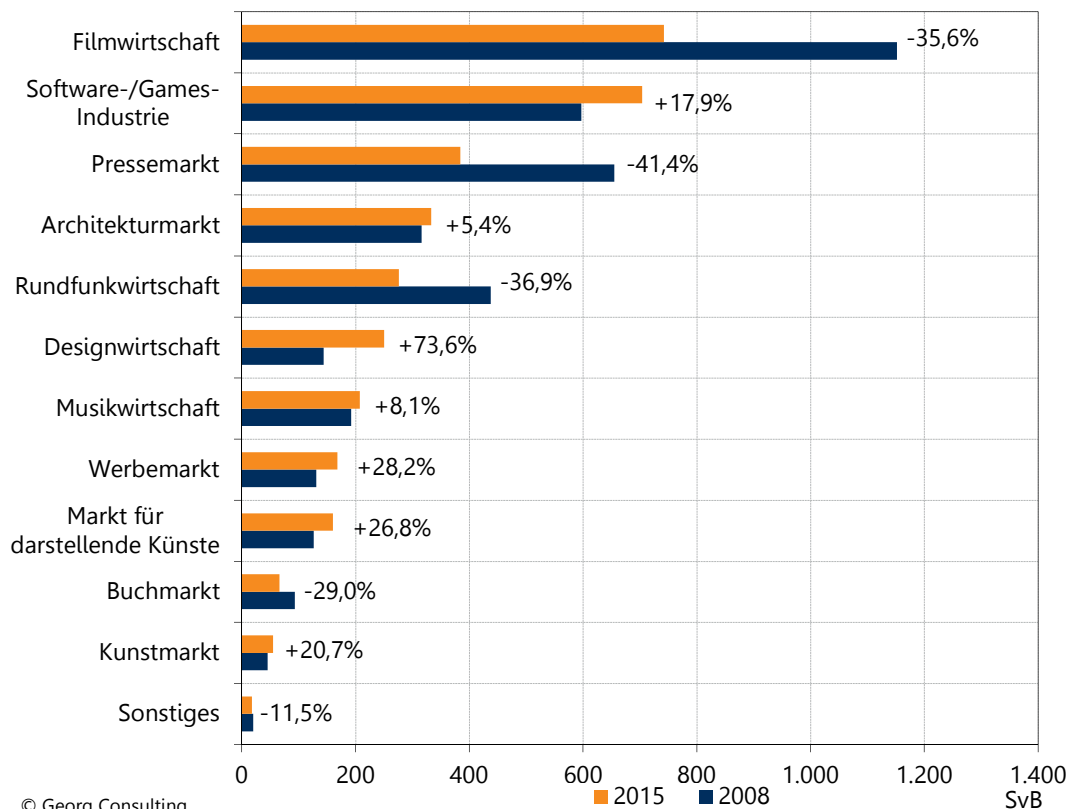
2.4.3 Entwicklung der Beschäftigung in der Kultur- und Kreativwirtschaft

Die Kultur- und Kreativwirtschaft stellt einen wichtigen und standortprägenden Schwerpunkt der lokalen Wirtschaftsstruktur Potsdams dar. Welche Impulse zur Innovationstätigkeit von der Kreativwirtschaft ausgehen, wurde in den vergangenen Jahren empirisch untersucht. Es gibt Argumente dafür, dass Unternehmen der Kreativwirtschaft überdurchschnittlich innovativ sind. Sie treten häufig als Ideengeber auf und tragen so in vor- und nachgelagerten Branchen sowie im allgemeinen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeld zu einer höheren Innovationsleistung bei. Dieser als „Cross Innovation“ bezeichnete Effekt nimmt eine zunehmend wichtige Rolle ein, weil Märkte in einer immer stärker vernetzten Wirtschaft keine klaren

Grenzen mehr aufweisen. Für den Standort Potsdam könnten sich aus der Verknüpfung der Kreativwirtschaft mit anderen Branchen Innovations- und Wachstumspotenziale ergeben.

Laut offizieller Systematisierung und Klassifizierung zählen elf Teilmärkte zur Kultur- und Kreativwirtschaft⁸. Die Stadt Potsdam erreichte mit 3.159 Beschäftigten im Jahr 2015 einen Lokationsquotienten von 146,8. Der Beschäftigtenanteil lag am Stichtag bei 3,9 Prozent (Brandenburg: 1,3 %, Deutschland: 2,7 %). Die meisten Beschäftigten gab es in den Teilmärkten Filmwirtschaft (742 SvB), Software-/Games-Industrie (704 SvB), Pressemarkt (384 SvB) und Architekturmarkt (333 SvB). Bei der Betrachtung der Beschäftigtenentwicklung im Zeitraum 2008 bis 2015 zeigen sich sehr unterschiedliche Entwicklungen innerhalb der Kreativwirtschaft.

ABB. 24: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR IN DER KULTUR- UND KREATIVWIRTSCHAFT NACH TEILMÄRK- TEN 2008–2015*



© Georg Consulting
 *STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Insgesamt deutliche Beschäftigungsverluste

Insgesamt ging die Beschäftigung in der Kreativwirtschaft in der Landeshauptstadt im Zeitverlauf um 15,5 Prozent zurück (-579 SvB). Entgegen dieser Entwicklung stieg die Beschäftigung in den Teilmärkten Software-/Games-Industrie (+17,9 %), Markt für darstellende Künste (+26,8 %), Werbemarkt (+28,2 %) und Designwirtschaft (+73,6 %) an. Die Beschäftigung auf dem Architekturmarkt nahm um 5,4 Prozent zu. Besonders deutliche Verluste gab es hingegen in der Filmwirtschaft (-35,6 %), auf dem Pressemarkt (-41,4 %) und in der Rundfunkwirtschaft (-36,9 %).

⁸ Vgl. Söndermann, M. (2012): Kurzanleitung zur Erstellung einer statistischen Datengrundlage für die Kulturwirtschaft.

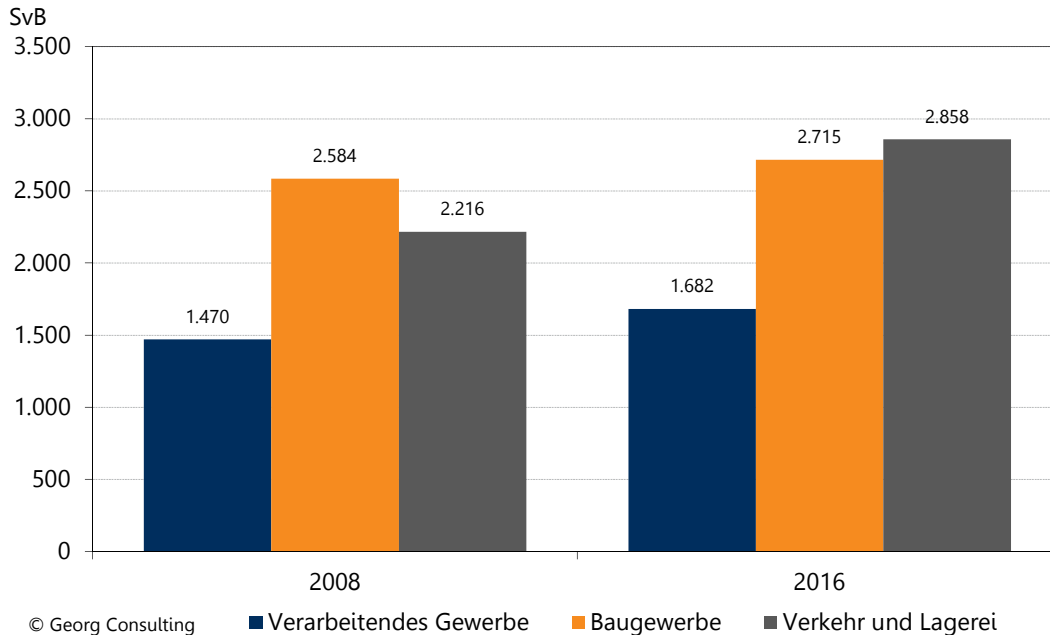
Bei der Betrachtung der Beschäftigtenstruktur in der Kreativwirtschaft ist darauf hinzuweisen, dass der Anteil der freien Mitarbeiter ohne ein sozialversicherungspflichtiges Angestelltenverhältnis tendenziell höher als in anderen Branchen ausfällt (vgl. Abb. 24) und die Bedeutung der Querschnittsbranche somit höher ausfällt als es die Beschäftigungsverhältnisse vermuten lassen.

2.4.4 Entwicklung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige

Im Zeitraum 2008 bis 2016 ist die Zahl der Beschäftigten in den primär gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) in Potsdam von niedrigem Niveau aus um 15,7 Prozent auf 7.255 angestiegen (vgl. Abb. 25). Das entspricht knapp 1.000 Beschäftigten mehr als noch im Jahr 2008 und einem Beschäftigtenanteil von insgesamt 8,9 Prozent. Damit ist rund jeder elfte Arbeitsplatz in Potsdam direkt gewerbeflächenrelevant. In anderen Städten und Regionen ist es erfahrungsgemäß jeder dritte oder vierte Arbeitsplatz.

Der Zuwachs in den gewerbeflächenrelevanten Zweigen entfällt zum größten Teil auf den Logistikbereich mit einem Plus von 642 Beschäftigten. Der Beschäftigungszuwachs geht hier einher mit einer entsprechenden Gewerbeflächennachfrage (vgl. Kapitel 3.2.2). Das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe legten, absolut betrachtet, nur moderat zu (+212 Beschäftigte bzw. +131 Beschäftigte).

ABB. 25: BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008 UND 2016*



*STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

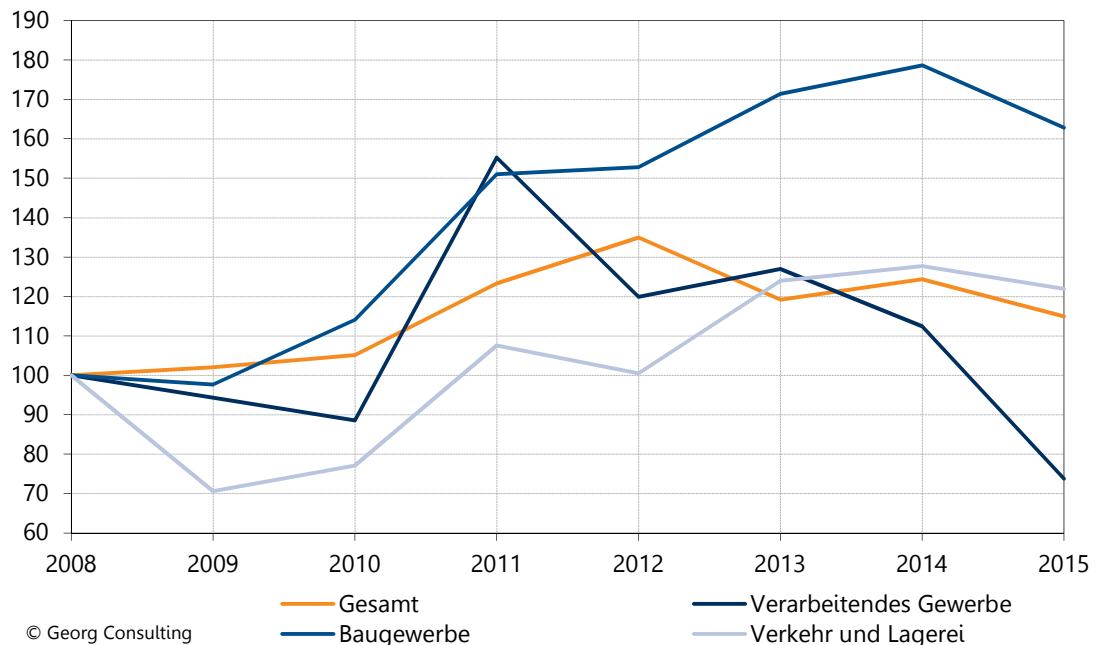
Aus der geringen Bedeutung der gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige lässt sich jedoch nicht generell auf eine geringe Gewerbeflächennachfrage schließen.

Die Gewerbesteureinnahmen in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen beliefen sich im Jahr 2015 auf knapp 5,8 Millionen Euro. Bei Gesamteinnahmen

von rund 49,7 Millionen Euro entfielen etwa 11,6 Prozent auf diese Wirtschaftsbereiche. Seit dem Jahr 2008 erhöhten sich die Einnahmen aus diesen drei Wirtschaftszweigen in Potsdam mit einem Zuwachs um 6,5 Prozent weniger stark als die Gewerbesteuereinnahmen insgesamt (+14,9 %), womit ihr Anteil rückläufig war. Während im Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei die Einnahmen im Zeitverlauf angestiegen sind – im Baugewerbe sogar um über 60 Prozent –, ging das Steueraufkommen im Verarbeitenden Gewerbe um mehr als ein Viertel zurück (-26,2 %). Insgesamt zeigen sich im Zeitverlauf deutliche Schwankungen. Die kumulierten Gewerbesteuereinnahmen aus den drei Wirtschaftszweigen variierten zwischen fünf und acht Millionen Euro. Die Gesamteinnahmen stiegen bis zum Jahr 2012 auf 58,3 Millionen Euro an und sind seitdem tendenziell rückläufig (vgl. Abb. 26).

ABB. 26: GEWERBESTEUEREINNAHMEN DER STADT POTSDAM INSGESAMT UND IN DEN GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2015 (INDEXIERT)

Index 2008 = 100



QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2017); GEORG CONSULTING (2017).

2.4.5 Entwicklung der Betriebsstätten

Die Zahl der Betriebsstätten⁹ in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen summiert sich auf 640 gemeldete Firmen. Im Vergleich zum Jahr 2008 waren dies neun Betriebsstätten weniger (-1,4 %). Auf jede Betriebsstätte kamen im Durchschnitt etwa elf Beschäftigte. Während im Baugewerbe die Zahl der Betriebsstätten um zwölf auf 344 anstieg, gab es im Verarbeitenden Gewerbe einen Rückgang um 13 auf 162 Betriebsstätten. Im Bereich Verkehr und Lagerei waren acht Betriebsstätten weniger als im Jahr 2008 gemeldet (2016: 134 Betriebsstätten).

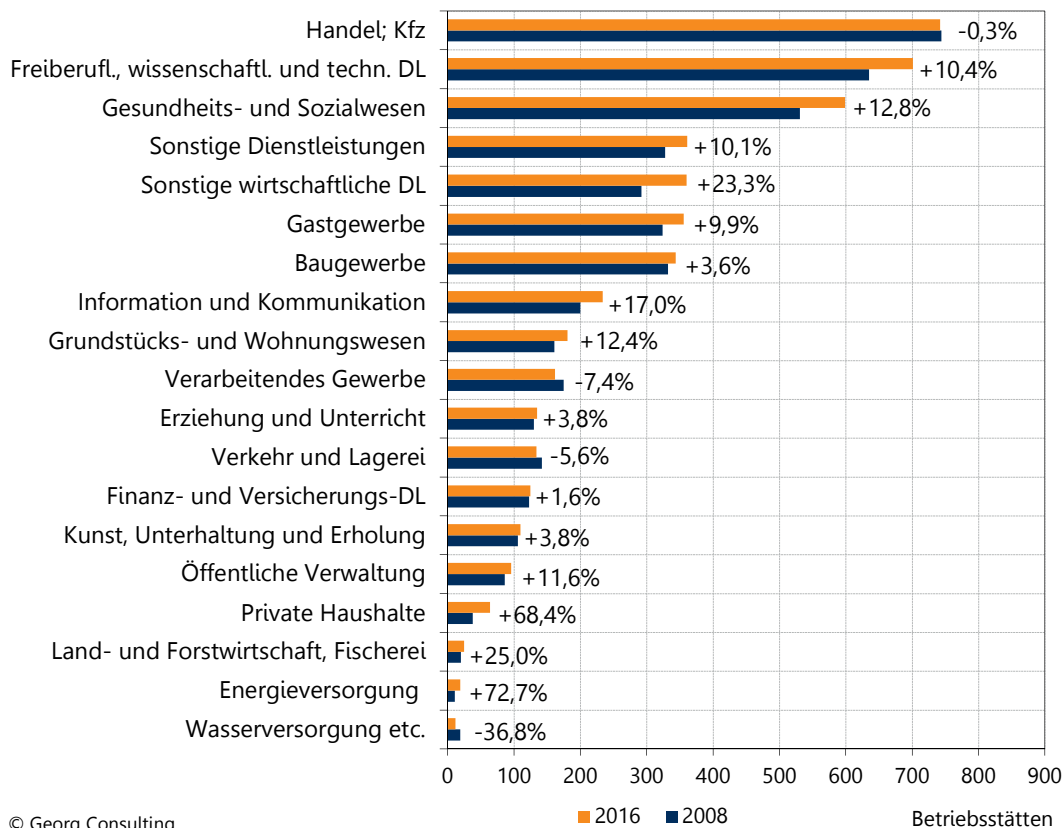
⁹ Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern (vgl. Statistik der Bundesagentur für Arbeit).

Von den insgesamt 4.764 Betriebsstätten in der Stadt Potsdam waren die meisten dem Handel (742 Betriebsstätten), den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (701 Betriebsstätten) sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen (599 Betriebsstätten) zuzuordnen. Die beiden letztgenannten Wirtschaftszweige wiesen neben den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen den höchsten absoluten Betriebsstättenzuwachs auf.

Prozentual gemessen steigerte sich die Zahl der Betriebsstätten, trotz des Beschäftigungsrückgangs, besonders im Bereich Information und Kommunikation (+17,0 %), im Grundstücks- und Wohnungswesen (+12,4 %), in den sonstigen Dienstleistungen (+10,1 %) sowie im Gastgewerbe (+9,9 %). Insgesamt stieg die Zahl der Betriebsstätten in Potsdam um 8,2 Prozent an (+360 Betriebsstätten).

Neben dem Verarbeitenden Gewerbe gab es lediglich im Handel und im Bereich Wasserversorgung einen Rückgang der Betriebsstättenzahl (vgl. Abb. 27).

ABB. 27: BETRIEBSSTÄTTENENTWICKLUNG NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2016*



© Georg Consulting
 *BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN. FÜR DIE WIRTSCHAFTSZWEIGE EXTERRITORIALE ORGANISATIONEN UND KÖRPERSCHAFTEN, PRIVATE HAUSHALTE SOWIE BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN KEINE ANGABEN AUFGRUND STATISTISCHER GEHEIMHALTUNG; STICHTAG: 30.06. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

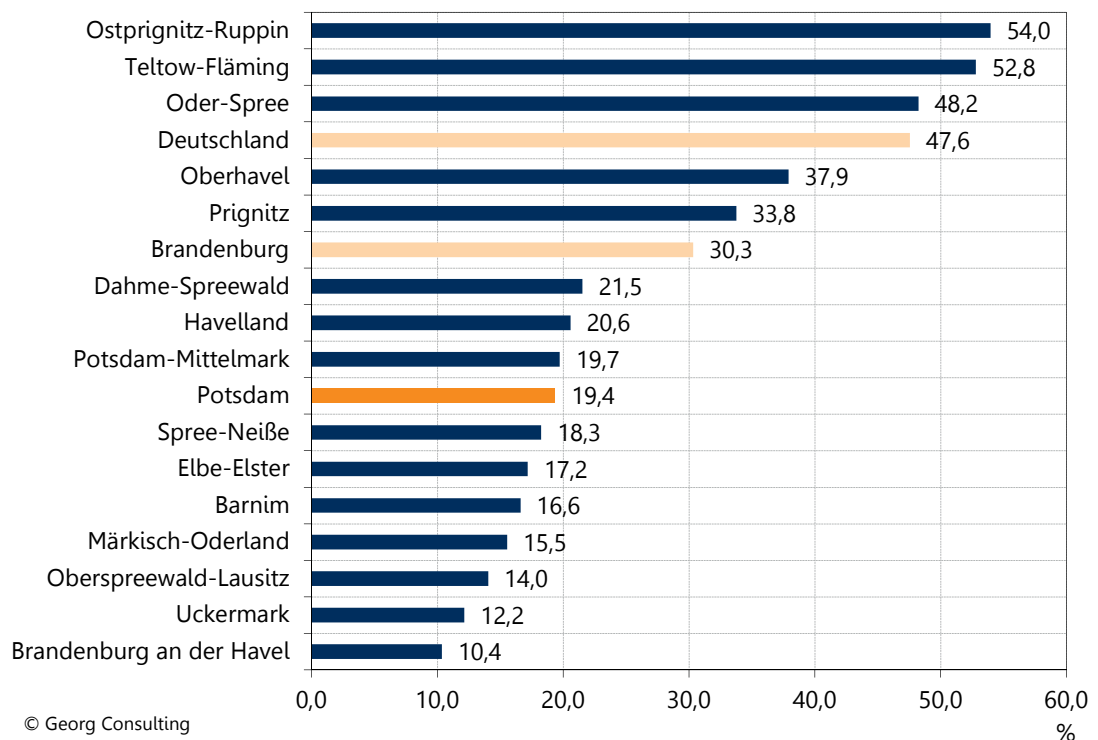
Die positive Entwicklung der Betriebsstätten in den Dienstleistungsbereichen lässt auf eine stabile bis expansive Entwicklung des Büroflächenmarktes in Potsdam schließen (vgl. Kapitel 3.4). Der Rückgang der Zahl der Betriebsstätten in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen hängt oftmals mit unternehmens- und branchenbezogenen Konzentrationsprozessen zusammen. Unter Umständen können durch diesen Prozess auch Gewerbeflächen für eine Nachnutzung frei werden.

2.4.6 Außenverflechtung

Durch den geringen industriellen Besitz in der Stadt Potsdam lag der Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2015 bei lediglich rund 131,6 Millionen Euro. Damit war die Landeshauptstadt mit einem Anteil am Gesamtumsatz im Land Brandenburg von 0,5 Prozent Schlusslicht hinter den kreisfreien Städten Cottbus und Frankfurt (Oder) (0,7 bzw. 1,1 %) im landesweiten Vergleich auf Kreisebene. Der größte Anteil wurde von Betrieben im Landkreis Teltow-Fläming (15,2 %) geleistet.

Gleichzeitig wiesen die Potsdamer Betriebe im Verarbeitenden Gewerbe eine relativ geringe Außenverflechtung auf. Der Auslandsumsatz¹⁰ lag bei einem Gesamtvolumen von rund 25,5 Millionen Euro im Jahr 2015. Folglich belief sich die Exportquote auf 19,4 Prozent und damit im landesweiten Vergleich auf unterdurchschnittlichem Niveau. Der Anteil an den gesamten Exporten aus Brandenburger Unternehmen betrug 0,3 Prozent. Landesweit wurden 30,3 Prozent des Umsatzes im Verarbeitenden Gewerbe mit dem Ausland erzielt. Innerhalb Deutschlands machte der Export knapp die Hälfte des Umsatzes aus (vgl. Abb. 28).

ABB. 28: AUSLANDSUMSATZ IM VERARBEITENDEN GEWERBE 2015*



*GESAMTJAHRESWERT. FÜR DIE KREISFREIEN STÄDTE COTTBUS UND FRANKFURT (ODER) LIEGEN KEINE DATEN ZUM AUSLANDSUMSATZ VOR. QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2016); GEORG CONSULTING (2016).

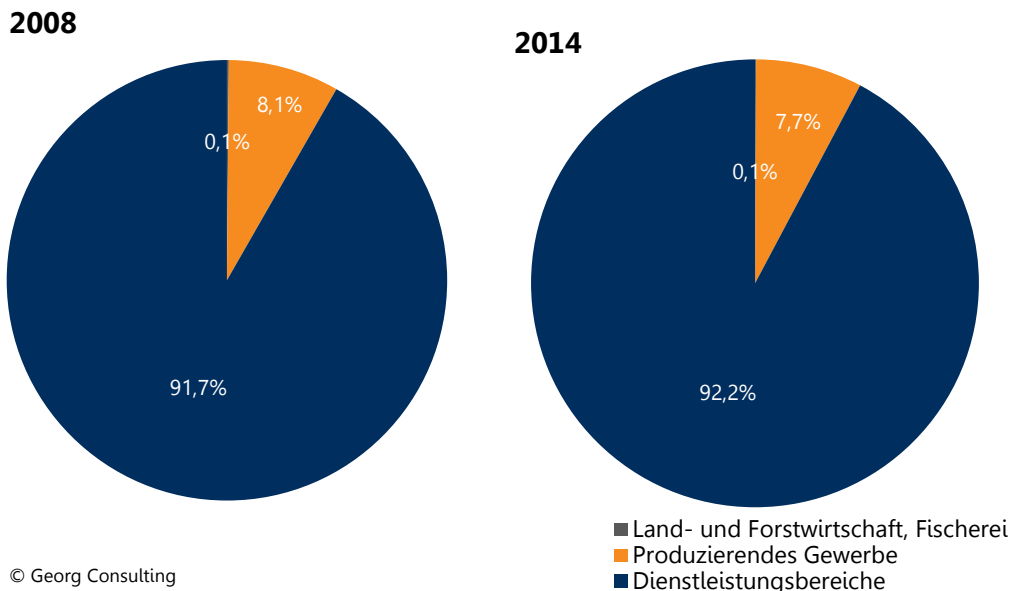
Die geringe Außenverflechtung der Industrie in Potsdam ist unter anderem Ausdruck für den geringen Besitz an wissens- und forschungsintensiven Industrien. Diese liegen im Allgemeinen in der Wertschöpfung vorn und sind erfahrungsgemäß auf dem Weltmarkt aktiv.

¹⁰ Der Auslandsumsatz beschreibt den Umsatz aus allen direkten und über Zollfreigebiete geleisteten Lieferungen und Leistungen an Empfänger/-innen, die im Ausland ansässig sind sowie aus Lieferungen an inländische Firmen (Exporteure), die die bestellten Waren ohne weitere Be- und Verarbeitung in das Ausland ausführen (vgl. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Entsprechend des geringen Beschäftigtenanteils im Produzierenden Gewerbe, trug der sekundäre Sektor im Jahr 2014 lediglich 7,7 Prozent zur Bruttowertschöpfung (BWS), sprich der Menge der produzierten Waren und Dienstleistungen, bei. Im Vergleich zum Jahr 2008 verringerte sich der Anteil sogar leicht um 0,4 Prozentpunkte. Die Bruttowertschöpfung summierte sich im Jahr 2014 auf rund 5,5 Milliarden Euro, wovon 422 Millionen auf das Produzierende Gewerbe (Industrie) entfielen. Über 92 Prozent der Wertschöpfung entfällt in Potsdam auf den Dienstleistungssektor. Die Dienstleistungsunternehmen in Potsdam erwirtschafteten Waren und Dienstleistungen im Wert von insgesamt etwa 5,1 Milliarden Euro (vgl. Abb. 29).

ABB. 29: SEKTORSTRUKTUR DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN POTSDAM 2008 UND 2014*



© Georg Consulting

*JEWEILIGE PREISE. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNG DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Dynamisches Wachstum der Bruttowertschöpfung in Potsdam

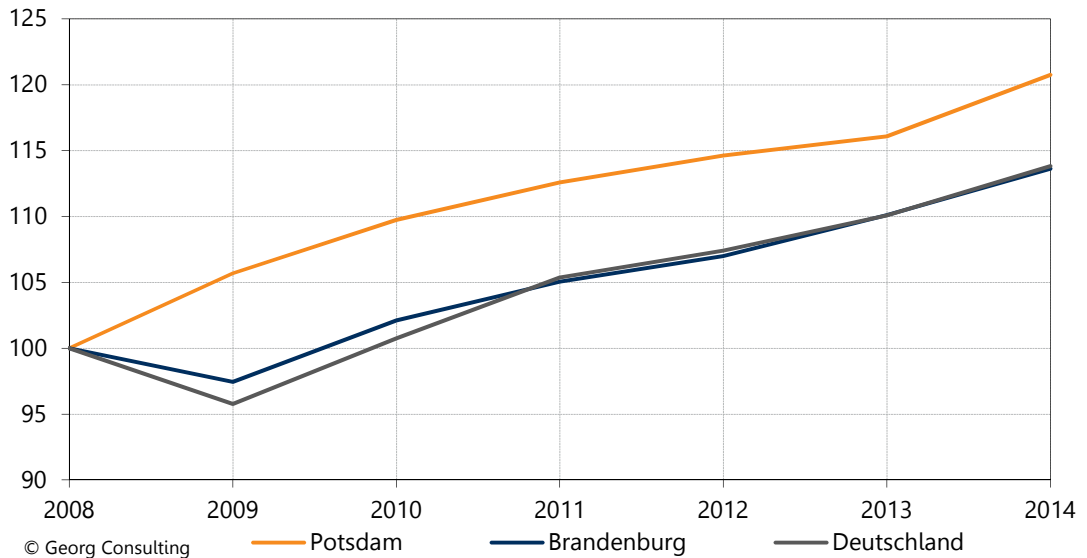
Die Bruttowertschöpfung erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2014 um 20,7 Prozent. Damit verlief die Entwicklung positiver als auf Landes- und Bundesebene. Landesweit erhöhte sich die Bruttowertschöpfung um 13,6 Prozent, im Bund um 13,8 Prozent (vgl. Abb. 30).

Relativ betrachtet stieg die Wertschöpfung in Potsdam im Verarbeitenden Gewerbe am stärksten (+35,5 %), was aber auch auf Niveauunterschiede zurückzuführen ist. Die Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe verlief auch dynamischer als auf Landes- und Bundesebene. (vgl. Abb. 31). Mit dem Wertschöpfungszuwachs können Flächenbedarfe einhergehen.

Das Baugewerbe konnte ebenfalls zulegen und die Dienstleistungsbereiche ebenso, wenngleich in schwächerer relativer Dynamik, was aber ebenfalls auf Niveauunterschiede zurückzuführen sein kann.

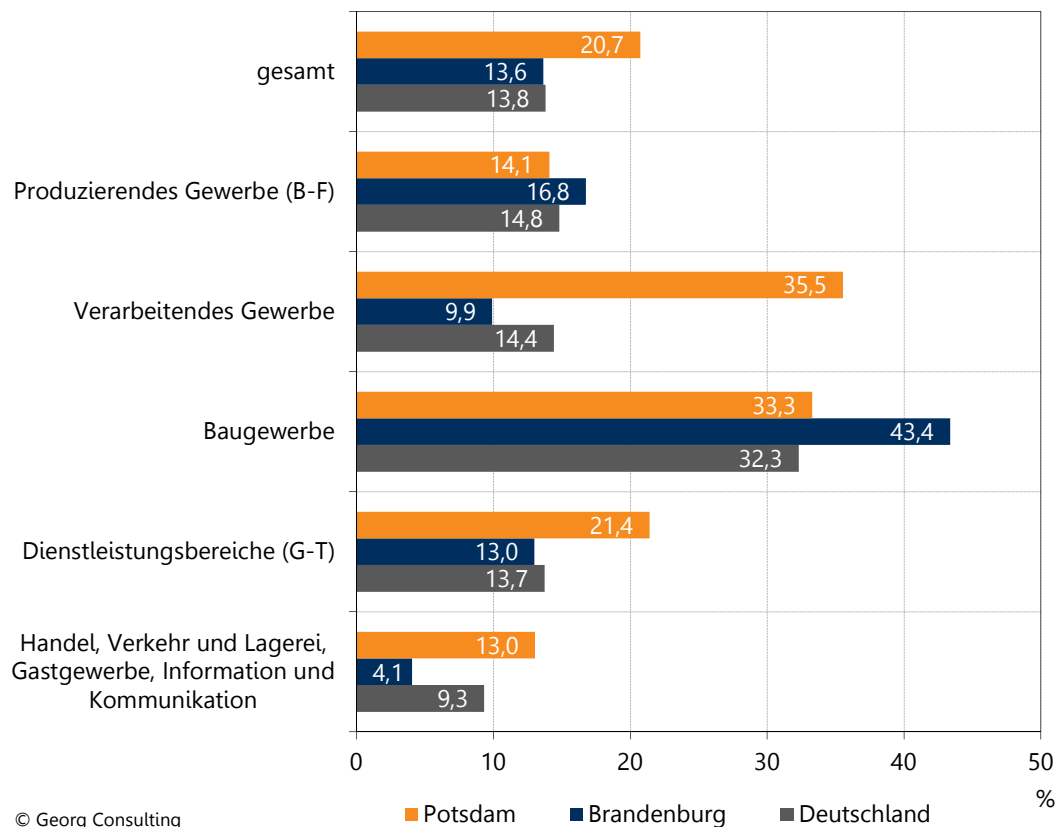
ABB. 30: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG 2008–2014*

Index 2008 = 100



*JEWEILIGE PREISE. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNG DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ABB. 31: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND WIRTSCHAFTS-ZWEIGEN 2008–2014*



*JEWEILIGE PREISE. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNG DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Unterdurchschnittliche, aber ansteigende Produktivität

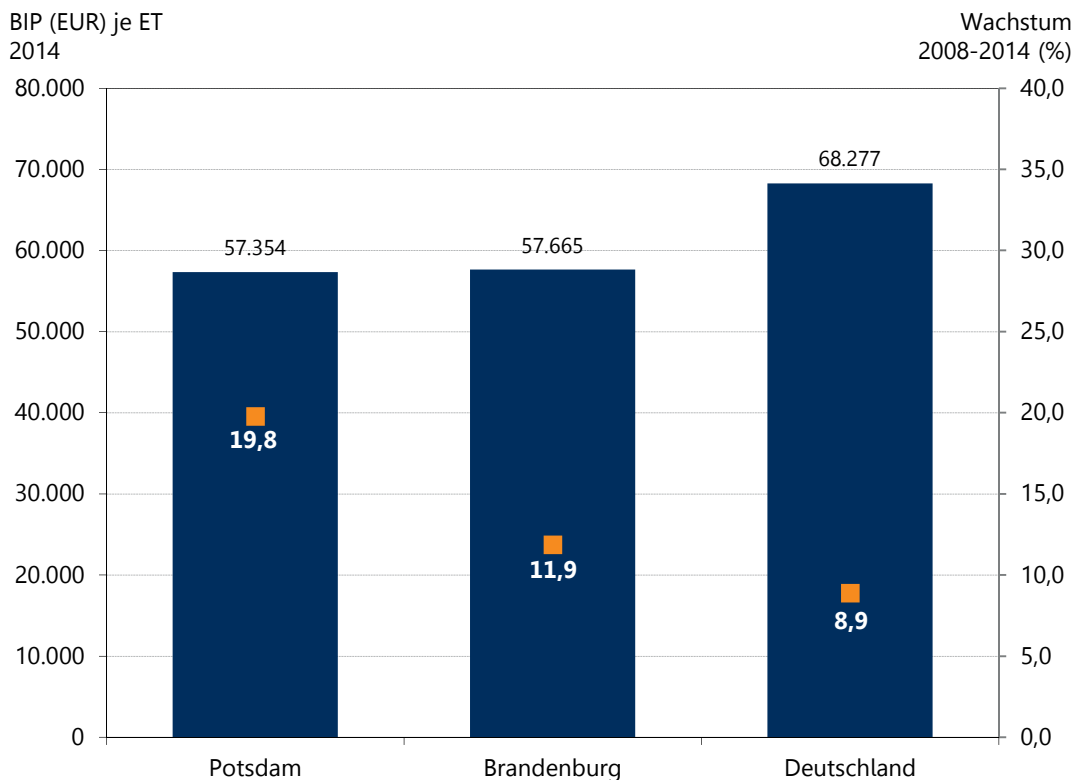
Die Produktivität, die sich auf das Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Erwerbstätigen bezieht, erzielte in Potsdam ebenfalls ein überdurchschnittliches Wachstum um 19,8

Prozent (Brandenburg: +11,9 %, Deutschland: +8,9 %). Bei insgesamt rund 106.000 Erwerbstätigen¹¹ im Jahr 2014 lag der Wert bei 57.354 Euro je Erwerbstätigen. Die Produktivität in Potsdam lag damit in etwa auf Landesniveau (57.665 Euro), jedoch deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt von 68.277 Euro (vgl. Abb. 32).

Im Bundesdurchschnitt erwirtschaftete ein Erwerbstätiger im Verarbeitenden Gewerbe ein BIP in Höhe von 79.237 Euro. Der entsprechende Wert erreichte in Potsdam lediglich 38.050 Euro (48 %), was auf eine wenig produktive und wettbewerbsfähige Industriestruktur schließen lässt (vgl. Kapitel 2.4.2).

Auch im Dienstleistungssektor verzeichnet Potsdam eine unterdurchschnittliche Produktivitätsleistung. Mit einem BIP in Höhe von 51.185 Euro je Erwerbstätigen fällt der Niveauunterschied zum Bundeswert (57.367 Euro) aber nicht so deutlich aus wie im Verarbeitenden Gewerbe.

ABB. 32: PRODUKTIVITÄT* 2014, ENTWICKLUNG DER PRODUKTIVITÄT 2008–2014



© Georg Consulting

*BRUTTOINLANDSPRODUKT IN JEWEILIGEN PREISEN JE ERWERBSTÄTIGEN. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNG DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

¹¹ Als Erwerbstätige werden alle Personen angesehen, die einer Erwerbstätigkeit oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit. Nach der Stellung im Beruf wird unterschieden zwischen Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen sowie Arbeitnehmern (Arbeiter und Angestellte, marginal Beschäftigte, Beamte). Die Erwerbstätigenzahlen dieser Studie beziehen sich auf den Jahresdurchschnittswert am Arbeitsort. Angaben liegen aktuell nur bis zum Jahr 2014 vor (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

2.6 EXKURS: STÄDTEVERGLEICH VERARBEITENDES GEWERBE

Im Folgenden wird Potsdam mit ausgewählten kleinen und mittelgroßen Großstädten verglichen, die als starke Dienstleistungszentren bekannt sind und sich fallweise auch durch eine vielfältige Hochschul- und Forschungslandschaft auszeichnen (vergleichbare Wissensstädte).

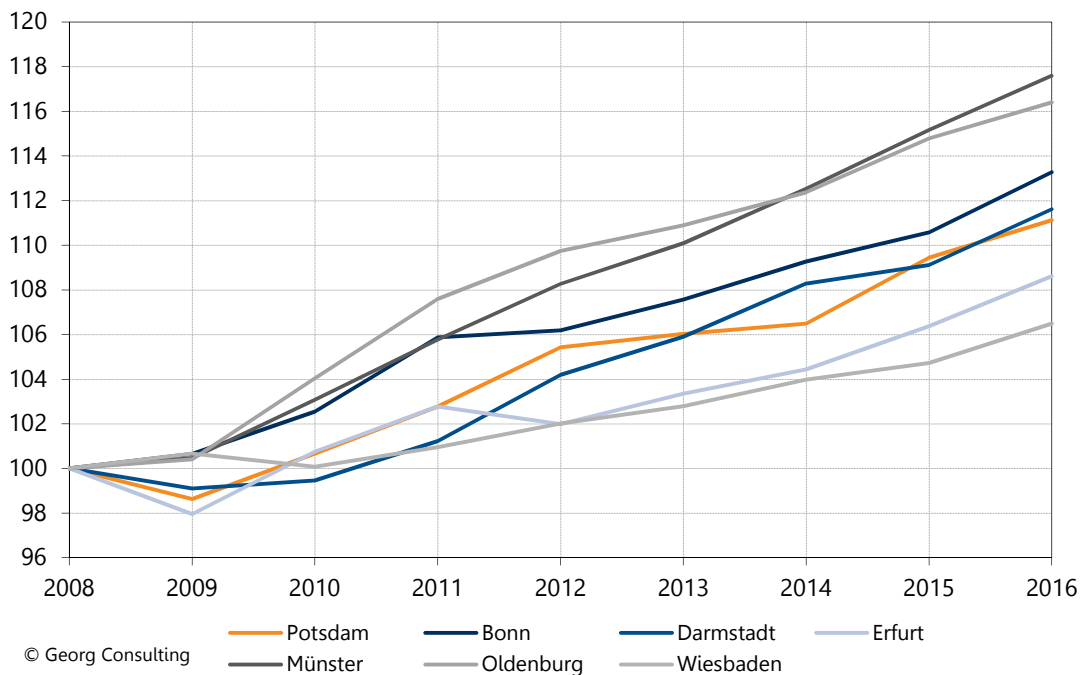
Die Gegenüberstellung mit den Vergleichsstädten Bonn, Darmstadt, Erfurt, Münster, Oldenburg und Wiesbaden umfasst unterschiedliche Indikatoren der vorangegangenen Analyse der Wirtschaftsstruktur. Zunächst wird die Entwicklung der Gesamtbeschäftigung im Zeitraum 2008 bis 2016 miteinander verglichen. Darauf folgt eine Betrachtung der Beschäftigtenanteile hinsichtlich der wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen. Abschließend wird die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe vergleichend betrachtet.

Potsdam nur im Mittelfeld

Die Beschäftigung in der Stadt Potsdam ist im Zeitraum 2008 bis 2016 um 11,1 Prozent angestiegen (vgl. Kapitel 2.3). Damit liegt die brandenburgische Landeshauptstadt im Städtevergleich etwa im Mittelfeld. In der Wissenschaftsstadt Darmstadt fiel das Beschäftigtenwachstum ähnlich hoch aus (+11,6 %). In den Großstädten Erfurt und Wiesbaden erreichte die Wachstumsrate einen niedrigeren Wert von 8,6 bzw. 6,4 Prozent. In den Städten Bonn (+13,3 %), Oldenburg (+16,4 %) und Münster (+17,6 %) wurde im Betrachtungszeitraum hingegen ein dynamischeres Wachstum erzielt. In diesen Städten lag der entsprechende Wert über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abb. 33).

ABB. 33: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG AM ARBEITSORT IN DEN VERGLEICHSTÄDTEN 2008 UND 2016* (INDEXIERT)

Index 2008 = 100

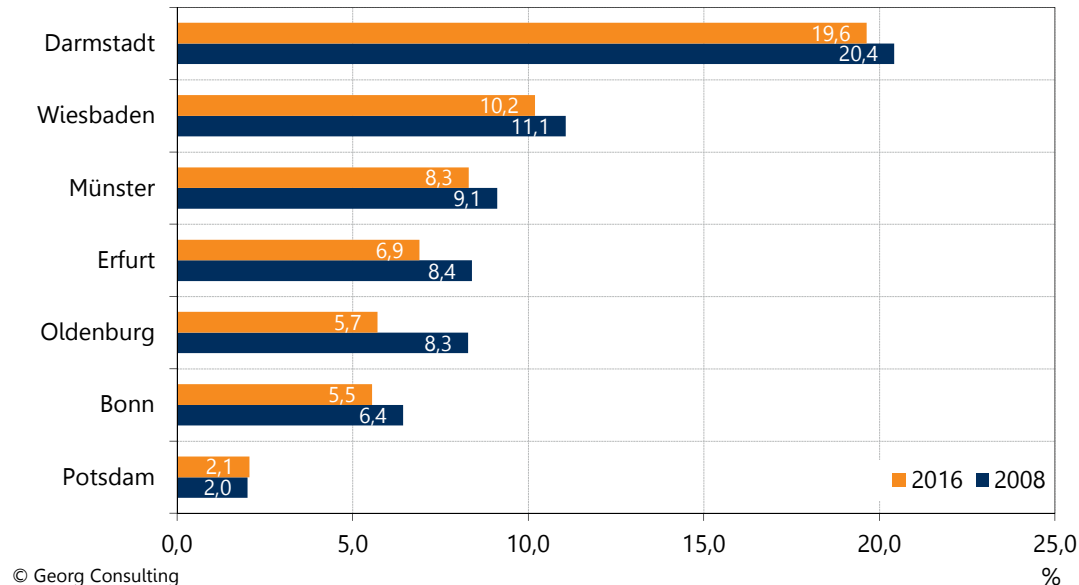


© Georg Consulting
 QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Potsdam mit niedrigstem Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe

Hinsichtlich der Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes zeigt sich in den Vergleichsstädten ein sehr differenziertes Bild. Potsdam hat unter diesen mit 2,1 Prozent den niedrigsten Beschäftigtenanteil im Verarbeitenden Gewerbe. Demgegenüber wurde lediglich dort ein höheres Wachstum im Vergleich zur Gesamtbeschäftigung erzielt, wodurch der Beschäftigtenanteil leicht zunahm (vgl. Abb. 34).

ABB. 34: BESCHÄFTIGTENANTEIL IM VERARBEITENDEN GEWERBE IN DEN VERGLEICHSTÄDTEN 2008–2016* (PROZENT)



QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2017); GEORG CONSULTING (2017).

In den Städten Darmstadt und Münster ging der Anteil des Verarbeitenden Gewerbes zurück, da die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe weniger stark als die Beschäftigung insgesamt anstieg. In Bonn, Erfurt, Oldenburg und Wiesbaden ging die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe absolut zurück.

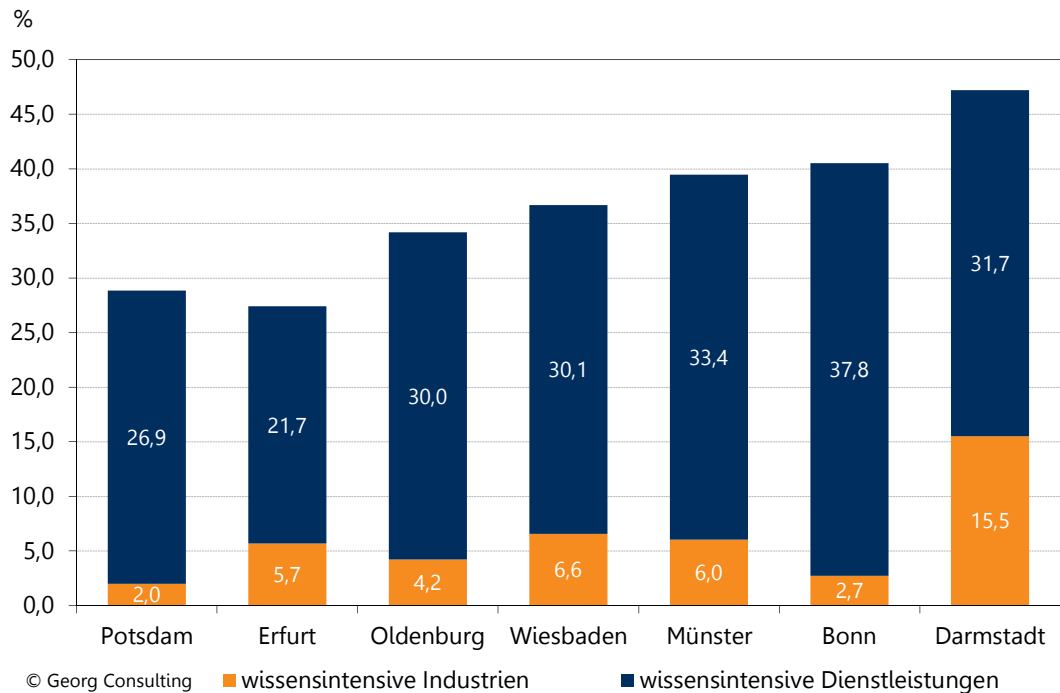
Vergleichbare (Wissens-)Städte besser als Potsdam positioniert

Wie bereits in Kapitel 2.4.2 erläutert, stellt die wissensintensive Beschäftigung einen wichtigen Indikator im Hinblick auf den wirtschaftlichen Strukturwandel dar. Bundesweit waren im Jahr 2015 11,6 Prozent aller Beschäftigten in den wissensintensiven Industrien und weitere 20,6 Prozent in den wissensintensiven Dienstleistungen tätig. Damit entfiel knapp jeder dritte Arbeitsplatz in Deutschland auf die wissensintensiven Branchen.

In den Städten Erfurt und Potsdam lag der Gesamtanteil unter dem entsprechenden Bundesdurchschnitt, wobei der Beschäftigtenanteil in den Dienstleistungsbranchen über und der Anteil in der Industrie unter dem bundesweiten Niveau lag. Städte haben aufgrund ihrer Agglomerationsvorteile generell Standortvorteile für wissensintensive Dienstleistungen.

Beim Vergleich der aufgeführten Städte erreicht die Stadt Potsdam in den wissensintensiven Dienstleistungen den zweitniedrigsten Anteil mit 26,9 Prozent. Der Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Industrien erreichte mit nur 2,0 Prozent den niedrigsten Wert von allen Vergleichsstädten (vgl. Abb. 35).

ABB. 35: BESCHÄFTIGTENANTEIL IN DEN WISSENSINTENSIVEN BRANCHEN IN DEN VERGLEICHSTÄDTEN 2015* (PROZENT)



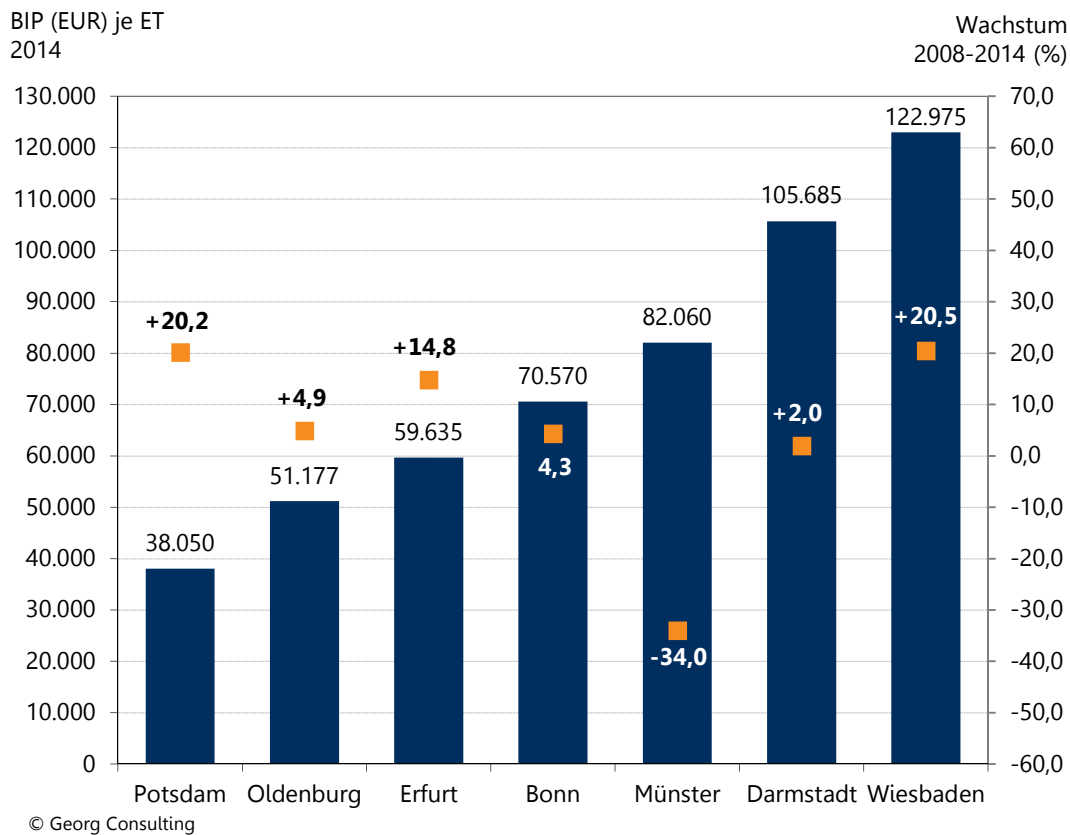
*STICHTAG: 30.06. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; DIENSTLEISTUNGEN: WZ08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Produktivität in Potsdam wächst deutlich auf niedrigem Niveau

Die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe fiel in Potsdam mit 38.050 Euro pro Erwerbstätigen (2014) vergleichsweise gering aus und erreichte nur etwa 50 Prozent des Bundesniveaus. In dem niedrigen Wert spiegelt sich unter anderem der geringe Besatz an höherwertigen (technologieorientierten) Industrie- und Gewerbeunternehmen wider.

In den Vergleichsstädten zeigt sich ein differenziertes Bild. In Oldenburg, Erfurt und Bonn fiel die Produktivität ebenfalls unterdurchschnittlich aus. In Darmstadt und Wiesbaden wurde hingegen eine verhältnismäßig hohe Produktivität von über 100.000 Euro je Erwerbstätigen erzielt. In Wiesbaden lag der entsprechende Wert etwa drei Mal so hoch wie in Potsdam. Die beiden Städte erzielten den höchsten Produktivitätszuwachs im Zeitraum 2008 bis 2014 um jeweils rund 20 Prozent. Die Städte Oldenburg, Bonn und Darmstadt erzielten nur ein kleines Wachstum im einstelligen Bereich (vgl. Abb. 36).

ABB. 36: PRODUKTIVITÄT* 2014, ENTWICKLUNG DER PRODUKTIVITÄT IM VERARBEITENDEN GEWERBE AUSGEWÄHLTEN VERGLEICHSTÄDTE 2008–2014



*BRUTTOINLANDSPRODUKT IN JEWEILIGEN PREISEN JE ERWERBSTÄTIGEN. ALLE ANGABEN LAUT REVISION 2014 DER VOLKSWIRTSCHAFTLICHEN GESAMTRECHNUNG DER LÄNDER. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2016); GEORG CONSULTING (2016).

2.7 EXKURS: URBA NE PRODUKTION

Faktoren wie eine hohe Standort- und Lebensqualität sowie eine attraktive Forschungslandschaft beeinflussen die Wettbewerbsposition von Städten um Fachkräfte und Unternehmen. Städte haben durch Agglomerationseffekte einen Vorteil gegenüber ländlichen Regionen. Durch die Ballung von Unternehmen und hochqualifizierten Arbeitskräften ergibt sich ein stärkerer Austausch – zum Beispiel in Form von Netzwerken –, der sich positiv auf die Generierung von Innovationen auswirkt. Zudem bieten Städte eine kreative Mischung, die es braucht, um diese zu erdenken, zu entwickeln und umzusetzen. Diese Aspekte sind zentrale Wachstumsvoraussetzungen für die Wirtschaft.

Die städtische Wirtschaft wurde in den vergangenen Jahrzehnten vor allem durch den Wandel hin zu einer dienstleistungsorientierten Wissensökonomie geprägt. Lange Zeit schien es, als habe die Industrie als gesellschaftsprägende Wirtschaftsform in den Städten der westlichen Welt ausgedient. Die Industrie verschwand in der Folge mehr und mehr aus dem Stadtbild. Dabei hatten beide Entwicklungen ihren Ursprung in urbanen Räumen.

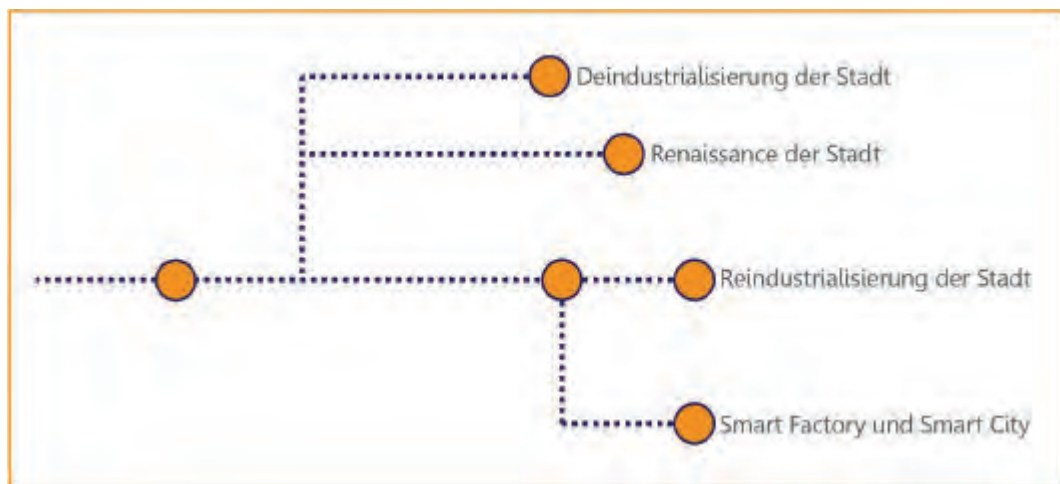
Heute sind wissensintensive Industrien die Pioniere einer Re-Industrialisierung von Städten. Die Vorteile für Unternehmen sind vielfältig. Neben der Verfügbarkeit von

(hoch) qualifizierten Arbeitskräften erleichtert die Nähe zu Forschungs- und Technologiezentren sowie Forschungsinstituten und Hochschulen im städtischen Umfeld den Zugang zu Wissen und dessen Transfer in die Unternehmen. Die tendenziell kompakten Strukturen und kurzen Wege vereinfachen die Kommunikation und Kooperation mit Lieferanten und Dienstleistern und können damit eine Grundlage für mehr Innovation und Effizienz sein. Darüber hinaus ergeben sich für Mitarbeiter, insbesondere bei kurzen Übergangszeiten zwischen Wohn- und Arbeitsort, neue Möglichkeiten zur Arbeitszeitflexibilisierung. Dieser Prozess kann, sofern richtig eingesetzt und gemanagt, durch die resultierende Kapazitätsflexibilität auch positive Effekte für die Unternehmen haben.

Werden Güter für die unmittelbare Umgebung des Produktionsstandorts hergestellt, können Vorteile durch die Nähe zum Absatzmarkt erzielt werden. Die räumliche Nähe verringert also ebenfalls den Aufwand in der Logistik und unterstützt die Vermeidung energieintensiver Transporte.

Urbane Produktion bezieht sich dabei weniger auf die klassische Massenproduktion, die in Folge neuer Technologien (z. B. 3D-Drucker) an Bedeutung verlieren könnte, sondern gilt für eine innovationsgetriebene, flexible Produktion. Gemeint sind vor allem die sogenannten additiven Fertigungsmethoden auf digitaler Basis, wie zum Beispiel passgenaue Hörgeräte, Zahnkronen, Prothesen, Maschinenteile, Automobilersatzteile aus Plastik, Aluminium, Stahl, Titan, Glas oder Keramik. Ein Beispiel in der Stadt Potsdam hierfür ist die Christoph Miethke GmbH & Co. KG, die neurochirurgische Implantate herstellt.

ABB. 37: REINDUSTRIALISIERUNG DER STADT



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Smart Factories eröffnen Handlungsspielräume

Urbane Produktion ist in aller Regel smart. Das heißt, Ziel der Wertschöpfung im urbanen Umfeld ist eine Produktion, die so schonend und verträglich ist, dass sie im städtischen Umfeld stattfinden kann, und zwar zum Vorteil aller Beteiligten – Unternehmen und Mitarbeiter sowie Stadt und Bürger. Grundlage einer urbanen Produktion ist damit eine Symbiose zwischen Produktion und städtischem Umfeld. Im Rahmen dieser Symbiose gilt es, den positiven Beitrag der Produktion zur Stadt

und ihren Teilsystemen zu optimieren und nicht nur negative Auswirkungen zu minimieren. Insbesondere der Harmonisierung von Arbeiten und Wohnen, Leben, Gesundheit und Freizeit kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu. Potenzielle Vorteile einer urbanen Produktion für Städte sind die Schaffung von Arbeitsplätzen mit der dadurch entstehenden Kaufkraft, erweiterte Gewerbesteuereinnahmen sowie die Reduktion der Pendlerverkehre und Umweltbelastungen.

Urbane Produktion ist nicht nur ein Thema für Neuansiedlungen bzw. die Entwicklung neuer mischgenutzter Quartiere. Auch der Umbau bestehender Gewerbestandorte in „Industrie- und Gewerbestandorte der Zukunft“ steht in zahlreichen Städten im Fokus bzw. unter den Themen smart und intelligent.

Gerade Potsdam mit seiner bedeutenden IT- und Kreativwirtschaft, den zahlreichen Forschungseinrichtungen und dem positiven Image als Wohn- und Arbeitsstandort bietet ein vielfältiges Potenzial für die Ansiedlung urbaner Produktion.

2.8 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Potsdam hat eine positive Makrolage in Nachbarschaft zur Metropole Berlin. Mit Berlin weist Potsdam vielfältige Verflechtungen auf, was sich unter anderem an den Pendlerströmen ablesen lässt. Potsdam wirkt als Landeshauptstadt und zugleich größte Stadt Brandenburgs weit ins brandenburgische Umland hinein. Die überregionale verkehrliche Erreichbarkeit Potsdams ist als gut zu bezeichnen. Am Stadtrand bestehen Anschlüsse an die A 10 (Berliner Ring) und A 115. Der Flughafen Schönefeld und der zukünftige Hauptstadtflughafen Berlin Brandenburg (BER) sind über die L 40 nur rund 30 Fahrminuten entfernt.

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen Jahren insbesondere aufgrund der Zuwanderung dynamisch. Die Bevölkerung ist seit 2011 jährlich um rund 2.500 Einwohner gewachsen. Gleichzeitig gibt es einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Bevölkerung unter 40 Jahren. Prognosen sehen eine anhaltend positive demografische Entwicklung.

Der Arbeitsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren ebenfalls positiv entwickelt. Seit dem Jahr 2008 sind jährlich über 1.000 zusätzliche Arbeitsplätze in Potsdam entstanden. Die Wirtschaftsstruktur ist stark durch die Dienstleistungswirtschaft geprägt. Hierunter haben die wirtschaftlichen Dienstleistungen, das Gesundheits- und Sozialwesen, der Handel sowie die Kreativwirtschaft eine hohe Bedeutung. Das Verarbeitende Gewerbe weist einen sehr geringen Beschäftigtenanteil von zwei Prozent auf (Brandenburg: 14 %, Deutschland: 21 %). Die Beschäftigung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr & Lagerei) ist zwar insgesamt deutlich angestiegen, macht jedoch nur einen Anteil von neun Prozent an allen Beschäftigten aus (Brandenburg: 29 %, Deutschland: 32 %).

Potsdam ist eine Stadt des Wissens, der Bildung und des Forschens. Allein im Bereich Forschung und Entwicklung ist der Beschäftigtenanteil mehr als fünfmal so hoch wie im Bundesdurchschnitt. Während der Anteil der wissensintensiven Dienstleistungen an der Gesamtbeschäftigung überdurchschnittlich hoch ausfällt, ist die Bedeutung der wissens- und forschungsintensiven Industrien hingegen gering bis marginal. In Potsdam ist es bisher nicht gelungen, die Potenziale und Stärken als Wissensstadt mit technologieorientierten wertschöpfungsintensiven Industrien zu verbinden. Der Beschäftigtenanteil der wissensintensiven Dienstleistungen ist im Vergleich mit anderen Städten geringer.

Die bisher in Potsdam ansässige Industrie ist wenig international verflochten und erzielt eine deutlich geringere Produktivität als im Bundesdurchschnitt, was unter anderem durch das Fehlen von wissens- und forschungsintensiven Industrien begründet ist. Für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes ist es daher wichtig, die Potenziale und Chancen der Stadt besser zu nutzen, sich für urbane Produktion zu öffnen und um Smart Factories zu werben. Die Standortbedingungen für die Ansiedlung von wissens- und forschungsintensiven Industrien können zum Beispiel durch eine angebotsorientierte Flächenentwicklung verbessert werden.

3. MARKTANALYSE UND GEWERBEFLÄCHEN

3.1 ENTWICKLUNG DER BODENNUTZUNG IN POTSDAM

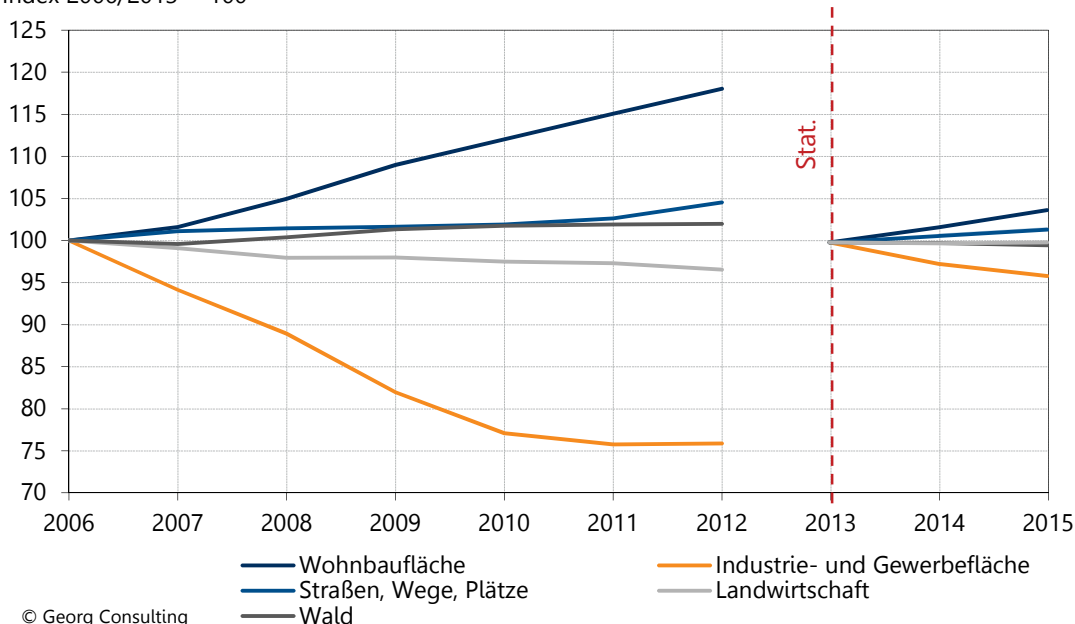
In der Stadt Potsdam ist in den vergangenen Jahren ein Trend zur Verringerung der Bodennutzung durch Industrie und Gewerbe zu beobachten. Der Anteil der Industrie- und Gewerbefläche im Stadtgebiet ist seit dem Jahr 2006 kontinuierlich zurückgegangen. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass die Stadt die Klassifizierungen im Jahr 2013 geändert hat, sodass die ab diesem Zeitpunkt erhobenen Daten nicht mit den vorangegangenen Werten verglichen werden können. Die Entwicklung bezieht sich somit auf den Zeitraum 2006 bis 2012 sowie auf die Jahre 2013 bis 2015.

Nutzungszug bei Industrie- und Gewerbeflächen

Im Zeitverlauf bis zum Jahr 2012 ist das Flächenvolumen in der Nutzungskategorie „Gebäude- und Freifläche für Gewerbe, Industrie“ um etwa ein Viertel zurückgegangen. Der Rückgang entsprach einer Gesamtfläche von 198 Hektar auf 623 Hektar im Jahr 2012. Gleichzeitig erhöhte sich die „Gebäude- und Freifläche für Wohnen“ um 237 Hektar auf insgesamt 1.550 Hektar (+18,1 %). Im Rahmen der statistischen Revision im Jahr 2013 wurden weitere Flächen der Kategorie „Industrie- und Gewerbefläche“ zugeordnet. Doch auch in den beiden darauffolgenden Jahren verringerte sich das Flächenvolumen weiter um 33 Hektar auf 791 Hektar im Jahr 2015 (-4,3 %). Die „Wohnbaufläche“ erhöhte sich im selben Zeitraum um 60 Hektar auf 1.614 Hektar. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen verringerten sich leicht um 20 Hektar bzw. 0,4 Prozent auf 5.672 Hektar im Jahr 2015 (vgl. Abb. 38).

ABB. 38: BODENNUTZUNG NACH AUSGEWÄHLTEN NUTZUNGEN* 2006–2015 (INDEXIERT)

Index 2006/2013 = 100



© Georg Consulting

*2006–2012: ANGABEN ZUR FLÄCHENNUTZUNG BASIEREN AUF ERGEBNISSEN DER FLÄCHENERHEBUNG NACH DER ART DER TATSÄCHLICHEN NUTZUNG FÜR DAS LAND BRANDENBURG. 2013-2015: ANGABEN ZUR FLÄCHENNUTZUNG BASIEREN AUF DEN NUTZUNGSARTEN UND KLASSIFIZIERUNGEN IM LIEGENSCHAFTSKATASTER. QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2007–2016); GEORG CONSULTING (2017).

3.2 MARKTDYNAMIK GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKE

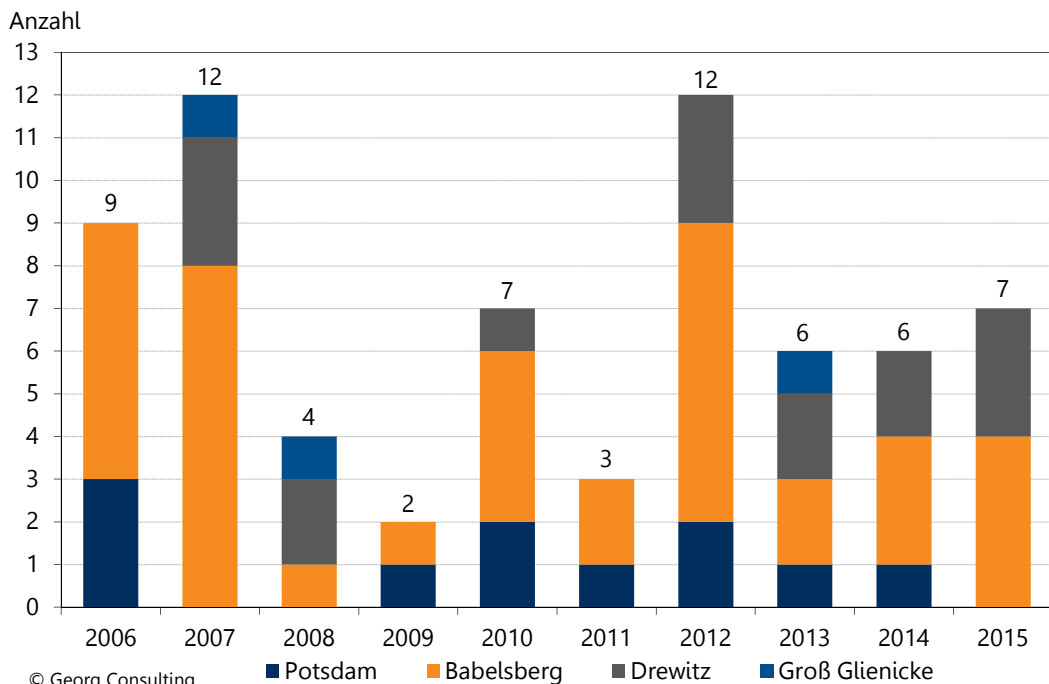
3.2.1 Kauffälle und Flächenumsatz

Anhand der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Potsdam wird im Folgenden das Marktgeschehen auf dem lokalen Gewerbeflächenmarkt dargestellt. Die Auswertung umfasst eine Zeitspanne von zehn Jahren (2006–2015). Im genannten Zeitraum wurden vom Gutachterausschuss 68 Kauffälle für unbebautes Gewerbebauland erfasst. Dies entspricht rund sieben Kauffällen pro Jahr. Die Daten wurden um vier Doppelzählungen und eine artfremde Nutzung (Bau von Solaranlagen) bereinigt.

Im Zeitverlauf zeigt sich eine überdurchschnittliche Gewerbeflächennachfrage in den Jahren 2006 bis 2007. In den darauffolgenden beiden Jahren war die Nachfrage deutlich geringer. Dies kann auf die Finanz- und Wirtschaftskrise zurückzuführen sein. In den Jahren 2010 bis 2012 schwankte die Nachfrage dann deutlich. Ab 2013 blieb die Zahl der Kauffälle weitestgehend stabil (vgl. Abb. 39).

Auf Basis der Gutachterdaten konnte eine Differenzierung der Nachfrage auf Ebene der Gemarkungen vorgenommen werden. Die Nachfrage konzentrierte sich dabei lediglich auf vier Gemarkungen im Stadtgebiet. Über die Hälfte der Kauffälle entfiel auf die Gemarkung Babelsberg (38 Kauffälle). Darauf folgten die Gemarkungen Drewitz (16 Kauffälle), Potsdam (11 Kauffälle) und Groß Glienicke (3 Kauffälle). In allen übrigen Gemarkungen im Stadtgebiet registrierte der Gutachterausschuss in einem Zeitraum von zehn Jahren keine Kauffälle (vgl. Tab. 6).

ABB. 39: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN POTSDAM 2006–2015



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 6: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN NACH GEMARKUNGEN 2006–2015

GEMARKUNG	ANZAHL DER KAUFVERTRÄGE 2006–2015
BABELSBERG	38
DREWITZ	16
POTSDAM	11
GROSS GLIENICKE	3
POTSDAM GESAMT	68

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Gewerbeflächenumsatz von durchschnittlich 3,7 Hektar im Jahr

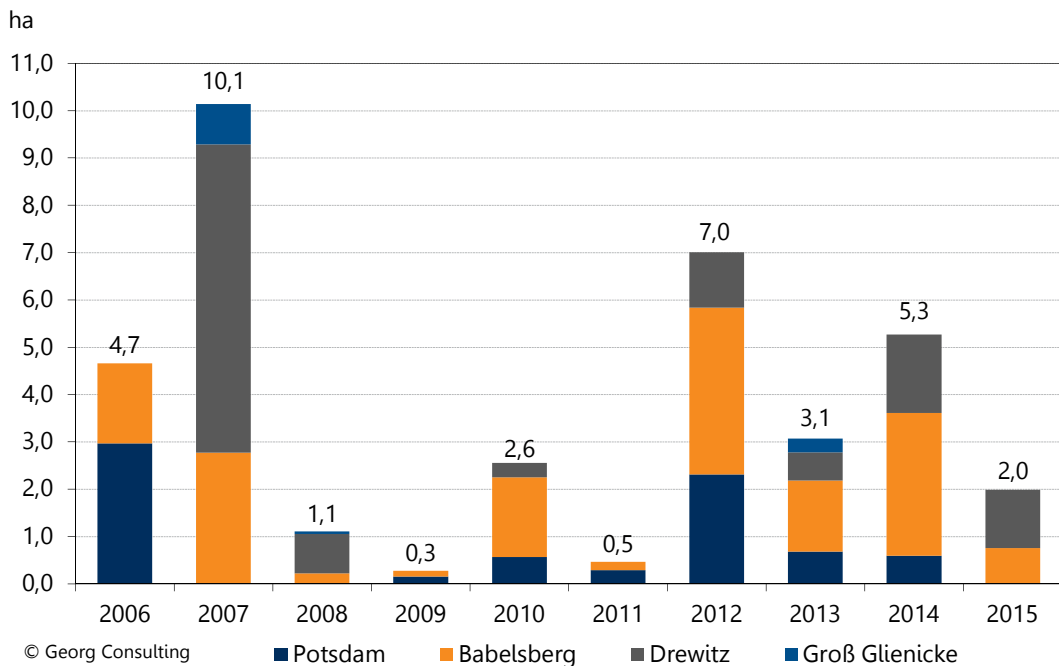
Der Flächenumsatz der erfassten Kaufverträge summierte sich im Gesamtzeitraum auf rund 36,5 Hektar. Im Zeitverlauf zeigt sich ein ähnliches Muster wie bei den Kauffällen (vgl. Abb. 39). Ab dem Jahr 2013 stellt sich die Entwicklung des Umsatzvolumens jedoch differenzierter dar. Dies ist auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen der jeweiligen Transaktionen zurückzuführen. Der durchschnittliche Flächenumsatz von etwa 3,7 Hektar pro Jahr wurde in den Jahren 2006, 2007, 2012 und 2014 übertroffen (vgl. Abb. 40).

Auf Ebene der Gemarkungen zeigt sich eine Konzentration des Flächenumsatzes im östlichen Stadtgebiet in den Gemarkungen Babelsberg (15,5 ha) und Drewitz (12,3 ha). Auf die Gemarkungen Potsdam und Groß Glienicke entfielen 7,5 und 1,2 Hektar im Gesamtzeitraum (vgl. Tab. 7). Die Kaufpreise variierten im jeweiligen Jahresdurchschnitt zwischen 73,00 bis 156,00 Euro pro Quadratmeter und lagen damit deutlich höher als beispielsweise im nachfragestarken Norden des Landkreises Teltow-Fläming. In Großbeeren und Ludwigsfelde wurden etwa 60,00 bis 100,00 Euro je Quadratmeter erzielt.

Geringe durchschnittliche Grundstücksgröße von 0,5 Hektar

Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag im Gesamtzeitraum bei rund 5.400 Quadratmetern bzw. 0,5 Hektar je Kauffall. Innerhalb des Betrachtungszeitraums variierte der entsprechende Wert in den jeweiligen Jahren zwischen 1.370 bis 8.780 Quadratmetern. Auf Ebene der Gemarkungen fiel das durchschnittliche Umsatzvolumen je Kauffall in Drewitz (7.696 m²) und Potsdam (6.868 m²) überdurchschnittlich und in Babelsberg (4.070 m²) und Groß Glienicke (3.990 m²) unterdurchschnittlich aus. Etwa 40 Prozent der Transaktionen wies eine Grundstücksgröße von 0,2 bis 0,5 Hektar auf (28 Kauffälle), was schwerpunktmäßig für Handwerk/Kleingewerbe und/oder Betriebserweiterungen (Flächenzukäufe) spricht. Die restliche Nachfrage verteilte sich folgendermaßen: acht Kauffälle unter 0,1 Hektar, zehn Kauffälle 0,1 bis 0,2 Hektar sowie 13 Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von 0,5 bis 1,0 Hektar und neun Kauffälle mit über 1,0 Hektar Gesamtfläche.

ABB. 40: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN POTSDAM 2006–2015



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); GEORG CONSULTING (2016).

TAB. 7: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN NACH GEMARKUNGEN 2006–2015

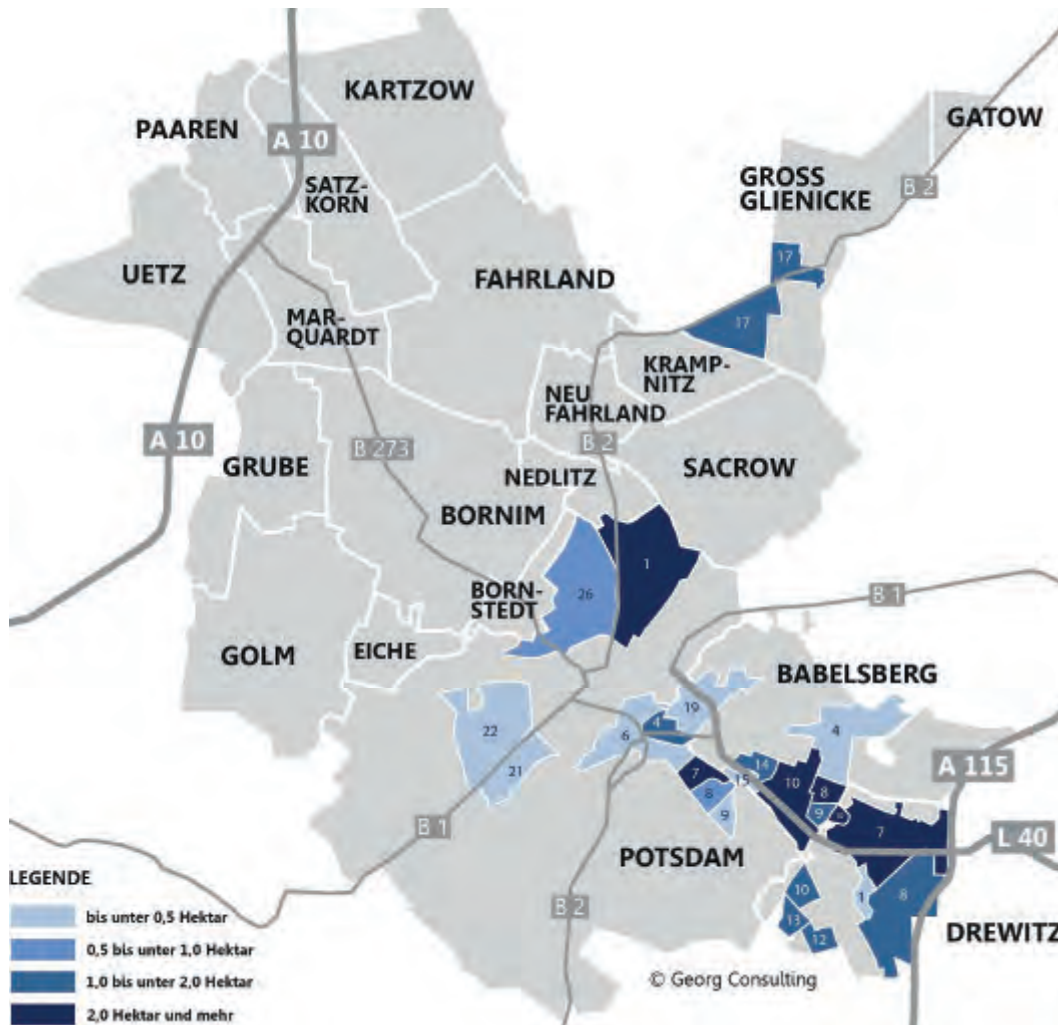
GEMARKUNG	FLÄCHENUMSATZ 2006–2015 (ANTEIL IN PROZENT)
BABELSBERG	15,5 ha (42,3 %)
DREWITZ	12,3 ha (33,7 %)
POTSDAM	7,5 ha (20,7 %)
GROSS GLIENICKE	1,2 ha (3,3 %)
POTSDAM GESAMT	36,5 ha

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Konzentration des Gewerbeflächenumsatzes entlang der L 40

Innerhalb der Gemarkungen konzentriert sich der Gewerbeflächenumsatz schwerpunktmäßig im Ostend der Stadt entlang der Landesstraße 40 (Nutheschnellstraße) zwischen der Anschlussstelle Potsdam-Babelsberg (A 115) und dem Potsdamer Hauptbahnhof. Außerhalb dieses Bereiches sind räumliche Konzentrationen entlang der Bundesstraße 2 Richtung Norden zu erkennen. Im nördlichen Stadtgebiet gab es, mit Ausnahme der Gemarkung Groß Glienicke, innerhalb von zehn Jahren keine Flächenumsätze (vgl. Abb. 41). Eine detailliertere räumliche Darstellung des Gewerbeflächenumsatzes als auf Flurebene ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

ABB. 41: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN NACH FLUREN 2006–2015

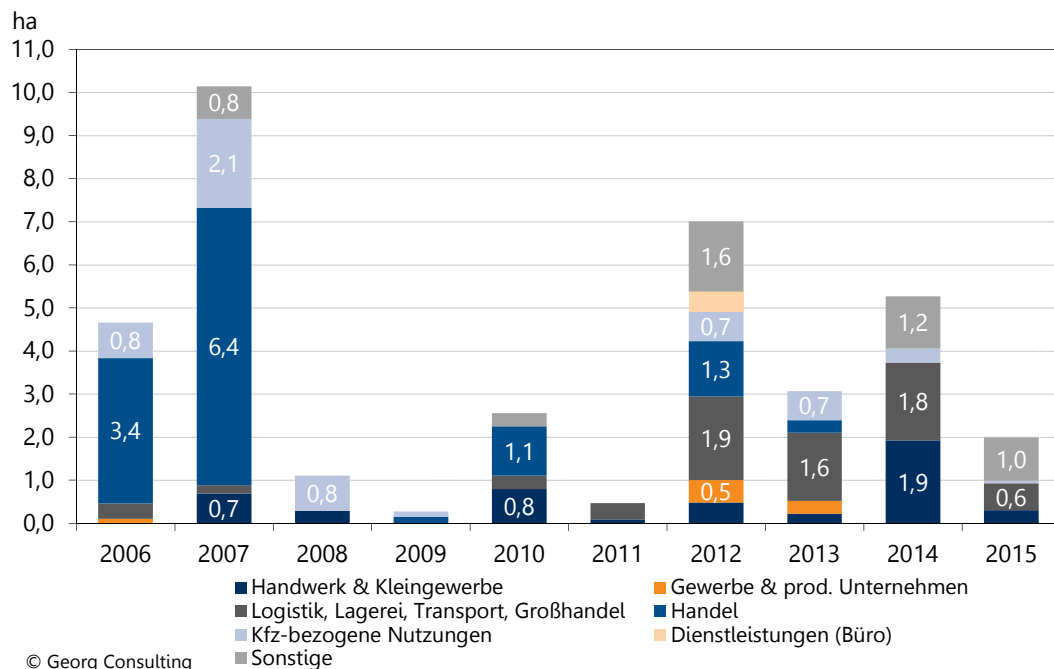


QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); GEORG CONSULTING (2016).

3.2.2 Gewerbeflächennachfrage nach Nutzungen

Die Datengrundlage des Gutachterausschusses ermöglicht darüber hinaus eine Differenzierung der Gewerbeflächennachfrage nach Nutzungen. Hierfür wurden die jeweiligen Kauffälle sieben verschiedenen Nutzungsarten zugeordnet. Der größte Anteil entfiel dabei auf den Handel. Das Umsatzvolumen handelsbezogener Nutzungen summierte sich im Gesamtzeitraum auf 12,7 Hektar, was in etwa einem Drittel der Flächennachfrage entspricht (34,7 %). Darauf folgten die Nutzungsarten Logistik, Lagerei, Transport & Großhandel mit 7,2 Hektar (19,7 %), Kfz-bezogene Nutzungen mit 5,6 Hektar (15,3 %) sowie Handwerk und Kleingewerbe mit 4,8 Hektar (13,1 %). Weitaus weniger Flächen wurden durch das klassische Gewerbe und produzierende Unternehmen (0,9 ha, 2,5 %) sowie Dienstleistungen mit Fokus auf Büronutzungen (0,4 ha, 1,3 %) nachgefragt. Sonstige Nutzungen machten einen Anteil von 4,9 Hektar bzw. 13,4 Prozent an der gesamten Flächennachfrage aus (vgl. Abb. 42).

ABB. 42: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN NACH NUTZUNGEN IN POTSDAM 2006–2015



QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Flächenverkäufe durch Handel und kleinteilige Logistik getrieben

Im Zeitraum wurden elf Kaufverträge mit einer geplanten Handelsnutzung abgeschlossen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag mit 11.523 Quadratmetern bzw. 1,1 Hektar mehr als doppelt so hoch wie im Mittel. Dieser Wert wird durch zwei größere Transaktionen über 2,3 Hektar im Jahr 2006 und 5,6 Hektar im Jahr 2007 überformt. Rund 77 Prozent (9,8 ha) des Flächenumsatzes für Handelsnutzungen (12,7 Hektar) fand in diesen beiden Jahren statt. In aller Regel wurden die Grundstücke für die Errichtung von Einzelhandelsmärkten veräußert. Es befinden sich aber auch zwei Nahversorgungszentren und ein Möbelhaus darunter.

In Bezug auf die Kauffälle mit Nutzungsschwerpunkt Logistik, Lagerei, Transport und Großhandel betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße je Kauffall 4.787 Quadratmeter bzw. 0,5 Hektar. Dieser Wert spricht für die Ansiedlung von kleinteiligen und mittelständischen Gewerbebetrieben (Speditionen, Kurier-, Express- und Postdienste). In den meisten der 15 Kauffälle waren laut Angaben des Gutachterausschusses Lagerflächen bzw. Lagergebäude geplant.

Die Kfz-bezogenen Nutzungen machten etwa 5,6 Hektar der Gewerbeflächennachfrage aus. Bei 15 Kauffällen betrug die durchschnittliche Grundstücksgröße 3.722 Quadratmeter bzw. 0,4 Hektar. Die Angaben zu den geplanten Nutzungen umfassten Autohäuser, Autowaschanlagen sowie eine Tankstelle.

Handwerksbezogene Nutzungen und Kleingewerbe machten einen Flächenumsatz von 4,8 Hektar aus. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 3.202 Quadratmetern bzw. 0,3 Hektar je Kauffall. Insgesamt entfielen auf diese Nutzungen 15 Kauffälle, darunter mehrere Werkstätten, zwei Handwerkerhöfe, zwei Gärtnereien und eine Tischlerei.

Nur wenig Flächen an Industrie und Gewerbe vermarktet

Das klassische Gewerbe und produzierende Unternehmen fragten im Zeitraum 2006 bis 2015 kaum Flächen nach. Insgesamt gab es drei Kauffälle mit einem Umsatzvolumen von 0,9 Hektar, was einem Anteil von 2,5 Prozent an der Gesamtnachfrage entspricht. Dabei handelte es sich um zwei geplante Produktionshallen und eine Druckerei. Die Errichtung von Gebäuden mit einer Fokussierung auf Büronutzungen auf ausgewiesenen Gewerbeflächen bildete in Potsdam im Betrachtungszeitraum die Ausnahme. Im Zeitraum wurde nur ein Kauffall in Höhe von 0,4 Hektar erfasst. Acht Kauffälle entfielen auf sonstige Nutzungen (vgl. Tab. 8).

TAB. 8: FLÄCHENUMSATZ VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN NACH NUTZUNGSART 2006–2015

NUTZUNGSART	FLÄCHENUMSATZ 2006–2015 (ANTEIL IN PROZENT)
HANDEL	12,7 ha (34,7 %)
LOGISTIK, LAGEREI, TRANSPORT & GROSSHANDEL	7,2 ha (19,7 %)
KFZ-BEZOGENE NUTZUNGEN	5,6 ha (15,3 %)
HANDWERK & KLEINGEWERBE	4,8 ha (13,1 %)
GEWERBE & PRODUZIERENDE UNTERNEHMEN	0,9 ha (2,5 %)
Dienstleistungen (BÜRO)	0,4 ha (1,3 %)
SONSTIGE	4,9 ha (13,4 %)

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); GEORG CONSULTING (2016).

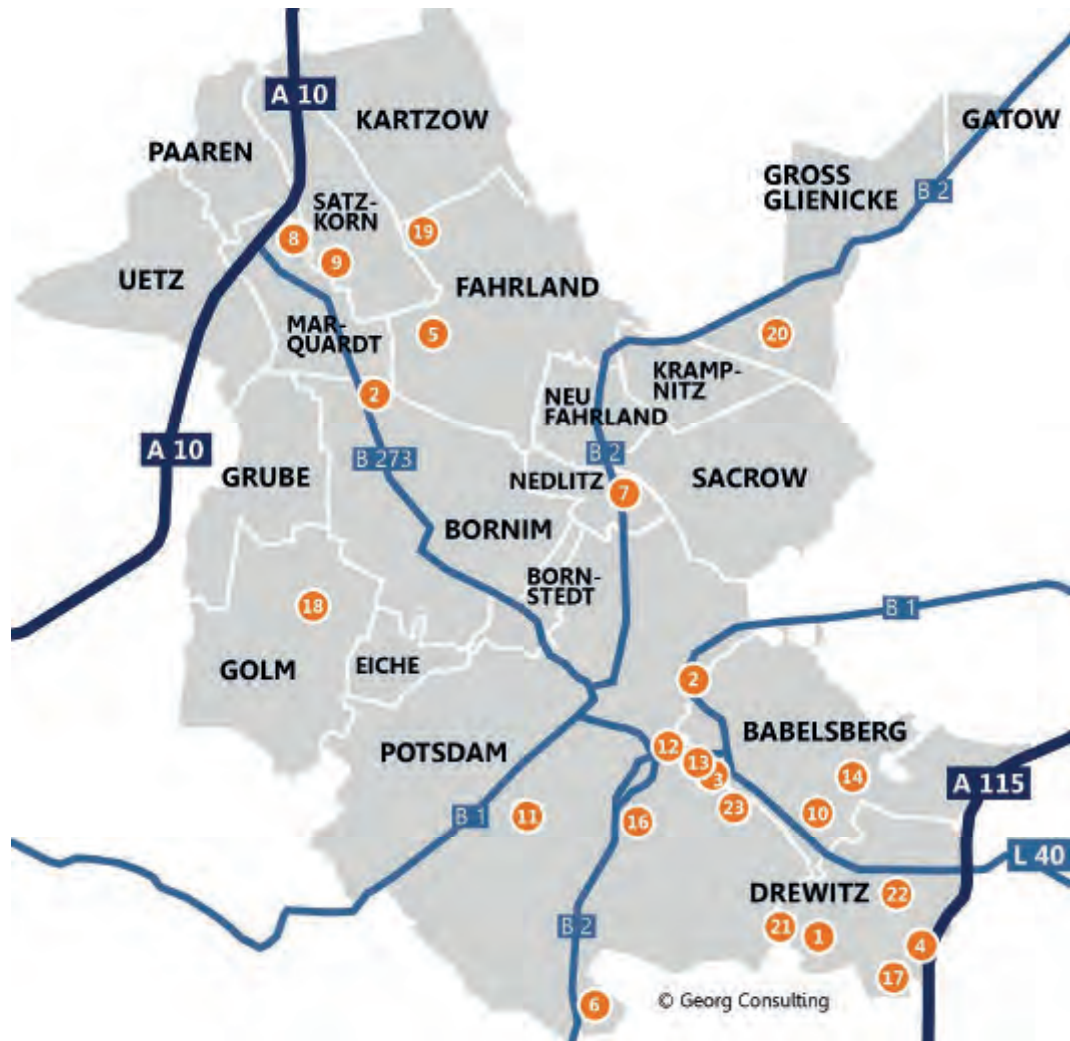
3.3 AKTUELLE ANGEBOTSSITUATION

Zur Erfassung des Gewerbeflächenangebotes hat Georg Consulting Informationen der Zukunftsagentur Brandenburg (Brandenburg Business Guide), des Landesamtes für Bauen und Verkehr und der Stadtverwaltung in Potsdam ausgewertet. Insgesamt wurden 23 Gewerbegebiete im Stadtgebiet mit einer Gesamtfläche von 613,4 Hektar (brutto) identifiziert. Das verfügbare Flächenangebot innerhalb dieser Standorte umfasst aktuell rund 124 Hektar¹². Die Angaben stellen eine grobe Schätzung dar.

Die Flächenverfügbarkeit stellt sich innerhalb der jeweiligen Gewerbegebiete sehr differenziert dar. Nur sechs Standorte weisen ein theoretisches Flächenangebot von über fünf Hektar (netto) auf. Zehn Standorte sind vollständig ausgelastet und verfügen in Einzelfällen nur über ein geringes Nachverdichtungspotenzial. In den übrigen sieben Gewerbegebieten beträgt das Flächenpotenzial je nach Standort zwischen einem und vier Hektar (netto). Die meisten Gewerbegebiete findet man im südöstlichen Stadtgebiet entlang der Nutheschnellstraße (L 40) sowie in der Gemarkung Drewitz. Dort sowie in den Gemarkungen Babelsberg und Potsdam befinden sich 15 der 23 Gewerbegebiete. Auf die nördlichen Gemarkungen entfallen lediglich acht Standorte (vgl. Abb. 43).

¹² Angaben beziehen sich je nach Standort (nicht erschlossen, erschlossen) auf Brutto- oder Nettoflächen.

ABB. 43: INDUSTRIE - UND GEWERBEGEBIETE IN DER STADT POTSDAM (GEMARKUNGEN)*



*STAND: FEBRUAR 2017. QUELLE: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2017); GEORG CONSULTING (2017)

TAB. 9: INDUSTRIE - UND GEWERBEGBIETE IN DER STADT POTSDAM*

Nr.	GEWERBEGBIET	GESAMT- FLÄCHE (BRUTTO)	VERFÜG- BARE FLÄCHE (NETTO)
		HA	HA
1	INDUSTRIEGEBIET POTSDAM-SÜD	118,0	6,8
2	GEWERBESTANDORT "AM SACROW-PARETZER-KANAL"	17,0	0,0
3	GEWERBESTANDORT "FRIEDRICH-ENGELS-STRASSE/ SCHLAATZWEG"	10,0	0,0
4	GEWERBEGBIET "KIRCHSTEIGFELD"	9,0	6,0
5	GEWERBEGBIET "MARQUARDTER STRASSE"	7,0	4,0
6	GEWERBEGBIET "MICHENDORFER CHAUSSEE (SAGO)"	35,0	33,0
7	CAMPUS JUNGFERNSEE	9,0	3,3
8	GEWERBEGBIET "POTSDAM-NORD - FRIEDRICHSPARK"	64,0	40,0
9	GEWERBEGBIET "SATZKORN"	32,0	0,0
10	GEWERBEQUARTIER BABELSBERG	119,0	1,0
11	GEWERBESTANDORT "BIOTECH CAMPUS HERMANNSWERDER"	-	0,0
12	GEWERBESTANDORT "HAUPTBAHNHOF/BABELSBERGER STR."	8,0	1,2
13	GEWERBESTANDORT "HAUPTBAHNHOF/RAW-GELÄNDE"	5,0	2,1
14	GEWERBEGBIET "MEDIENSTADT BABELSBERG"	46,9	6,6
15	GEWERBEGBIET "SCHIFFBAUERGASSE"	9,0	0,0
16A	WISSENSCHAFTSPARK ALBERT EINSTEIN	26,0	0,0
16B	GEWERBEGBIET "POSTAREAL/MICHENDORFER CHAUSSEE"	6,5	6,5
17	GEWERBEGBIET "TREBBINER STRASSE/AM SILBERGRABEN"	16,0	0,0
18	WISSENSCHAFTSPARK GOLM	50,0	11,0
19	GEWERBEZENTRUM "POTSDAM-FAHRLAND"	11,0	0,0
20	GEWERBEGBIET "AM SCHLAHN GROSS GLIENICKE"	2,0	0,0
21	GEWERBEGBIET "BRUNNENVIERTEL" (INDUSTRIEG. P-SÜD)	4,0	2,1
22	GERLACHSTRASSE (EHM. SCHÖLLER-GELÄNDE)	7,0	0,0
23	GEWERBEGBIET HORSTWEG	2,0	0,0

*STAND: FEBRUAR 2017. QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Standorttypisierung

Weitergehend wurden die Bestandsgebiete im Rahmen von Standortbesichtigungen nach ihrer schwerpunktmäßigen Nutzungsstruktur fünf verschiedenen Standorttypen zugeordnet sowie Standorte mit Entwicklungspotenzial identifiziert. Letztere können etablierte Standorte, Konversionsstandorte oder mindergenutzte Areale sein, die aufgrund des vorhandenen Flächenangebotes Entwicklungs- und Ansiedlungspotenziale aufweisen. Insgesamt wurden neun Gewerbestandorte mit Entwicklungspotenzial identifiziert. Die Standorte Friedrichspark (8), Wissenschaftspark Golm (18), Medienstadt Babelsberg (14), Kirchsteigfeld (4) und Industriegebiet Potsdam-Süd (1) sind bereits erschlossene Gewerbegebiete, die innerhalb des Standortes über ein Flächenpotenzial von über fünf Hektar verfügen.

Beim SAGO-Gelände (6) handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche mit hohem Entwicklungspotenzial. Über Entwicklungspotenziale verfügen zudem die gewerblichen Flächen im Brunnenviertel (21) und der Standort des ehemaligen RAW-Areals am Hauptbahnhof (13). Des Weiteren weist das ehemalige Postareal an der Michendorfer Chaussee (16B) Entwicklungspotenziale auf. Für die Fläche, die im Besitz privater Eigentümer ist, soll ein Bebauungsplan (BP 149 „Michendorfer Chaussee, ehemaliger Poststandort“), der eine gewerbliche Nutzung erlaubt, erarbeitet werden. Das Gelände soll zu einem wissenschaftsnahen, technologieorientierten Gewerbestandort entwickelt werden, der Synergieeffekte mit dem angrenzenden Wissenschaftspark Albert Einstein (16A) nutzen soll.

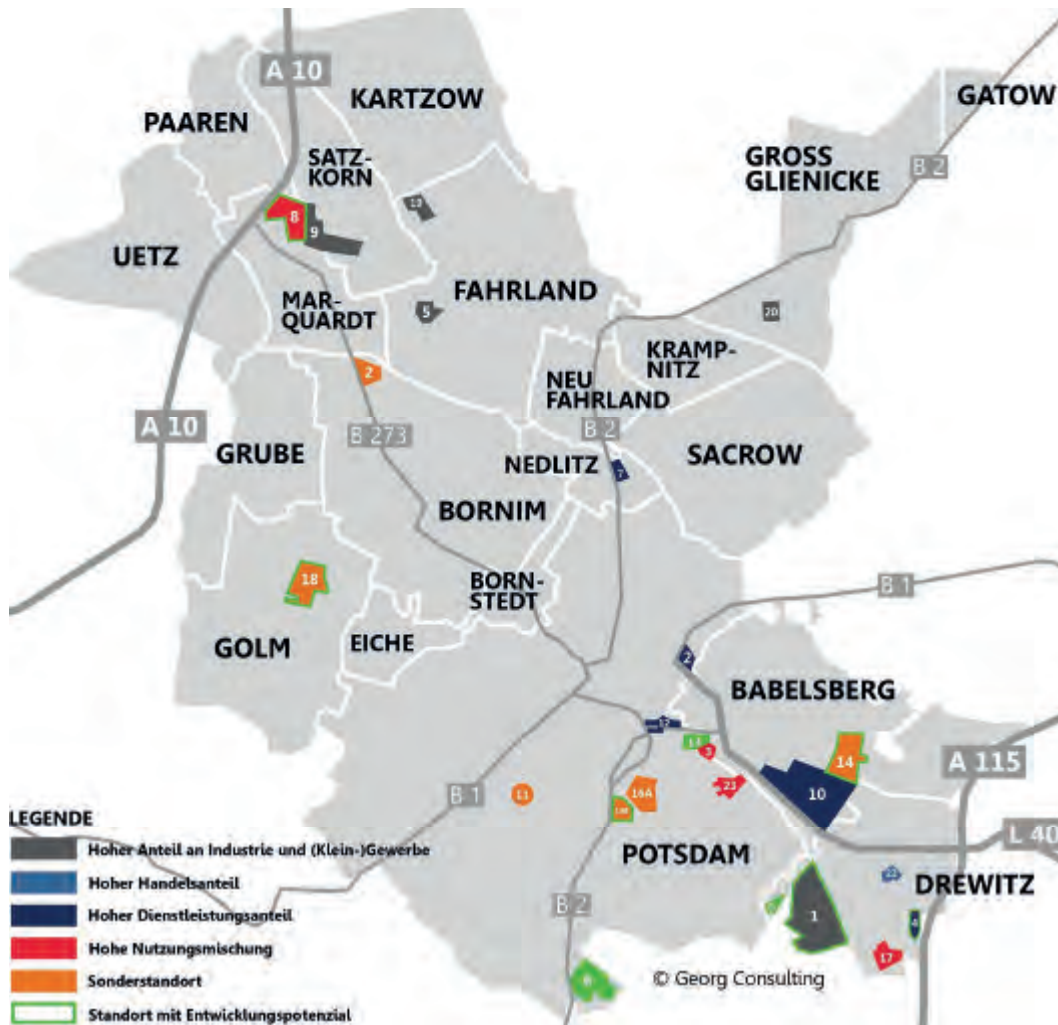
Einen relativ hohen Anteil an Industrie und (Klein-)Gewerbe findet sich in den Gewerbegebieten Satzkorn (9), Am Schlahn Groß Glienicke (20), Marquardter Straße (5) sowie im Gewerbezentrum Fahrland (19) und im Industriegebiet Potsdam-Süd (1). Im Industriegebiet Potsdam-Süd gibt es jedoch zahlreiche Nutzungen mit geringer Flächeneffizienz und Wertschöpfung. Durch den geringen Industriebesatz in Potsdam weist keiner der Standorte eine hohe Dichte produzierender Unternehmen auf.

In den Gewerbegebieten am Kirchsteigfeld (4), Schiffsbauergasse (15), rund um den Hauptbahnhof, im Gewerbequartier Babelsberg (10) – insbesondere im Bereich Gewerbe im Park (GiP) sowie am Campus Jungferensee (7) – sind schwerpunktmäßig Unternehmen der Dienstleistungsbranchen zu finden. Viele Standorte verfügen ebenfalls über einen gewissen Anteil handelsbezogener Nutzungen. Diese sind jedoch nur im Bereich Gerlachstraße (22) mehrheitlich zu finden.

Einige Standorte zeigen keine Schwerpunkte in der Nutzungsstruktur, sondern zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Im Friedrichspark (8) haben sich bisher Unternehmen aus den Bereichen Handel, Logistik und Handwerk angesiedelt. Im Gewerbegebiet an der Friedrich-Engels-Straße (3) sind Büronutzungen aus verschiedenen Dienstleistungsbereichen sowie ein Kulturzentrum ansässig. Im Bereich Horstweg (23) sind eine Autopflege, eine Tankstelle, ein Gebäudetechniker und ein Schnellrestaurant zu finden. Im südlichen Stadtgebiet haben sich im Gewerbegebiet Trebbiner Straße/Am Silbergraben (17) ein Getränkegroßhandel, eine Tankstelle, Handelsunternehmen sowie verschiedene Dienstleistungen angesiedelt.

Bei den Sonderstandorten handelt es sich meist um Nutzungsschwerpunkte mit einem wissenschaftlichen und forschungsnahen Bezug. Hierzu gehören der Wissenschaftspark Golm (18), der Biotech Campus Hermannswerder (11) sowie der Wissenschaftspark Albert Einstein (16A). Die Medienstadt Babelsberg (14) ist mit Schwerpunkten im Bereich Rundfunk, Fernsehen, Film und IT sowie durch den Sitz der Filmuniversität Babelsberg ebenfalls als Sonderstandort zu kategorisieren. Der Gewerbestandort am Sacrow-Paretzer-Kanal (2) gehört aufgrund der Nutzung durch die Schiffbau-Versuchsanstalt Potsdam ebenfalls zu den Sonderstandorten (vgl. Abb. 44).

ABB. 44: STANDORTTYPISIERUNG DER GEWERBEGBIETE IN DER STADT POTSDAM



*STAND: FEBRUAR 2017. QUELLE: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2017); GEORG CONSULTING (2017).

3.3.1 Stadtentwicklungskonzept Gewerbe 2010

Das Stadtentwicklungskonzept Gewerbe (STEK-Gewerbe) für die Landeshauptstadt Potsdam wurde im April 2010 veröffentlicht. Ziel des Konzeptes war die Formulierung der Grundlagen für eine nachfrage- und bedarfsgerechte Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet. Für den Zeitraum 2010 bis 2020 wurde ein zusätzlicher Flächenbedarf von 67 Hektar errechnet. Das Konzept prognostiziert durch das Wachstum der wissensintensiven Dienstleistungen besonders eine Zunahme des Bedarfs an höherwertigen Gewerbeflächen mit entsprechendem Büroanteil. Knapp zwei Drittel davon entfallen auf wirtschaftsnahe Dienstleistungen, F&E und Medien (40,7 ha). Die übrigen Flächenbedarfe verteilen sich auf den Kfz- und Einzelhandel (9,3 ha), die Logistik und Lagerhaltung (5,0 ha), das Verarbeitende Gewerbe (3,6 ha) sowie das Baugewerbe (1,7 ha). Auf sonstige Dienstleistungen entfallen weitere sieben Hektar. Die Bedarfsberechnung erfolgte auf Grundlage eines Beschäftigungsprognosemodells, welches sich auf den Flächenbedarf je Beschäftigten und Wirtschaftsabteilung bezieht. Die Nachfragestruktur führt laut Gutachten zu einem weiteren Anstieg des Anteils der Dienstleistungsbeschäftigten in den Gewerbegebieten auf 80 Prozent bis zum Jahr 2020 (2009: 71 Prozent).

Die Studie umfasste ebenfalls eine Erhebung der Potenzialflächen (gewerbliche und gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen). Dabei wurde festgestellt, dass nur ein geringer Anteil dieser Flächen mit relativ geringem Aufwand auf dem Markt zur Verfügung stehen würde (38 von 273 Hektar). Rund die Hälfte der Flächen wurde als schwer aktivierbar identifiziert. Als wesentliche Aktivierungshemmnisse für die Flächenentwicklung werden in der Studie die hohen Grundstückspreise in Potsdam genannt, die aus der Erwartung der Eigentümer einer zukünftig höherwertigen Nutzungsmöglichkeit, wie zum Beispiel durch den Wohnungsbau, getrieben werden. Die Potenzialflächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept rät deshalb zu einem dringenden Handlungsbedarf bei der Flächenaktivierung. Zu den Maßnahmen gehört unter anderem eine aktive Liegenschaftspolitik durch die Stadt sowie die „Sicherung gewerblicher Bauflächen und Unterstützung der Entwicklung von spezifischen Flächenpotenzialen“.

3.3.2 Gewerbeflächensicherungskonzept

Das Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) der Stadt Potsdam basiert auf dem Maßnahmenkonzept des STEK-Gewerbe und wurde am 4. April 2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Zur Umsetzung des Konzeptes wurde ein Projektteam gegründet, welches Mitarbeiter aus verschiedenen Fachbereichen der Stadtverwaltung umfasst. Unter anderem sieht das GSK in der dazugehörigen „Richtlinie zur Sicherung der gewerblichen Potenzialflächen der Landeshauptstadt Potsdam“ vor, dass jährlich ein Statusbericht zu den „Gewerblichen Potenzialflächen 2020 (P20-Flächen)“ der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen ist. Die Potenzialflächen sind laut GSK „mit ihrem besonders hohen Nutzungspotenzial für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Potsdam unverzichtbar“ und umfassen insgesamt 40 Standorte mit einem Flächenvolumen von 82,8 Hektar.

Im September 2015 wurde der Oberbürgermeister von der Stadtverordnetenversammlung darüber hinaus beauftragt, einen „Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen“ zu erarbeiten. Hierbei lag ein besonderes Augenmerk darauf Möglichkeiten zum Einsatz finanzieller Mittel für die Flächenaktivierung und -entwicklung zu untersuchen. Der Maßnahmenplan wurde ein Jahr später im September 2016 vorgestellt und umfasste fünf Handlungsfelder mit untergeordneten Maßnahmen (vgl. Tab. 10).

TAB. 10: HANDLUNGSFELDER DES MASSNAHMENPLANS

HANDLUNGSFELDER
SCHAFFUNG KONZEPTIONELL-STRATEGISCHER GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN
AKTIVE STEUERUNG STANDORTBEZOGENER MASSNAHMEN DURCH DIE LANDES-HAUPTSTADT
STANDORTBEZOGENE MASSNAHMEN IN ZUSAMMENARBEIT MIT GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN
STANDORTBEZOGENE PLANUNGSRECHTLICHE SICHERUNG UND ENTWICKLUNG
VERBESSERUNG DER KOMMUNIKATION MIT UNTERNEHMEN UND EIGENTÜMERN/INVESTOREN, STANDORTWERBUNG UND MARKETING

QUELLE: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2016A).

Die jährliche Bilanz des GSK (Statusbericht), welche 2016 Teil des Maßnahmenplans war, führt verschiedene Kennziffern zur Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes in der Landeshauptstadt Potsdam auf. Unter anderem wird der Bestand der sogenannten P20-Flächen fortgeschrieben. Durch die stetige Flächeninanspruchnahme ist der Bestand seit der Erfassung im Jahr 2012 innerhalb von vier Jahren um knapp ein Drittel auf 56,9 Hektar zurückgegangen (-31,3 %). Davon waren lediglich 6,9 Hektar kurzfristig verfügbar, was einem Anteil von etwa 12 Prozent entspricht. Im Zeitverlauf wurden 20,8 Hektar einer gewerblichen Nutzung zugeführt (P20-Flächen und andere). Von den Potenzialflächen wurden jedoch auch 7,8 Hektar für nicht gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen – maßgeblich für Wohnbauvorhaben und die Unterbringung von Asylbewerbern.

Von den zu Beginn erfassten 40 Standorten waren im Jahr 2016 noch 27 Flächen aufgeführt. Die fortlaufende Reduzierung des P20-Flächenbestands führt zu einer Verringerung der Inanspruchnahme selbst, da bei einem geringeren Angebot auch die Zahl der geeigneten Flächen für Unternehmen abnimmt. Die Inanspruchnahme ist folglich von etwa zehn Hektar im Jahr 2012 auf 4,4 Hektar im Jahr 2016 zurückgegangen. Im Maßnahmenplan wird deshalb verdeutlicht, „dass die reine Sicherung gewerblicher Potenzialflächen nicht mehr ausreicht, sondern die aktive Qualifizierung und Entwicklung von Gewerbeflächen notwendig sei“¹³.

Des Weiteren wird in der Bilanz die Flächennachfrage in Potsdam innerhalb eines Jahres erfasst. Hierzu werden Anfragen von Unternehmen und der jeweilige Bedarf dokumentiert. Die aufgeführte Nachfrage lag jeweils zwischen 32 bis 47 Hektar pro Jahr. Nicht jede Anfrage führt automatisch zu einer Ansiedlung, da Unternehmen in der Regel nicht nur bei einer Kommune ein Flächengesuch äußern. Dennoch kann die aufgeführte Nachfrage als ein Indikator angesehen werden, der die Standortattraktivität der Stadt Potsdam verdeutlicht. Darüber hinaus zeigt sich, dass das Flächenangebot bei weitem nicht ausreichend ist und nur ein kleiner Anteil der potenziellen Nachfrage bedient werden kann. Durch stetig neue Anfragen summiert sich die potenzielle Nachfrage von Jahr zu Jahr, wodurch die Schere zwischen Nachfrage und Angebot stets größer wird (vgl. Tab. 11).

TAB. 11: JÄHRLICHE BILANZ DES GEWERBEFLÄCHENSICHERUNGSKONZEPTES POTSDAM

	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
	HA	HA	HA	HA
FLÄCHENNACHFRAGE	k. A.	40,1–46,9	37,1–42,6	31,9–46,7
INANSPRUCHNAHME GEWERBE	6,3	5,6	4,5	4,4
INANSPRUCHNAHME ANDERE	3,8	2,9	1,1	-
P20-FLÄCHEN (BESTAND)	74,7	67,8	61,5	56,9
P20-FLÄCHE (KURZFRISTIG VERFÜGBAR)	k. A.	8,8	9,8	6,9

QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2013–2015; 2016A); GEORG CONSULTING (2017).

¹³ Vgl. Landeshauptstadt Potsdam (2016a): Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen.

3.4 EXKURS: BÜROMARKT POTSDAM

Einige Gewerbegebiete in der Stadt Potsdam zeichnen sich durch einen hohen Dienstleistungsanteil aus. Diese Standorte verfügen durch den hohen Büroanteil in der Regel über ein architektonisch ansprechenderes Erscheinungsbild als klassische Gewerbegebiete. Beispiele innerhalb des Potsdamer Stadtgebietes sind das Gewerbequartier Babelsberg, das Areal rund um den Hauptbahnhof, die Schiffsbauergasse sowie der Campus Jungfernsee. Durch die Bedeutung der Dienstleistungsbranchen in den Gewerbegebieten ist die Entwicklung auf dem lokalen Büromarkt auch für den Gewerbeflächenmarkt relevant.

Der Büromarkt Potsdam entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv und konnte einen stetigen Anstieg des Vermietungsumsatzes und des Mietpreisniveaus verbuchen. Im Zeitraum 2008 bis 2015 wurden durchschnittlich 21.500 Quadratmeter Büroflächen vermarktet, wobei das Umsatzvolumen ab dem Jahr 2014 überdurchschnittlich hoch ausfiel. Für das Jahr 2016 wird ein Büroflächenumsatz von etwa 30.000 bis 35.000 Quadratmetern erwartet. Im ersten Halbjahr waren es bereits 15.000 Quadratmeter (vgl. Abb. 45)¹⁴. Der Flächenumsatz konzentrierte sich dabei weitestgehend auf den Innenstadtbereich und die südlich angrenzenden Bürolagen sowie das Bürozentrum Babelsberg (vgl. Abb. 46).

Die Mehrzahl der Vertragsabschlüsse bezog sich im ersten Halbjahr 2016 auf Flächeneinheiten unter 500 Quadratmeter. Wichtigste Nachfragegruppen waren die öffentliche Verwaltung (Landeshauptstadt) und die unternehmensnahen Dienstleistungen, darunter besonders Callcenter. Hierbei zeigt sich, dass das Beschäftigungswachstum in den Dienstleistungsbereichen positive Effekte auf die Büroflächennachfrage hat. Moderne Büroflächen in zentralen Lagen in der Größenordnung ab 500 Quadratmetern werden aktuell besonders stark nachgefragt. Das Angebot ist jedoch weitaus geringer, sodass die Nachfrage nicht bedient werden kann. Es wird beobachtet, dass Unternehmen deshalb mehrere kleinere Flächen anbieten.

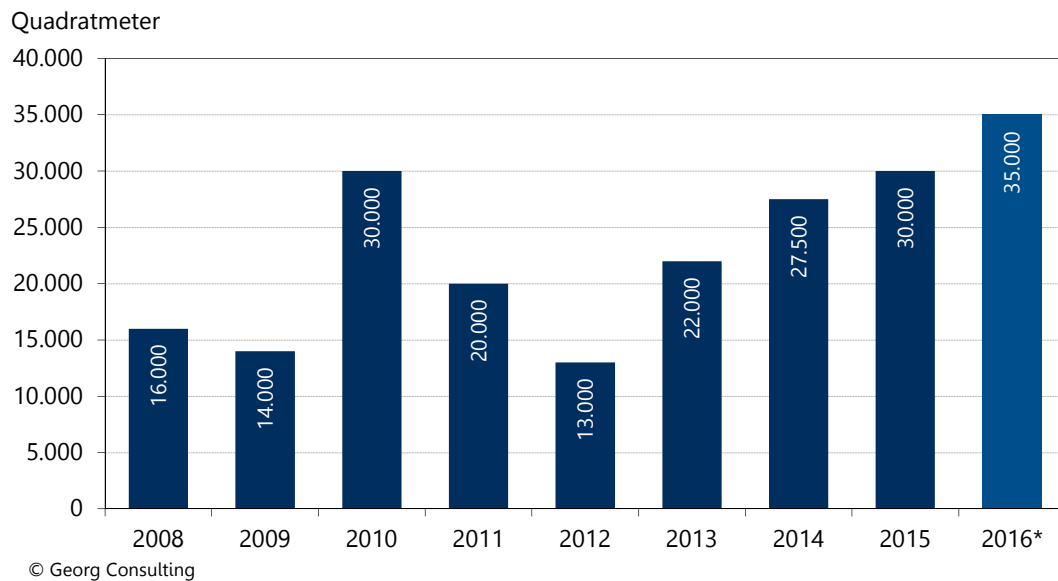
Die aktuelle Nachfragestruktur führt dazu, dass moderne und hochwertige Büroobjekte einen geringen Leerstand aufweisen. Insgesamt lag die Leerstandsquote Ende des ersten Halbjahrs 2016 stadtweit bei 4,3 Prozent (2015: 4,7 %). In absoluten Zahlen summierte sich der Büroflächenleerstand damit auf rund 58.000 Quadratmeter. Der Büromarkt Potsdam umfasste zuletzt einen Flächenbestand von rund 1,35 Millionen Quadratmetern.

Die Mietpreise variierten zwischen 6,00 bis 14,00 Euro je Quadratmeter. Die Spitzenmiete wurde im Stadtzentrum sowie am Campus Jungfernsee und in der Speicherstadt erzielt. Rund um den Landtag im Bereich Neue Mitte lag das Mietniveau im Einzelfall auch darüber. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich im selben Zeitraum um 4,2 Prozent auf 9,90 Euro je Quadratmeter. Im Bürozentrum Babelsberg, wozu die Standorte GiP (Gewerbe im Park) und die Medienstadt zählen, wurden zwischen 8,00 bis 9,50 Euro je Quadratmeter verlangt. Der Anstieg begründet sich einerseits

¹⁴ Ergebnisse für das Gesamtjahr lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor.

durch die allgemein hohe Nachfrage und andererseits durch einige Vertragsabschlüsse moderner Büroflächen, die generell einen höheren Mietpreis erzielen.

ABB. 45: BÜROFLÄCHENUMSATZ IN POTSDAM 2008–2016*



*PROGNOSEWERT. QUELLEN: ENGEL & VÖLKERS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

ABB. 46: BÜROMARKTLAGEN IN POTSDAM



QUELLEN: ENGEL & VÖLKERS (2016); GEORG CONSULTING (2016).

Die Mietpreise variierten zwischen 6,00 bis 14,00 Euro je Quadratmeter. Die Spitzenmiete wurde im Stadtzentrum sowie am Campus Jungferensee und in der Speicherstadt erzielt. Rund um den Landtag im Bereich Neue Mitte lag das Mietniveau im Einzelfall auch darüber. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich im selben Zeitraum um 4,2 Prozent auf 9,90 Euro je Quadratmeter. Im Bürozentrum Babelsberg, wozu die Standorte GiP (Gewerbe im Park) und die Medienstadt zählen, wurden zwischen 8,00 bis 9,50 Euro je Quadratmeter verlangt. Der Anstieg begründet sich einerseits durch die allgemein hohe Nachfrage und andererseits durch einige Vertragsabschlüsse moderner Büroflächen, die generell einen höheren Mietpreis erzielen.

Durch die Entwicklung der Speicherstadt Potsdam und anderer Bauprojekte werden neue Impulse auf dem lokalen Büromarkt gesetzt. Bei größeren Bauvorhaben handelt es sich meist um Eigennutzer, die eigenständig Büroflächen realisieren bzw. errichten lassen. Ein Beispiel hierfür ist die neue Zentrale der ILB (Investitionsbank des Landes Brandenburg) im Entwicklungsgebiet „Neues Quartier am Bahnhof“. Es wird jedoch nicht erwartet, dass durch die verstärkte Bautätigkeit die hohe angespannte Marktsituation mittelfristig behoben werden kann.

3.5 EXKURS: BREITBANDVERSORGUNG IN POTSDAM

Mit der fortschreitenden Digitalisierung stellt die Verfügbarkeit einer schnellen Internetanbindung einen zentralen Standortfaktor für Unternehmen dar. Für die Landeshauptstadt Potsdam gilt dies im Hinblick auf die Bedeutung der wissensintensiven Dienstleistungen (z. B. Forschung, IT-Wirtschaft, Kreativwirtschaft) sowie auch im Hinblick auf die Ansiedlung von wissen- und forschungsintensiver Industrien in besonderem Maße.

Der anhaltende technische Fortschritt führt dabei zu einem kontinuierlichen Anstieg eines allgemein gültigen Schwellenwertes für eine angemessene Datenübertragungsrate. Laut Industrie- und Handelskammer Potsdam kann dieser Wert aktuell bei einer Übertragungsrate ab 50 Megabit pro Sekunde (Mbit/s) eingeordnet werden.

In der Stadt Potsdam verfügten laut einer Erhebung des TÜV Rheinland und des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur in der Jahresmitte 2016 87,8 Prozent der Haushalte über eine Breitbandversorgung durch leistungsgebundene Technologien von mindestens 50 Megabit pro Sekunde (Mbit/s). Eine Übertragungsgeschwindigkeit von mindestens 100 Mbit/s standen 81,8 Prozent der Haushalte zur Verfügung¹⁵. Hier wurde jedoch ein geringerer Versorgungsgrad als in den kreisfreien Städten Cottbus und Brandenburg an der Havel erreicht (86,4 bzw. 86,0 %).

Hinsichtlich der Versorgungssituation ist anzumerken, dass sich diese für den Endverbraucher sehr differenziert darstellt. Generell ist zwischen Festnetz und Mobilfunknetz zu unterscheiden. Beim Festnetz erfolgt die Erschließung der Haushalte über örtliche Vermittlungsstellen, welche wiederum über dezentrale Verteilerkästen die einzelnen Haushalte und Betriebe versorgen. Die Infrastruktur basiert im Wesentlichen auf dem Einsatz von Kupferleitungen. Diese haben jedoch den Nachteil, dass sie aufgrund ihrer technischen Dämpfung einen Teil der Übertragungsrate über die Entfernung verlieren. In den vergangenen Jahren wurden deshalb Kupferleitungen zwischen Vermittlungsstelle und Verteilerkasten durch moderne Glasfaserkabel ersetzt. Diese weisen keine Verluste bei der Datenübertragung auf. Auf dem Abschnitt zwischen Verteilerkasten und Endverbraucher („die letzte Meile“) gilt die Regel, dass die Übertragungsrate mit zunehmender Entfernung abnimmt. Hier werden aufgrund der hohen Kosten für die Einzellerschließung meist noch

¹⁵ Vgl. Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2016): Aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland (Stand Mitte 2016).

Kupferleitungen genutzt. Folglich ist trotz einer guten Versorgung des Verteilerkastens eine schnelle und stabile Breitbandversorgung nicht gewährleistet. Zur Behebung dieser Problematik kommt bei Ausbaumaßnahmen mittlerweile die Vectoring-Technik zum Einsatz. Hierbei werden die elektromagnetischen Störsignale, die zwischen den Kupferleitungen bestehen, beseitigt und kurzfristig ein geringerer Datenverlust generiert.

Die Anforderungen an die digitale Infrastruktur bzw. die Übertragungsraten werden sich auch zukünftig erhöhen. Hierbei zeigt sich, dass Glasfaserkabel langfristig auch höhere Leistungen ohne Verluste gewährleisten können. Bei Kupferleitungen ist jedoch selbst durch den Einsatz der Vectoring-Technik die Spitze bei 100 Mbit/s erreicht. Unabhängig davon haben größere Unternehmen in der Vergangenheit teilweise selbst in die Verlegung von Glasfaserkabeln zum Betriebsgrundstück investiert. Diese Möglichkeit lohnt sich jedoch aufgrund des finanziellen Aufwands erst ab einer bestimmten Unternehmensgröße. Kleinere Betriebe können auf das Mobilfunknetz zurückgreifen. Mithilfe der sogenannten Hybrid-Technik werden bei Spitzenbelastungen die Bandbreiten von Festnetz und LTE-Sendemasten gebündelt, wodurch sich die Übertragungsraten erhöht. Voraussetzung hierfür ist ein DSL- oder VDSL-Anschluss auf IP-Basis, ein ausreichendes LTE-Signal sowie ein hybridfähiger Router.

Bezieht man die beiden Komponenten Mobilfunk- und Festnetz mit ein, ist die Stadt Potsdam laut Telekom flächendeckend mit schnellem Internet versorgt. Dies begründet sich auf dem fast lückenlosen Mobilfunknetz. Bezieht man sich jedoch nur auf das Festnetzangebot der Telekom, zeigen sich im Stadtgebiet noch Versorgungslücken. Diesbezüglich ist anzumerken, dass fünf weitere Telekommunikationsunternehmen das Stadtgebiet versorgen. Diese bewerten die vorhandene Breitbandinfrastruktur am Standort Potsdam als eine der leistungsfähigsten im Land¹⁶.

Im Rahmen der Studie hat Georg Consulting mehrere in Potsdam ansässige Unternehmen zur Situation der Breitbandversorgung am Standort befragt. Im Wissenschaftspark Golm ist die Verfügbarkeit mittlerweile zufriedenstellend. Am Campus Jungferensee wurde im Rahmen der Erschließung der Gewerbeflächen eine 100 Mbit-Leitung verlegt. Die Versorgung ist an diesem Standort also gut. Hingegen sehen Unternehmen im Industriegebiet Potsdam-Süd und in der Medienstadt Babelsberg noch Handlungsbedarf. Im Industriegebiet haben sich einige Unternehmen deshalb Standleitungen angemietet. In der Medienstadt ist das Breitbandangebot vom bisherigen Netzanbieter nicht ausgebaut worden. Durch die Freigabe des Areals für weitere Netzanbieter zu Jahresbeginn hofft man nun jedoch mit einer Verbesserung vor Ort.

Generell sollte die Breitbandversorgung aufgrund der hohen Bedeutung als Standortfaktor als zentrales Thema zur Gewährleistung der Zukunftsfähigkeit Potsdams in der Stadtpolitik wahrgenommen werden. Das Beispiel Medienstadt Babelsberg zeigt, dass – gerade in Hinblick auf die lokale Wirtschaftsstruktur mit Schwerpunkten in den Bereichen IT und Film – hier Handlungsbedarf besteht.

¹⁶ Vgl. Märkische Allgemeine Zeitung (2016): Telekom bleibt dabei: Stadt ist komplett versorgt.

3.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

Der Gewerbeflächenumsatz zeigt sich in Potsdam stark schwankend. Im Zeitraum zwischen 2006 bis 2015 wurden laut Gutachterausschuss der Stadt Potsdam im Jahresdurchschnitt 3,7 Hektar baureife Gewerbegrundstücke veräußert. Innerstädtisch gibt es eine starke Konzentration des Ansiedlungsgeschehens auf Standorte entlang der L 40, die eine Zubringerfunktion zur A 115 erfüllt. An Standorten, wie dem Wissenschaftspark Golm, wurden innerhalb von zehn Jahren jedoch keinerlei Flächenumsätze erzielt. Gerade die Wissensstandorte wären interessante Standortbereiche zur Ansiedlung von produzierenden Technologieunternehmen.

Hinsichtlich der qualitativen Nachfrage zeigen die Daten des Gutachterausschusses eine Konzentration der Flächenvermarktung auf Handel, Logistik, Transport und Großhandel sowie Handwerk und Kleingewerbe. Das klassische produzierende Gewerbe hatte einen geringen Anteil am Flächenumsatz. In den letzten Jahren hat sich in Potsdam die Flächennutzung für Industrie und Gewerbe deutlich verringert, während sich die Flächennutzung für Wohnzwecke deutlich erhöht hat. Das lässt zum Teil auf Umwidmungen schließen.

Im Rahmen der Studie wurden 23 Gewerbegebiete im Stadtgebiet analysiert und anhand einer Standorttypisierung kategorisiert. Insgesamt weist die Stadt Potsdam ein Portfolio an Standorten mit unterschiedlichen Qualitäten und Schwerpunktnutzungen auf. Viele Standorte haben eine hohe Nutzungsmischung. Auch ein Teil der Büronutzung findet sich auf spezialisierten Gewerbebeständen (z. B. Campus Jungfersee, Gewerbequartier Babelsberg). Des Weiteren gibt es eine Reihe von Sonderstandorten (z. B. für Forschung und Medien), die Potenziale für spezifische Entwicklungen und Impulsgebungen für den gesamten Wirtschaftsstandort Potsdam bieten. Durch den geringen Industriebesatz findet sich, mit Ausnahme des Industriegebiets Potsdam-Süd, in keinem der anderen Standorte eine starke Konzentration an produzierenden Unternehmen.

Innerhalb der jeweiligen Standorte stehen nach städtischen Angaben knapp 124 Hektar an Flächen zur Verfügung. Die faktische Verfügbarkeit ist jedoch stark eingeschränkt. Wesentliche Aktivierungshemmnisse sind Eigentümerinteressen sowie Umweltbelange. In der jährlichen Bilanz zum Gewerbeflächensicherungskonzept wurden Anfang 2016 gerade einmal knapp sieben Hektar an Gewerbeflächen als kurzfristig verfügbar befunden. Selbst in Relation zu den geringen jährlichen Flächenumsätzen wäre dieses Potenzial innerhalb von zwei Jahren aufgebraucht. Es besteht somit ein dringender Handlungsbedarf Flächen zu aktivieren.

Einige Bestandsgebiete, wie das Industriegebiet Potsdam-Süd, haben Handlungsbedarfe zum Beispiel im Hinblick auf die Flächenaktivierung und Inwertsetzung mindergenutzter Grundstücke, auf städtebauliche und verkehrliche Optimierungsmaßnahmen sowie im Hinblick auf die Verbesserung der Informations- und Kommunikationsstruktur.

4. ORIENTIERUNGSRAHMEN GEWERBEFLÄCHENBEDARF

4.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER NACHFRAGE

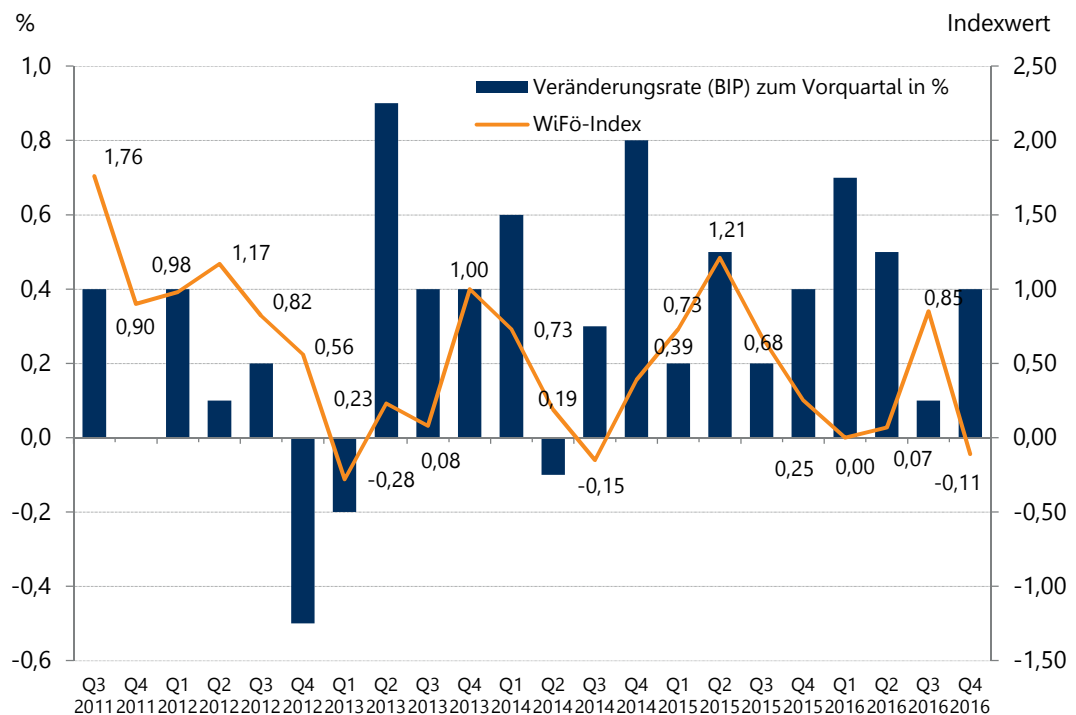
Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Davon ist, trotz der regionalspezifischen Ausprägung der Nachfrage, übergeordnet auch der Gewerbeflächenstandort Potsdam betroffen. Zu den relevanten übergeordneten Trends zählen:

- Die anhaltende Internationalisierung und Integration der Märkte führt zu einer Zunahme grenzübergreifender Aktivitäten sowie zur Verschärfung des Standortwettbewerbs. Mit der Integration der osteuropäischen Märkte und veränderten Produktionsweisen haben sich auch die Transport- und Logistikleistungen erhöht.
- Der Bedeutungszuwachs der Informations- und Kommunikationstechnologien geht einher mit der Technisierung und Digitalisierung (Industrie 4.0). Sie ist Treiber des Strukturwandels zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie. In diesem Zusammenhang stellt ein Anschluss an das Breitbandnetz (schnelles Internet) einen zentralen Standortfaktor dar.
- Auch innerhalb der Sektoren und Branchen vollziehen sich bedeutende Veränderungen. Beispielhaft hierfür kann die vergleichsweise starke Zunahme der Beschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen innerhalb des Dienstleistungssektors genannt werden.
- Weiterhin gibt es im sekundären Sektor ein Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes). Die Veränderungen führen nicht zuletzt zu steigenden Standort- und Flächenansprüchen von Unternehmen.
- Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demografischen Wandels eine Binnenwanderung ab. Geografisch verläuft die Wanderung zumeist von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt (Re-Urbanisierung). Diese Wanderungen haben die regionalen Disparitäten im Zeitverlauf erkennbar verschärft. Diese Entwicklung wird weiter anhalten und zu einer zunehmenden Konkurrenz von Städten und Regionen um (hoch-)qualifizierte Arbeitskräfte führen und damit das Standortverhalten von Unternehmen direkt beeinflussen. Potsdam profitiert von dieser Entwicklung und ist mittlerweile eine der schnellst wachsenden Städte in Ostdeutschland.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hat im Kontext der beispielhaft skizzierten Trends in den letzten zehn Jahren ebenfalls einen deutlichen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse. Andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu. In Folge dieser Prozesse sind neue Logistikkonzepte entstanden, die einen entsprechenden Einfluss auf die gewerbliche Flächennachfrage ausüben.

Die Flächennachfrage wird zudem deutlich von der konjunkturellen Entwicklung beeinflusst. Dies zeigt der WiFö-Index Gewerbe, der von Georg Consulting bundesweit durch die Befragung regionaler Wirtschaftsförderer erhoben wird. Der Index ist ein Stimmungsbarometer und kann Werte zwischen +5 (hohe Vermarktung) und -5 (schwache Vermarktung) aufweisen (vgl. Abb. 47). Unternehmen reagieren leicht zeitversetzt auf die konjunkturelle Entwicklung, was sich am Stimmungsbarometer der Gewerbeflächennachfrage ablesen lässt.

ABB. 47: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG



© Georg Consulting

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Georg Consulting erfasst mit dem WiFö-Index Gewerbe weiterhin die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die wichtigsten Erkenntnisse der laufenden bundesweiten Marktbeobachtung sind:

- Bereits seit Mitte der 1990er Jahren ist in weiten Teilen eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen (mit Ausnahme bei Logistik und großflächigem Einzelhandel). Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.
- Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.

- Insgesamt kommen 80 bis 90 Prozent der Nachfrage nach Gewerbeflächen aus der Bestandsentwicklung beziehungsweise einem Umkreis von nur circa 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch Logistik, großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen getragen.
- Technologieorientierte Unternehmen gelten zwar als relativ standorttreu, suchen jedoch vielfach auch die Nähe zu Wissensstandorten.
- Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort beziehungsweise die Standortgemeinde.

4.2 METHODENDISKUSSION

Für die Bestimmung der zukünftigen gewerblichen Flächennachfrage gibt es mehrere methodische Ansätze. Die Grundlage für den bedarfs- bzw. nachfrageorientierten Ansatz bildet die zu erwartende Nachfrage nach Gewerbeflächen durch Unternehmen. Diese zu erwartende Nachfrage kann durch Unternehmensbefragungen zum zukünftigen Flächenbedarf oder durch spezifische Prognosemodelle ermittelt werden. Unternehmensbefragungen zeigen in aller Regel nur den aktuellen und kurzfristigen Bedarf auf. Mit Prognosemodellen wird hingegen versucht, einen mittel- bis längerfristigen Bedarfshorizont abzubilden.

Zur Bestimmung des zukünftigen Flächenbedarfs wird bei Trend- und Verbrauchsprognosen der in der Vergangenheit realisierte lokal- oder regionsspezifische Flächenumsatz an Gewerbeflächen in die Zukunft fortgeschrieben. Zwar unterstellen Fortschreibungen dieser Art, dass sich der Gewerbeflächenverbrauch in Zukunft so weiter entwickelt wie bisher. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Flächenumsatz vom Angebot an Flächen mit beeinflusst wird. Dennoch bieten Trendprognosen, bei einem langfristigen Referenzzeitraum und um Spitzen und Sonderfälle geglättete Werte, eine realistische und gute Orientierung für den zukünftigen Bedarf. In Nordrhein-Westfalen wird diese Methode umfangreich und in Kombination mit einem Flächenmonitoring (Handlungsspielraummethode) erfolgreich angewendet.

Die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage kann außerdem durch Beschäftigungsprognosemodelle ermittelt werden. Breite Anwendung findet in Deutschland das Anfang der 1980er Jahre entwickelte GIFPRO-Modell. Der Flächenbedarf wird hierbei aus der Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten je Wirtschaftsabteilung und der Flächenkennziffer errechnet. Das heißt vereinfacht ausgedrückt: $\text{Fläche} = \text{Beschäftigte} \times \text{Flächenkennziffer}$. In diese Gleichung werden zusätzlich der Planungszeitraum sowie Quoten für Ansiedlung, Verlagerung und Wiedernutzung von Flächen eingerechnet. Flächenbedarf entsteht bei GIFPRO somit primär aufgrund der Beschäftigtenzunahme bzw. der Fortschreibung der Beschäftigtenentwicklung in gewerbeflächenrelevanten Bereichen. Allerdings zeigt sich in der Praxis, dass sich der gewerbliche Flächenbedarf bereits seit Mitte der 90er Jahre in weiten Teilen von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt hat und viel stärker durch die Produktivitätsentwicklung bestimmt ist.

4.3 GRUNDLAGEN UND DATENBASIS

Im Folgenden werden verschiedene Szenarien zur Gewerbeflächennachfrage in Potsdam mit dem Zielhorizont 2025 aufgezeigt. Hierbei werden das STEK-Gewerbe Potsdam aus dem Jahr 2010, Aussagen des aktuellen Gewerbeflächensicherungskonzepts sowie die langfristigen Verbrauchsdaten und Aspekte einer stärkeren angebotsorientierten Entwicklung berücksichtigt.

Das STEK-Gewerbe Potsdam hat für den Zeitraum 2010 bis 2020 einen Flächenbedarf in der Größenordnung von 67 Hektar, davon rund 41 Hektar für höherwertiges Gewerbe (Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, Medien etc.) prognostiziert. Bezogen auf den Prognosezeitraum entspricht dies einer hypothetischen Nachfrage von 6,1 Hektar pro Jahr (vgl. Tab. 12). Das aktuelle Gewerbeflächensicherungskonzept zeigt auf, dass von Anfang 2012 bis März 2016 rund 38 Hektar für Gewerbe in Anspruch genommen wurden. Damit wurde die Prognose nach rund zwei Dritteln des Betrachtungszeitraums zu 57 Prozent erfüllt. Das Gewerbeflächensicherungskonzept weist im Hinblick auf die Prognose ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund eines unzureichenden faktischen Flächenangebots die Nachfrage kaum noch bedient werden kann. Die Sicherung von Flächenpotenzialen scheint somit nicht mehr ausreichend und es müsste stärker über eine angebotsorientierte Flächenentwicklung nachgedacht werden.

Die realisierte Nachfrage in Potsdam lag laut Angaben des Gutachterausschusses der Stadt im Zeitraum 2006 bis einschließlich 2015 bei durchschnittlich 3,7 Hektar pro Jahr. In einem kürzeren Betrachtungsraum (2012 bis 2015) betrug der durchschnittliche Flächenumsatz 4,3 Hektar pro Jahr, was durch vergleichsweise höhere Flächenumsätze im Bereich, Logistik, Lagerei, Transport und Großhandel begründet ist. Wird der langfristige Verbrauchswert (2006 bis 2015) in Relation zur konjunkturellen Entwicklung gesetzt, ergibt sich ein Referenzwert von rund 2,9 Hektar pro einem Prozent Wirtschaftswachstum.

Die Prognose des STEK-Gewerbe Potsdam geht von einem hohen Dienstleistungsanteil der Nachfrage (hoher Bedarf an höherwertigen Gewerbeflächen) aus. Die jährliche Bilanzierung des Gewerbeflächensicherungskonzeptes zeigt auf, dass die Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Zwecke in den vergangenen Jahren sich auf diese Nachfragegruppe bezogen hat. Dabei werden sowohl GE-, als auch SO- und MI-Flächen berücksichtigt. Die konkreten Verbrauchszahlen des Gutachterausschusses der Stadt Potsdam zeigen jedoch schwerpunktmäßig Flächenumsätze für Handel, Kfz-bezogene Nutzungen, Speditionen und Großhandel sowie Handwerk und Kleingewerbe. Der Anteil des klassischen produzierenden Gewerbes an den Flächenumsätzen fällt nicht zuletzt aufgrund des geringen Besatzes in Potsdam schwach aus (vgl. Tab. 8).

Wird der Flächenumsatz um die Handelsnutzungen bereinigt, liegt der durchschnittliche Flächenumsatz im Zeitraum 2006 bis 2015 nur bei 2,4 Hektar pro Jahr. Ohne den Flächenumsatz mit Handelsansiedlungen beträgt der Flächenumsatz pro einem Prozent Wirtschaftswachstum 1,9 Hektar pro Jahr. Im kurzfristigen Betrachtungszeitraum 2012 bis 2015 war der Handelsanteil (0,4 Hektar/Jahr) an den jährlichen Gewerbeflächenumsätzen (4,3 Hektar/Jahr) gering.

Flächenanfragen von durchschnittlich 40 Hektar jährlich

Aus dem aktuellen Gewerbeflächensicherungskonzept geht hervor, dass im Zeitraum von 2012 bis 2015 durchschnittlich 5,2 Hektar an Gewerbeflächen in Anspruch genommen worden sind. Die Diskrepanz zu den Angaben des Gutachterausschusses kann unter anderem aus der unterschiedlichen Berücksichtigung von Planungskategorien oder einer zeitverzögerten Meldung von Kauffällen an den Gutachterausschuss resultieren. Auch kann der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen kein Kauffall zugrunde liegen (z. B. bei Pacht oder entsprechenden Eigentumsverhältnissen). Das Gewerbeflächensicherungskonzept zeigt zudem auf, dass die Flächenanfragen pro Jahr (im Mittel bei jährlich 40 Hektar und mehr) um ein vielfaches höher liegen als die tatsächliche Inanspruchnahme.

TAB. 12: DATENBASIS GEWERBEFLÄCHENUMSATZ POTSDAM

DATENBASIS	Ø GEWERBEFLÄCHENUMSATZ PRO JAHR
STEK-GEWERBE POTSDAM NACHFRAGEPROGNOSE 2010–2020 (67 HA GESAMT)	6,1 ha*
GEWERBEFLÄCHENVERBRAUCH NACH ANGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES 2006–2015	3,7 ha
GEWERBEFLÄCHENVERBRAUCH NACH ANGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES 2006–2015 OHNE HANDELSFLÄCHENUMSATZ	2,4 ha
GEWERBEFLÄCHENVERBRAUCH NACH ANGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES 2012–2015	4,3 ha
GEWERBEFLÄCHENVERBRAUCH NACH ANGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES 2012–2015 OHNE HANDELSFLÄCHENUMSATZ	3,9 ha
GEWERBEFLÄCHENINANSPRUCHNAHME NACH ANGABEN DES GEWERBEFLÄCHENSICHERUNGSKONZEPTS 2016, 2012–2015	5,2 ha
GEWERBEFLÄCHENUMSATZ 2006–2015 PRO EINEM PROZENT WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP)	2,9 ha
GEWERBEFLÄCHENUMSATZ 2006–2015 PRO EINEM PROZENT WIRTSCHAFTSWACHSTUM (BIP) OHNE HANDELSFLÄCHENUMSATZ	1,9 ha

*PROGNOSE. QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT POTSDAM (2016); LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2012–2016); GEORG CONSULTING (2016).

4.4 SZENARIEN DER NACHFRAGE

Eine einfache Fortschreibung der Verbrauchszahlen ist für Potsdam wenig zielführend, da die Umsatzzahlen aufgrund des geringen Flächenangebotes niedrig sind. Dennoch bilden diese Daten eine Grundlage für plausible Szenarien der zukünftigen Nachfrage. Wie aus dem Gewerbeflächensicherungskonzept bekannt ist, gibt es im Durchschnitt jährliche Anfragen in der Größenordnung von 40 Hektar, wobei Anfragen selbst bei einem ausreichenden Flächenangebot nicht gleichzusetzen sind mit konkreten Ansiedlungsabsichten.

Könnten bei einem entsprechenden Flächenangebot jedoch rund weitere fünf Prozent der Anfragen bedient werden, entspräche dies einem zusätzlichen Flächenumsatz von zwei Hektar pro Jahr. In diesem Szenario erhöht sich somit der festgestellte Verbrauchswert von 2,4 Hektar (ohne Handel) auf 4,4 Hektar pro Jahr. In der Projektion bis zum Jahr 2025 (2017–2025) würde dies einer Nachfrage von rund 40 Hektar (netto) und rund 52 Hektar (brutto) entsprechen (vgl. Tab. 13). Würden rund zusätzlich zehn Prozent der Anfragen realisiert werden können, erhöht sich die Flächennachfrage bis zum Jahr 2025 auf rund 58 Hektar (netto) und ca. 75 Hektar (brutto).

In einem zweiten Szenario wird davon ausgegangen, dass das durchschnittliche jährliche Wirtschaftswachstum bei 1,5 Prozent liegt. Bis zum Jahr 2025 ergäbe sich somit eine Flächennachfrage von rund 26 Hektar (bei einem Referenzwert von 1,9 Hektar Flächenumsatz pro einem Prozent Wirtschaftswachstum ohne Handel). Dies entspräche einer Bruttonachfrage von rund 34 Hektar. Auch bei diesem Szenario würde sich die Nachfrage durch eine angebotsorientierte Entwicklung erhöhen. Würden ebenfalls weitere fünf Prozent der jährlichen Anfragen realisiert werden können, führt dies zu einem Flächenimpuls von zusätzlich 18 Hektar (netto) und ca. 23 Hektar (brutto). Würden zehn Prozent der Anfragen konkret in Flächenkäufen realisiert, erhöht sich die Nachfrage um 36 Hektar (netto) und 46 Hektar (brutto).

In einem weiteren Szenario wird der durchschnittliche Referenzwert der Gewerbeflächeninanspruchnahme (ohne Aufschlag) in die Zukunft projiziert. Dabei ergibt sich eine zukünftige Nachfrage von rund 47 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025. Mit einem Aufschlag würde der Bedarf auf 65 bzw. 83 Hektar (netto) liegen.

In der vergleichenden Betrachtung der Szenarien ergibt sich in einem moderaten Prognoseansatz somit eine Nachfragespanne von ca. 40 bis 47 Hektar (netto) und 52 bis 61 Hektar (brutto) ohne Handel (vgl. Tab. 13).

TAB. 13: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE (NETTO) IN POTSDAM BIS ZUM JAHR 2025 (SZENARIEN)

REFERENZWERT	PROJEKTION 2025 (2017–2025), GERUNDET, NETTO	ZUSÄTZLICHE BINDUNG DER NACH- FRAGE (NETTO) BEI AUSREICHENDEM FLÄCHENANGEBOT (5 % DER FLÄCHENAN- FRAGEN)*	ZUSÄTZLICHE BINDUNG DER NACH- FRAGE (NETTO)* BEI AUSREICHENDEM FLÄCHENANGEBOT (10 % DER FLÄCHEN- ANFRAGEN)*
	HA	HA	HA
2,4 ¹	22	40	58
1,9 ²	26 ³	44	62
5,2 ⁴	47	65	83

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

1 JÄHRLICHER GEWERBEFLÄCHENUMSATZ (GRUNDSTÜCKSVKÄUFE) IM ZEITRAUM 2006–2015 OHNE HANDEL

2 JÄHRLICHER FLÄCHENUMSATZ PRO EINEM PROZENT WIRTSCHAFTSWACHSTUM OHNE HANDEL

3 FLÄCHENUMSATZ INSGESAMT BEI EINEM JÄHRLICHEN WIRTSCHAFTSWACHSTUM VON 1,5 PROZENT

4 JÄHRLICHE FLÄCHENINANSPRUCHNAHME GEMÄSS GEWERBEFLÄCHENSICHERUNGSKONZEPT 2016

*JÄHRLICHE FLÄCHENANFRAGEN IN DER GRÖSSENORDNUNG VON DURCHSCHNITTLICH RUND 40 HEKTAR

4.5 ABGLEICH MIT DEM FLÄCHENANGEBOT

Nach Angaben der Stadt Potsdam stehen derzeit rund 124 Hektar an Flächen zur Verfügung, wobei die faktische Verfügbarkeit dieser Flächen zum Teil stark eingeschränkt ist (Eigentumsaspekte, Umwelt- und/oder Umfeldrestriktionen etc.). Kurzfristig stehen auf den sogenannten P20-Flächen nur knapp sieben Hektar an Gewerbeflächen zur Verfügung (vgl. Tab. 11). Zwischen faktischem Flächenangebot und der Flächennachfrage zeigt sich eine deutliche Diskrepanz. Qualitative Hinweise auf die Nachfrage lassen sich generell aus den bisherigen Verbrauchswerten des Gutachterausschusses ableiten. Für die Einschätzung der zukünftigen Nachfrage in Potsdam sind diese Werte aber aufgrund des hohen Handelsanteils nur bedingt aussagekräftig. Die qualitativen Aspekte der Gewerbeflächennachfrage für Potsdam lassen sich unserer Einschätzung eher durch eine angebotsorientierte Profilierung der Gewerbeflächenstandorte berücksichtigen.

5. SCHLUSSFAZIT UND EMPFEHLUNGEN

5.1 WIRTSCHAFTSSTANDORT POTSDAM

Potsdam ist auf Wachstumskurs. Die Stadt verzeichnete in den letzten Jahren ein dynamisches Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum. Der Wirtschaftsstandort Potsdam zeichnet sich durch eine starke Konzentration auf Dienstleistungsbranchen aus. Es gibt einen vergleichsweise hohen Beschäftigtenanteil in den Unternehmensdienstleistungen, im Bereich Information und Kommunikation, in der Gesundheitswirtschaft sowie in der Querschnittsbranche Kreativwirtschaft insgesamt. Während zum Beispiel die Beschäftigung in der Kreativwirtschaft in den letzten Jahren zurückging, fiel das Beschäftigungswachstum in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen auf niedrigem Niveau überdurchschnittlich hoch aus. Die Produktivität in Potsdam liegt unter dem Bundesdurchschnitt, wobei insbesondere das Verarbeitende Gewerbe einen starken Rückstand aufweist. Das Verarbeitende Gewerbe in Potsdam ist zudem nur in einem relativ geringen Maß exportorientiert, was unter anderem auf den vergleichsweise geringen Besatz an technologieorientierten Industrieunternehmen zurückzuführen ist. Die umfangreichen Standortbesichtigungen vor Ort haben gezeigt, dass an einigen Standorten extensive und wenig wertschöpfungsrelevante Nutzungen vorzufinden sind.

Potsdam ist eine Stadt des Wissens und des Forschens. Die Stadt ist Standort von Hochschulen und zahlreichen Forschungsinstituten und -einrichtungen. Deutlich wird dies in einem überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil im Bereich Forschung und Entwicklung sowie der wissensintensiven Dienstleistungen. Trotz des etablierten Wissens- und Forschungsstandortes gibt es in Potsdam nur einen geringen Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven und forschungsrelevanten Industrien, wengleich dieser von niedrigem Niveau aus in den letzten Jahren angestiegen ist. Der entsprechende Anteil ist im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt sowie zu ausgewählten Vergleichsstädten gering. Potsdam ist es bisher nicht gelungen, seine Stärken als Wissens- und Forschungsstandort mit der Ansiedlung von exportorientierten, wertschöpfungsstarken wissens- und forschungsintensiven Industrieunternehmen zu koppeln. Diesbezüglich bleibt Potsdam, insbesondere im Vergleich zu anderen Städten, deutlich unter seinen Möglichkeiten. Auch hinsichtlich der wissensintensiven Dienstleistungen liegt Potsdam unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte.

Die Herausforderungen und Aufgaben für den Wirtschaftsstandort Potsdam ergeben sich aus dem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel zur Wissensökonomie, dem zunehmenden Standortwettbewerb sowie den spezifischen Unternehmens- und Branchenentwicklungen vor Ort. Die standortpolitischen Handlungsempfehlungen sind:

Profilierung und Fortentwicklung als Technologie- und Forschungsstandort

Aufgrund der Funktion als Universitätsstadt und Standort zahlreicher Forschungsinstitute gibt es in Potsdam ein generell hohes Potenzial für Innovationen und Start-ups. Es gibt bereits vielfältige Aktivitäten, dieses Potenzial zu nutzen – zum

Beispiel durch die vorhandenen Technologie- und Gründerzentren oder das Gründerforum Potsdam. Dieses Potenzial könnte gerade im Zusammenhang mit dem Thema urbane Produktion stärker als bisher für die Ansiedlung von wissensintensivem Gewerbe genutzt werden (vgl. Kapitel 2.7). Hierfür sind entsprechende Flächenangebote, wie im Wissenschaftspark Golm geplant, notwendig.

Ziel sollte sein, dass sich Potsdam im gesamtstädtischen Kontext als zweites Adlershof in der Region Berlin-Brandenburg positioniert und das Gründungsgeschehen am Standort fördert und bindet. Gerade das vorhandene Arbeitskräftepotenzial sowie die attraktiven weichen Standortfaktoren Potsdams stellen positive Rahmenbedingungen für höherwertige bzw. wissensintensive Ansiedlungen dar.

ABB. 48: HOCHSCHULEN UND FORSCHUNGSEINRICHTUNGEN IN POTSDAM



*INSTITUTE BEFINDEN SICH IN DER ANGRENZENDEN GEMEINDE NUTHETAL (POTSDAM-MITTELMARK). QUELLEN: LANDESHAUPTSTADT POTSDAM (2017A); GEORG CONSULTING (2017).

Ausbau des Start-up-Ökosystems

Die Rahmenbedingungen für Gründungen an der Universität Potsdam bieten laut „Gründungsradar 2016“ gute Voraussetzungen für Start-ups aus dem Hochschulbereich. Des Weiteren verfügt die Stadt Potsdam mit mehreren Technologie- und Gründerzentren über eine entsprechende Infrastruktur zur Förderung von jungen Unternehmen. Zukünftig sollten die Rahmenbedingungen für Start-ups in Potsdam (u. a. günstige Büro-, Werkstatt- und Laborflächen, Zugang zu Kapital, Beratung) fortentwickelt werden, um innovative Gründer an den Standort zu binden. Die hohe Start-up-Dichte in der benachbarten Bundeshauptstadt bietet darüber hinaus Potenziale für die Ansiedlung weiterer junger Unternehmen.

Initiierung Think Tank Wissensstadt

Um das Thema Wissensstadt weiter fortentwickeln zu können und hierfür umsetzungsfähige Projekte zu kreieren, sollte ein Think Tank initiiert werden. Der Think Tank ist eine Plattform für die Diskussion von bedeutenden Zukunftsthemen. Teilnehmer am Think Tank sollten politische Entscheidungsträger, Wirtschaftsförderer, Kammern, Verbände, Unternehmen, Medien sowie Clustervertreter und Vertreter von Netzwerken und Initiativen sein. Schwerpunkte des ersten Think Tanks könnten für Potsdam die Themen urbane Produktion und Smart Factories sein. Gemeinsam mit den teilnehmenden Akteuren könnten konkrete Handlungsempfehlungen und Projekte entwickelt werden.

Positionierung als intelligente Stadt

Potsdam hat ein hohes Potenzial, sich als intelligente Stadt zu profilieren. Spezielle Standorte für Smart Factories im urbanen Umfeld würden einen Standortvorteil für die Stadt des Wissens und der Forschung darstellen und Fachkräfte, Kapital und Unternehmen anziehen. In der Anwendung und Umsetzung des Gedankens könnten intelligente Standorte für Produktion und für Distributionszwecke entstehen. Dabei sollte die smarte Fabrik aber keine Insellösung darstellen, sondern Teil einer Gesamtstrategie sein, die zunehmend auf die Informatisierung der Stadt selbst abzielt. Intelligente Unternehmen und intelligente Städte setzen sich für eine intensivere Vernetzung ein.

Vernetzung und Cross Clustering

Kreativität und digitale Innovationen sind heute die treibenden Kräfte, die Industrie und Dienstleistungen wettbewerbsfähig halten. In den nächsten zehn Jahren kommen der Kreativwirtschaft und der Digitalisierung die Schlüsselfunktionen zur Erneuerung sowie Integration von Industrie und Dienstleistungen zu. In der zunehmenden Verknüpfung des starken IT-Sektors mit anderen Clusterbranchen ergeben sich Wachstumspotenziale für die bedeutenden Branchen der Stadt. Für die Clusterbranchen könnte ein gemeinsamer Innovationsverbund ins Leben gerufen werden, um auf diese Weise neue Ideen und Innovationen zu entwickeln. Durch ein aktives Cross Clustering kann sich zukünftig ein wachsender Gewerbeflächenbedarf für wissensintensives Gewerbe ergeben.

Ausbau Informations- und Kommunikationsinfrastruktur

Die digitale Infrastruktur ist Grundlage für die intelligente und urbane Produktion und somit ein zentraler Standortfaktor. Die genannten Handlungsansätze sind ohne den Ausbau einer leistungsfähigen Informationsinfrastruktur mit zukunftsweisenden Breitbandtechnologien und Rechenzentren kaum denkbar. Die flächendeckende Ausstattung der zentralen Gewerbegebiete mit hochleistungsfähigem Breitband ist ein dringliches Vorhaben, um die Standorte für die digitale Zukunft fit machen zu können.

ABB. 49: INTELLIGENTE STADT



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Städtebauliche Herausforderungen aktiv gestalten

Zur Stärkung und Fortentwicklung des Wirtschafts- und Gewerbestandortes Potsdam sollten die Standorte produzierender Unternehmen gesichert und weiterentwickelt (Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft), geeignete Flächenpotenziale mobilisiert, Fremdnutzungen wie großflächiger Einzelhandel sowie Mindernutzungen und Brachen vermieden werden. Sinnvoll könnte es auch sein, die wenig produktiven und flächenintensiven Nutzungen (z. B. Schrott- und Bauschuttsammlung/-aufbereitung, Containerdienste, KFZ-Gebrauchtwagenhandel, etc.) auszulagern, um so Platz für wertschöpfungsintensivere Nutzungen zu schaffen. Im Sinne der urbanen Produktion sollten Quartiere im innerstädtischen Raum gemischt mit Wohnen und anderen städtischen Funktionen entwickelt werden. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen hierfür sind entsprechend anzupassen. Neue Möglichkeiten bietet diesbezüglich die Ergänzung des Bauplanungsrechts um „Urbane Gebiete“.

Etablierung eines professionellen Flächenmanagements

Die Erarbeitung des Maßnahmenplans zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen, sollte unter anderem auch die Möglichkeiten der Bereitstellung finanzieller Mittel für Investitionen in die Entwicklung Aktivierung von Gewerbeflächen von Seiten der Stadt und der städtischen Unternehmen beinhalten (z. B. im Wissenschaftspark Golm). Ein grundlegender Handlungsansatz wäre die Etablierung einer Realisierungsgesellschaft für Industrie- und Gewerbeflächen. Alternativ hierzu könnten das Flächenmanagement und die Flächenentwicklung externen Dienstleistern übertragen werden.

5.2 GEWERBEFLÄCHENSTANDORT POTSDAM

Die Gewerbeflächensituation in Potsdam zeigt sich angespannt. Laut Gutachterausschuss der Stadt wurden in den letzten Jahren lediglich 3,7 Hektar jährlich vermarktet. Dabei war das Vermarktungsgeschehen stark durch Handel und kleinteilige bis mittelständische Logistik bestimmt. Das klassische produzierende Gewerbe hatte nur einen geringen Anteil am Gewerbeflächenumsatz. Mit Ausnahme der Büronutzungen gab es insgesamt nur wenige höherwertige Ansiedlungen.

Obwohl rein rechnerisch ein Flächenpotenzial von über 120 Hektar für Gewerbeansiedlungen in Frage kommen könnte, ist die faktische Verfügbarkeit deutlich eingeschränkt. Gründe hierfür sind unter anderem Eigentumsaspekte sowie Umwelt- und/oder Umfeldkonflikte. Kurzfristig stehen nach Angaben der Stadt Potsdam aktuell sogar nur knapp sieben Hektar auf den sogenannten P20-Flächen zur Verfügung.

Angesichts des faktisch knappen Flächenangebotes sind die Verkaufsfälle für Gewerbebaugrundstücke und damit der erzielte Flächenumsatz gering. Die Flächenanfragen liegen ein Vielfaches über dem tatsächlichen Flächenvolumen. Mit geeigneten Standorten und einem ausreichenden Flächenpotenzial könnte Potsdam seine Chancen als Unternehmensstandort deutlich verbessern. Der szenarisch abgeleitete Orientierungsrahmen geht von einer Gewerbeflächennachfrage von rund 40 bis 47 Hektar (netto) bis zum Jahr 2025 aus. Bei einem Zeithorizont bis zum Jahr 2030 würde sich der Flächenbedarf auf rund 62 bis 73 Hektar (netto) erhöhen. Um diese Nachfrage decken zu können, müssen entweder die vorhandenen Flächenpotenziale/-reserven mobilisiert und/oder neue Flächen entwickelt werden.

Hinsichtlich der Gesamtsituation zeigt sich in Potsdam ein breites Portfolio an Industrie- und Gewerbeflächenstandorten. Darunter sind traditionelle Standorte mit Handlungsbedarf, Standorte mit hoher Nutzungsmischung, Standorte mit Schwerpunkt Nutzungen sowie Sonderstandorte mit vorwiegendem Fokus auf Wissenschaft und Forschung. Einige Standorte zeigen Entwicklungs- und Erweiterungspotenziale, andere Standorte befinden sich im Transformationsprozess. Die Chancen Potsdams als Gewerbestandort liegen in der Fortentwicklung und konsequenten Profilierung seiner Industrie- und Gewerbestandorte bzw. gewerblichen Flächenpotenziale. Nachfolgend werden Empfehlungen zu ausgewählten Standorten vorgestellt.

Wissenschaftspark Potsdam-Golm

Mit einer Gesamtfläche von rund 50 Hektar ist der Wissenschaftspark Potsdam-Golm der größte Wissenschaftsstandort in Brandenburg (vgl. Abb. 50). Die Universität Potsdam, drei Max-Planck-Institute, zwei Fraunhofer-Institute sowie 22 junge Unternehmen sind am Standort ansässig. Die Themenschwerpunkte in Lehre und Forschung sind sehr vielfältig. Die Universität Potsdam ist vor allem mit Instituten aus dem mathematisch-naturwissenschaftlichen sowie dem humanwissenschaftlichen Bereich vertreten. Die mathematisch-naturwissenschaftliche Fakultät und außeruniversitäre Institute am Standort kooperieren in zahlreichen Forschungspro-

jekten. Des Weiteren gibt es einige gemeinsame Professuren. Die Forschungsinstitute sind beispielsweise in den Bereichen Biotechnologie, Material- und Pflanzenforschung sowie Gravitationsphysik tätig. Insgesamt gibt es am Standort 9.000 Studierende, 200 Professuren und 2.500 Wissenschaftler, wovon 500 internationale Gastwissenschaftler sind.

Zu Beginn der 2000er Jahre wurde am Standort ein naturwissenschaftlich orientiertes Innovations- und Gründerzentrum mithilfe von Fördermitteln gebaut. Im heutigen GO:IN Innovationszentrum sind aktuell 20 Start-ups aus den Bereichen Biologie, Physik und Chemie ansässig. Die Unternehmen werden von der 2007 gegründeten Standortmanagement Golm GmbH beraten und begleitet. Diese versteht sich als Partner für wissens- und technologieorientierte Spin-offs und Start-ups. Das GO:IN stellt den Unternehmen Büro- und Laborräume mit dem dazugehörigen Equipment zur Verfügung. Die Räumlichkeiten können von den Unternehmen für maximal acht Jahre genutzt werden. Im Wissenschaftspark gibt es pro Jahr etwa 15 Gründungen. Um weiteren Jungunternehmern Räumlichkeiten anbieten zu können, wird aktuell ein weiteres Innovationszentrum (GO:IN 2) von der Stadt Potsdam realisiert. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 geplant.

Im Wissenschaftspark Potsdam-Golm gibt es darüber hinaus ein Konferenzzentrum der Fraunhofer-Gruppe, ein Gästehaus für Wissenschaftler und Studentenwohnhäuser, einen bilingualen Kindergarten, ein Community Center sowie ein Nahversorgungszentrum. Der Standort ist an das Schienennetz angebunden. Vom Regionalbahnhof Golm gibt es direkte Verbindungen ins Berliner Stadtzentrum, zum Flughafen Schönefeld bzw. Berlin Brandenburg (BER) sowie nach Wustermark, Hennigsdorf und Ludwigsfelde. Die Straßenanbindung erfolgt über die Bornimer Chaussee.

ABB. 50: LUFTBILD UND STANDORTBEGRENZUNG WISSENSCHAFTSPARK GOLM



QUELLEN: LGB - LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Im aktuellen Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen der Stadt Potsdam werden unter dem Handlungsfeld 2 (standortbezogene Maßnahmen) mehrere Aussagen zum Wissenschaftspark Golm getroffen.

Als Oberziel wird die Entwicklung Golms zu einem internationalen Innovationsstandort formuliert. Hierzu soll eine Road Map mit dem Zeithorizont 2026 erstellt werden. Des Weiteren soll eine Neustrukturierung und -ausrichtung der GO:IN GmbH erfolgen. Der Neubau des GO:IN 2 soll von der TGZP GmbH (Technologie- und Gewerbezentren Potsdam) betreut werden. Aktuell finden hierzu Vorplanungen statt. Die TGZP GmbH soll darüber hinaus die Errichtung eines weiteren Technologiezentrums bis zum Ende der Fördermittelbindung des GO:IN vorantreiben, um die entstehende Angebotslücke kleinteiliger Büro- und Laborräume zu füllen.

Zur weiteren Standortentwicklung stehen aktuell rund 1,5 Hektar Gewerbefläche sofort zur Verfügung. Kurzfristig sollen weitere 9,5 Hektar von der Stadt angekauft und entwickelt werden (Bebauungsplan 129). Auf den Grundstücken sollen vorrangig Unternehmen aus den Bereichen der forschungsnahen Entwicklung und Produktion angesiedelt werden, um so am Standort eine stärkere Verknüpfung von Wissenschaft und Wirtschaft zu fördern. Auch das Thema von Smart Factories könnte für den Standort weiter verfolgt werden.

Mit der Absicht, Flächen für ein größeres Erweiterungsvorhaben zu kaufen, hat die Stadt einen ersten Schritt in Richtung einer aktiven Liegenschaftspolitik getan. Im Zeitraum 2006 bis 2015 gab es keine Flächenumsätze im Wissenschaftspark Golm, was im Wesentlichen auf die geringe Flächenverfügbarkeit am Standort zurückzuführen ist. Gerade deshalb ist eine zügige Flächenentwicklung am wichtigsten Wissenschaftsstandort der Stadt Potsdam von hoher Bedeutung. Ebenso wichtig ist die Bereitstellung zusätzlicher Mietflächen für junge Unternehmen, deren Mietdauer im GO:IN aufgrund der Förderbestimmungen auf acht Jahre begrenzt sind. Hierfür wird laut Standortmanagement ein Bedarf von rund 30.000 Quadratmetern als sinnvoll erachtet. Diesbezüglich sollten die Möglichkeiten von derartigen Projektentwicklungen durch private Investoren geprüft werden.

Potsdam-Nord - Friedrichspark

Der Friedrichspark befindet sich in den nördlich gelegenen Ortsteilen Marquardt, Uetz-Paaren und Satzkorn. Das Gewerbegebiet ist einer der wenigen autobahnnahe Standorte in Potsdam. Die Anschlussstelle Potsdam-Nord (A 10) ist ortsdurchfahrtsfrei über die B 273 nur etwa einen Kilometer entfernt. Ein ÖPNV-Anschluss besteht aktuell nicht. Am Rande des Gebietes verläuft die Bahnstrecke Potsdam – Wustermark, womit eine erste Grundvoraussetzung für einen Gleisanschluss vorhanden ist. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Szenarien für den Standort entwickelt, welche jedoch bisher nicht realisiert wurden. Die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen weisen einen Teil der Flächen für gewerbliche Nutzungen (GE) aus. Der überwiegende Teil der Flächen ist als Sondergebiet (SO) für Einzelhandel in unterschiedlichem Ausmaß und Umfang definiert.

Von den etwa 64 Hektar sind aktuell nur rund 24 Hektar genutzt. Im südlichen Bereich befindet sich ein Logistikbetrieb, weiter nördlich werden Teilflächen durch einen Kleingartenverein genutzt. Angrenzend zur Autobahn im westlichen Teil des Standortes hat sich ein Baumarkt angesiedelt. Im östlichen Bereich, angrenzend an die Bahnschienen, sind ein Busbetrieb, ein Stahlhandel und ein Handwerksbetrieb zu finden. Ein Großteil der ausgewiesenen Flächen wurde bisher nicht erschlossen

und wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die Flächenverfügbarkeit summiert sich insgesamt auf rund 40 Hektar (vgl. Abb. 51).

Im Friedrichspark wurden dem Gutachterausschuss im Betrachtungszeitraum keine Flächenverkäufe gemeldet. Dies liegt vor allem daran, dass der Eigentümer keine Teilflächen veräußern möchte. Als Hemmnis werden darüber hinaus die bisherigen B-Planfestsetzungen genannt. Die Landeshauptstadt Potsdam befindet sich mit dem Eigentümer der Flächen und Projektentwicklern im Gespräch. Die drei rechts-gültigen Bebauungspläne im Bereich Friedrichspark sollen zukünftig in einem einheitlichen Plan neu aufgestellt werden. Darüber hinaus ist eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben zugunsten einer gewerblichen Nutzung vorgesehen.

ABB. 51: LUFTBILD UND STANDORTBEGRENZUNG FRIEDRICHSPARK



QUELLEN: LGB - LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Der städtische Maßnahmenplan erwartet in Zukunft eine Stärkung des Standortes Friedrichspark. Dies soll durch die Abstimmung mit dem privaten Flächeneigentümer sowie die Unterstützung bei der Vermarktung erfolgen. In einem nächsten Schritt soll ein Erschließungs- und Entwicklungskonzept durch den Eigentümer erarbeitet werden.

Der Friedrichspark ist einer der wenigen Standorte in Potsdam, die aufgrund der guten Anbindung an die Autobahn für eine verkehrsintensivere Nutzung infrage kommen. Das hohe Flächenpotenzial im Gebiet lässt auch für eine größere Entwicklung viel Spielraum. Darüber hinaus befinden sich nördlich angrenzend an den Standort weitere gewerbliche Potenzialflächen, die für eine gewerbliche Nutzung im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Diese wurden jedoch teilweise mit Solarmodulen bebaut, deren Betriebsgenehmigung im Jahr 2030 ausläuft.

Die Lagequalitäten des Standortes sprechen für eine Etablierung des Friedrichsparks als regionalen und überregionalen Logistik- und Gewerbestandort im Marktgebiet Berlin. Das geplante Erschließungs- und Entwicklungskonzept sollte sich deshalb an den Anforderungen der Logistikwirtschaft orientieren. In diesem Zusammenhang sind aktuelle Überlegungen der Errichtung eines Innovationsparks zum Themenschwerpunkt Digitalisierung von Logistikprozessen („Business & Smart Logistics Center“) auf einer Fläche von 19 Hektar durch einen privaten Investor zu erwähnen. Die Idee, am Standort das Thema Logistik durch einen wissen-

schafts- und forschungsbezogenen Ansatz zu etablieren, ist generell positiv zu bewerten und kann als zentraler Baustein und Alleinstellungsmerkmal zur Standortprofilierung und -vermarktung beitragen¹⁷.

Es wird empfohlen, die Flächenentwicklung im Friedrichspark voranzutreiben. Der Flächenankauf kann durch die Stadt oder einen privaten Investor erfolgen. Neben der Überarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben innerhalb des Standortes wird eine Gebietserweiterung vorgeschlagen, um die Etablierung eines Logistikstandortes von überregionaler Bedeutung zu forcieren. Die Flächenerweiterung beinhaltet zwei Komponenten:

Erstens ergeben sich Erweiterungspotenziale westlich der Straße Am Friedrichspark zwischen dem bereits ansässigen Baumarkt und der Bundesstraße 273. Im südlichen Standortbereich ist eine beidseitige Entwicklung von Gewerbeflächen entlang der Haupteinfahrungsstraße sinnvoll. Die planungsrechtlichen Vorgaben müssten dementsprechend angepasst werden. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von rund 18 Hektar (brutto). Zweitens bestehen Erweiterungsmöglichkeiten im nördlich angrenzenden Bereich in Höhe von rund 50 Hektar (brutto). Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen und könnten perspektivisch als Erweiterung des Standortbereichs dienen. Bei einer langfristigen Entwicklung des Standortes, insbesondere der nördlich angrenzenden Flächen, sollte die Betriebsgenehmigung der Solarmodule bis zum Jahr 2030 kein Hemmnis darstellen. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte über die Verlagerung der Kleingartenparzellen nachgedacht werden (vgl. Abb. 52).

ABB. 52: ERWEITERUNGSPOTENZIALE FRIEDRICHSPARK



QUELLEN: LGB - LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

¹⁷ Vgl. Märkische Allgemeine Zeitung (2017): Wird aus dem Friedrichspark ein Innovationspark?

Kirchsteigfeld

Der Stadtteil Kirchsteigfeld wurde ab dem Jahr 1993 erschlossen. Auf einer Gesamtfläche von rund 60 Hektar entstanden rund 2.700 Wohneinheiten, soziale Einrichtungen und Grünflächen. Im östlichen Teilbereich angrenzend zur A 115 wurden Flächen für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen, welche laut damaligem Entwicklungskonzept für eine komplexe Büronutzung vorgesehen waren. Dies ist im aktuellen Bebauungsplan festgesetzt. Der Standort konnte sich auf dem lokalen Büromarkt in der Vergangenheit jedoch nicht etablieren. Bisher haben sich zwei Unternehmen, ein Veranstaltungstechnikdienstleister sowie ein Anlagenbauer angesiedelt. Von den insgesamt neun Hektar Gesamtfläche sind aktuell noch rund sechs Hektar unbebaut. Die Gewerbeflächen befinden sich in privatem Eigentum.

Trotz der unmittelbaren Nähe zur Autobahn besteht keine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die Anschlussstelle Potsdam-Drewitz. Diese ist über Wohnstraßen erreichbar und rund einen Kilometer entfernt. Am Standort verkehren die Trambahnlinien 92 und 96, wodurch sich eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ergibt. Als Hemmnisse werden im GSK vor allem die Eigentümersituation, die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die nicht optimale Erschließung des Standortes genannt (vgl. Abb. 53).

ABB. 53: LUFTBILD UND STANDORTBEGRENZUNG KIRCHSTEIGFELD



QUELLEN: LGB - LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

In einer Voruntersuchung prüft die Stadt Potsdam nach besonderem Städtebaurecht (§ 165 Abs. 4 BauGB) die Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine flexible Entwicklung der Flächen für die Ansiedlung von KMU sowie die alternative Anbindung der Gewerbeflächen in Richtung Süden zur L 79 und zur Anschlussstelle der A 115. Anhand der Ergebnisse sollen weitere Schritte zur Ansiedlung von Unternehmen vorgenommen werden. Ziel der Stadt ist die Aktivierung des Standortes für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung. Die Stadt erwartet insgesamt rund 500 neue Arbeitsplätze am Standort.

Für eine zukünftige Standortentwicklung stellt die Erschließungssituation einen zentralen Aspekt dar. Ohne eine veränderte Anbindung durch das angrenzende

Wohngebiet eignet sich der Standort nur für Nutzungen mit einem geringen Verkehrsaufkommen, was sich wahrscheinlich negativ auf die Vermarktbarkeit der Flächen auswirken würde. Das urbane Umfeld erfordert darüber hinaus eine emissionsarme Nutzung. Der Standort sollte sich daher in Richtung einer höherwertigen Gewerbenutzung orientieren. Dies kann unter anderem (spezialisiertes) Kleingewerbe, Handwerk oder emissionsarme produzierende Unternehmen (u. a. Smart Factories) umfassen. Potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten bestehen lediglich im südlichen Bereich. Dort grenzt eine rund zehn Hektar (brutto) große Waldfläche an das Gewerbegebiet an. Durch die auch hier angrenzende Wohnbebauung wäre theoretisch nur die Entwicklung einer Teilfläche möglich. Dadurch könnte jedoch eine bessere Erschließung des Standortes aus dem Süden und damit der Anschlussstelle Potsdam-Drewitz (A 115) ermöglicht werden.

Michendorfer Chaussee (SAGO)

Das SAGO-Gelände befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße 2 am südlichen Stadtrand Potsdams. Der Konversionsstandort wurde bis zur Wiedervereinigung als Lager für Grenztruppen genutzt und umfasst eine Gesamtfläche von rund 35 Hektar. Das Areal weist eine komplexe Eigentümerstruktur auf, die sich aus verschiedenen öffentlichen Trägern zusammensetzt. Es wurde bereits eine Teilfläche von rund zwei Hektar, die im Besitz der Stadt Potsdam ist, an den Tierschutzverein Potsdam und Umgebung e.V. veräußert. Dort soll eine Tierbetreuungseinrichtung errichtet werden. Die Tierheimnutzung stellt dabei eine artfremde Nutzung auf einer gewerblichen Potenzialfläche dar. Die Flächenverfügbarkeit beläuft sich auf etwa 33 Hektar (brutto).

Nachdem der Standort lange als Vorhaltefläche für eine Großsiedlung diente, die auch mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan („Innovationspark Michendorfer Chaussee“) festgelegt wurde, soll nun eine kleinteiligere Vermarktung erfolgen. Hierfür finden aktuell Untersuchungen statt, die sich laut Stadtverwaltung auf die planungsrechtliche Situation, Anbindung, Erschließung sowie Nutzungspotenziale durch die periphere Lage beziehen. Darüber hinaus sollen grobe Kostenschätzungen für eine Standortentwicklung erstellt werden. Vom Süden ist der Standort ortsdurchfahrtsfrei von der Anschlussstelle Michendorf (A 10) erreichbar. Der Standort wird an der Bundesstraße von zwei Buslinien bedient (vgl. Abb. 54).

Der Maßnahmenplan der Stadt Potsdam sieht eine Aktivierung und Entwicklung des SAGO-Geländes als Gewerbebestandort vor. Anhand der Untersuchungsergebnisse soll eine Machbarkeitsstudie zum Gewerbeflächenpotenzial verfasst werden, die auch ein Erschließungs- und Vermarktungskonzept für das Areal beinhalten soll.

Generell verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den Berliner Ring (A 10), der ortsdurchfahrtsfrei erreichbar ist. Dadurch ist das Areal auch für verkehrsintensivere Nutzungen geeignet. Die siedlungsferne Lage ermöglicht tendenziell höhere Lärmemissionen. Aufgrund der Größe bieten sich vielfältige Möglichkeiten für die Entwicklung des Standortes. Dieser eignet sich für die Etablierung eines klassischen Gewerbebestandes für (produzierende) mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe, die auf eine gute regionale und überregionale

Erreichbarkeit angewiesen sind. Eine mögliche Zielgruppe wären dabei Unternehmen aus der Region, die auf der Suche nach Alternativstandorten sind. Zur Standortprofilierung sollte im Vorwege ein schlüssiges Entwicklungs- und Vermarktungskonzept, wie es im städtischen Maßnahmenplan vorgesehen ist, erarbeitet werden.

ABB. 54: LUFTBILD UND STANDORTBEGRENZUNG SAGO-GELÄNDE



QUELLEN: LGB - LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Medienstadt Babelsberg

Die Medienstadt Babelsberg umfasst ein Gesamtareal von knapp 47 Hektar. Am Standort sind etwa 120 Unternehmen aus dem Medienbereich mit rund 3.000 Beschäftigten ansässig. Die Medienstadt ist mit 16 Studios deutschlandweit einer der wichtigsten Standorte für Kino- und Fernsehproduktionen privater und öffentlich-rechtlicher Sender. Des Weiteren befinden sich drei Medien- und Technologiezentren, die Filmuniversität Babelsberg Konrad Wolf sowie der Filmpark Babelsberg auf dem Gelände. Im Nordosten grenzt die HPI School of Design Thinking der Universität Potsdam an. Im Randbereich befinden sich Wohngebäude und eine Kita.

Der Standort ist fußläufig von den Regionalbahnhöfen Medienstadt Babelsberg und Potsdam-Griebnitzsee erreichbar. Die Nutheschneelstraße (L 40) mit direktem Anschluss an die A 115 ist etwa 1,5 Kilometer entfernt. Die Gewerbeflächen sind sowohl für gewerbliche Nutzungen (GE) als auch für Sondernutzungen (SO) ausgewiesen. Das verfügbare Flächenpotenzial beläuft sich aktuell auf etwa 6,6 Hektar (vgl. Abb. 55). Die Gewerbeflächen befinden sich in privatem Eigentum. Aktuell wird eine Änderung des B-Plans vorbereitet, mit einer prädestinierten Nutzung für Medien und IT-Unternehmen.

Der Maßnahmenplan sieht eine Stärkung und Sicherung der Medienstadt Babelsberg vor. Die Sicherung umfasst vor allem die Bereitstellung noch vorhandener Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Unternehmen aus der Medien- und IT-

Branche. Die Stadt führt laufend Gespräche mit den Grundstückseigentümern und vermittelt potenzielle Interessenten weiter. Die zuletzt fertiggestellte Wohnbebauung im nordöstlichen Standortbereich stellt ein Beispiel für die Entwicklung artfremder Nutzungen auf gewerblichen Potenzialflächen dar.

ABB. 55: LUFTBILD UND STANDORTBEGRENZUNG MEDIENSTADT BABELSBERG



QUELLEN: LGB - LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Ein weiteres Ziel ist die Erhöhung des Mietflächenangebotes. Hierfür sollen Investoren bei Bauprojekten auf dem Gelände von der Stadt unterstützt werden. Des Weiteren soll der Neubau eines geförderten Technologiezentrums bis zum Ende der Fördermittelbindung des Guido-Seeber-Hauses (im Jahr 2024) realisiert werden. Insgesamt soll so ein ausreichendes Angebot für Start-ups und andere Unternehmen aus den entsprechenden Branchen geschaffen werden.

Die Medienstadt ist ein etablierter Standort für die Medien- und IT-Branche. Der Netzanbieter am Standort hat bisher einen Ausbau der Breitbandversorgung nicht vorangetrieben. Die Zulassung weiterer Anbieter seit Jahresbeginn bietet jedoch Möglichkeiten zur Verbesserung des bisher unzureichenden Ausbaustandards. Mit Unterstützung der Stadt, eventuell auch durch die Einbindung der ansässigen Akteure, könnte die Medienstadt zu einem Modellstandort für eine zukunftsweisende digitale Infrastruktur werden. Hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsstruktur wäre der Standort für ein solches Vorhaben prädestiniert. Die Erneuerung der digitalen Infrastruktur mit Glasfaserleitungen könnte dabei über die üblichen Ausbaustandards hinausgehen und so zur Standortprofilierung der Medienstadt beitragen. Die Stadt Potsdam sollte prüfen, inwiefern Fördergelder aus Landes- und Bundesmitteln in diesem Zusammenhang abrufbar wären.

Industriegebiet Potsdam-Süd

Beim Industriegebiet Potsdam-Süd handelt es sich um einen der ältesten Gewerbestandorte im Stadtgebiet. Das Areal wurde bereits im Zweiten Weltkrieg erschlossen. Nach Kriegsende erfolgte die Ansiedlung zahlreicher volkseigener Betriebe, die nach der Wende größtenteils geschlossen wurden. Noch heute ist am Standort alter Gebäudebestand zu finden, der auch teilweise genutzt wird.

Das Industriegebiet Potsdam-Süd zeichnet sich insgesamt durch eine flächen- und teilweise lärmintensive, weniger wertschöpfungsintensive Nutzungsstruktur aus. Hierzu gehören unter anderem Recycling- und Umweltdienste (z. B. Wertstoffhof), Kies- und Splitthandel sowie der städtische Entsorgungsbetrieb. Dem Standort kommt somit im gesamtstädtischen Kontext eine relevante Funktion zu. Des Weiteren sind zahlreiche (Groß-)Handelsbetriebe für das Baugewerbe (z. B. Baustoffhandel, Malerbedarf) und Speditionen ansässig. Ein dritter Schwerpunkt liegt auf Kfz-bezogenen Nutzungen wie Autohandel und Werkstätten.

Mit der Fertigstellung der Umgehungsstraße Drewitz (L 79) hat sich die Verkehrsanbindung zur Autobahn erheblich verbessert. Die Straße führt direkt zur Anschlussstelle Potsdam-Drewitz (A 115). Stadteinwärts gibt es jedoch an der Heinrich-Mann-Alle und an der Drewitzer Straße noch immer Bahnschranken. Die Anbindung durch den ÖPNV erfolgt über den Regionalbahnhof Rehbrücke sowie zwei Buslinien. Das Industriegebiet Potsdam-Süd ist mit einer Gesamtfläche von rund 118 Hektar neben dem Gewerbequartier Babelsberg der größte Gewerbebestandort in Potsdam. Die aktuelle Flächenverfügbarkeit beläuft sich auf etwa 6,8 Hektar. Die jeweiligen Flächen befinden sich in privatem Eigentum (vgl. Abb. 56). Aktuell entwickelt die GIPAM GmbH einen Handwerkerhof auf einem 1,3 Hektar großen Grundstück im Industriegebiet Süd. Noch in diesem Jahr sollen 31 Einheiten für Handwerk, leichte Produktion, Lager, Werkstatt und Service fertiggestellt werden.

ABB. 56: LUFTBILD UND STANDORTBEGRENZUNG INDUSTRIEGEBEIT POTSDAM-SÜD



QUELLEN: LGB - LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Das aktuelle Erscheinungsbild, insbesondere die städtebauliche Situation und die Infrastruktur, weist insgesamt auf einen hohen Optimierungsbedarf hin. Hierzu tragen auch die extensiven Nutzungen sowie Nutzungen mit vergleichsweise geringer Wertschöpfung bei. Der Standort sollte langfristig neu profiliert werden, um der zentralen Bedeutung im Stadtgefüge gerecht werden. Zunächst könnten hierfür die vorhandenen Brach- und Freiflächen für Neuansiedlungen wertschöpfungsstärkerer Betriebe revitalisiert werden.

Ein Referenzbeispiel für die Neupositionierung eines historisch gewachsenen Bestandsgebietes mit einer ähnlichen Nutzungsstruktur ist der Industriestandort Billbrook/Rothenburgsort in der Hansestadt Hamburg. Das Areal gehört zu mehreren Modellvorhaben einer nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, die

im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gefördert werden. Ziel ist es, für die einzelnen Standorte städtebauliche Konzepte, Verfahren und Maßnahmen zu erproben. In Billbrook/Rothenburgsort wurde ein Quartiersmanagement mit einem Projektbüro am Standort etabliert, um die Neupositionierung des Standortes zu betreuen. Ein Handlungskonzept sieht mehrere Arbeitsschwerpunkte vor. Hierzu gehören die Themen Flächenmanagement, Infrastruktur, Verkehr und Mobilität, Städtebau und Freiraum, Markt und Unternehmen sowie Kommunikation und Beteiligung. Das Flächenmanagement umfasst unter anderem die Neuordnung der Flächennutzungen im Gebiet, um eine bessere Auslastung und damit auch eine höhere Wertschöpfung innerhalb des Standortes zu gewährleisten. Ähnliche Ansätze sowie die Fortentwicklung zu einem Industriegebiet der Zukunft wären für die Aufwertung des Industriegebietes Potsdam-Süd sinnvoll.

5.3 SCHLUSSBEMERKUNG

Die Analyse der sozioökonomischen Rahmenbedingungen verdeutlicht, dass sich Potsdam auf Wachstumskurs befindet. Sowohl die Einwohner- als auch die Beschäftigtenentwicklung stehen unter einem positiven Vorzeichen. Die Stadt ist ein ausgewiesener Dienstleistungsstandort, unter anderem mit Schwerpunkten in den Bereichen wirtschaftliche Dienstleistungen, Kreativwirtschaft, Gesundheit sowie Information und Kommunikation. Im Dienstleistungssektor arbeiten mehr als 92 Prozent der Beschäftigten. Er hat einen ebenso hohen Anteil an der gesamten Wertschöpfung. Relativ betrachtet, entwickelt sich die Wertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Baugewerbe dynamischer als in den Dienstleistungsbereichen, was jedoch auf Niveauunterschiede zurückzuführen ist. Auch die Beschäftigtenentwicklung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen fiel von geringem Niveau positiver als die Gesamtentwicklung aus.

Dennoch hat der Wirtschaftsstandort Potsdam auch Schwächen. So erreicht die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe nur etwa die Hälfte des bundesdeutschen Durchschnittswertes. Zudem ist die Außenverflechtung im Verarbeitenden Gewerbe in Potsdam gering. Der Wirtschaftszweig Arbeitnehmerüberlassung ist am Standort stark vertreten und wächst. Im Bereich Information und Kommunikation sowie in der Querschnittsbranche Kreativwirtschaft insgesamt war die Beschäftigtenentwicklung zuletzt deutlich negativ.

Potsdam ist eine Wissensstadt. Im Vergleich zu anderen (wissensorientierten) Städten hat Potsdam aber einen geringeren Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Dienstleistungen und einen sehr niedrigen Anteil in den wissensintensiven Industrien aufzuweisen. Diesbezüglich bleibt der Wirtschaftsstandort Potsdam bisher deutlich hinter seinen Möglichkeiten zurück.

Die Entwicklung von wissensintensiven Industrie- und Gewerbestandorten, wie zum Beispiel im Wissenschaftspark Golm geplant, ist zielführend. Gerade für die wissens- und forschungsintensiven Industrien bietet Potsdam vielfältige Standortvorteile. Dazu gehören, neben der Nähe zu Forschungsinstituten und Hochschulen,

ein gut ausgebildetes (wissenschaftliches) Fachkräftepotenzial, die hohe Lebensqualität sowie das positive Image der Stadt. Nicht zuletzt stehen Städte mit diesen Attributen im Fokus der Diskussion um Re-Urbanisierung und urbane Produktion (Smart Factories). Die Chancen Potsdams in diesem Zusammenhang sind vor allem in der Fortentwicklung zu einer intelligenten Stadt zu sehen. Cross-Clustering könnte dabei eine Schlüsselmaßnahme für Potsdam darstellen. Insbesondere durch die Verknüpfung des starken IT-Sektors mit anderen starken Wirtschaftszweigen ergeben sich neue Impulse und Wachstumspotenziale.

Generell verfügt Potsdam über ein vielfältiges Portfolio an Gewerbestandorten. Diese Standorte gilt es zu profilieren und fortzuentwickeln. Neben den Standorten für höherwertiges und wissensintensives Gewerbe gibt es geeignete Flächen zur Ansiedlung von Distributions- und Logistikunternehmen, sowie für klassische produzierende (vornehmlich mittelständische) Unternehmen und Handwerksbetriebe. Durch eine entsprechende Flächenmobilisierung und Standortprofilierung könnte Potsdam besser von den Flächenanfragen in Höhe von jährlich rund 40 Hektar profitieren. Damit verbunden wären positive Effekte für den Arbeitsmarkt, die Wertschöpfung und die Steuereinnahmen.

Der mit Hilfe von Szenarien abgeleitete Orientierungsrahmen in der Größenordnung von 40 bis 47 Hektar (netto) bzw. 52 bis 61 Hektar (brutto) bis zum Jahr 2025 geht davon aus, dass es Potsdam gelingt, Flächen für die Gewerbeansiedlung zu sichern und darüber hinaus diese und gegebenenfalls zusätzliche Flächen zu entwickeln. Im Kontext der städtischen Gewerbeflächenpolitik muss Potsdam stärker angebotsorientiert denken und agieren als in der Vergangenheit. Dann kann Potsdam auch von der regionalen und überregionalen Flächennachfrage und möglichen Überschwappeffekten aus Berlin profitieren.

Dies setzt ein aktives und vorausschauendes Liegenschaftsmanagement, mit beispielsweise einem frühen Ankauf von Flächen, voraus. Neben der Profilierung von Standorten mit Entwicklungspotenzial müssen die bestehenden und traditionellen Standorte fit für die Zukunft gemacht und ihre Nutzungsstrukturen optimiert werden. Die Informations- und Kommunikationsinfrastruktur muss den Erfordernissen des digitalen Zeitalters angepasst werden. Die vorliegende Expertise ist ein Beitrag für eine zukunftsgerichtete strategische Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam.

ABB. 57: ZUSAMMENFASSUNG DER EMPFEHLUNGEN

WIRTSCHAFTS- UND GEWERBESTANDORT POTSDAM 2025

WIRTSCHAFTSSTANDORT

- **Profilierung und Fortentwicklung als Technologie- und Forschungsstandort:** Profilierung Potsdams als zweites Adlershof in der Region Berlin-Brandenburg und aktive Ansiedlungsbemühungen für wissensintensive Industrien (Produktion)
- **Ausbau des Start-up-Ökosystems** durch die Fortentwicklung der Rahmenbedingungen für Start-ups
- **Initiierung Think Tank Wissensstadt:** Fortentwicklung als Wissensstadt und Eruiierung der Ansiedlungsmöglichkeiten für urbane bzw. smarte Produktion
- **Positionierung als intelligente Stadt:** Smart Factories als Teil einer Gesamtstrategie hin zu einer intelligenten und vernetzten Stadt
- **Vernetzung und Cross Clustering:** Wachstumspotenziale durch Vernetzung und Cross Clustering identifizieren und nutzen
- **Ausbau I&K-Infrastruktur:** Digitale Infrastruktur als zentralen Standortfaktor und Standortvorteil im Wettbewerb um Menschen und Unternehmen begreifen; Infrastruktur optimieren und ausbauen
- **Städtebauliche Herausforderungen aktiv gestalten:** Transformation bestehender traditioneller Industrie- und Gewerbestandorte in Industriegebiete der Zukunft. Neue Quartiere im innerstädtischen Raum im Hinblick auf die Möglichkeiten urbaner Produktion mitdenken
- **Etablierung eines professionellen Flächenmanagements:** Gründung einer Realisierungsgesellschaft oder Einbeziehung externer Dienstleister

GEWERBESTANDORT

- **Friedrichspark:** Profilierung und Fortentwicklung als regional und überregional bedeutender Logistik- und Gewerbepark in der Logistikregion Berlin (evtl. Standort für intelligente Logistik)
- **Medienstadt Babelsberg:** Ausbau als Standort der Medien- und Filmwirtschaft unter besonderer Berücksichtigung von Technologie, Gründung und Digitalisierung (kreativ-digitaler Sonderstandort mit hoher Impuls- und Imagewirkung)
- **Industriegebiet Potsdam-Süd:** Optimierung der Standortbedingungen und Transformation des Standortes in ein Industriegebiet der Zukunft
- **Kirchsteigfeld:** Profilierung und Impulsgebung als Standort für nicht störendes Handwerk, höherwertiges Gewerbe und für Smart Factories im urbanen Umfeld
- **Wissenschaftspark Golm:** Angebotsorientierte Vermarktung für forschungs- und wissensintensive Industrien (unter anderem für Smart Factories)
- **SAGO-Gelände:** Profilierung und Vermarktung als klassischer Gewerbestandort für Handwerk und produzierende Unternehmen

6. QUELLENVERZEICHNIS

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2016): [online] <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): BBSR-Raumordnungsprognose 2035, [online] <http://www.bbsr.bund.de/>

Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (2016): Aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland (Stand Mitte 2016). Erhebung des TÜV Rheinland im Auftrag des BMVI.

Engel & Völkers (2016): Büroflächen Marktreport 2016 Potsdam.

Georg Consulting (2016): WiFö-Index der Gewerbeflächennachfrage 3. Quartal 2016.

GfK Geomarketing GmbH (2016): Regio Graph 2016, [online] <http://regio-graph.gfk.com/de/>

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam (2016): Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 28.10.2016.

IfM Bonn – Institut für Mittelstandsforschung (2016): NUI-Regionenranking 2015, [online] <http://www.ifm-bonn.org/statistiken/gruendungen-und-unternehmensschliessungen/#%20>

IHK Potsdam (2017): Gewerbegebiete in Potsdam, [online] <https://www.ihk-potsdam.de/produktmarken/Unternehmer/STANDORT/PLANEN-UND-BAUEN/GEWERBEGEBIETE/GEWERBEGEBIETE2/GewListe-P/2341342>

KPMG (2016): Deutscher Start-up Monitor 2016.

Landesamt für Bauen und Verkehr (2015): Raumbeobachtung und Stadtmonitoring | 2015. Gewerbeflächen in der Planungsregion Havelland-Fläming, [online] <http://www.lbv.brandenburg.de/2519.htm>

Landeshauptstadt Potsdam (2011): Hervorragende Entwicklungspotenziale für Biotechunternehmen, [online] <https://web.archive.org/web/20111110165706/http://www.potsdam.de/cms/beitrag/10025154/26998>

Landeshauptstadt Potsdam (2007–2016): Statistischer Jahresbericht, jeweiliges Jahr.

Landeshauptstadt Potsdam (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam.

Landeshauptstadt Potsdam (2011): Hervorragende Entwicklungspotenziale für Biotechunternehmen, [online] <http://archive.li/Kxy6P>

Landeshauptstadt Potsdam (2012): Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK).

Landeshauptstadt Potsdam (2013): Technologie- und Gründerzentren Potsdam.

Landeshauptstadt Potsdam (2013–2015): Gewerbeflächensicherungskonzept (GSK) Jahresbilanz.

Landeshauptstadt Potsdam (2015): Kleinräumige Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Potsdam 2014 bis 2035.

Landeshauptstadt Potsdam (2016a): Maßnahmenplan zur Sicherung und Aktivierung von gewerblichen Potenzialflächen.

Landeshauptstadt Potsdam (2016b): Regionaler Wachstumskern (RWK) Landeshauptstadt Potsdam. Statusbericht November 2016.

Landeshauptstadt Potsdam (2017): Allgemeine Informationen zum Gewerbeflächenmarkt von der städtischen Wirtschaftsförderung.

Landeshauptstadt Potsdam (2017a): Forschungseinrichtungen. [online] <https://www.potsdam.de/kategorie/forschungseinrichtungen>

LGB - Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (2017): [online] <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

Märkische Allgemeine Zeitung (2016): Telekom bleibt dabei: Stadt ist komplett versorgt, [online] <http://www.maz-online.de/Themen/Multimedia-Technik/Telekom-bleibt-dabei-Stadt-ist-komplett-versorgt>

Märkische Allgemeine Zeitung (2017): Wird aus dem Friedrichspark ein Innovationspark? [online] <http://www.maz-online.de/Lokales/Potsdam/Wird-aus-dem-Friedrichspark-ein-Innovationspark>

Potsdamer Neueste Nachrichten (2015): Livia-Gruppe übernimmt Callcenter SNT, [online] <http://www.pnn.de/potsdam/934504/>.

Söndermann, M. (2012): Kurzanleitung zur Erstellung einer statistischen Datengrundlage für die Kulturwirtschaft, Statistische Anpassung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland, Köln.

Staatskanzlei Brandenburg (2016): Regionale Wachstumskerne in Brandenburg, [online] <http://www.stk.brandenburg.de/>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2016): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>

Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2017): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2016): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2016): [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (o. J.): Auslandsumsatz, [online] <https://www.statistik.sachsen-anhalt.de/Definitionen/A/Auslandsumsatz.html>

Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft e.V. (2017): Gründungsradar 2016.

BILDNACHWEISE:

Titelbild: Luftbild Wissenschaftspark Golm, Hannemann

7. ANSPRECHPARTNER

AUFTRAGGEBER:



Johannes Ginten

(Referent Wirtschafts- und
Verkehrspolitik/Infrastruktur)

IHK Potsdam

Breite Straße 2a-c
14467 Potsdam
T 0331 2786 209
F 0331 2786 111
www.ihk-potsdam.de
johannes.ginten@ihk-potsdam.de



Tilo Schneider

(Leiter RegionalCenter Potsdam)

IHK Potsdam

RC Potsdam/Potsdam-Mittelmark
Breite Straße 2a-c
14467 Potsdam
T 0331 2786 315
F 0331 2842 915
www.ihk-potsdam.de
tilo.schneider@ihk-potsdam.de

AUFTRAGNEHMER:



Achim Georg

(Projektleitung)



Marco Gaffrey

(Projektbearbeitung)

Georg Consulting

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de
info@georg-ic.de

ANHANG: STECKBRIEFE GEWERBEGEBIETE

STECKBRIEF KIRCHSTEIGFELD



© Georg Consulting

DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 9,0 ha
Verfügbare Fläche: 6,0 ha
Auslastungsquote: ca. 33 %
Eigentümer: privat
Gewerbesteuerhebesatz: 340 %
Grundsteuer B: 360 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 1,3 km (A 115)
Bundesstraße: 11,0 km (B 1)
Bahnhof: 3,5 km (P-Rehbrücke)
Flughafen: 29 km (Berlin-Tegel)

NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: ++
Handwerk: -
Handel (inkl. Kfz): -
Logistik & Transport: -
Dienstleistungen: ++
Sonstige: -

(+) Branche am Standort ansässig
(++) Branche prägt den Standort
(+++) Branche prägt den Standort stark
(-) Branche am Standort nicht ansässig

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE

STANDORTBESCHREIBUNG:

Der Stadtteil Kirchsteigfeld wurde ab dem Jahr 1993 erschlossen. Im östlichen Bereich wurden Teilflächen angrenzend zur A 115 für gewerbliche Zwecke mit einem Schwerpunkt auf Büronutzungen ausgewiesen. Der Standort konnte sich in der Vergangenheit jedoch nicht auf dem Büromarkt etablieren. Trotz der unmittelbaren Nähe zur Autobahn besteht keine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an die Anschlussstelle Potsdam-Drewitz. Eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleisten die Trambahnlinien 92 und 96. Von den insgesamt neun Hektar (brutto) Gesamtfläche sind aktuell noch rund sechs Hektar unbebaut. Die Gewerbeflächen befinden sich in privatem Eigentum. Bisher haben sich zwei Unternehmen, ein Veranstaltungstechnikdienstleister sowie ein Anlagenbauer, angesiedelt. In einer Voruntersuchung identifiziert die Stadt Potsdam aktuell die Möglichkeiten für eine flexible Flächenentwicklung mit Fokus auf KMU sowie eine alternative Anbindung über den Süden. Ziel der Stadt ist die Aktivierung des Standortes für eine kleinteilige gewerbliche Entwicklung.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Für eine zukünftige Standortentwicklung stellt die Erschließungssituation einen zentralen Aspekt dar. Ohne die Veränderung der jetzigen Anbindung über das angrenzende Wohngebiet, eignet sich der Standort nur für eine weniger verkehrsintensive Nutzung, was sich wahrscheinlich negativ auf die Vermarktbarkeit der Flächen auswirken würde. Das urbane Umfeld erfordert darüber hinaus eine emissionsarme Nutzung. Der Standort sollte sich daher in Richtung einer höherwertigen Gewerbenutzung orientieren. Dies kann unter anderem (spezialisiertes) Kleingewerbe, Handwerk oder emissionsarme produzierende Unternehmen (u. a. Smart Factories) umfassen. Potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten bestehen lediglich im südlichen Bereich. Dort grenzt eine rund zehn Hektar (brutto) große Waldfläche an das Gewerbegebiet an. Durch die angrenzende Wohnbebauung wäre theoretisch nur die Entwicklung einer Teilfläche möglich. Dadurch könnte jedoch eine bessere Anbindung an die Anschlussstelle Potsdam-Drewitz (A 115) ermöglicht werden.



STECKBRIEF INDUSTRIEGEBIET POTSDAM-SÜD



© Georg Consulting

DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 118,0 ha
Verfügbare Fläche: 6,8 ha
Auslastungsquote: ca. 94 %
Eigentümer: privat
Gewerbesteuerhebesatz: 340 %
Grundsteuer B: 360 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 2,7 km (A 115)
Bundesstraße: 4,5 km (B 2)
Bahnhof: 1,0 km (P-Rehbrücke)
Flughafen: 30 km (Berlin-Tegel)

NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: ++
Handwerk: ++
Handel (inkl. Kfz): +
Logistik & Transport: ++
Dienstleistungen: ++
Sonstige: ++

(+) Branche am Standort ansässig
(++) Branche prägt den Standort
(+++) Branche prägt den Standort stark
(-) Branche am Standort nicht ansässig

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GI

STANDORTBESCHREIBUNG:

Als einer der ältesten Gewerbestandorte der Stadt zählt das Industriegebiet Potsdam-Süd mit einer Gesamtfläche von rund 118 Hektar auch zu den größten Gewerbegebieten in Potsdam. Die aktuelle Flächenverfügbarkeit beläuft sich auf etwa 6,8 Hektar auf privaten Flächen. Heute sind am Standort vor allem flächen- und teilweise lärmintensive, weniger wertschöpfungsintensive Nutzungen zu finden. Hierzu gehören unter anderem Recycling- und Umweltdienste (z.B. Wertstoffhof), Kies- und Splitthandel und der städtische Entsorgungsbetrieb. Dadurch kommt dem Standort im gesamtstädtischen Kontext eine relevante Funktion zu. Des Weiteren sind zahlreiche Handelsbetriebe für das Baugewerbe (z.B. Baustoffhandel, Malerbedarf) ansässig. Ein dritter Schwerpunkt liegt auf Kfz-bezogenen Nutzungen, wie Speditionen, Autohandel und Werkstätten. Mit Fertigstellung der Umgehungsstraße Drewitz (L 79) hat sich die Verkehrsanbindung erheblich verbessert, da nun eine direkte Verbindung zur Anschlussstelle Potsdam-Drewitz (A 115) besteht. Die Anbindung durch den ÖPNV erfolgt über den Regionalbahnhof Rehbrücke sowie zwei Buslinien.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Ziel sollte es sein, den Standort als „Industriegebiet der Zukunft“ aufzuwerten und neu zu positionieren. Dies könnte zum Beispiel im Rahmen eines Modellvorhabens stattfinden. Ein Referenzbeispiel ist der ebenfalls historisch gewachsene Industriestandort Billbrook/Rothenburgsort in Hamburg. Das Areal mit einer ähnlichen Nutzungsstruktur wird im Rahmen des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gefördert. Ziel ist es, ein städtebauliches Konzept, Verfahren und Maßnahmen zu erproben. In Billbrook/Rothenburgsort wurde ein Projektbüro am Standort mit einem Quartiersmanagement eröffnet, um die Neupositionierung vor Ort zu betreuen. Das Handlungskonzept sieht mehrere Arbeitsschwerpunkte, wie etwa Flächenmanagement, Infrastruktur, Mobilität und Städtebau, vor. Durch die Neuordnung der Flächen sollen eine bessere Auslastung und eine höhere Wertschöpfung am Standort erreicht werden.



STECKBRIEF MICHENDORFER CHAUSSEE (SAGO)



© Georg Consulting

DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 35,0 ha
Verfügbare Fläche: 33,0 ha
Auslastungsquote: ca. 6 %
Eigentümer: mehrere öffentliche
Gewerbesteuerhebesatz: 340 %
Grundsteuer B: 360 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 7,4 km (A 10)
Bundesstraße: 0,4 km (B 2)
Bahnhof: 3,0 km (Wilhelmshorst)
Flughafen: 37 km (Berlin-Tegel)

NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: -
Handwerk: -
Handel (inkl. Kfz): -
Logistik & Transport: -
Dienstleistungen: -
Sonstige: +

(+) Branche am Standort ansässig
(++) Branche prägt den Standort
(+++) Branche prägt den Standort stark
(-) Branche am Standort nicht ansässig

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: G

STANDORTBESCHREIBUNG:

Das SAGO-Gelände befindet sich unmittelbar an der B 2 am südlichen Stadtrand Potsdams. Der Konversionsstandort umfasst eine Gesamtfläche von rund 35 Hektar, wovon aktuell rund 33 Hektar verfügbar sind. Eine Teilfläche von rund zwei Hektar wurde bereits für den Bau einer Tierbetreuungseinrichtung veräußert. Das Areal weist eine komplexe Eigentümerstruktur auf, die sich aus verschiedenen öffentlichen Trägern zusammensetzt. Nachdem der Standort lange als Vorhaltefläche für eine Großansiedlung diente, soll nun eine kleinteiligere Vermarktung erfolgen. Hierfür finden aktuell Untersuchungen statt, die sich laut Stadtverwaltung auf die planungsrechtliche Situation, Anbindung, Erschließung sowie Nutzungspotenziale durch die periphere Lage beziehen. Darüber hinaus sollen grobe Kostenschätzungen für eine Standortentwicklung aufgestellt werden. Vom Süden ist der Standort ortsdurchfahrtsfrei vom Berliner Ring (A 10) erreichbar. Der Standort wird an der Bundesstraße von zwei Buslinien bedient.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Generell verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den Berliner Ring (A 10), der ortsdurchfahrtsfrei erreichbar ist. Dadurch ist das Areal auch für verkehrsintensivere Nutzungen geeignet. Die siedlungsferne Lage ermöglicht tendenziell höhere Lärmemissionen. Aufgrund der Größe bieten sich vielfältige Möglichkeiten für die Entwicklung des Standortes. Dieser eignet sich für die Etablierung eines klassischen Gewerbestandortes für (produzierende) mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe, die auf eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit angewiesen sind. Eine mögliche Zielgruppe wären dabei Unternehmen aus der Region, die auf der Suche nach Alternativstandorten sind. Zur Standortprofilierung sollte im Vorwege ein schlüssiges Entwicklungs- und Vermarktungskonzept, wie es im städtischen Maßnahmenplan vorgesehen ist, erarbeitet werden.



STECKBRIEF POTSDAM-NORD - FRIEDRICHSPARK



© Georg Consulting

DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 64,0 ha
Verfügbare Fläche: 40,0 ha
Auslastungsquote: ca. 38 %
Eigentümer: privat
Gewerbesteuerhebesatz: 340 %
Grundsteuer B: 360 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 1,0 km (A 10)
Bundesstraße: 0,4 km (B 273)
Bahnhof: 2,2 km (P-Marquardt)
Flughafen: 35 km (Berlin-Tegel)

NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: ++
Handwerk: +
Handel (inkl. Kfz): ++
Logistik & Transport: ++
Dienstleistungen:
Sonstige: +

(+) Branche am Standort ansässig
(++) Branche prägt den Standort
(+++) Branche prägt den Standort stark
(-) Branche am Standort nicht ansässig

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE/SO

STANDORTBESCHREIBUNG:

Der Friedrichspark erstreckt sich über die nördlichen Ortsteile Marquardt, Uetz-Paaren und Satz-Korn. Von den rund 64 Hektar sind aktuell nur rund 24 Hektar genutzt. Die Anschlussstelle Potsdam-Nord (A 10) ist ortsdurchfahrtsfrei nur etwa einen Kilometer entfernt. Ein ÖPNV-Anschluss besteht aktuell nicht. Der überwiegende Teil der Flächen ist als Sondergebiet (SO) für Einzelhandel ausgewiesen. Im mittleren Bereich werden Teilflächen von einem Kleingartenverein genutzt. Zudem sind am Standort ein Logistikbetrieb, ein Baumarkt, ein Busbetrieb sowie ein Stahlhandel und ein Handwerksbetrieb ansässig. Ein Großteil der ausgewiesenen Flächen wurde bisher nicht erschlossen und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt Potsdam befindet sich mit dem Eigentümer der Flächen und Projektentwicklern im Gespräch. Die drei rechtsgültigen Bebauungspläne im Bereich Friedrichspark sollen zukünftig in einem einheitlichen Plan neu aufgestellt werden. Darüber hinaus ist eine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben zugunsten einer gewerblichen Nutzung vorgesehen.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Es wird empfohlen, die Flächenentwicklung im Friedrichspark voranzutreiben. Der Flächenankauf kann durch die Stadt oder einen privaten Investor erfolgen. Neben der Überarbeitung der planungsrechtlichen Vorgaben innerhalb des Standortes wird eine Gebietserweiterung vorgeschlagen, um die Etablierung eines Logistikstandortes von überregionaler Bedeutung zu forcieren. Die Erweiterungspotenziale ergeben sich auf zwei angrenzenden Flächen. Erstens betrifft dies das Gelände westlich der Straße Am Friedrichspark zwischen dem bereits ansässigen Baumarkt und der Bundesstraße 273 und zweitens den nördlich angrenzenden Bereich. Das Flächenpotenzial beläuft sich auf 18 bzw. 50 Hektar (brutto). Planungsrechtliche Vorgaben müssten dementsprechend angepasst werden, wobei die nördlichen Flächen bereits im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen sind. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte über die Verlagerung der Kleingartenparzellen nachgedacht werden.



STECKBRIEF MEDIENSTADT BABELSBERG



© Georg Consulting

DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 46,9 ha
Verfügbare Fläche: 6,6 ha
Auslastungsquote: ca. 86 %
Eigentümer: privat
Gewerbesteuerhebesatz: 340 %
Grundsteuer B: 360 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 4,2 km (A 115)
Bundesstraße: 4,3 km (B 1)
Bahnhof: 1,5 km (P-Griebnitzsee)
Flughafen: 30 km (Berlin-Tegel)

NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: -
Handwerk: -
Handel (inkl. Kfz): -
Logistik & Transport: -
Dienstleistungen: ++
Sonstige: +++

(+) Branche am Standort ansässig
(++) Branche prägt den Standort
(+++) Branche prägt den Standort stark
(-) Branche am Standort nicht ansässig

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE/SO

STANDORTBESCHREIBUNG:

Die Medienstadt Babelsberg umfasst ein Gesamtareal von knapp 47 Hektar, wovon aktuell 6,6 Hektar von privaten Eigentümern verfügbar sind. Am Standort sind etwa 120 Unternehmen aus dem Medienbereich mit rund 3.000 Beschäftigten ansässig. Die Medienstadt ist einer der wichtigsten Standorte für Kino- und Fernsehproduktionen in Deutschland. Des Weiteren befinden sich drei Medien- und Technologiezentren sowie die Filmuniversität Babelsberg Konrad Wolf hier. Im Randbereich befinden sich Wohngebäude und eine Kita. Außerdem grenzt die HPI School of Design Thinking im Norden an. Der Standort ist fußläufig von den Regionalbahnhöfen Medienstadt Babelsberg und Potsdam-Griebnitzsee erreichbar. Die Nutheschneelstraße (L 40) mit direktem Anschluss an die A 115 ist etwa 1,5 Kilometer entfernt. Die Flächen sind sowohl für gewerbliche Nutzungen (GE) als auch für Sondernutzungen (SO) ausgewiesen. Die Stadt sieht es als Ziel den Standort zu stärken. Hierfür sollen einerseits neue Mietflächen durch Bauprojekte von privaten Investoren und andererseits durch ein neues Technologiezentrum am Standort erreicht werden.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Die Medienstadt ist ein etablierter Standort für die Medien- und IT-Branche. Der Netzanbieter am Standort hat bisher einen Ausbau der Breitbandversorgung nicht vorangetrieben. Die Zulassung weiterer Anbieter seit Jahresbeginn bietet jedoch Möglichkeiten zur Verbesserung des bisher unzureichenden Ausbaustandards. Mit Unterstützung der Stadt, eventuell auch durch die Einbindung der ansässigen Akteure, könnte die Medienstadt zu einem Modellstandort für eine zukunftsweisende digitale Infrastruktur werden. Hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsstruktur wäre der Standort für ein solches Vorhaben prädestiniert. Die Erneuerung der digitalen Infrastruktur mit Glasfaserleitungen könnte dabei über die üblichen Ausbaustandards hinausgehen und so zur Standortprofilierung der Medienstadt beitragen. Die Stadt Potsdam sollte prüfen, inwiefern Fördergelder aus Landes- und Bundesmitteln in diesem Zusammenhang abrufbar wären.



STECKBRIEF WISSENSCHAFTSPARK POTSDAM-GOLM



© Georg Consulting

DATEN:

Gesamtfläche (brutto): 50,0 ha
Verfügbare Fläche: 11,0 ha
Auslastungsquote: ca. 78 %
Eigentümer: privat und öffentlich
Gewerbesteuerhebesatz: 340 %
Grundsteuer B: 360 %

LAGE | ENTFERNUNG:

Autobahn: 5,5 km (A 10)
Bundesstraße: 3,2 km (B 273)
Bahnhof: 0,0 km (P-Golm)
Flughafen: 35 km (Berlin-Tegel)

NUTZUNGSSTRUKTUR:

Industrie & (Klein-)Gewerbe: -
Handwerk: -
Handel (inkl. Kfz): -
Logistik & Transport: -
Dienstleistungen: +
Sonstige: +++

(+) Branche am Standort ansässig
(++) Branche prägt den Standort
(+++) Branche prägt den Standort stark
(-) Branche am Standort nicht ansässig

BAUPLANUNGSRECHT:

Nutzung: GE/MI/SO

STANDORTBESCHREIBUNG:

Mit einer Gesamtfläche von rund 50 Hektar ist der Wissenschaftspark Potsdam-Golm der größte Wissenschaftsstandort in Brandenburg. Die Universität Potsdam, drei Max-Planck-Institute, zwei Fraunhofer-Institute sowie zahlreiche junge Unternehmen tragen zur Standortprofilierung bei. Im GO:IN Innovations- und Gründerzentrum sitzen 20 Start-ups aus den Bereichen Biologie, Physik und Chemie. Um weiteren Gründern Räumlichkeiten anbieten zu können, wird aktuell von der Stadt Potsdam ein weiteres Innovationszentrum (GO:IN 2) bis zum Jahr 2018 realisiert. Am Standort gibt es unter anderem ein Konferenzzentrum, ein Gästehaus für Wissenschaftler, einen bilingualen Kindergarten und ein kleines Nahversorgungszentrum. Über den Regionalbahnhof Golm sowie die A 10 und B 273 ist der Standort verkehrlich gut angebunden. Langfristig soll der Wissenschaftspark zu einem internationalen Innovationsstandort weiterentwickelt werden. Zur weiteren Standortentwicklung stehen rund 1,5 Hektar Gewerbefläche sofort zur Verfügung. Kurzfristig sollen weitere 9,5 Hektar östlich der Bahngleise für forschungsnahes Gewerbe von der Stadt entwickelt werden.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN:

Mit der Absicht, Flächen für ein größeres Erweiterungsvorhaben zu kaufen, hat die Stadt einen ersten Schritt in Richtung einer aktiven Liegenschaftspolitik getan. Im Zeitraum 2006 bis 2015 gab es keine Flächenumsätze im Wissenschaftspark Golm, was im Wesentlichen auf die geringe Flächenverfügbarkeit am Standort zurückzuführen ist. Gerade deshalb ist eine zügige Flächenentwicklung am wichtigsten Wissenschaftsstandort der Stadt Potsdam von hoher Bedeutung. Ebenso wichtig ist die Bereitstellung zusätzlicher Mietflächen für junge Unternehmen, deren Mietdauer im GO:IN aufgrund der Förderbestimmungen auf acht Jahre begrenzt sind. Hierfür wird laut Standortmanagement ein Bedarf von rund 30.000 Quadratmetern als sinnvoll erachtet. Diesbezüglich sollten die Möglichkeiten von derartigen Projektentwicklungen durch private Investoren geprüft werden. Das Thema Smart Factories könnte durch gezielte Ansiedlungen auf den Erweiterungsflächen zur weiteren Standortprofilierung beitragen. So wird auch eine stärkere Verknüpfung von Wissenschaft und Wirtschaft am Standort gefördert.



