

Industrie- und Handelskammer zu Berlin (Hrsg.)

**Flächenbedarf, Standort-
anforderungen und Mobilität
des produzierenden
Gewerbes in Berlin**

Kriterien für Standortentscheidungen
von Produktionsbetrieben in einem Ballungszentrum

Eine Untersuchung
im Auftrag der Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Eberhard v. Einem
(empirica Gesellschaft für Struktur- und Stadtforschung mbH),
Hartmut Steffen
(IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH)

Standort, der möglichst nah an ihrer bisherigen Betriebsstätte liegt. Allein diese Ergebnisse zeigen, wie dringlich ein effizientes Flächenmanagement und die unterstützende Begleitung der Unternehmen bei der Standortsuche ist. Dies muß eine prioritäre, gemeinsam zu lösende Aufgabe von Planungs- und Genehmigungsbehörden, Wirtschaftsförderung und Organisationen der Wirtschaft sein.

Die in der Untersuchung dargestellten unterschiedlichen Motive für einen Standortwechsel zeigen, daß sich ein wirkungsvolles Flächenmanagement nicht auf die planerische Ausweisung von Gewerbeflächen beschränken kann, sondern der Entwicklung standort- und unternehmensspezifischer Rahmenbedingungen und Entwicklungsstrategien bedarf. Das Gutachten bietet hierzu detaillierte Grundlagen.

Die Publikation des Gutachtens setzt die Reihe der Veröffentlichungen fort, mit denen die Kammer Basismaterialien zur sektoralen und räumlichen Standortentwicklung der Region Berlin-Brandenburg aufbereitet. Neben den Publikationen „Wirtschaftsentwicklung und Raumplanung in der Region Berlin-Brandenburg“, „Büroflächenbericht Berlin 1994/95“ (zusammen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz) und „Perspektiven des Einzelhandels“ führt diese Publikation insbesondere Überlegungen fort, die die Industrie- und Handelskammer in ihren „Entwicklungsstrategien für Industriestandorte in der Region Berlin-Brandenburg“ vorgestellt hat. Es kommt nun darauf an, auf dieser Grundlage schnell und praxisorientiert die Voraussetzungen für unternehmerische Entscheidungen zugunsten des Standorts Berlin zu verbessern. Hierzu lädt die Industrie- und Handelskammer zu Berlin alle Beteiligten ein.

Berlin, im Juni 1996

Dr. Thomas Hertz
Hauptgeschäftsführer
der Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Inhalt

Zusammenfassung der Ergebnisse	11
1 Einführung: Untersuchungsauftrag und Methodik	25
1.1 Problemaufriß	27
1.2 Flächenbedarf der Industrie	28
1.3 Aufgabenstellung	31
1.4 Methodik	33
1.5 Standardisierte Befragung	37
1.6 Betriebsfallstudien	37
2 Standortherausforderungen des wirtschaftlichen Strukturwandels – Hypothesen der Untersuchung	39
2.1 Veränderungen des Standortgefälles im globalen Rahmen	41
2.2 Strukturbruch der Ostberliner Industrie	48
2.3 Strukturanpassung der Westberliner Industrie	50
2.4 Entscheidungsmuster der Standortspezialisierung	56
2.5 Prototypen	61
– Fallstudie Elektroindustrie	62
– Fallstudie Metallverarbeitung, spanlose Umformtechnik	64
– Fallstudie Schienenfahrzeugbau	66
– Fallstudie Metallverarbeitung	68
3 Ergebnisse der Betriebsbefragung	71
3.1 Grundlagen	73
3.2 Strukturdaten der befragten Betriebe	76
3.3 Mobilität der Betriebe	87
3.3.1 Beurteilung des bisherigen (alten) Standortes	87
3.3.2 Mobilitätsanlässe	88
3.3.3 Mobile Betriebe	89
3.3.4 Betriebe, die seit 1990 den Standort gewechselt haben	94
3.3.5 Betriebe, die seit 1990 einen zusätzlichen Standort aufgebaut haben	95
3.3.6 Betriebe, die eine Betriebsverlagerung planen	96

3.4	Motive bei der Standortwahl	97
3.4.1	Gründe gegen ein Verbleiben am alten Standort	97
3.4.2	Gründe für den neuen Standort	101
3.4.3	Motivbündel	105
3.4.4	Gründe für einen möglichen Standortwechsel ins Ausland	108
3.5	Grundstücksgröße	110
3.5.1	Grundstücksgröße am alten Standort	110
3.5.2	Grundstücksgröße am neuen Standort	111
3.5.3	Veränderung der Grundstücksflächen	112
3.6	Eigentum, Pacht, Miete	114
3.6.1	Eigentumsform des Grundstücks am alten Standort	114
3.6.2	Eigentumsform des Grundstücks am neuen Standort	114
3.7	Art der betrieblichen Nutzung am neuen Standort	117
3.8	Grundstücksfläche pro Beschäftigten	117
3.8.1	Alter Standort	117
3.8.2	Neuer Standort	118
3.8.3	Grundstücksfläche pro Beschäftigten 1989/1995	120
4	Auswertung der Fallstudien: Motive der Standortwahl	123
4.1	Betriebe unter Kostendruck	125
4.1.1	Betriebseinstellung und Verlagerung aus Berlin	127
	– Fallstudie I: Kabelwerke	129
	– Fallstudie II: Edelstahlrohren	129
	– Fallstudie III: Chemie, Herstellung von Lacken	130
	– Fallstudie IV: Metallverarbeitung, Fahrzeugbau	131
4.1.2	Betriebe mit hohen Anlageinvestitionen	132
	– Fallstudie V: Baumwollspinnerei	132
	– Fallstudie VI: Lebensmittel, Schokolade	134
4.1.3	Standortspaltung: Berlin – Osteuropa	136
	– Fallstudie VII: Kfz Zulieferer	138
	– Fallstudie VIII: Maschinenbau	140
	– Fallstudie IX: Papier und Folien	142
	– Fallstudie X: Papierverarbeitung	143
	– Fallstudie XI: Bekleidungsindustrie	143
	– Fallstudie XII: Stahlbau	145

4.2	Betriebe mit produktionstechnischen Flächenengpässen	146
4.2.1	Betriebe mit behinderten Expansionsmöglichkeiten	151
	– Fallstudie XIII: Metallbearbeitung, Drehteile	151
	– Fallstudie XIV: Pharmazeutik, Kosmetik	154
	– Fallstudie XV: Verpackungsmaterial	154
	– Fallstudie XVI: Fahrzeugbau	155
4.2.2	Betriebe, die wegen Kundennähe in Berlin bleiben müssen	157
	– Fallstudie XVII: Brotfabrik	157
	– Fallstudie XVIII: Fenster und Türen	159
	– Fallstudie XIX: Stahlbau und Fahrstühle	159
4.2.3	Betriebe, die produktionstechnische Großtechnik einsetzen	160
	– Fallstudie XX: Druckerei	162
	– Fallstudie XXI: Batterien	164
4.2.4	High Tech Betriebe	165
	– Fallstudie XXII: Elektronik	166
	– Fallstudie XXIII: Medizintechnik	168
	– Fallstudie XXIV: Feinwerktechnik, Medizintechnik	169
	– Fallstudie XXV: Magnettechnik und Mikrosystemtechnik	170
4.3	Betriebe unter Vertragsunsicherheit	172
4.3.1	Betriebe auf umnutzungsverdächtigen Flächen	176
	– Fallstudie XXVI: Fotolabor und Repro Service	176
	– Fallstudie XXVII: Stahlbau, Alu-Fensterbau	176
	– Fallstudie XXVIII: Medizintechnik	177
4.3.2	Betriebe in städtebaulichen Entwicklungsgebieten	178
	– Fallstudie XXIX: Tischlerei und Innenausbau	180
	– Fallstudie XXX: Kunststoffverarbeitung	182
	Anhang 1: Tabellen	183
	Anhang 2: Fragebogen	229
	Anmerkungen	237
	Literatur	241
	Verzeichnis der Abbildungen im Text	245
	Verzeichnis der Tabellen im Text	245
	Verzeichnis der Tabellen im Anhang	246