



KIRSCH & KIRSCH IMMOBILIEN

10 TOP-GRÜNDE FÜR DIE
GUTE ENTWICKLUNG VON
POTSDAM

BERNHARD KIRSCH



Bernhard Kirsch

DAMIT SICH EIN IMMOBILIEN-
STANDORT LANGFRISTIG POSITIV
ENTWICKELT, BEDARF ES
VERSCHIEDENER
VORAUSSETZUNGEN UND
ENTWICKLUNGEN, DIE INEINANDER
GREIFEN UND SICH POSITIV
VERSTÄRKEN. VOR ALLEM SIND
DIES EIN STETIGES WACHSTUM IN
ALLEN FORMEN UND EINE GUTE
BEVÖLKERUNGS- UND
WIRTSCHAFTSSTRUKTUR. DIE
PREUSSENSTADT POTSDAM IST EIN
IDEALBEISPIEL FÜR EINE GUTE
ENTWICKLUNG.

1. Wachstum und Zuzug

Ein entscheidender Punkt, der für eine positive Entwicklung sorgt, ist das stetige Wachstum der Stadt. Von 127.000 Einwohnern im Jahr 1999 ist Potsdam in den letzten zwanzig Jahren bis 2019 auf 179.000 Einwohner angewachsen. Das ist eine Zunahme der Bevölkerung um 41 Prozent. Wie kommt das zustande? Zunächst schlicht und einfach durch Zuzug von außen. In den letzten drei Jahren sind jährlich über 12.000 Personen neu nach Potsdam gezogen. Auch wenn natürlich jährlich viele Potsdamer die Stadt verlassen – so entsteht außerhalb Potsdams ein eigener Speckgürtel – wird die Stadt weiter wachsen. Bis 2035 wird laut Prognose die Einwohnerzahl auf 220.000 angestiegen sein, und das aus vielfältigen Gründen.

2. Unistadt und Incentives zum Bleiben

Potsdam ist eine Unistadt, und wie alle Unistädte erfährt Potsdam einen jährlichen Zuzug durch neue Studierende. Das Besondere an Potsdam ist jedoch, dass es keine klassische Universitätsstadt

wie Marburg oder Göttingen ist, also eine Stadt, aus der die jungen Menschen nach dem Ende des Studiums wieder wegziehen. Vielmehr werden die jungen Menschen durch eine geschickte Gründerpolitik zum Bleiben animiert und gründen hier Unternehmen oder steigen in neugegründete Unternehmen ein. Und so wächst Potsdam stetig durch einen anhaltenden Zuzug von jungen Akademikern, die hier heiraten und Kinder bekommen.

3. Silver Ager

Mit den Akademikern eng verbunden ist die zweite Gruppe von Zuzüglern. Das sind die sogenannten Silver Ager, also die Eltern. Sie repräsentieren eine Generation von älteren Menschen, die heutzutage mobiler sind als früher, die ihr Haus in Weinheim oder Wuppertal verkaufen und nach Potsdam ziehen, um in der Nähe der Kinder und Enkelkindern zu leben. Sie genießen in Potsdam die Überschaubarkeit genauso wie das reichhaltige Kulturangebot und die Möglichkeiten zu reisen, die ihnen ein ICE-Bahnhof und ein internationaler Flughafen bietet.

4. Die Rückkehrer aus dem Osten

Die dritte Gruppe von Menschen, die nach Potsdam ziehen, wird von mir mit allem Respekt Ost-Rückkehrer genannt. Das sind Menschen, die nach der Wende mit Anfang bis Ende vierzig aus den neuen Bundesländern in den Westen, meist nach Süddeutschland, gezogen sind, aber ihre Ost-Identität behalten haben. Daher möchten sie nach dem Ende des Berufslebens wieder heimkehren, ziehen aber nicht in ihre alten Dörfer und Kleinstädte zurück, sondern wählen einen Ort wie Potsdam, der ihnen vertraut ist, eine Ost-Identität ermöglicht und gleichzeitig die in den letzten Jahrzehnten lieb gewonnenen Möglichkeiten eines reichhaltigen Kulturangebotes und den Annehmlichkeiten einer nahegelegenen Metropole bietet.

5. Megatrend Urbanisierung

Wie viele andere Städte auch profitiert Potsdam von dem weltweiten Trend, dass immer mehr Menschen in die Städte ziehen, während die ländlichen Gegenden leerer werden. Diese beiden Trends verstärken sich gegenseitig - auf den Dörfern in Brandenburg gibt es immer weniger Infrastruktur wie Arztpraxen, Kindergärten, Schulen und Einkehr- und Einkaufsmöglichkeiten, und je mehr dies so ist, desto mehr ziehen die Jungen und Unternehmenslustigen in die Städte. Darüber hinaus vollzieht Potsdam die Entwicklung des Speckgürtel-Phänomens: es kommen immer mehr Menschen, denen es in Berlin zu voll und zu laut geworden ist, denen die schlechte Schulsituation ihrer Kinder nicht behagt und für die Potsdam eine gute Alternative ist. Viele von ihnen behalten ihre Arbeitsstelle in Berlin - mit der S-Bahn sind die Anfahrtswege nach Mitte nicht länger als aus Friedrichshain oder Frohnau.

6. Geburtenüberschuss

Überaus positiv für Potsdam ist der seit bald 20 Jahren anhaltende Geburtenüberschuss, also die Tatsache, dass in Potsdam mehr Kinder geboren werden (1.995 im Jahr 2017) als Menschen versterben (1.678). Dieser „natürliche“ Zuzug trägt also ebenso wie der externe Zuzug zum Wachstum Potsdams bei. Die hohe Geburtenrate sorgt für das Image einer jungen Stadt und verhindert eine Überalterung und die damit verbundene Gefahr des zunehmenden Wohnungsleerstandes.

7. Zunahme der Lebenserwartung

Aber die Bevölkerung nimmt nicht nur wegen des Geburtenüberschusses und des Zuzugs zu, sondern auch weil die Menschen heute länger leben. So hat sich die Lebenserwartung in den letzten 15 Jahren bei Männern von 76,1 (2004) auf 79,05 Jahre (2019) erhöht, bei Frauen von 82,5 auf 83,77 Jahre (2019). Damit liegen Potsdams Einwohner im Vergleich mit anderen

brandenburgischen Städten an der Spitze.

8. Akademiker

Zur Leistungsfähigkeit und Attraktivität der Stadt tragen auch die vielen Akademiker in Potsdam bei. Akademiker haben ein höheres Einkommen, sind bereit, eine gute Miete für einen guten Wohnraum zu zahlen und sich auch in ihren Wohnstätten weiterzuentwickeln. Sie engagieren sich in ihrer Nachbarschaft, unterstützen den Einzelhandel, und erwarten gute Schulen und Kitas, zu deren Entwicklung sie auch finanziell und handwerklich beitragen.

9. Frauenerwerbsquote

Hinzu kommt die hohe Erwerbsquote von Frauen im Potsdam. Laut einer Bertelsmannstudie waren in Heidelberg 2016 nur 41 Prozent aller Frauen erwerbstätig, während es in Potsdam 58,9 Prozent waren. Das trägt nicht nur zur Zufriedenheit und Gleichberechtigung in Ehen und Familien bei, sondern sichert in Notsituationen auch die Mietfortzahlung.

10. Wirtschaftsstruktur

Zuletzt gibt es noch einen eminent wichtigen Standortvorteil von Potsdam: Die Wirtschaft ist geprägt von vielen klein- und mittelständischen Unternehmen sowie von vielen Einrichtungen wie Universitäten und öffentlichen Verwaltungen, Forschungseinrichtungen und großen Kliniken für eine umfangreiche medizinische Versorgung.

Was für einen Unterschied das macht, sieht man in Städten, die von einem großen Arbeitgeber dominiert werden. Als Opel 2004 in Rüsselsheim in die Krise geriet, schwächte dies die gesamte Region, die mit Fabriken und Zuliefererbetrieben gänzlich auf Opel fixiert war. Die schwere Krise des Hauptarbeitgebers brachte in Rüsselheim eine ganze Region ins wirtschaftliche Abseits. Dagegen hat selbst die Insolvenz eines klein- oder mittelständischen Unternehmens in Potsdam zwar individuell ernste, aber gesamtwirtschaftlich nur geringe Auswirkungen. Eine Insolvenz bringt nicht eine ganze Region ins Trudeln; dreißig oder fünfzig Mitarbeiter finden schneller eine neue attraktive Anstellung als Tausende von Arbeitnehmern wie in Rüsselsheim. Dies liegt unter anderem an der aktiven Gründerszene, die stetig attraktive neue Arbeitsplätze schafft.

Schon im Jahr 2018 ist Potsdam in die Reihe der 20 zukunftsfähigsten Städte aufgestiegen, wie die Potsdamer Neusten Nachrichten berichteten. Auch wenn ein Platz in den obersten Reihen immer wieder neu erarbeitet sein will: Der Erfolg gibt Potsdam recht.



Fazit:
**ZUKUNFTSSTADT
POTSDAM**