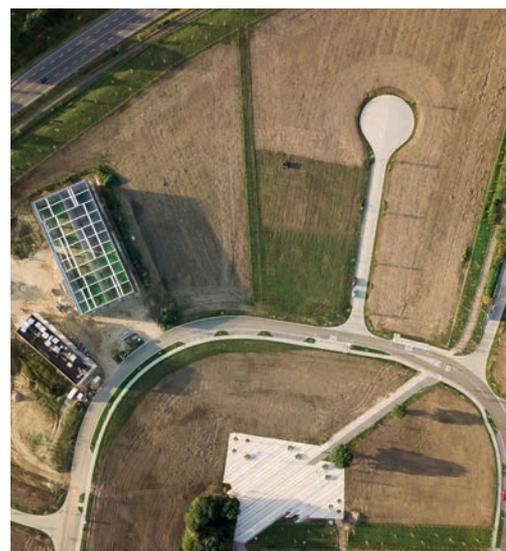




metropolregion hamburg

# Gewerbeflächenmonitoring Metropolregion Hamburg



## Bericht 2021



# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>Zusammenfassung (Quick-Facts)</b>	<b>5</b>
<b>1. Hintergrund</b>	<b>8</b>
<b>2. Trends und Herausforderungen - Auswirkungen der COVID-19- Pandemie</b>	<b>11</b>
<b>3. Gewerbeflächenangebot</b>	<b>16</b>
3.1 Verfügbarkeit	19
3.2 Flächenangebot für industrielle Nutzungen	20
3.3 Aktuelle Nutzung und Nutzungsrestriktionen	22
3.4 Standorttyp	23
3.5 Lagequalität	25
3.6 Premiumflächen	28
<b>4. Gewerbeflächennachfrage</b>	<b>31</b>
4.1 Flächenumsatz mit Gewerbebauland	32
4.2 Nachfragestruktur	34
<b>5. Industrie- und Gewerbebestandorte mit innovativen Unternehmen</b>	<b>39</b>
<b>6. Perspektiven in der Gewerbeflächenentwicklung</b>	<b>50</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>52</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>53</b>
<b>Tabellenanhang</b>	<b>54</b>

## Vorwort

Die Metropolregion Hamburg (MRH) zählt mit rund 5,4 Mio. Einwohnern zu den bedeutendsten Wirtschaftsräumen in Nordeuropa. Sie umfasst neben der Freien und Hansestadt Hamburg drei kreisfreie Städte und 17 (Land-)Kreise in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein.

Seit dem März 2020 beherrscht die COVID-19-Pandemie das gesellschaftliche Leben und die öffentliche Diskussion in Deutschland und der Welt. Die zur Bekämpfung der Pandemie notwendigen Maßnahmen haben auch die deutsche Wirtschaft vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Viele Branchen, wie der Einzelhandel und das Gastgewerbe, waren von monatelangen Schließungen betroffen. Zahlreiche Angestellte anderer Branchen wurden ins Homeoffice geschickt. Einige der getroffenen Maßnahmen haben noch immer Bestand.

Ein erster Blick in die Statistik zeigt die Auswirkungen auf die Wirtschaft in der MRH. Das Gewerbesteueraufkommen ist im Jahr 2020 erheblich eingebrochen, wobei die Städte und (Land-)Kreise unterschiedlich stark betroffen waren. Teilweise gab es sogar Zuwächse. Der Arbeitsmarkt ist hingegen dank umfangreicher Unterstützungsmaßnahmen mit einem „blauen Auge“ davongekommen. Während es bundesweit nur einen leichten Beschäftigtenrückgang gab, hatten in der MRH im Jahr 2020 sogar mehr Menschen als im Vorjahr ein Beschäftigungsverhältnis. Auch bei der direkt gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung in der Industrie und Logistik gab es ein leichtes Wachstum in der MRH, während bundesweit die Beschäftigung zurückging.

Der vorliegende zweite Monitoringbericht befasst sich mit der Gewerbeflächensituation in der MRH. Der Bericht betrachtet die Grundstücksveräußerungen im Kalenderjahr 2020 sowie die Angebotssituation im Herbst 2021. Trotz der COVID-19-Pandemie konnte eine hohe Flächennachfrage im Jahr 2020 verzeichnet werden.

Die Auswertung des Flächenangebotes zeigt, dass die Teilregionen sehr unterschiedlich aufgestellt sind. Einige Städte und (Land-)Kreise weisen ein sehr umfangreiches Angebot auf – einige davon an unterschiedlichen Standorten, andere wiederum an einzelnen Großstandorten. Es sind aber auch Flächenknappheiten zu beobachten, wie etwa in Lübeck oder bei Industrieflächen in den Hamburger Umlandkreisen. Durch die Ausweisung weiterer Flächen hat sich das sofort verfügbare Flächenangebot aber im Vergleich zum Jahr 2020 insgesamt nur geringfügig verringert.

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich immer stärker zu einer Wissensökonomie, in der die zentrale Ressource das Wissen ist und physische Fähigkeiten von Angestellten an Bedeutung verlieren. Die MRH sollte deshalb noch stärker Industrie- und Gewerbestandorte entwickeln, die den Anforderungen solcher wissensorientierten Unternehmen entsprechen. Der diesjährige Monitoringbericht beschäftigt sich mit einigen positiven Beispielen in dieser Hinsicht. Sie zeigen, welche Potenziale die Region hat, um im Standortwettbewerb um Unternehmen und Investitionen auf nationaler und internationaler Ebene mitzuhalten.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

## Zusammenfassung (Quick-Facts)

Die Metropolregion Hamburg (MRH) verfügt seit Oktober 2019 über ein Online-Gewerbeflächeninformationssystem (GEFIS), das sowohl als Vermarktungsplattform (öffentlicher Bereich) sowie als Monitoring- und Informationssystem für den Gewerbeflächenmarkt (interner Bereich) dient. Die interne GEFIS-Datenbank wird mittlerweile von rund 170 Akteuren (Wirtschaftsförderung, Stadt-/Kreisplanung, GIS-Abteilungen, Kommunen) gespeist und genutzt. Seit dem Start wurde eine umfangreiche Datenbasis angelegt, die derzeit rund 1.000 Angebotsflächen und insgesamt rund 10.000 Grundstücke mit dazugehörigen Angaben zu verschiedenen Aspekten umfasst. Der vorliegende zweite Monitoringbericht zeigt umfassende Informationen zum aktuellen Gewerbeflächenangebot sowie zur Gewerbeflächennachfrage im Jahr 2020 in der Metropolregion Hamburg auf.

### Gewerbeflächenangebot

Das Gewerbeflächenangebot in der MRH umfasst mit Stand September 2021 insgesamt 1.771 Hektar. Für die Auswertung der Angebotssituation wurden alle planungsrechtlich gesicherten sofort, kurz- und mittelfristig verfügbaren Industrie- und Gewerbegrundstücke berücksichtigt – sprich alle Flächen, die aktuell und innerhalb der kommenden fünf Jahre vermarktet werden können. Insgesamt umfasst das Angebot 661 Flächen.

Auf Kreisebene variiert das Flächenangebot deutlich. Das umfangreichste Portfolio an Industrie- und Gewerbebauland gibt es aktuell in Ludwigslust-Parchim (286 ha), Steinburg (252 ha), Schwerin (237 ha), Dithmarschen (189 ha) und Hamburg (165 ha). Auf dieses entfallen fast zwei Drittel des erfassten Flächenangebotes. Während sich das Flächenangebot in Ludwigslust-Parchim und Hamburg auf viele verschiedene Standorte verteilt, entfällt in Schwerin und den anderen beiden Kreisen ein Großteil des Flächenangebotes auf einen Standort – den Industriepark Schwerin sowie das Industriegebiet Süd – mit ca. 1.073 Hektar eines der größten Industriegebiete in Schleswig-Holstein – das sich über die beiden Kommunen Büttel (Steinburg) und Brunsbüttel (Dithmarschen) erstreckt.

In der langfristigen Perspektive, also über die kommenden fünf Jahre hinaus, bestehen in der MRH für weitere 680 Hektar mehr oder weniger weit fortgeschrittene Planungsabsichten. Darüber hinaus sind aktuell 109 Hektar Industrie- und Gewerbebauland bereits verbindlich reserviert und 23 Hektar als betriebliche Vorsorgefläche gesichert.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Gewerbeflächenangebot in der MRH um 108 Hektar bzw. sieben Prozent erhöht. Auf Kreisebene erhöhte sich das Flächenangebot im Herzogtum Lauenburg (+265 %), Rotenburg (Wümme) (+58 %) und Stormarn (+49 %) am deutlichsten. Die stärksten Rückgänge gab es in Lübeck (-79 %), Segeberg (-39 %) und im Heidekreis (-28 %).

Das sofort verfügbare Flächenangebot in der MRH summiert sich auf 1.209 Hektar. Dies entspricht etwa zwei Drittel der gesamten Flächenkulisse. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Angebot nur moderat um rund zwei Prozent verringert. Das kurzfristig bzw. innerhalb der kommenden zwei Jahre verfügbare Flächenangebot liegt bei 321 Hektar. Mittelfristig bzw. in zwei bis maximal fünf Jahren stehen nach heutigem Stand voraussichtlich weitere 241 Hektar zur Verfügung. Auch bei den sofort verfügbaren Flächen führen Schwerin (237 ha), Dithmarschen (187 ha), Steinburg (149 ha) und Ludwigslust-Parchim (145 ha) die Statistik an. Einige Gebietseinheiten, wie das Herzogtum Lauenburg, Lübeck, Rotenburg (Wümme) und Lüneburg weisen ein deutlich begrenztes sofort verfügbares Flächenangebot auf.

Bei einem Großteil des aktuellen Flächenangebotes handelt es sich um Grünland und landwirtschaftliche Flächen (insgesamt 60 %). Positiv zu bewerten ist, dass 14 Prozent des Flächenangebotes auf Brachflächen entfallen, also auf Flächen, die bereits eine Vornutzung hatten. Durch die aktuelle Nutzung und die vorherrschenden Rahmenbedingungen für die jeweiligen Flächen können sich Restriktionen ergeben, die eine Flächenvermarktung erschweren. Für etwa ein Drittel der betrachteten Flächenkulisse liegen jedoch keine Restriktionen vor (599 ha). Vorwiegende Thematiken sind begrenzte Möglichkeiten für Lärmemissionen, wodurch nur bestimmte Nutzungen angesiedelt werden können, sowie allgemein planungsrechtliche Nutzungsausschlüsse.

Das Flächenangebot in Industriegebieten summiert sich in der Metropolregion Hamburg auf insgesamt 817 Hektar, was einem Anteil von 46 Prozent an der gesamten Flächenkulisse entspricht. Räumliche Schwerpunkte von GI-Flächen gibt es in Schwerin (234 ha), Steinburg (165 ha), Ludwigslust-Parchim (127 ha) und Hamburg (72 ha). Des Weiteren wurde das Flächenangebot verschiedenen Standorttypen zugeordnet, wodurch Rückschlüsse auf geeignete Nutzungen getroffen werden können, darunter für das emissionsintensive Gewerbe (660 ha) sowie für das wissensorientierte Gewerbe und Dienstleistungen (352 ha).

Das Flächenangebot in Autobahnnähe beläuft sich auf 532 Hektar. Damit fallen rund 30 Prozent der Flächenkulisse in diese Kategorie. Insgesamt 228 Hektar verfügen über einen direkten Gleisanschluss. Im Umfeld von Häfen beträgt das Angebot 421 Hektar. Flächen im Hamburger Hafen sind dabei nicht berücksichtigt, da die Flächenentwicklung im Hafengebiet ausschließlich auf strategischer Grundlage des Hafenentwicklungsplans sowie den hafenwirtschaftlichen Entscheidungen der Hamburg Port Authority erfolgt.

Insgesamt 26 Standorte in der MRH verfügen über sogenannte „Premiumflächen“. Dabei handelt es sich um größere Flächen mit besonderen Standortqualitäten (vgl. Kapitel 3.6). Das Angebot an Premiumflächen umfasst insgesamt 975 Hektar. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Angebot damit um 13 Prozent erhöht (2020: 865 ha). In Mecklenburg-Vorpommern gibt es acht Standorte, in Niedersachsen und Schleswig-Holstein sind es jeweils sieben und in Hamburg vier.

### **Gewerbeflächennachfrage**

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 267 Industrie- und Gewerbegrundstücke in der Metropolregion Hamburg veräußert, davon drei in Erbbaupacht. Auf Kreisebene zählte Segeberg mit Abstand die meisten Veräußerungen (49). Danach folgen Lüneburg (22), Stade (20), Stormarn (19), Harburg (19), Herzogtum Lauenburg (18) und Ludwigslust-Parchim (17). Der Flächenumsatz summierte sich auf 203 Hektar.

Mehr als zwei Drittel der Grundstücksverkäufe umfasste weniger als 5.000 Quadratmeter – die Flächenachfrage wird also vor allem durch kleinere Unternehmen geprägt. Größere Grundstücke wurden vor allem in Autobahnnähe vermarktet. Die fünf Kommunen mit dem höchsten Flächenumsatz verfügen alle über Gewerbestandorte an einer Anschlussstelle: Gallin im Landkreis Ludwigslust-Parchim (31 ha), Walsrode im Heidekreis (18 ha), Samtgemeinde Hanstedt im Landkreis Harburg (10 ha), Borstel-Hohenraden im Kreis Pinneberg (9 ha) und Kaltenkirchen im Kreis Segeberg (8 ha).

Auf Kreisebene verzeichnete damit Ludwigslust-Parchim (39 ha) den höchsten Flächenumsatz in der gesamten MRH. Ansonsten zeigt sich, wie auch im vergangenen Jahr, eine räumliche Achse von hohen Flächenumsätzen nördlich und südlich von Hamburg. Den zweithöchsten Umsatz gab es im Heidekreis (29 ha), gefolgt von Segeberg (25 ha), Pinneberg (16 ha) und Harburg (14 ha).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße je Veräußerung lag in der Metropolregion Hamburg im Jahr 2020 bei rund 7.600 Quadratmetern, variierte aber deutlich zwischen ca. 2.150 Quadratmetern in Lüchow-Dannenberg und rund 22.800 Quadratmetern in Ludwigslust-Parchim. Dies ist vor allem mit der Art der Ansiedlungen zu begründen. Die beiden größten Veräußerungen in Ludwigslust-Parchim gingen an zwei Unternehmen der Lebensmittelindustrie (12 und 9 ha), die den Durchschnittswert für die Grundstücksgröße stark beeinflussen. In Lüchow-Dannenberg wurden vor allem kleinere Grundstücke veräußert.

Ein Großteil der Flächennachfrage in der MRH wird durch den lokalen bzw. regionalen Unternehmensbesatz generiert (75 %). Mehr als die Hälfte der veräußerten Industrie- und Gewerbegrundstücke wurde von Unternehmen aus der eigenen Kommune erworben. Bei zwei Dritteln der Veräußerungen handelt es sich um Betriebserweiterungen und -verlagerungen.

Die meisten Baugrundstücke in den Industrie- und Gewerbegebieten der MRH wurden an Betriebe aus dem Baugewerbe sowie an Dienstleistungsunternehmen veräußert. Ein Großteil der Nachfrage dieser beiden Branchen bezieht sich auf kleine Unternehmen aus der jeweiligen Region. Ihr Anteil am Flächenumsatz lag aufgrund der meist kleinteiligen nachgefragten Flächen aber bei lediglich zwölf bzw. neun Prozent (24 bzw. 18 ha).

Weitere wichtige Nachfragegruppen waren das Verarbeitende Gewerbe und der Handel. Das Verarbeitende Gewerbe generierte den höchsten Flächenumsatz von 72 Hektar – also mehr als ein Drittel des Gesamtumsatzes, da mehrere Großunternehmen im vergangenen Jahr Grundstücke erworben haben. Logistikunternehmen erwarben 13 Grundstücke und generierten einen Flächenumsatz von 31 Hektar.

Im Bericht finden Sie ausführlichere Auswertungen zu den einzelnen Aspekten sowie alle Daten auch noch einmal im Tabellenverzeichnis im Anhang.

# 1. Hintergrund

Der Standortwettbewerb um Unternehmen und Investitionen hat sich in der Vergangenheit deutlich erhöht. Gleichzeitig ergeben sich größere Herausforderungen hinsichtlich der Flächenentwicklung. Die Städte und (Land-)Kreise in der Metropolregion Hamburg (MRH) haben deshalb schon vor vielen Jahren beschlossen, im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung stärker zusammenzuarbeiten. Mittlerweile ist es eines der Kernthemen der MRH.

## Projekthistorie

Die Metropolregion Hamburg umfasst neben der Freien und Hansestadt Hamburg die drei kreisfreien Städte Lübeck, Neumünster und Schwerin sowie 17 (Land-)Kreise in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Sie zählt mit etwa 5,4 Mio. Einwohnern zu den bedeutendsten Wirtschaftsräumen in Nordeuropa.

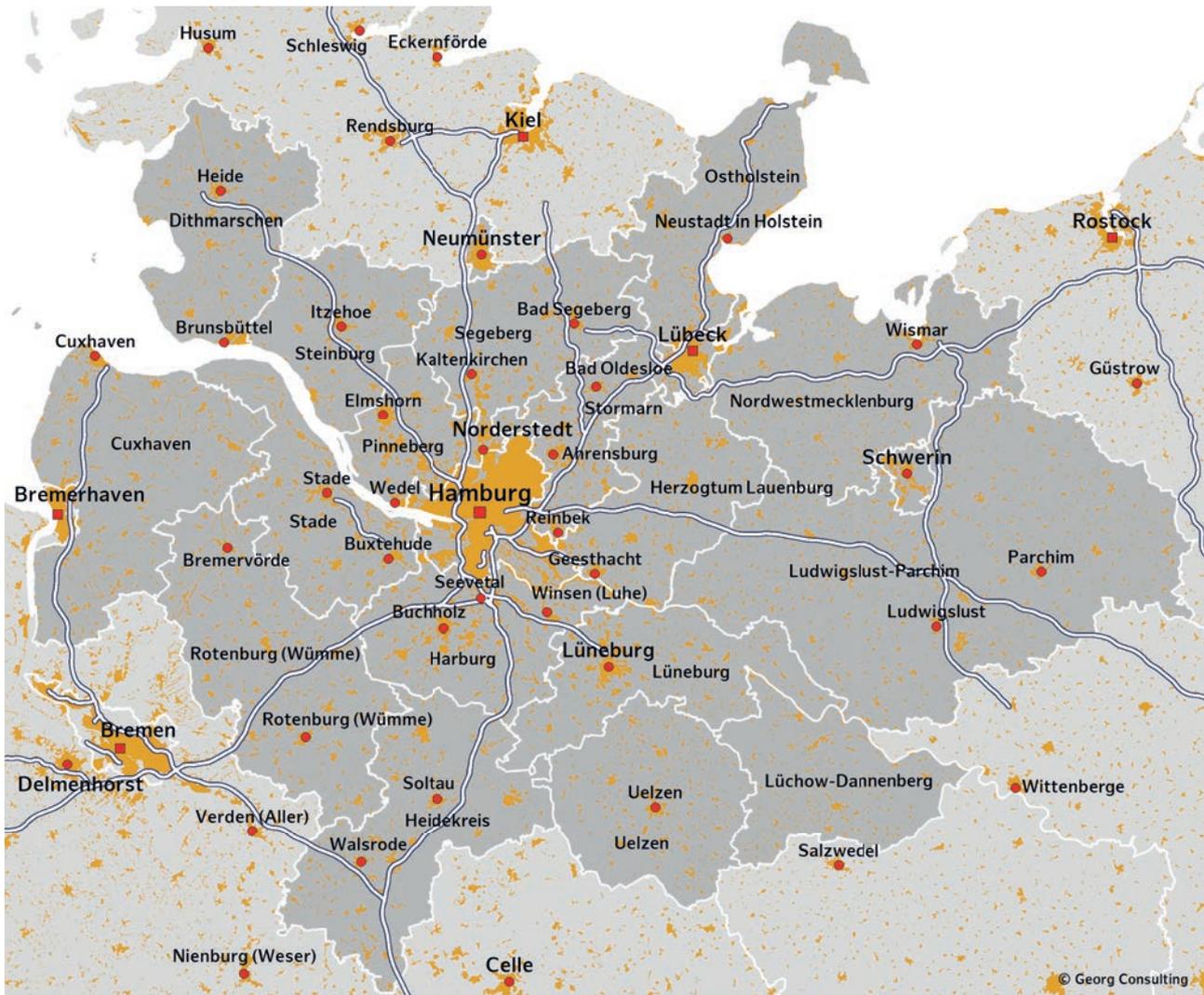
Eine erste Erfassung der Gewerbeflächenkulisse in der Metropolregion Hamburg erfolgte bereits ab dem Jahr 2009. Darüber hinaus wurde im Jahr 2011 ein Gewerbeflächenkonzept für die MRH erarbeitet. Aufgrund der räumlichen Erweiterung der MRH im Jahr 2012 wurden sowohl die Erfassung als auch das Konzept aktualisiert. Im Zeitraum von 2015 bis 2020 wurde dann im Rahmen des Leitprojektes „Ausbau der Zusammenarbeit in der Gewerbeflächenentwicklung der Metropolregion Hamburg“ die Kooperation unter den Gebietseinheiten intensiviert.

## Ziele des Leitprojektes waren:

- Schaffung besserer Informations- und Entscheidungsgrundlagen für Mitarbeitende in Wirtschaftsförderungen und Planungsämtern
- Intensivierung des Austauschs und der Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Wirtschaftsförderungseinrichtungen und Planungsämtern der MRH
- Gewährleistung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes für Unternehmen
- Optimierung der gemeinsamen Gewerbeflächenvermarktung
- Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung in der MRH

Durch eine engere Abstimmung der Gewerbeflächenentwicklung ergeben sich gleichzeitig Chancen, um die Flächenneuanspruchnahme in der Region zu reduzieren. Das Leitprojekt wurde über die gesamte Projektlaufzeit durch zwei Projektgruppen, die sich im Wesentlichen aus Abgesandten von Wirtschaftsförderungsgesellschaften und Planungseinrichtungen sowie Personen mit GIS-Expertise formierten, begleitet. Ab dem Jahr 2016 wurde zudem eine Projektkoordinatorin eingesetzt.

Das Leitprojekt ist zum 1. Januar 2021 in die Daueraufgabe GEFIS, welche von allen Partnern der Metropolregion Hamburg finanziert wird, übergegangen. Die Finanzierung der Daueraufgabe ist gemäß Kooperationsvereinbarung zunächst auf einen Fünf-Jahres-Zeitraum angelegt.



**Abb. 1.1** Räumliche Struktur der Metropolregion Hamburg – Städte, (Land-)Kreise und Siedlungsflächen

### Vorteile des GEFIS

Das GEFIS trägt erheblich zum Digitalisierungsprozess in der Verwaltung sowie den Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaften bei. Durch die digitale Datenbank mit einer flurstücksscharfen Darstellung aller Gewerbeflächenangebote wird die tägliche Arbeit des Personals in der kommunalen, Kreis- und Landesplanung sowie Wirtschaftsförderung maßgeblich erleichtert. Dies gilt z. B. für die Ansprache von Unternehmen mit Flächenbedarfen über die Website der MRH (<https://gefis.metropolregion.hamburg.de/de/commercialspace>), für die Generierung von relevanten Informationen in Planungsprozessen oder die Ermittlung von Flächenbedarfen bei der Fortschreibung von Regional- oder Landesentwicklungsplänen.

Auf der internen Eingabeplattform von GEFIS können alle Nutzerinnen und Nutzer mit Nutzerzugang ihre eingegebenen Daten in Form von Excel-Auswertungstabellen herunterladen. Zudem ist es möglich, den GEFIS Kartenausschnitt für die eigene Gebietskörperschaft auf der eigenen Homepage einzubinden.

In Mecklenburg-Vorpommern wurde das landeseigene System Investguide-MV parallel relauncht. Die Daten gelangen per Schnittstelle von dort tagesaktuell ins GEFIS. In Hamburg werden die Daten ebenfalls aus einer eigenen Gewerbeflächendatenbank in GEFIS übertragen. Die Daten der niedersächsischen Landkreise werden zentral in GEFIS eingegeben und per Schnittstelle in das landeseigene System komsis eingespeist, sodass mit einer Eingabe in GEFIS zwei Systeme bedient werden können. In Schleswig-Holstein ist geplant, GEFIS mit dem Portal der WTSH zu verlinken. Darüber hinaus hat sich der Schleswig-Holsteinische Landtag für eine landesweite Gewerbeflächendatenbank ausgesprochen.

GEFIS stellt damit nicht nur ein wichtiges Instrument für die Wirtschaftsförderung und Siedlungsplanung in der Metropolregion Hamburg, sondern auch ein erfolgreiches Digitalisierungsprojekt dar, welches sukzessive immer weiterentwickelt werden kann und wird.

### **Monitoringbericht 2021**

Der vorliegende Monitoringbericht ist der zweite Bericht zur Gewerbeflächensituation in der MRH. Er basiert auf der Auswertung des Gewerbeflächeninformationssystems (GEFIS). Die flächenbezogenen Informationen, die im GEFIS hinterlegt sind, werden seit Oktober 2019 von den Projektpartnern bzw. den derzeit rund 170 Nutzern (Wirtschaftsförderung, Planung, Mitarbeitende von Kommunen) der Online-Plattform in den jeweiligen Städten und (Land-)Kreisen eigenständig eingepflegt. Die Datenerfassung mit den dazugehörigen Attributen erfolgt auf Basis eines gemeinsam erarbeiteten Merkmalkatalogs. Für die Erfassung und Bearbeitung von Daten finden regelmäßig Schulungen statt. Das GEFIS ermöglicht somit eine fortlaufende Aktualisierung der Datenbasis. Der Stichtag der hier vorliegenden Datenkulisse ist der 23. September 2021.

Der vorliegende Bericht zeigt die erfassten Daten in kompakter Form auf und ordnet sie hinsichtlich verschiedener Aspekte ein. Darüber hinaus leistet der Bericht einen Beitrag zur Transparenz der Projektarbeit, die in den letzten Jahren erfolgt ist, und ihren Ergebnissen. Neben der Darstellung der Angebotsituation von Industrie- und Gewerbeflächen im Allgemeinen sowie der Premiumflächen im Speziellen, erfolgt eine Betrachtung der Gewerbeflächennachfrage im Jahr 2020 in den jeweiligen Städten und (Land-)Kreisen. Darüber hinaus werden die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das Gewerbesteueraufkommen und den Arbeitsmarkt aufgezeigt. Das Sonderkapitel des diesjährigen Berichtes beschäftigt sich mit Industrie- und Gewerbestandorten für innovative Unternehmen in der MRH.

## 2. Trends und Herausforderungen – Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Das Jahr 2020 stand ganz im Fokus der weltweiten COVID-19-Pandemie, die auch mit erheblichen wirtschaftlichen Auswirkungen einherging. So schrumpfte die deutsche Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr um satte 4,6 Prozent (preisbereinigt) – der erste Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009, an die sich ein langer konjunktureller Aufschwung anschloss. Damit verbunden war auch ein kontinuierlicher Anstieg des Gewerbesteueraufkommens in Deutschland. Während das Aufkommen im Jahr 2009 bundesweit noch bei rund 32,45 Mrd. Euro lag, waren es im Jahr 2019 rund 55,37 Mrd. Euro (+70 %).

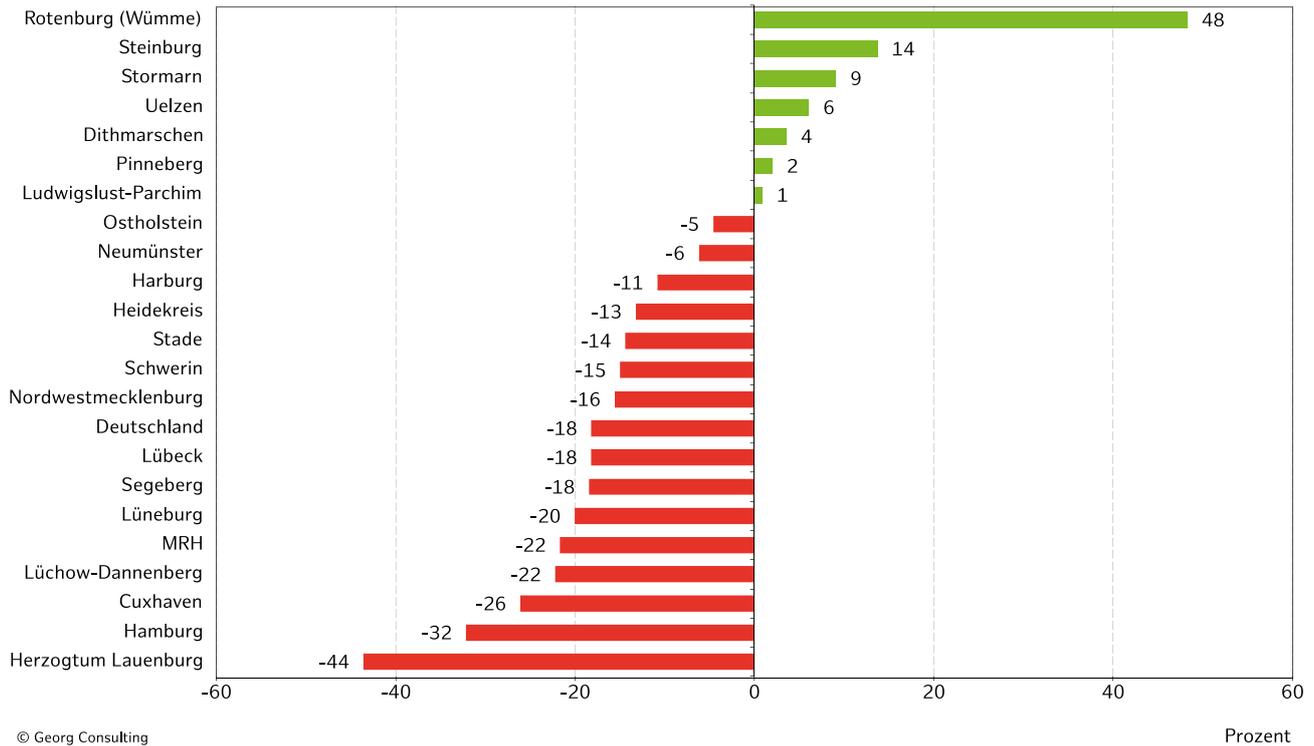
Die COVID-19-Pandemie hat im Jahr 2020 zu einem deutlichen Rückgang des Gewerbesteueraufkommens in Deutschland geführt. Bundesweit verringerten sich die Zahlungen an die Kommunen auf insgesamt 45,30 Mrd. Euro (-18 %).

### Gewerbesteueraufkommen in der MRH

Das Gewerbesteueraufkommen in der Metropolregion Hamburg summierte sich im Jahr 2020 auf rund 3,46 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr gab es auch in der MRH einen deutlichen Rückgang der Einnahmen um sogar 22 Prozent. Im Jahr 2019 umfasste das Gewerbesteueraufkommen noch rund 4,42 Mrd. Euro. Unternehmen mit Sitz in der Stadt Hamburg zahlten zuletzt rund die Hälfte der Steuern (1,73 Mrd. Euro). Die neun Städte und Kreise in Schleswig-Holstein generierten weitere 29 Prozent (1,01 Mrd. Euro), die acht Landkreise in Niedersachsen 16 Prozent (569 Mio. Euro). Die Stadt Schwerin und die beiden Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern trugen zu etwa vier Prozent zum Gewerbesteueraufkommen bei (147 Mio. Euro).

Der überdurchschnittlich starke Rückgang in der MRH geht zu einem erheblichen Teil auf die deutlich zurückgegangenen Steuerzahlungen von Hamburger Unternehmen zurück. Dort verringerte sich das Aufkommen um 32 Prozent. Ansonsten gab es lediglich vier weitere (Land-)Kreise mit Rückgängen über dem Bundesdurchschnitt: Herzogtum Lauenburg (-44 %), Cuxhaven (-26 %), Lüchow-Dannenberg (-22 %) und Lüneburg (-20 %).

In sieben (Land-)Kreisen ist das Gewerbesteueraufkommen im Jahr 2020 gegen den bundesweiten Trend sogar angestiegen. Im Landkreis Rotenburg (Wümme) sogar um 48 Prozent und im Kreis Steinburg um 14 Prozent. Auf welche Unternehmen bzw. Branchen diese Zuwächse zurückgehen, lässt sich anhand der statistischen Daten nicht abschließend sagen. Es ist davon auszugehen, dass sich dort entweder ein oder mehrere bedeutende Unternehmen angesiedelt haben oder ein bzw. mehrere ansässige Unternehmen von der COVID-19-Pandemie profitiert haben. Moderate Zuwächse gab es in Stormarn (+9 %), Uelzen (+6 %) und Dithmarschen (+4 %). In Pinneberg (+2 %) und Ludwigslust-Parchim (+1 %) kann man von einer stabilen Entwicklung sprechen.



**Abb. 2.1** Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens 2019–2020, in Prozent

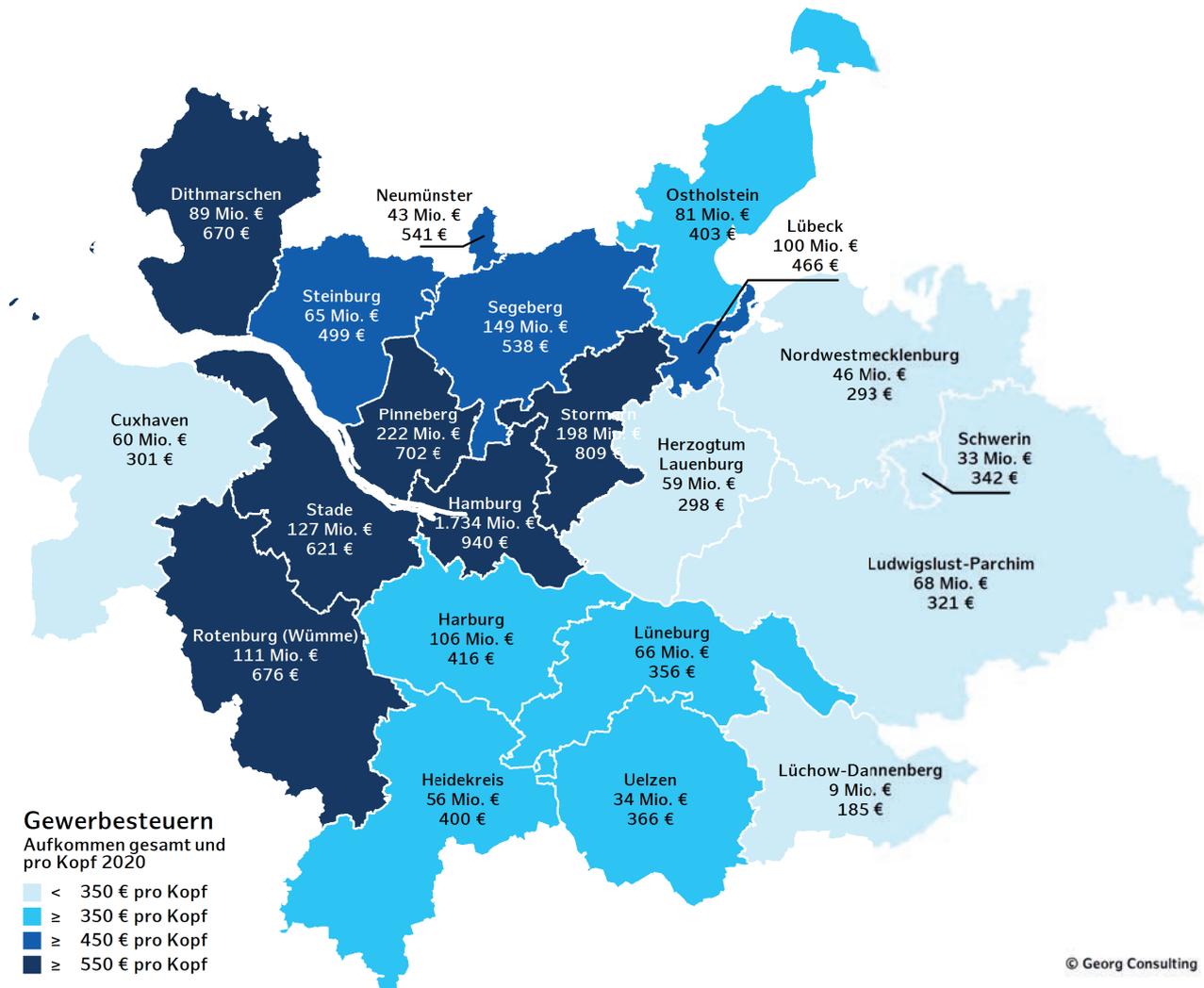
Quellen: Statistisches Bundesamt (2021); Georg Consulting (2021).

### Gewerbesteueraufkommen pro Kopf

Das Gewerbesteueraufkommen in der MRH lag im Jahr 2020 bezogen auf die Einwohnerzahl deutlich über dem bundesweiten Vergleichswert. Im Durchschnitt wurden in der MRH 641 Euro pro Einwohner generiert, während es in Deutschland 545 Euro im Mittel waren. Auf Kreisebene variiert das Niveau jedoch deutlich. Dies liegt einerseits an den unterschiedlichen Gewerbesteuerhebesätzen und andererseits am Unternehmensbesatz vor Ort.

Die Wirtschaftsmetropole Hamburg weist mit Abstand das höchste Gewerbesteueraufkommen pro Kopf auf (940 Euro). Es folgen die beiden Umlandkreise Stormarn (809 Euro) und Pinneberg (702 Euro). Über dem Durchschnittsniveau der MRH lag das Aufkommen ebenfalls im Landkreis Rotenburg (Wümme) (676 Euro) und im Kreis Dithmarschen (670 Euro). Über dem Bundesdurchschnitt lagen die Einnahmen nur noch im Landkreis Stade (621 Euro).

In absoluten Zahlen weisen nach Hamburg die drei schleswig-holsteinischen Umlandkreise Pinneberg (222 Mio. Euro), Stormarn (198 Mio. Euro) und Segeberg (149 Mio. Euro) das höchste Gewerbesteueraufkommen auf.



**Abb. 2.2** Gewerbesteueraufkommen 2020 – gesamt sowie pro Kopf in Euro

Quellen: Statistisches Bundesamt (2021); Georg Consulting (2021).

## Arbeitsmarkt

Die negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Arbeitsmarkt konnten durch die umfangreichen Maßnahmen der Bundesregierung, wie die Unterstützungsmaßnahmen für Unternehmen und Selbstständige sowie die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit, zu einem erheblichen Teil abgedeckt werden. So lag etwa die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) im Jahr 2020 nur um 0,3 Prozent unter dem Vorjahreswert (Stichtag jeweils 30.06.). Insgesamt gab es im Jahr 2020 rund 33,3 Mio. Beschäftigte in Deutschland.

In der MRH stieg die Beschäftigtenzahl gegen den Bundestrend sogar leicht an. Im Jahr 2020 waren 2.159.832 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet. Das sind 6.274 Beschäftigte mehr als im Vorjahr (+0,3 %). Auf regionaler Ebene verzeichneten zwölf Städte und (Land-)Kreise einen Anstieg, zwei Landkreise eine stabile Entwicklung und acht Gebietseinheiten einen Rückgang. Die höchsten Zuwächse gab es in Rotenburg (Wümme) (+2,3 %) und Harburg (+1,6 %) sowie in den schleswig-holsteinischen Kreisen und Städten Steinburg (+1,4 %), Neumünster (+1,3 %), Stormarn (+1,3 %), Lübeck (+1,2 %) und Dithmarschen (+1,2 %).

Rückgänge über dem Bundesdurchschnitt gab es in Schwerin (-0,6 %), Segeberg (-0,6 %), Ostholstein (-0,6 %) und Ludwigslust-Parchim (-1,5 %). In absoluten Zahlen gab es die stärksten Zuwächse in Hamburg (+1.503 SvB), Rotenburg (Wümme) (+1.298 SvB), Lübeck (+1.178 SvB), Stormarn (+1.153 SvB) und Harburg (+1.067 SvB).

### **Direkt gewerbeflächenabhängige Beschäftigung**

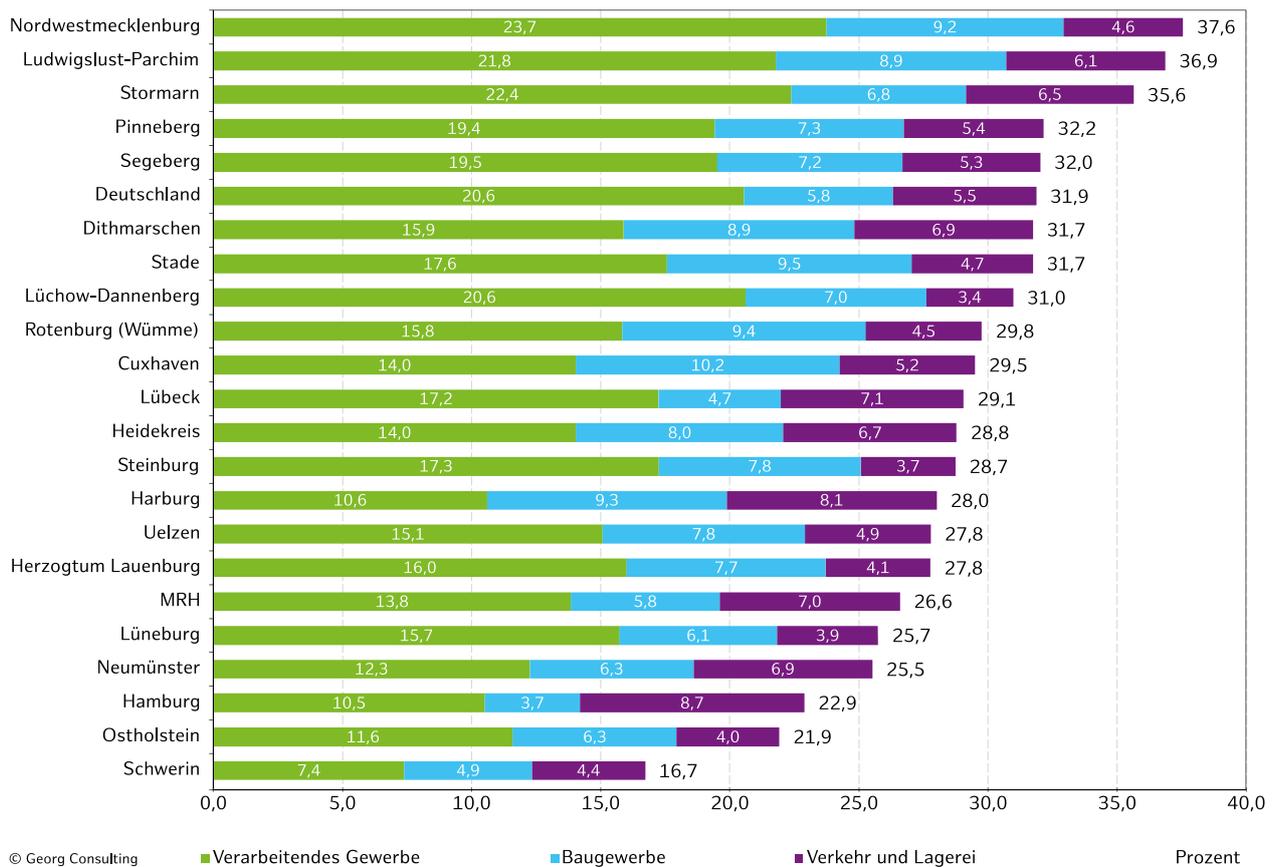
Im Kontext der Industrie- und Gewerbegebiete in der MRH spielen vor allem die direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige eine wichtige Rolle. Betriebe der drei dazugehörigen Wirtschaftszweige – das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) – sind planungsrechtlich auf Industrie- und Gewerbeflächen anzusiedeln. Sie machen einen erheblichen Teil der Nutzer in den Industrie- und Gewerbestandorten in der MRH aus.

Bundesweit entfiel im Jahr 2020 knapp ein Drittel aller Beschäftigtenverhältnisse auf die direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige (31,9 %). In der MRH lag der Anteil mit 26,6 Prozent etwa fünf Prozentpunkte darunter. Während die Zahl der Beschäftigten in den drei Wirtschaftszweigen im Zuge der COVID-19-Pandemie bundesweit deutlich stärker zurückging (-1,1 %) als die Gesamtbeschäftigung, gab es in der MRH einen Anstieg um 0,2 Prozent. Spitzenreiter waren Stormarn (+1,9 %), Nordwestmecklenburg (+1,4 %), Lübeck (+1,3 %), Segeberg (+1,0 %) und Rotenburg (Wümme) (+1,0 %). Gleichzeitig gab es in einigen Gebietseinheiten auch deutliche Rückgänge bei der Beschäftigtenzahl gegenüber dem entsprechenden Vorjahr, wie etwa in Ostholstein (-2,0 %), Ludwigslust-Parchim (-2,7 %) und Lüchow-Dannenberg (-3,5 %). In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass ein deutlicher Anstieg oder Rückgang ggf. auf einzelne (Schlüssel-)Unternehmen zurückgehen kann.

In insgesamt fünf (Land-)Kreisen lag der Anteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige an der Gesamtbeschäftigung über dem Bundesdurchschnitt: in Nordwestmecklenburg (37,6 %), Ludwigslust-Parchim (36,9 %), Stormarn (35,6 %), Pinneberg (32,2 %) und Segeberg (32,0 %). Die Wirtschaftsstruktur in den kreisfreien Städten in der MRH ist mit Ausnahme von Lübeck (29,1 %) stärker durch Dienstleistungen geprägt. So fiel der Anteil der gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung in Neumünster (25,5 %), Hamburg (22,9 %) und Schwerin (16,7 %) am geringsten aus. (Land-)Kreise mit dem geringsten Anteil waren das Herzogtum Lauenburg (27,8 %), Lüneburg (25,7 %) und Ostholstein (21,9 %).

Differenziert man noch einmal zwischen diesen drei Wirtschaftszweigen zeigen sich Spezialisierungen innerhalb der MRH. So hat etwa das Verarbeitende Gewerbe in Nordwestmecklenburg (23,7 %), Stormarn (22,4 %) und Ludwigslust-Parchim (21,8 %) eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung. Das Baugewerbe ist wiederum in Cuxhaven (10,2 %), Stade (9,5 %), Rotenburg (Wümme) (9,4 %), Harburg (9,3 %) und Nordwestmecklenburg (9,2 %) stark vertreten. Zum Vergleich: bundesweit lag der Anteil bei 5,8 Prozent. In Hamburg hatte das Baugewerbe den geringsten Anteil.

Bedingt durch den bedeutenden Hafen ist in Hamburg die Logistikwirtschaft stark vertreten. Der Beschäftigtenanteil fiel hier mit 8,7 Prozent am höchsten aus. Danach folgt der südlich von Hamburg gelegene Landkreis Harburg (8,1 %) sowie die Stadt Lübeck (7,1 %), die ebenfalls ein etablierter Hafestandort ist. Detaillierte Angaben zu den Beschäftigtenzahlen auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise sind im Tabellenanhang zu finden.



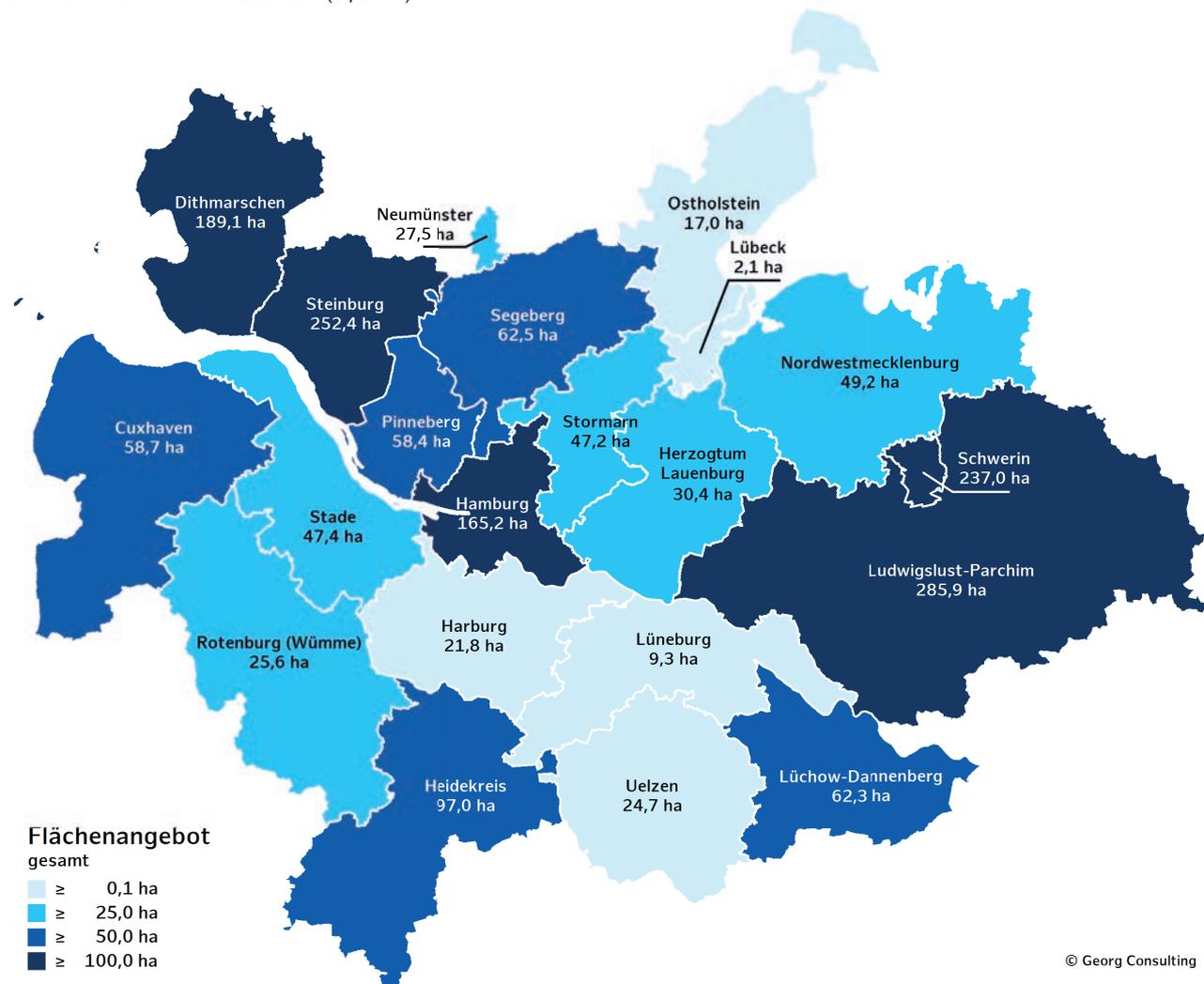
**Abb. 2.3 Anteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige an der Gesamtbeschäftigung am Arbeitsort 2020, in Prozent**

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2021); Georg Consulting (2021).

### 3. Gewerbeflächenangebot

Das Gewerbeflächenangebot in der Metropolregion Hamburg umfasst insgesamt 1.770,8 Hektar. Für die Auswertung der Angebotssituation in der MRH wurden alle planungsrechtlich gesicherten sofort, kurz- und mittelfristig verfügbaren Industrie- und Gewerbegrundstücke berücksichtigt – sprich alle Flächen, die aktuell und innerhalb der kommenden fünf Jahre vermarktet werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg verfügt in den kommenden fünf Jahren über ein Flächenangebot von 165,2 Hektar, wobei Flächen im Hamburger Hafen nicht berücksichtigt sind. Das Angebot in den zur MRH zugehörigen Städten und Kreisen Schleswig-Holsteins summiert sich auf 686,6 Hektar. Es folgen die drei Gebietseinheiten in Mecklenburg-Vorpommern mit einem Flächenangebot von 572,1 Hektar. In Niedersachsen fällt das Angebot in den acht Landkreisen deutlich geringer als in den anderen beiden Flächenländern aus (346,8 Hektar). Auf Kreisebene variiert das Flächenangebot deutlich. Das umfangreichste Portfolio an Industrie- und Gewerbebauland gibt es aktuell in Ludwigslust-Parchim (285,9 ha), Steinburg (252,4 ha), Schwerin (237,0), Dithmarschen (189,1 ha) und Hamburg (165,2 ha). Auf sie entfallen fast zwei Drittel des erfassten Flächenangebotes. Fünf Gebietseinheiten weisen hingegen ein Angebot von jeweils weniger als 25 Hektar auf: Uelzen (24,7 ha), Harburg (21,8 ha), Ostholstein (17,0 ha), Lüneburg (9,3 ha) und die Hansestadt Lübeck (2,1 ha).



**Abb. 3.1** Übersicht des erfassten Flächenangebotes in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise, in Hektar

Insgesamt umfasst das Angebot 661 Flächen, wovon sich die meisten in Niedersachsen befinden (235). In Schleswig-Holstein sind es 200, in Mecklenburg-Vorpommern 125 und in Hamburg 101 Flächen. Die Flächengröße variiert zwischen 300 Quadratmetern und 90,0 Hektar.

In der langfristigen Perspektive, also über die kommenden fünf Jahre hinaus, bestehen in der MRH für weitere 680 Hektar mehr oder weniger weit fortgeschrittene Planungsabsichten. Darüber hinaus sind aktuell 109 Hektar Industrie- und Gewerbebauland bereits verbindlich reserviert und 23 Hektar als betriebliche Vorsorgefläche gesichert.

**Hinweis:** Im Anhang finden Sie ein ausführliches Tabellenverzeichnis mit detaillierten Daten zu allen aufgeführten Aspekten des Gewerbeflächenangebotes in der MRH.

Im Vergleich zum Berichtsjahr 2020 hat sich das Gewerbeflächenangebot in der MRH um 108,2 Hektar bzw. sieben Prozent erhöht. Auf Länderebene erhöhte sich das Angebot in Mecklenburg-Vorpommern am meisten (+14 %). In Schleswig-Holstein (+9 %) und Hamburg (+7 %) gab es ebenfalls Zuwächse. In Niedersachsen ging das Flächenangebot hingegen zurück (-8 %).

Auf Kreisebene erhöhte sich das Flächenangebot im Herzogtum Lauenburg (+265 %), Rotenburg (Wümme) (+58 %) und Stormarn (+49 %) am deutlichsten. Die deutlichsten Rückgänge gab es wiederum in Lübeck (-79 %), Segeberg (-39 %) und im Heidekreis (-28 %). Ein deutlicher Anstieg kann zustande kommen, wenn innerhalb des Jahres ein größerer Industrie- oder Gewerbebestandort planungsrechtlich gesichert wird oder in die Vermarktung geht. Bei starken Rückgängen kann von einer hohen Flächennachfrage ausgegangen werden. Im Lübecker Stadtgebiet werden beispielsweise aktuell lediglich 2,1 Hektar Gewerbebauland im GEFIS angeboten, womit von einer deutlichen Flächenknappheit gesprochen werden kann.

Vier Kommunen verfügen aktuell über ein Gewerbeflächenangebot von jeweils über 100 Hektar. Neben Hamburg und Schwerin sind dies Büttel im Kreis Steinburg (199,9 ha) und Brunsbüttel im Kreis Dithmarschen (129,9 ha). Über beide Kommunen erstreckt sich das Industriegebiet Süd – mit ca. 1.073 Hektar eines der größten Industriegebiete in Schleswig-Holstein an der Mündung des Nord-Ostsee-Kanals in die Elbe. Das aktuelle Flächenangebot am Standort umfasst 325,1 Hektar, womit sich das Angebot in den beiden Kommunen fast ausschließlich dort konzentriert.

Während sich das Flächenangebot in Hamburg auf viele verschiedene Standorte verteilt, entfällt in Schwerin ebenfalls ein Großteil des Flächenangebotes auf einen Standort – den Industriepark Schwerin (229,2 ha). Weitere Kommunen mit einem umfangreichen Flächenangebot sind Walsrode im Heidekreis (66,2 ha), Parchim (49,6 ha) und Grabow (49,1 ha) in Ludwigslust-Parchim, Loxstedt in Cuxhaven (41,6 ha) und Henstedt-Ulzburg in Segeberg (32,2 ha).

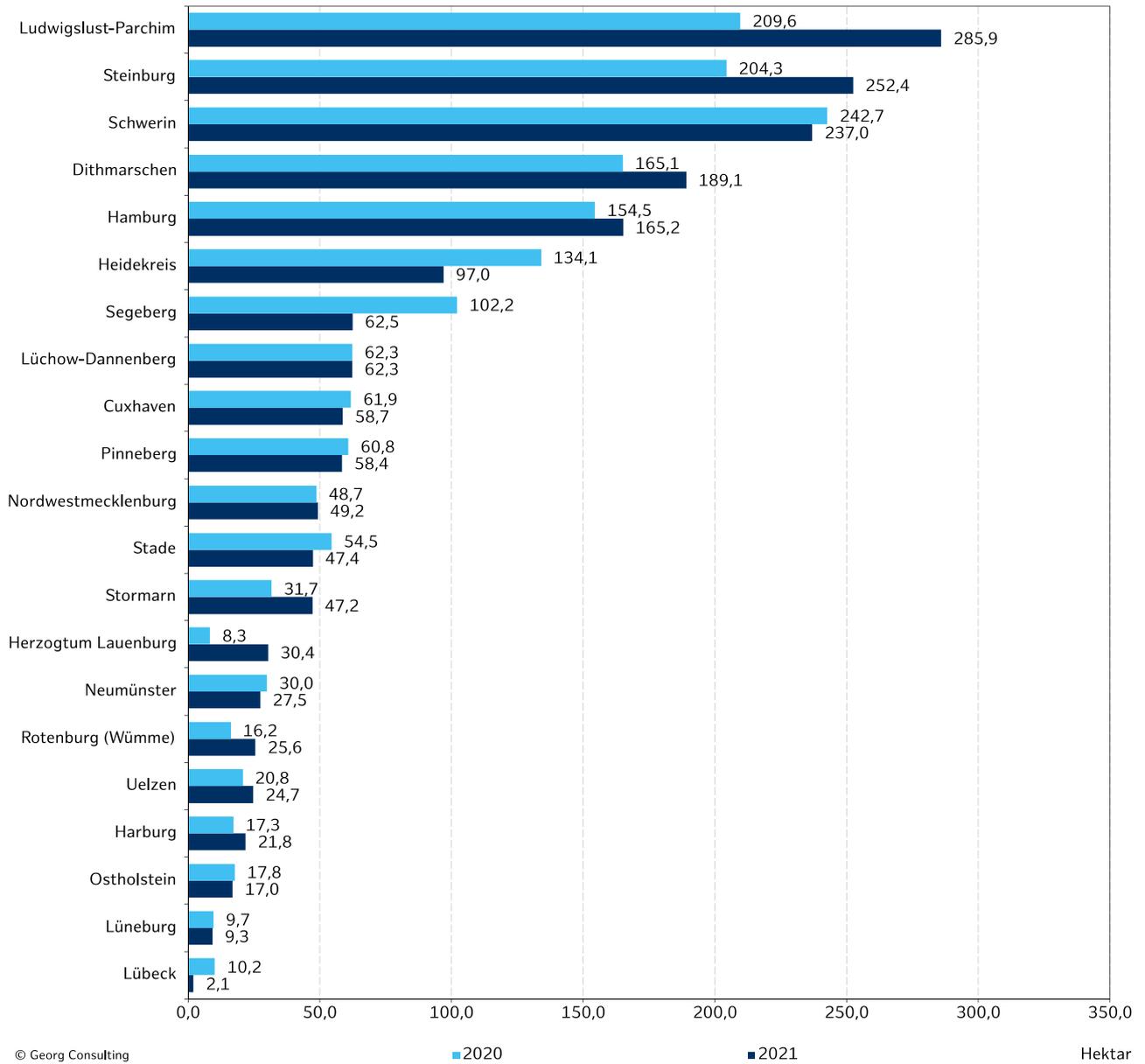


Abb. 3.2 Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise in 2020 und 2021, in Hektar

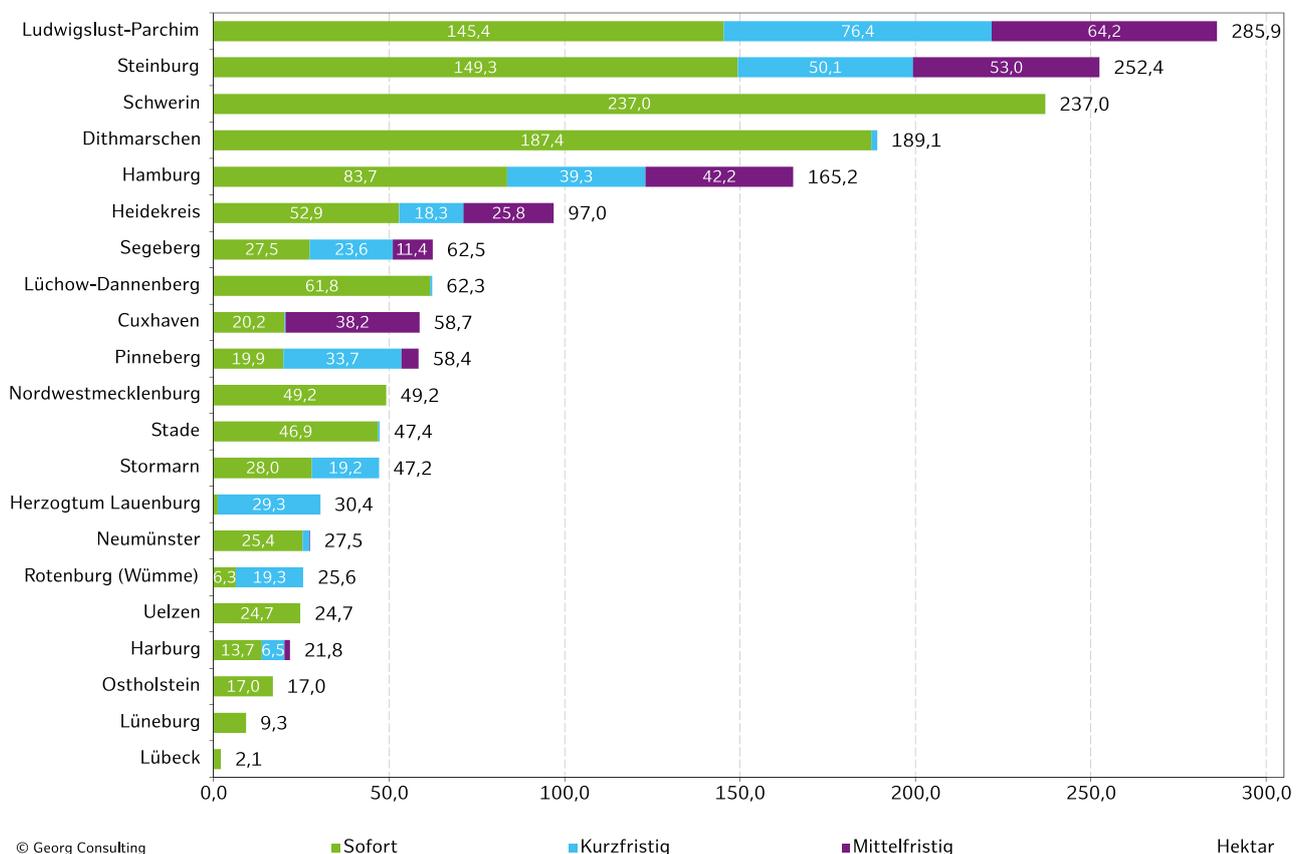
## 3.1 Verfügbarkeit

Das sofort verfügbare Flächenangebot in der MRH summiert sich auf 1.208,7 Hektar. Dies entspricht etwa zwei Drittel der gesamten Flächenkulisse (68 %). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Angebot um 21,7 Hektar bzw. rund zwei Prozent verringert. Der Rückgang fällt also moderat aus. Von den sofort verfügbaren Flächen sind bereits 83 Prozent vollständig erschlossen, weitere 13 Prozent teilweise erschlossen.

Das kurzfristig bzw. innerhalb der kommenden zwei Jahre verfügbare Flächenangebot liegt bei 320,8 Hektar. Mittelfristig bzw. in zwei bis maximal fünf Jahren stehen nach heutigem Stand voraussichtlich weitere 241,2 Hektar zur Verfügung. Die Angaben zur zeitlichen Perspektive orientieren sich an der Bewertung der ungünstigsten Verfügbarkeit der Einzelparzellen innerhalb einer Angebotsfläche.

Auch bei den sofort verfügbaren Flächen führen Schwerin (237,0 ha), Dithmarschen (187,4 ha), Steinburg (149,3 ha) und Ludwigslust-Parchim (145,4 ha) die Statistik an. Einige Gebietseinheiten, wie das Herzogtum Lauenburg, Lübeck, Rotenburg (Wümme) und Lüneburg weisen ein deutlich begrenztes sofort verfügbares Flächenangebot auf.

Während sich in Dithmarschen und Schwerin das sofort verfügbare Angebot im Wesentlichen auf die erwähnten Standorte Industriegebiet Süd Brunsbüttel/Büttel (257,4 ha) und Industriepark Schwerin (229,2 ha) konzentriert, verteilt es sich in Ludwigslust-Parchim auf mehrere Standorte. Fünf weitere Standorte in der MRH verfügen über ein Flächenangebot von mindestens 20 Hektar: Das Industriegebiet am Flughafen in Parchim (Ludwigslust-Parchim) (39,8 ha), der Gewerbepark Westküste in Hemmingstedt (Dithmarschen) (27,4 ha), der Logistikstandort HUB + Neuland in Hamburg (27,2 ha), das Gewerbegebiet Sudenhof in Hagenow (Ludwigslust-Parchim) (21,3 ha) sowie das Industriegebiet A 20 in Glasin (Nordwestmecklenburg) (20,0 ha).



**Abb. 3.3** Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise nach der zeitlichen Verfügbarkeit, in Hektar

## 3.2 Flächenangebot für industrielle Nutzungen

Das Planungsrecht unterscheidet für rein gewerbliche Nutzungen grundsätzlich zwischen Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI)<sup>1</sup>. Die jeweilige Ausweisung erfolgt auf Basis der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und wird als „Art der baulichen Nutzung“ bezeichnet. Gewerbegebiete „dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“. Industriegebiete dienen hingegen „vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“, wie etwa Betriebe der Schwerindustrie. Stark emittierende Unternehmen können also lediglich auf GI-Flächen angesiedelt werden.

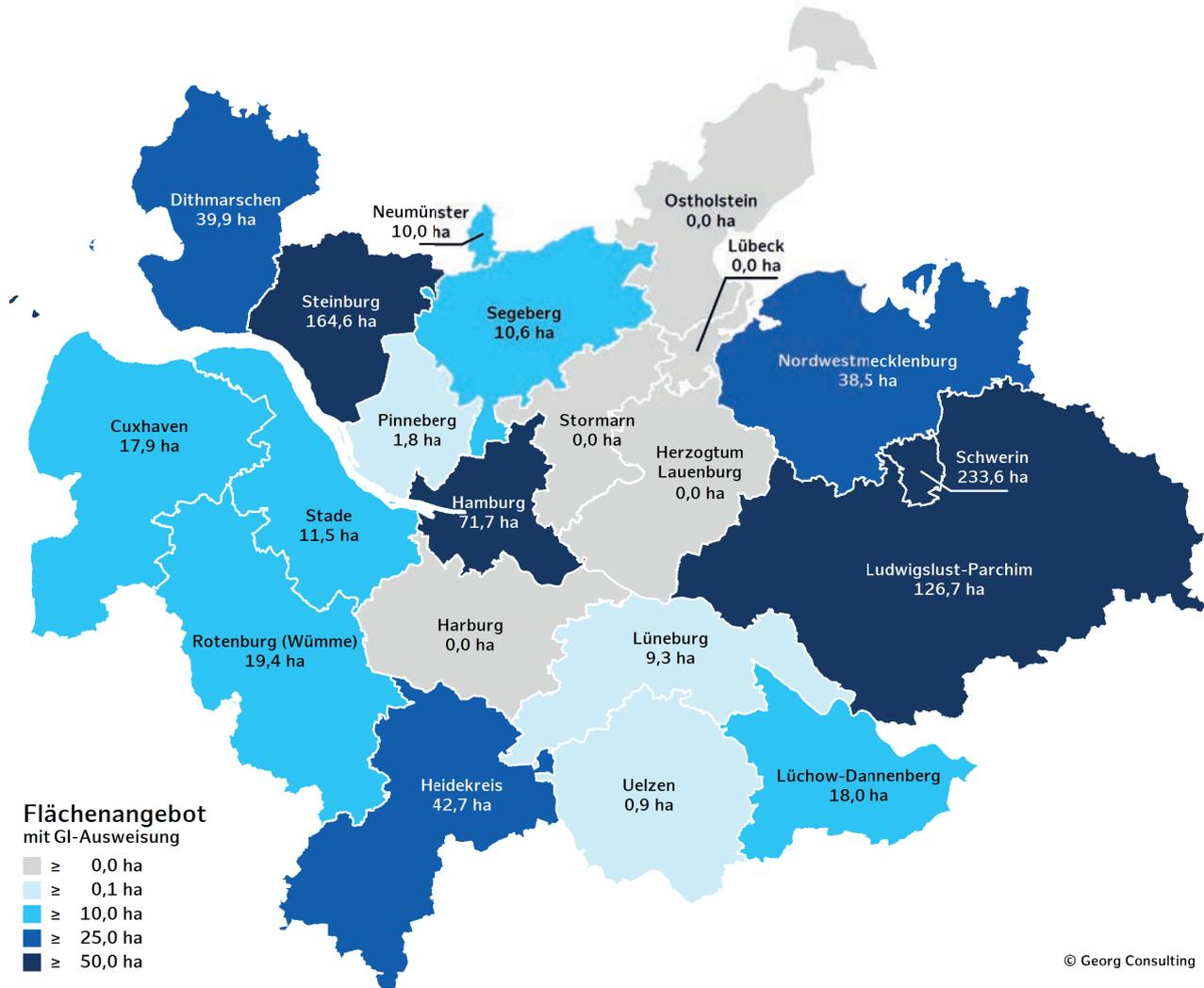
Das Flächenangebot in Industriegebieten summiert sich in der Metropolregion Hamburg auf insgesamt 816,9 Hektar, was einem Anteil von 46 Prozent an der gesamten Flächenkulisse entspricht. Knapp die Hälfte der GI-Flächen befindet sich in Mecklenburg-Vorpommern und dort insbesondere in Schwerin (233,6 ha) und Ludwigslust-Parchim (126,7 ha). In Schwerin entfallen die Flächen fast ausschließlich auf den Industriepark.

In Schleswig-Holstein (226,9 ha) konzentriert sich ein erheblicher Teil der GI-Flächen in den Kreisen Steinburg (164,6 ha) sowie Dithmarschen (39,9 ha) und dort wiederum im bereits erwähnten Industriegebiet Süd. Die Stadt Lübeck und drei weitere Kreise verfügen mittelfristig über kein Angebot an GI-Flächen. Dies gilt ebenfalls für den Landkreis Harburg. In Niedersachsen umfasst das Angebot an GI-Flächen insgesamt 119,7 Hektar. Etwa ein Drittel davon befindet sich im Heidekreis (42,7 ha). In Hamburg umfasst das aufgeführte Angebot an GI-Flächen insgesamt 71,7 Hektar. Festzustellen ist, dass sich ein erheblicher Teil der Angebotsflächen mit GI-Ausweisung in wenigen Gebietseinheiten bzw. einzelnen Standorten konzentriert. Gerade in den an Hamburg angrenzenden (Land-)Kreisen ist das Flächenangebot aktuell gering.

Im Vorjahresvergleich hat sich das im GEFIS aufgeführte Angebot an GI-Flächen um 75 Hektar bzw. 10 Prozent erhöht (2020: 741,7 ha). Das Angebot an GE-Flächen fällt etwas geringer aus (748,9 ha). Es hat sich gegenüber dem Jahr 2020 aber ebenfalls um 51,1 Hektar erhöht (+7 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die beiden Standorte in der MRH mit dem größten Flächenangebot fast ausschließlich GI-Flächen im Portfolio haben. Die Angebotsstruktur bei GE-Flächen ist also insgesamt kleinteiliger.

Flächen in Mischgebieten (MI) und Sondergebieten (SO), die für eine gewerbliche Nutzung infrage kommen, spielen mit 11,2 bzw. 21,9 Hektar eine untergeordnete Rolle. Weitere 135,2 Hektar weisen mehrere planungsrechtliche Festlegungen auf. Hinzu kommen 36,5 Hektar mit sonstigen Nutzungsarten. Flächen im Hamburger Hafen sind dabei nicht berücksichtigt, da die Flächenentwicklung im Hafengebiet ausschließlich auf strategischer Grundlage des Hafenenwicklungsplans sowie den hafengewirtschaftlichen Entscheidungen der Hamburg Port Authority erfolgt.

<sup>1</sup> In Hamburg sind einige Flächen durch die sogenannten Baustufenpläne planrechtlich gesichert. Die Ausweisung Industriegebiet (I) nach Baupolizeiverordnung (BAUPVO) wird in der Erhebung der GI Ausweisung angerechnet und die Ausweisung Geschäftsgebiet (G) der GE Ausweisung.

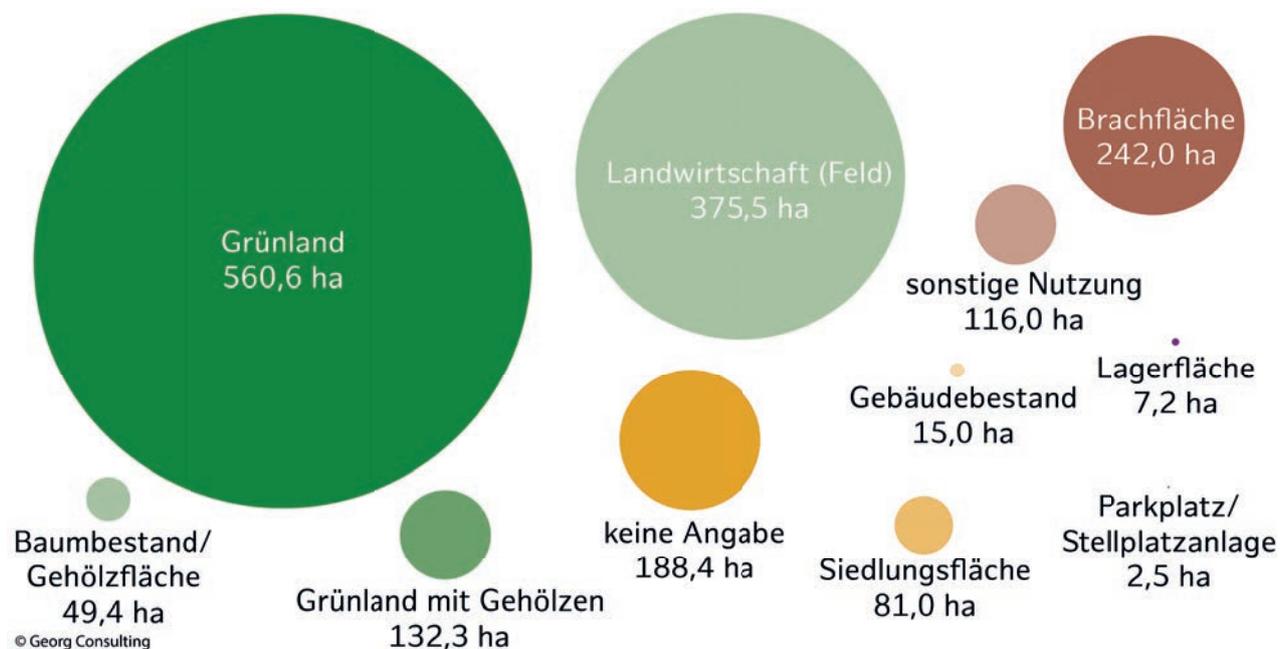


**Abb. 3.4** Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise mit GI-Ausweisung, in Hektar

### 3.3 Aktuelle Nutzung und Nutzungsrestriktionen

Die Auswertung der GEFIS-Datenkulisse beschäftigt sich ebenfalls mit der aktuellen Nutzung der jeweiligen Flächen, wobei sich die Angaben immer auf die Schwerpunktnutzung beziehen. Bei einem Großteil des Flächenangebotes handelt es sich aktuell noch um Grünland und landwirtschaftliche Flächen. Grünland und Grünland mit Gehölzen haben einen Anteil von 39 Prozent an der Flächenkulisse, landwirtschaftliche Flächen von 21 Prozent. Positiv zu bewerten ist, dass es sich bei 14 Prozent des Flächenangebotes um Brachflächen handelt, also um Flächen die bereits eine Vornutzung hatten. Etwa die Hälfte der Brachflächen liegt in Mecklenburg-Vorpommern.

Weitere neun Prozent der Flächenkulisse entfallen auf andere Kategorien wie Siedlungsflächen, Baumbestand, Gebäudebestand, Lagerflächen, Parkplätze und Kleingärten. Hinzu kommen nochmal 115,8 Hektar für sonstige Nutzungen. Für knapp elf Prozent des Flächenangebotes liegen keine Informationen zur aktuellen Nutzung vor.

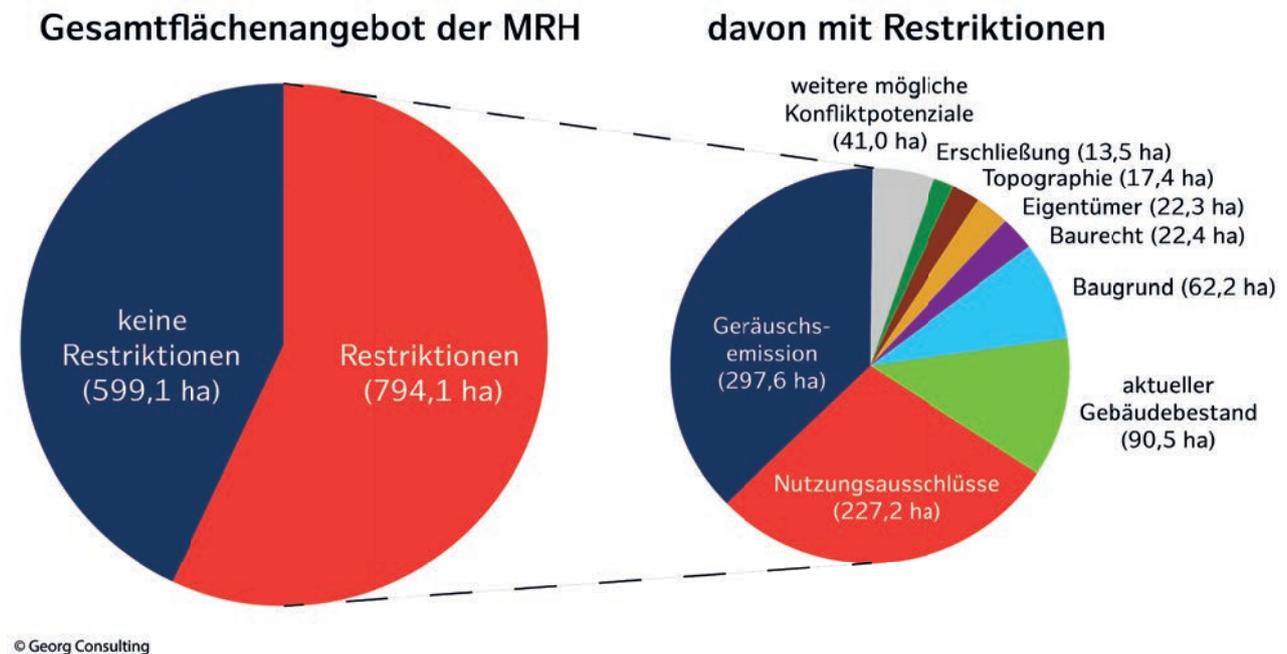


**Abb. 3.5** Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise nach aktueller Schwerpunktnutzung, in Hektar

Durch die aktuelle Nutzung und die vorherrschenden Rahmenbedingungen für die jeweiligen Flächen können sich Restriktionen ergeben, die eine Flächenvermarktung erschweren. Für etwa ein Drittel der Flächenkulisse liegen jedoch keine Restriktionen vor (599,1 ha). Vorwiegende Vermarktungshemmnisse sind begrenzte Möglichkeiten für Lärmemissionen, wodurch nur bestimmte Nutzungen angesiedelt werden können sowie allgemein planungsrechtliche Nutzungsausschlüsse im Bebauungsplan und/oder durch geltende Regelungen für den Innen- und Außenbereich (§§ 34,35 BauGB), wie z. B. durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) oder die Seveso-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen.

Darüber hinaus erschweren auf einigen Flächen der vorhandene Gebäudebestand (betrifft Brachflächen) sowie der Baugrund eine Flächenentwicklung. Andere baurechtliche Aspekte, die

Verkaufsbereitschaft bei privaten Eigentümern, die Topographie und die verkehrliche Erschließung spielen bei den sofort bis mittelfristig verfügbaren Flächen eher eine untergeordnete Rolle. Sie sind eher bei langfristigen Flächenplanungen von Bedeutung. Einerseits können für ein Industrie- und Gewerbegrundstück auch mehrere Nutzungsrestriktionen infrage kommen. Andererseits gibt es auch Flächen, für die keine abschließenden Aussagen zu möglichen Restriktionen getroffen werden können, da entsprechende Untersuchungen nicht vorliegen.



**Abb. 3.6** Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise nach Nutzungsausschlüssen und Restriktionen, in Hektar (Mehrfachnennungen)

### 3.4 Standorttyp

Das Flächenangebot wurde im Rahmen des Monitorings verschiedenen Standorttypen zugeordnet, die im Gewerbeflächenkonzept (GEFEK II) definiert wurden. Ziel der Standorttypisierung ist es, die unterschiedlichen Flächenqualitäten innerhalb der MRH strukturieren zu können und damit die Standortsuche für Unternehmen sowie eine gezielte Flächenvermarktung zu unterstützen. Erfahrungsgemäß eignen sich Industrie- und Gewerbegebiete oft nicht nur für eine bestimmte Nutzung, sodass in diesem Falle mehrere Nennungen möglich sind. Das Marktgebiet der Unternehmen in den erfassten Standorten ist vorwiegend überregional.

#### Klassische Gewerbegebiete

Klassische Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben und sind als GE oder bisweilen als GEe-Flächen ausgewiesen. Sie weisen nicht selten eine Gesamtgröße von bis zu 20 Hektar auf. Es sind Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größe zu finden. Häufige Nutzungen sind u. a. emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe, Kfz-Werkstätten, Großhandel oder Speditionen. Das Flächenangebot für diesen Standorttyp umfasst insgesamt 1.170,0 Hektar und erstreckt sich über das gesamte Gebiet der Metropolregion Hamburg.

### **Standorte für emissionsintensives Gewerbe**

Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störungsgrades nicht zulässig sind (GI, Gle). Sie befinden sich oft in einem konfliktfreien Umfeld ohne Wohnbebauung oder Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe. In der Regel ist ein 24-Stunden-Betrieb möglich. Die Standorte umfassen oft über 20 Hektar. Beispielhafte Nutzungen sind emittierendes Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik oder Ver- und Entsorgung.

Das aktuelle Flächenangebot an diesen Standorten umfasst für die gesamte MRH 659,5 Hektar. Fast die Hälfte davon befindet sich im Industriegebiet Süd in Büttel/Brunsbüttel (325,1 ha). Ein umfangreiches Angebot für emissionsintensive Gewerbebetriebe gibt es darüber hinaus in Ludwigslust-Parchim (112,8 ha), im Heidekreis (61,5 ha) und in Hamburg (49,9 ha), u. a. am Flughafen Parchim (Ludwigslust-Parchim) sowie im A27park und Industriepark in Walsrode (Heidekreis).

### **Standorte für Handwerk und Kleingewerbe**

Standorte für Handwerk und Kleingewerbe beheimaten vergleichsweise wenig emittierendes und flächenintensives Gewerbe und umfassen oft weniger als zehn Hektar. Ansässige Unternehmen sind oft lokal bzw. regional orientiert. Beispiele für häufige Nutzer sind Handwerksbetriebe, das Baugewerbe und unternehmensnahe Dienstleistungen. In der Regel sind diese Standorte als GE-, GEe- oder MI-Flächen ausgewiesen.

Das Flächenangebot umfasst insgesamt 222,1 Hektar. Für diese Nutzergruppen ist das Angebot in den Landkreisen Nordwestmecklenburg (44,9 ha), Ludwigslust-Parchim (43,4), in Steinburg (37,6 ha) sowie in Hamburg (26,1 ha) am größten.

### **Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen**

An Standorten für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen befinden sich vorwiegend kleine und wenig emissionsintensive Unternehmen mit einem hohen Büro- und Verwaltungsflächenanteil. Entsprechende Flächen sind als GE, GEe oder MI-Gebiet ausgewiesen und liegen oft auch in zentralen Lagen, z. B. in der Nähe von Hochschulen oder Forschungseinrichtungen. Die Standorte verfügen in der Regel über eine hohe Gestaltungsqualität der Gebäude und des öffentlichen Raums. Häufige Nutzer sind das wissensorientierte Verarbeitende Gewerbe, unternehmensnahe Dienstleistungen sowie Forschung und Entwicklung.

Das Flächenangebot umfasst insgesamt 352,3 Hektar, wovon jedoch allein zwei Drittel auf den Industriepark Schwerin entfallen (229,2 ha). Das restliche Drittel verteilt sich u. a. auf Standorte in Nordwestmecklenburg (44,9 ha), Rotenburg (Wümme) (19,8 ha), Hamburg (12,3 ha), Stormarn (11,9 ha) und Harburg (10,2 ha).

### **Sonderstandorte**

Sonderstandorte eignen sich für Unternehmen mit besonderen Standortanforderungen, etwa im Hinblick auf spezifische Infrastrukturen oder sehr hohe (Lärm-)Emissionsgrenzen. Die planungsrechtliche Ausweisung reicht von GE über GI zu SO. Die Standortgröße liegt meist über 20 Hektar. Oftmals verfügen Sonderstandorte über eine direkte Anbindung an Wasserstraßen, das Schienennetz oder sind sogar für eine trimodale Infrastruktur ausgebaut (z. B. Hafen, Güterverkehrszentrum). Entsprechend sind häufige Nutzungen das hafenauffine Gewerbe, das Verarbeitende Gewerbe, die Logistikwirtschaft oder Ver- und Entsorgungsbetriebe. Das Flächenangebot umfasst insgesamt 216,0 Hektar, wovon ein Großteil auf den Kreis Dithmarschen (134,1 ha) und den Landkreis Nordwestmecklenburg (44,9 ha) entfällt.

### Sonstige Standorte

Der Standorttyp „Sonstige Standorte“ umfasst Nutzungen, die keiner der oben beschriebenen Standorttypen zugeordnet werden können. Hierzu zählen z. B. Autobahnrasthöfe, ehemalige Militärstandorte oder Industriegebiete mit speziellen Nutzungen, wie etwa für die Maritimwirtschaft. Das Flächenangebot summiert sich auf 315,6 Hektar, wovon über 60 Prozent auf den Kreis Steinburg bzw. die dortigen Flächen im Industriegebiet Süd entfallen (195,2 ha). Im restlichen Gebiet der MRH gibt es die größten Flächenangebote im Landkreis Nordwestmecklenburg (44,9 ha), im Kreis Dithmarschen (27,4 ha) sowie im Landkreis Ludwigslust-Parchim (24,9 ha). In Hamburg befinden sich weitere 10,4 Hektar.

Standorttyp	HH	SH	NI	MV	MRH
<b>Klassisches Gewerbegebiet</b>	85,2	323,0	238,5	523,2	<b>1.170,0</b>
<b>Emissionsintensives Gewerbe</b>	49,9	360,9	101,3	147,4	<b>659,5</b>
<b>Handwerk und Kleingewerbe</b>	26,1	58,0	41,8	96,1	<b>222,1</b>
<b>Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen</b>	12,3	26,7	39,2	274,1	<b>352,3</b>
<b>Sonderstandorte</b>	-	136,6	34,5	44,9	<b>216,0</b>
<b>Sonstige Standorte</b>	10,4	222,6	12,7	69,8	<b>315,6</b>

**Tab. 3.1** Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg nach Standorttypen, in Hektar (Mehrfachnennungen)

## 3.5 Lagequalität

Die Lage eines Gewerbegrundstücks zählt für Unternehmen zu den zentralen Kriterien bei der Standortwahl. Betriebe, insbesondere die mit einem hohen Verkehrsaufkommen, präferieren Standorte mit einer attraktiven und leistungsstarken Verkehrsanbindung. Industrie- und Gewerbegebiete in Nähe von Autobahnanschlussstellen weisen diesbezüglich besondere Standortqualitäten auf und erfreuen sich meist einer hohen Nachfrage.

In der Metropolregion Hamburg beläuft sich das Flächenangebot in Autobahnnähe (< 5 km bis zur nächsten Anschlussstelle) auf 532,0 Hektar. Damit fallen rund 30 Prozent der Flächenkulisse in diese Kategorie. Die Streckenmessung basiert auf Straßenkilometern und bezieht sich, wie auch bei den folgenden Angaben zum Flächenangebot im Umfeld von Häfen, des Hamburg Airports und von Kombiterminals, auf die kürzeste Entfernung zum jeweiligen Mittelpunkt.

In Hamburg liegt der Anteil, bedingt durch das dichte Autobahnnetz in der Metropole, bei 86 Prozent (141,3 ha). Auf Kreisebene verfügen Cuxhaven (77 %), Nordwestmecklenburg (72 %), Pinneberg (68 %), Ostholstein (62 %) und Segeberg (62 %) über einen hohen Anteil an autobahnnahen Industrie- und Gewerbeflächen.

Andere Gebietseinheiten verfügen trotz Autobahnanbindung über kein bzw. kein nennenswertes Flächenangebot in räumlicher Nähe zu den Anschlussstellen, wie z. B. das Herzogtum Lauenburg, die Landkreise Stade und Lüneburg sowie Schwerin. Durch die Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg verlaufen keine Autobahnen, jedoch autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraßen.

### Flächenangebot mit direktem Gleisanschluss

Für Industrie und Logistik kann auch ein direkter Gleisanschluss ein wichtiges Standortkriterium sein. In der Metropolregion Hamburg sind aktuell in 22 Industrie- und Gewerbegebieten entsprechende Flächen mit Gleisanschluss verfügbar. Das Angebot summiert sich auf insgesamt 227,5 Hektar. Ein Großteil dieser Flächen befindet sich im Industriegebiet Süd in Büttel/Brunsbüttel (175,5 ha). Weitere 37,1 Hektar sind in Hamburg an 15 verschiedenen Standorten aufgeführt. Das restliche Flächenangebot verteilt sich auf sechs Standorte, davon zwei in Ludwigslust-Parchim (6,9 ha) und zwei in Harburg (1,5 ha) sowie jeweils einer im Heidekreis (5,6 ha) und in Nordwestmecklenburg (0,8 ha).

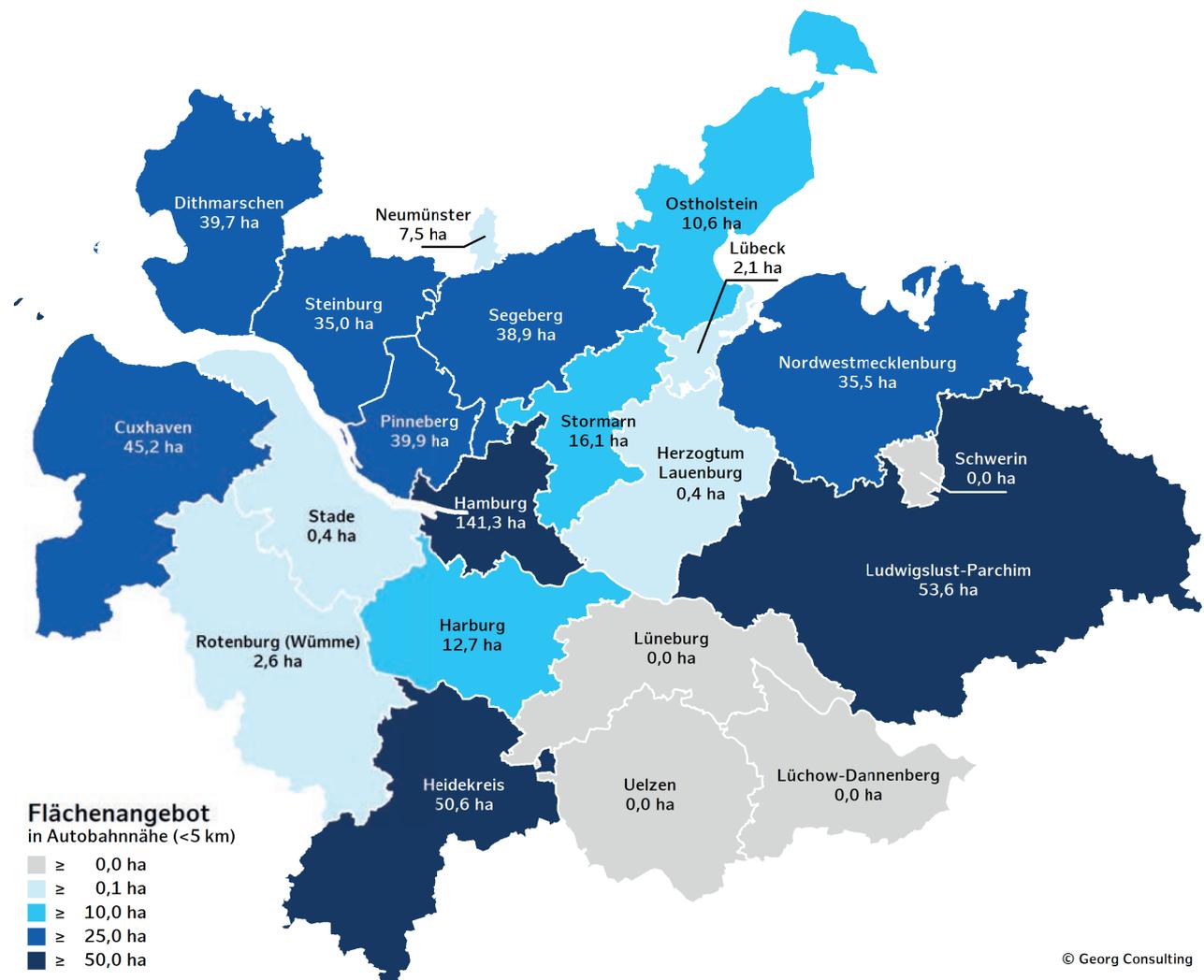


Abb. 3.7 Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise in Autobahnnähe, in Hektar

### **Flächenangebot im Umfeld von Häfen und des Hamburg Airports**

Für Norddeutschland nimmt die maritime Wirtschaft und damit auch der Warenverkehr per Schiff eine wichtige Rolle ein. Das Flächenangebot im Umfeld von Häfen (< 10 km) beläuft sich aktuell auf 510,2 Hektar, wobei zwischen Binnen- und Seehäfen zu unterscheiden ist. Ein nennenswertes Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen im Umfeld von Binnenhäfen gibt es etwa entlang der Elbe in Boizenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim (30,8 ha) und Lauenburg (19,1 ha). Im Umfeld der Seehäfen entfällt wieder ein erheblicher Teil auf das Industriegebiet Süd im Bereich des Seehafens Brunsbüttel (325,1 ha). Im Umfeld des bedeutenden Hamburger Hafens summiert sich das Flächenangebot auf 50,3 Hektar. Flächen innerhalb des Hamburger Hafens sind dabei nicht berücksichtigt, da die Flächenentwicklung im Hafengebiet ausschließlich auf strategischer Grundlage des Hafenenwicklungsplans sowie den hafengewirtschaftlichen Entscheidungen der Hamburg Port Authority erfolgt.

Im Umfeld des Hamburg Airport (< 20 km) beläuft sich das Flächenangebot aktuell auf 129,6 Hektar, wovon 90,9 Hektar im Hamburger Stadtgebiet liegen. Die restlichen 38,7 Hektar entfallen auf die drei schleswig-holsteinischen Umlandkreise Pinneberg (21,6 ha), Segeberg (13,7 ha) und Stormarn (3,4 ha).

### **Flächenangebot im Umfeld von Kombiterminals**

Gewerbegebiete mit einem Kombiterminal – auch oft als Güterverkehrszentren (GVZ) bezeichnet –, wo die Umladung zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern (z. B. Straße und Schiene) möglich ist, bieten besondere Standortqualitäten. Beispiele in der Metropolregion Hamburg sind das Containerterminal Altenwerder im Hamburger Hafen, das Baltic Rail Gate Lübeck oder die Terminals Brunsbüttel und Cuxhaven. Alle Standorte sind trimodal (Straße, Schiene, Wasser) ausgebaut. Im Umfeld von Kombiterminals (< 10 km) beläuft sich das Angebot auf 504,1 Hektar. Neben dem Industriegebiet Süd in Brunsbüttel/Büttel (325,1 ha) gibt es ein umfangreiches Flächenangebot innerhalb der Stadt Hamburg (124,0 ha). Flächen innerhalb des Hamburger Hafengebietes sind hier ebenfalls nicht berücksichtigt. Darüber hinaus sind Flächen in der Stadt Neumünster (27,5 ha), im Heidekreis (10,9 ha) sowie im Landkreis Lüneburg (9,3 ha) zu erwähnen.

### **24-Stunden-Betrieb und Breitbandverfügbarkeit**

Für Industrie- und Logistikunternehmen ist darüber hinaus oftmals die Möglichkeit eines 24-Stunden-Betriebs von Bedeutung, um eine lückenlose Produktion sowie An- und Ablieferung ohne zeitliche Einschränkungen zu gewährleisten. Dies trifft in der Metropolregion Hamburg auf etwa 60 Prozent des Flächenangebotes zu (1.047,5 ha).

Dabei handelt es sich in der Regel um Standorte in exponierter Lage (eigenständige Lage ohne unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper) oder teilintegrierter Lage (Randlage am Siedlungskörper). In Mecklenburg-Vorpommern ist fast das gesamte Flächenangebot für Ansiedlungen solcher Unternehmen geeignet (95 %). In Hamburg (47 %) und Schleswig-Holstein (46 %) trifft dies auf fast die Hälfte der Flächen zu, in Niedersachsen auf lediglich ein Drittel (32 %).

Ein weiteres zentrales Standortkriterium ist die Breitbandverfügbarkeit. Für zwei Drittel des Flächenangebotes liegen Informationen zur Ausbausituation vor (67 %). Die GEFIS-Auswertung hat ergeben, dass in Bezug auf diese Fläche fast alle Baugrundstücke über einen entsprechenden Anschluss verfügen (95 %).

## 3.6 Premiumflächen

Flächen, die über besondere Standortqualitäten verfügen und die Stärken der MRH in besonderer Weise repräsentieren, werden als „Premiumflächen“ bezeichnet. Sie spielen bei der Vermarktung von Industrie- und Gewerbeflächen auf nationaler und internationaler Ebene eine zentrale Rolle. Es handelt sich in der Regel um Flächen in bereits etablierten Gewerbegebieten, die sich durch spezifische Charakteristika auszeichnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass verschiedene Branchen auch verschiedene Standortanforderungen haben. Für die Identifizierung von Premiumflächen wurden daher Pflichtkriterien und optionale Kriterien definiert.

Kriterium	Emissions-intensives Gewerbe	Klassisches Gewerbe	Sonderstandorte	Wissens-orientiertes Gewerbe und Dienstleistungen
<b>Pflichtkriterien für alle Standorttypen</b>				
<b>Standortgröße</b>	min. 50 ha	min. 40 ha	min. 40 ha	min. 5 ha
<b>Flächengröße</b>	≥ 10 ha	≥ 10 ha	≥ 10 ha	≥ 5 ha bzw. ≥ 1 ha in Oberzentren
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	GI, Gle, GE	nicht MI	nicht MI	nicht GI
<b>Optionale Kriterien von denen eine Mindestanzahl erfüllt werden muss</b> (Ausnahme Standorttyp „Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen“, bei dem alle Kriterien Pflichtkriterien darstellen)				
<b>Autobahnanbindung</b>	≤ 5 km	≤ 5 km	-	≤ 10 km
<b>Marktgebiete der Unternehmen</b>	überregional	überregional	überregional	-
<b>Siedlungsstrukturelle Lage</b>	exponiert	-	-	-
<b>Anteil an der Gesamtfläche des Standortes</b>	≤ 50 %	≤ 50 %	≤ 50 %	-
<b>Verfügbarkeit</b>	sofort	sofort	sofort	sofort
<b>24-Stunden-Betrieb</b>	erforderlich	erforderlich	-	-
<b>Breitbandverfügbarkeit</b>	erforderlich	erforderlich	-	erforderlich
<b>Direkter Gleisanschluss</b>	-	-	vorhanden	-
<b>Kaikante</b>	-	-	vorhanden	-
<b>Erforderliche Mindestanzahl optionaler Kriterien</b>				
<b>Erfüllungsschwelle für optionale Kriterien</b>	≥ 2	≥ 3	≥ 1	alle <sup>2</sup>

Tab. 3.2 Bewertungskriterien zur Identifikation von Premiumflächen

<sup>2</sup> Bei potenziellen Premiumstandorten ist eine sofortige Verfügbarkeit nicht erforderlich

Das Flächenangebot in den Standorten mit Premiumflächen beläuft sich MRH-weit aktuell auf 974,9 Hektar verteilt auf 26 Standorte. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Angebot damit um 13 Prozent erhöht (2020: 864,6 ha). Insgesamt 16 Standorte erfüllen die Kriterien für das klassische Gewerbe, für das emissionsintensive Gewerbe gibt es aktuell neun Standorte mit Premiumflächen in der gesamten MRH. Für das wissensorientierte Gewerbe und Dienstleistungen wurden acht Standorte identifiziert. Das Industriegebiet Süd in Büttel/Brunsbüttel sowie das Gewerbe- und Industriegebiet An der Silberkuhle in Upahl (Nordwestmecklenburg) erfüllen die Kriterien als Sonderstandort. Sieben Standorte sind auf zwei oder mehrere Standorttypen ausgerichtet.

Mit Bezug zur Standortgröße führen das Industriegebiet Süd in Büttel/Brunsbüttel (325,1 ha) und der Industriepark Schwerin (229,2 ha) die Statistik an. Das Angebot an den beiden Standorten macht allein 57 Prozent aller Premiumflächen in der MRH aus. Vier weitere Standorte umfassen jeweils mehr als 30 Hektar, wovon sich drei im Landkreis Ludwigslust-Parchim befinden: der Gewerbepark A 14 in Grabow (46,4 ha), das Industriegebiet am Flughafen in Parchim (39,8 ha) und das Gewerbegebiet Boize-Center in Boizenburg (30,8 ha). Des Weiteren fällt der A27park Walsrode im Heidekreis (32,3 ha) in diese Kategorie.

Die Premiumflächen verteilen sich über die gesamte MRH, wobei es mehrere Städte und (Land-)Kreise mit mehr als einem Standort gibt. Im Landkreis Ludwigslust-Parchim wurden im Rahmen der Auswertung sechs Standorte identifiziert, davon vier in direkter Autobahnnähe. Die Metropole Hamburg verfügt über vier Standorte, der Kreis Steinburg und der Heidekreis jeweils über drei. In Dithmarschen und Lüchow-Dannenberg liegen jeweils zwei Standorte.

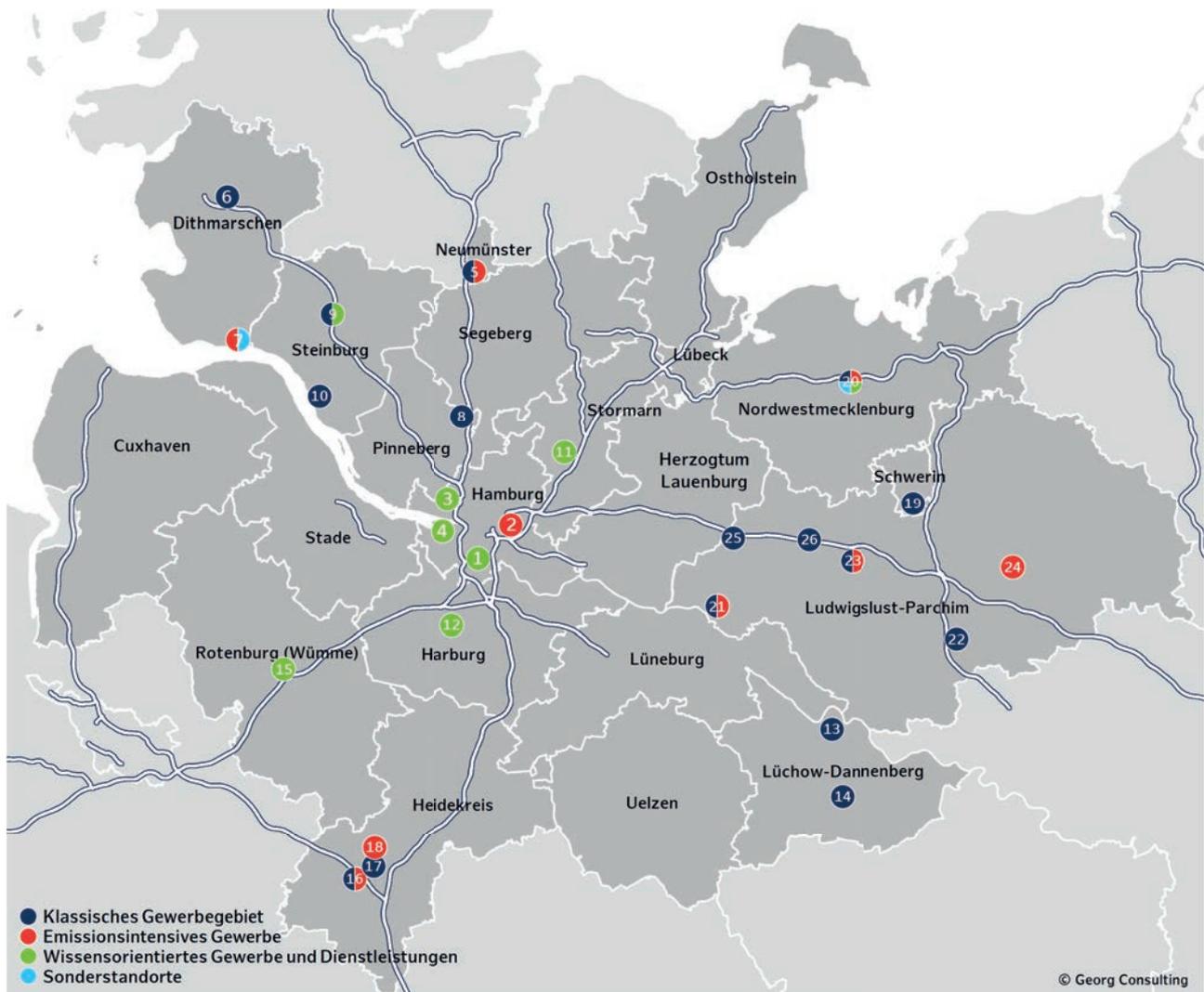


Abb. 3.8 Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg

Standort	(Land-)Kreis/ kreisfreie Stadt	Standorttyp Klassisches Gewerbe	Standorttyp Emissionsintensives Gewerbe	Standorttyp Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen	Standorttyp Sonderstandorte	Standortgröße (Hektar, brutto)	Verfügbare Fläche (Hektar, netto)
1   Bahnofsinsel/Schlachthofstraße	Hamburg	-	-	●	-	9,1	2,0
2   Industriegebiet Billbrook	Hamburg	-	●	-	-	623,4	13,5
3   Lurup (Sondergebiet Technologiepark)	Hamburg	-	-	●	-	8,7	6,4
4   Rüschnhalbinsel	Hamburg	-	-	●	-	75,1	1,3
5   Industriegebiet-Süd	Neumünster	●	●	-	-	376,2	17,6
6   Gewerbepark Westküste, Heide	Dithmarschen	●	-	-	-	65,8	27,4
7   Industriegebiet-Süd, Büttel   Brunsbüttel	Dithmarschen   Steinburg	-	●	-	●	1.073,2	325,1
8   Gewerbegebiet Nord, Quickborn	Pinneberg	●	-	-	-	91,5	20,3
9   Innovationsraum Itzehoe	Steinburg	●	-	●	-	56,0	10,1
10   Gewerbegebiet Stadtstraße, Glückstadt	Steinburg	●	-	-	-	81,3	14,7
11   Gewerbegebiet Beimoor-Süd, Ahrensburg	Stormarn	-	-	●	-	69,5	11,9
12   TIP Innovationspark Nordheide, Buchholz	Harburg	-	-	●	-	24,6	9,7
13   Gewerbegebiet Breeser Weg, Dannenberg	Lüchow-Dannenberg	●	-	-	-	110,6	19,4
14   Gewerbegebiet Dickstätte, Lüchow	Lüchow-Dannenberg	●	-	-	-	48,0	16,1
15   Industrie- und Gewerbegebiet Hexenberg, Zeven	Rotenburg (Wümme)	-	-	●	-	23,2	19,3
16   A27park Walsrode	Heidekreis	●	●	-	-	110,3	32,3
17   Gewerbegebiet Honerdingen, Walsrode	Heidekreis	●	-	-	-	46,1	11,7
18   Industriepark Walsrode	Heidekreis	-	●	-	-	141,4	24,0
19   Industriepark Schwerin	Schwerin	●	-	-	-	350,0	229,2
20   Gewerbe- und Industriegebiet An der Silberkuhle, Upahl	Nordwestmecklenburg	●	●	●	●	62,0	12,7
21   Gewerbegebiet Boize-Center, Boizenburg	Ludwigslust-Parchim	●	●	-	-	154,4	30,8
22   Gewerbepark A.14 Grabow	Ludwigslust-Parchim	●	-	-	-	46,4	46,4
23   Gewerbegebiet Sudenhof, Hagenow	Ludwigslust-Parchim	●	●	-	-	82,7	21,3
24   Industriegebiet am Flughafen, Parchim	Ludwigslust-Parchim	-	●	-	-	116,4	39,8
25   Businesspark A24, Valluhn/Gallin	Ludwigslust-Parchim	●	-	-	-	255,0	10,7
26   Gewerbegebiet Wittenburg	Ludwigslust-Parchim	●	-	-	-	138,1	24,4
Summe						3.522,7	974,9

Tab. 3.3 Übersicht der Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg

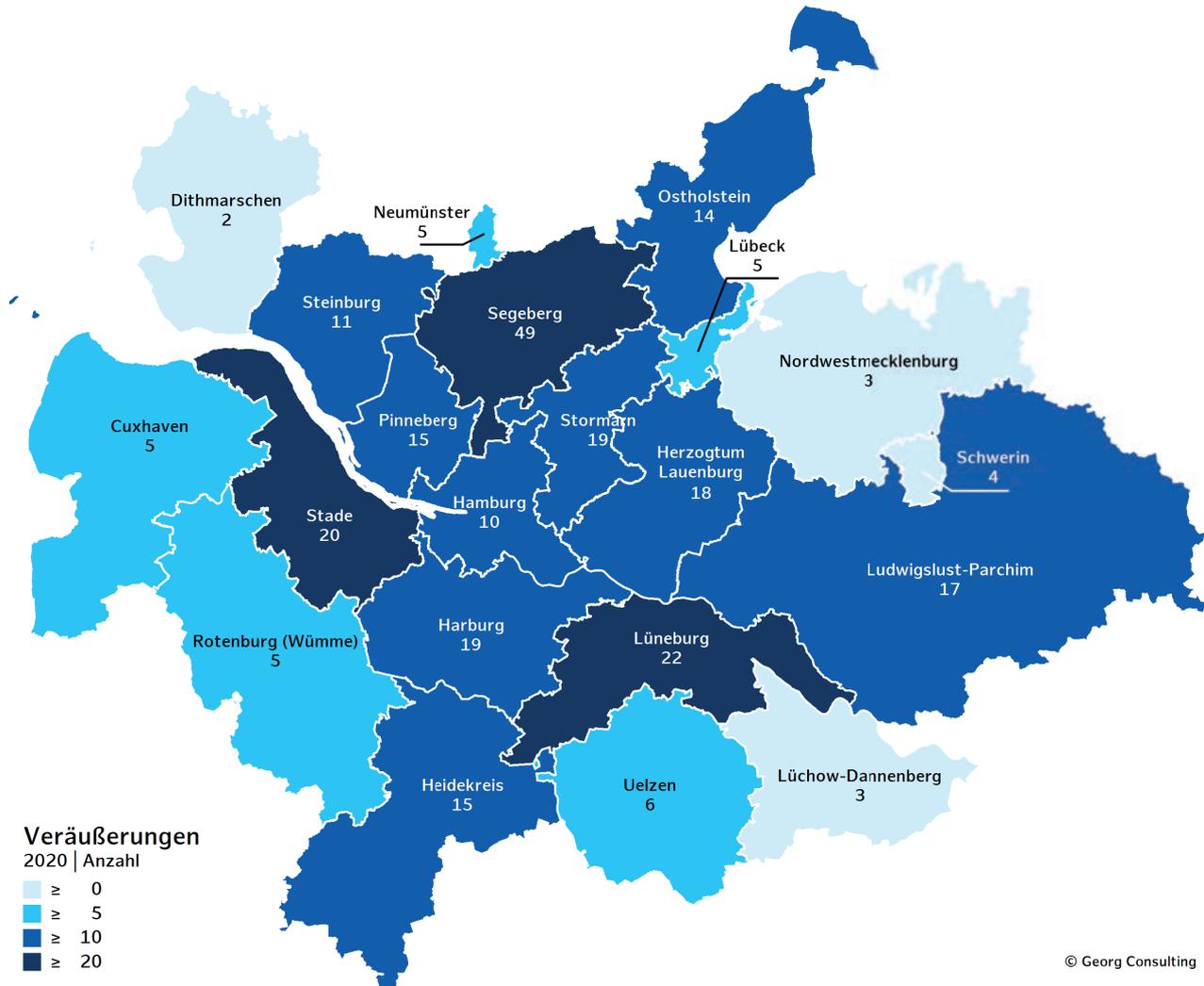
## 4. Gewerbeflächennachfrage

Nachdem die Daten zur Gewerbeflächennachfrage im vergangenen Bericht auf Sonderauswertungen der Gutachterausschüsse der Städte und (Land-)Kreise beruhten, wurden nun erstmalig die Daten zu Veräußerungen aus dem GEFIS ausgewertet. Die regionalen Akteure berücksichtigen bei der Eingabe der Veräußerungen aber z. T. weiterhin die Informationen der Gutachterausschüsse zu Grundstücksverkäufen. Die Gutachterausschüsse der Städte und (Land-)Kreise erfassen alle notariell beglaubigten Grundstücksverkäufe und Pachtverträge. Der Vorteil für das Monitoring liegt also vor allem darin, dass auch evtl. den Akteuren unbekanntes Veräußerungen berücksichtigt werden.

In der Praxis zeigt sich jedoch, dass die Gutachterausschüsse ihre Daten oftmals nicht vollständig zur Verfügung stellen können. Grund hierfür sind die auf Landesebene geltenden Datenschutzverordnungen. Für die Akteure sind die Veräußerungen dann aber oft nicht nachvollziehbar, da etwa wichtige Angaben zur Lage fehlen. Zukünftig sollte deshalb eine engere Abstimmung zwischen den Gutachterausschüssen und der Projektgruppe erfolgen, um eine bessere – bestenfalls vollständige – Datenbasis zu ermöglichen. Die Gutachterausschüsse können somit auch einen Beitrag zu einer bedarfsgerechten und damit nachhaltigen Flächenentwicklung leisten. Sie würden damit im Sinne der regional- und landesplanerischen Grundsätze in den vier Bundesländern agieren.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 267 Industrie- und Gewerbegrundstücke in der Metropolregion Hamburg veräußert, davon drei in Erbbaupacht. Mehr als zwei Drittel der Grundstücksverkäufe umfasste weniger als 5.000 Quadratmeter – die Flächennachfrage wird also vor allem durch kleinere Unternehmen geprägt. Größere Grundstücke wurden vor allem in Autobahnnähe vermarktet.

Auf Länderebene gab es die meisten Veräußerungen in Schleswig-Holstein (138). In Niedersachsen wurden insgesamt 95 Veräußerungen erfasst. In Mecklenburg-Vorpommern waren es insgesamt 24 und in Hamburg 10 Veräußerungen. Auf Kreisebene zählte Segeberg mit Abstand die meisten Veräußerungen (49). Danach folgen Lüneburg (22), Stade (20), Stormarn (19), Harburg (19), Herzogtum Lauenburg (18) und Ludwigslust-Parchim (17).

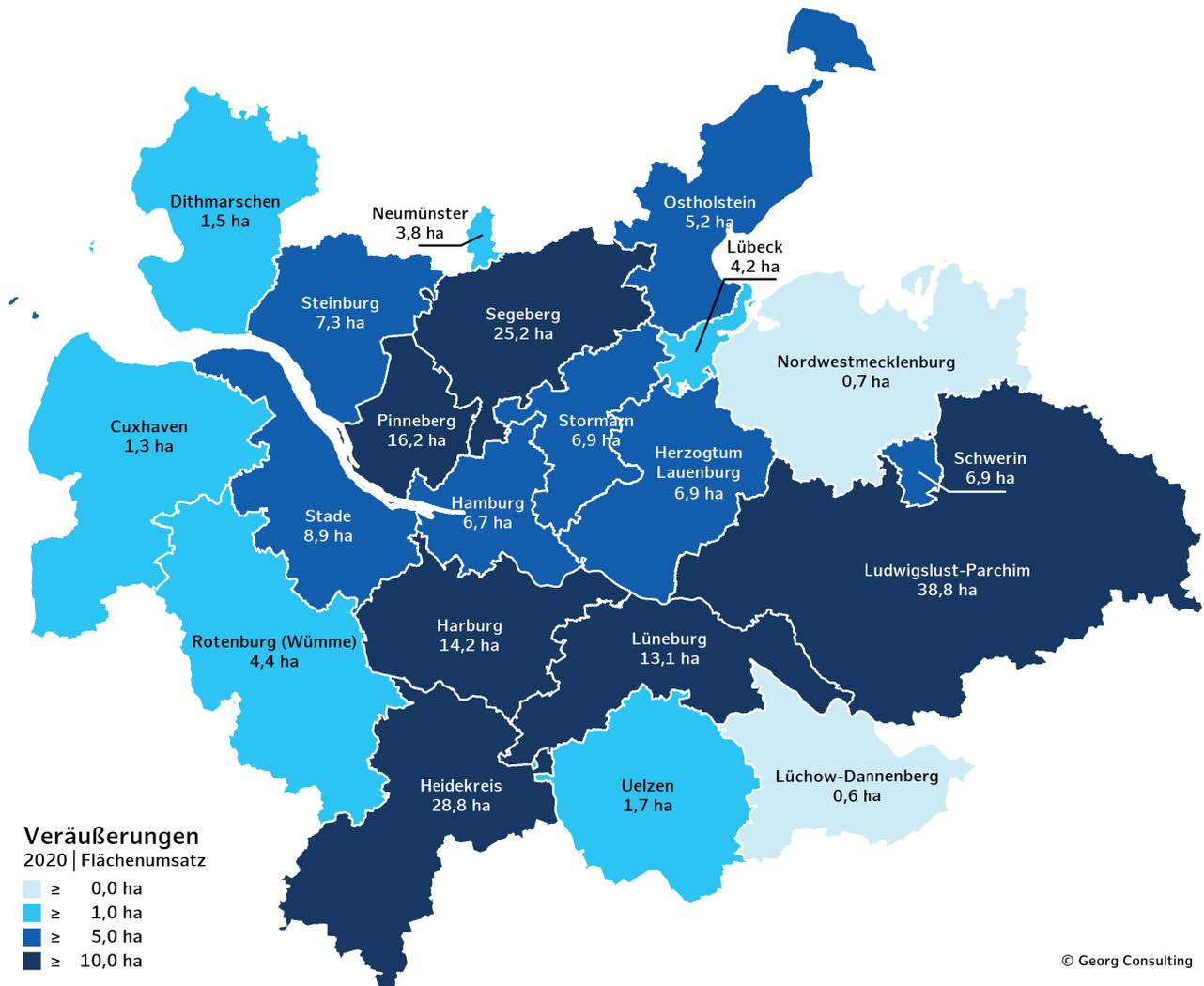


**Abb. 4.1** Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, Anzahl

## 4.1 Flächenumsatz mit Gewerbebauland

Die Veräußerungen gingen im Jahr 2020 mit einem Flächenumsatz von 203,2 Hektar einher. Der Flächenumsatz in den Landesteilen in Schleswig-Holstein (77,1 ha) und Niedersachsen (72,9 ha) fiel ähnlich hoch aus. In Schleswig-Holstein führten dabei die Hamburger Randkreise Segeberg (25,2 ha) und Pinneberg (16,2 ha) die Statistik an. In Niedersachsen verzeichnete der Heidekreis mit Abstand den höchsten Flächenumsatz (28,8 ha). Zweistellige Umsätze gab es darüber hinaus in den Landkreisen Harburg (14,2 ha) und Lüneburg (13,1 ha).

In den drei zur MRH gehörigen Gebietseinheiten in Mecklenburg-Vorpommern summierte sich der Flächenumsatz auf 46,4 Hektar, wovon ein Großteil auf den Landkreis Ludwigslust-Parchim entfiel (38,8 ha). Der Landkreis verzeichnete damit den höchsten Flächenumsatz in der gesamten MRH. Ansonsten zeigt sich, wie auch im vergangenen Jahr, eine räumliche Achse von hohen Flächenumsätzen nördlich und südlich von Hamburg. In Hamburg selbst wurden Grundstücke in Summe von 6,7 Hektar veräußert, darunter drei Grundstücke in Erbbaupacht. Die geringsten Flächenumsätze verzeichneten die Randkreise Lüchow-Dannenberg und Nordwestmecklenburg.



**Abb. 4.2** Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, Flächenumsatz in Hektar

Auf kommunaler Ebene zeigt sich ein detaillierteres räumliches Bild der Gewerbeflächennachfrage. Fünf Kommunen verzeichneten einen Flächenumsatz von mehr als acht Hektar: Gallin im Landkreis Ludwigslust-Parchim (31,3 ha), Walsrode im Heidekreis (17,6 ha), Samtgemeinde Hanstedt im Landkreis Harburg (9,7 ha), Borstel-Hohenraden im Kreis Pinneberg (8,8 ha) und Kaltenkirchen im Kreis Segeberg (8,4 ha). Alle Kommunen verfügen über Gewerbebestände in Autobahnnähe und liegen in den (Land-)Kreisen mit den höchsten Flächenumsätzen.

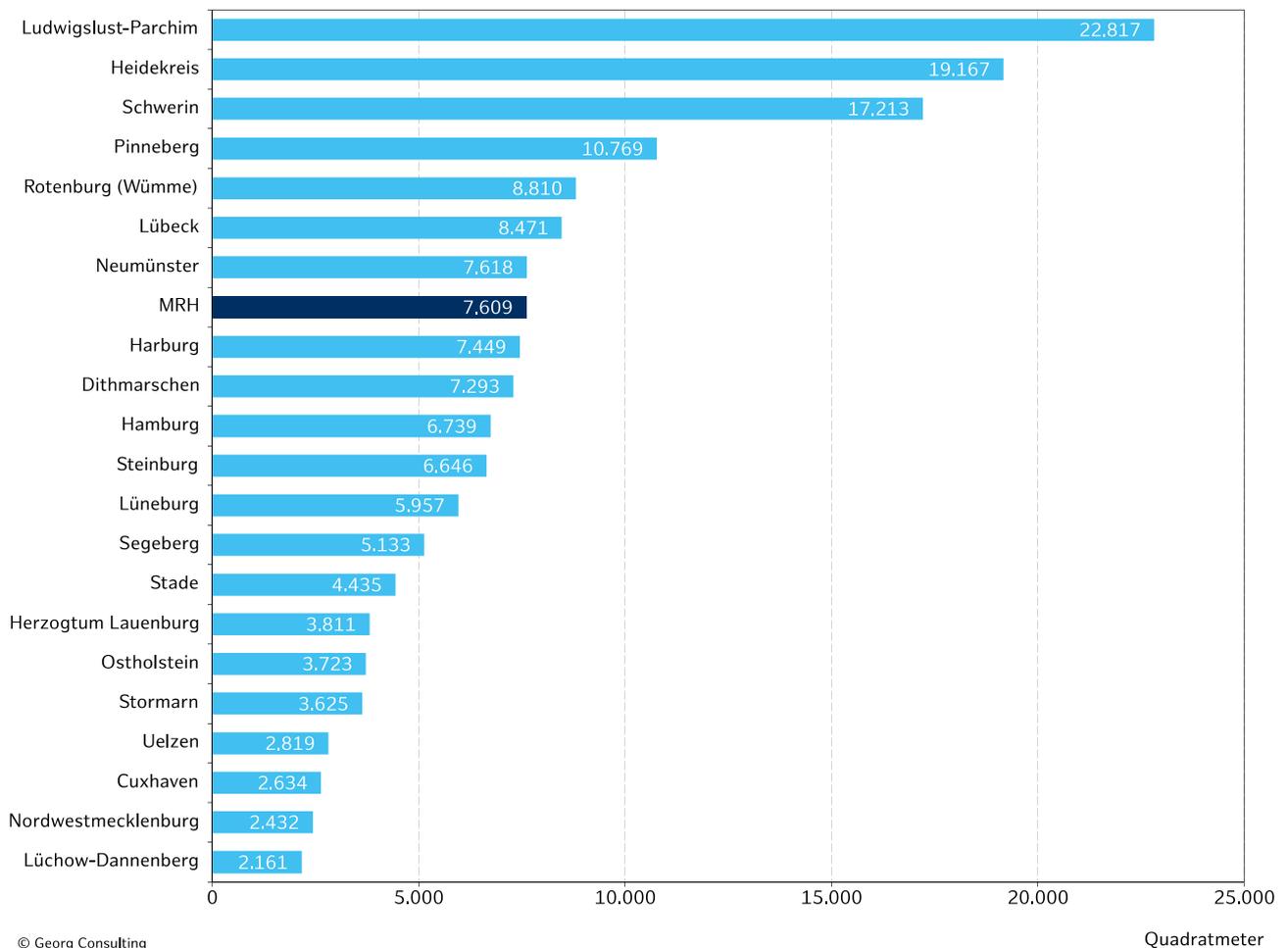
In Gallin wurden fünf große Gewerbegrundstücke im Businesspark A 24 veräußert, der sich in direkter Autobahnnähe an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein befindet. Die Veräußerungen umfassten jeweils zwischen rund zwei und zwölf Hektar. Der Standort hat sich in den vergangenen Jahren als wichtiger Standort für die Lebensmittelindustrie und Logistikunternehmen profiliert. Die hohe Flächennachfrage in der Stadt Walsrode ist auf die gute Verkehrsanbindung am gleichnamigen Autobahndreieck (A 7/A 27) zurückzuführen. Die zwei größten Veräußerungen kamen dort aus der Logistikwirtschaft mit rund fünf bzw. zehn Hektar.

Weitere Kommunen mit hohen Flächenumsätzen liegen ebenfalls an Autobahnen: Bad Bramstedt an der A 7 (6,7 ha), Bad Segeberg an der A 20/A 21 (5,3 ha) sowie Bad Fallingb. (5,3 ha) und Bispingen an der A 7 (4,9 ha). Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Dahlenburg im Landkreis Lüneburg, die an der B 216 liegt (6,5 ha).

## 4.2 Nachfragestruktur

Die durchschnittliche Grundstücksgröße je Veräußerung lag in der Metropolregion Hamburg im Jahr 2020 bei 7.609 Quadratmetern. Auf Landesebene fiel der Durchschnittswert in Mecklenburg-Vorpommern, bedingt durch die großflächigen Veräußerungen im Businesspark A 24 in Gallin, überdurchschnittlich hoch aus (19.335 m<sup>2</sup>). Es folgen Niedersachsen (7.678 m<sup>2</sup>) und Hamburg (6.739 m<sup>2</sup>). In Schleswig-Holstein fiel die Grundstücksgröße mit 5.585 Quadratmetern am geringsten aus.

In vier Gebietseinheiten betrug der Durchschnitt über einen Hektar: Ludwigslust-Parchim (Ø 22.817 m<sup>2</sup>), Heidekreis (Ø 19.167 m<sup>2</sup>), Schwerin (Ø 17.213 m<sup>2</sup>) und Pinneberg (Ø 10.769 m<sup>2</sup>). Die Nachfrage dort war zu einem gewissen Anteil durch größere Industrie- und Logistikunternehmen geprägt. In den Flächenkreisen Uelzen (Ø 2.819 m<sup>2</sup>), Cuxhaven (Ø 2.634 m<sup>2</sup>), Nordwestmecklenburg (Ø 2.432 m<sup>2</sup>) und Lüchow-Dannenberg (Ø 2.161 m<sup>2</sup>) fiel die durchschnittliche Grundstücksgröße am geringsten aus. Dort wurden vor allem kleinere Grundstücke veräußert.



**Abb. 4.3** Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, durchschnittliche Grundstücksgröße in Quadratmeter

Insgesamt 191 bzw. 72 Prozent der Veräußerungen umfassten weniger als 5.000 Quadratmeter. Ein Großteil der Veräußerungen geht also auf kleine Unternehmen zurück. Sie machten jedoch nur rund ein Viertel des Flächenumsatzes aus und damit etwa gleich viel wie die sechs Veräußerungen von jeweils mindestens fünf Hektar. Die beiden größten Veräußerungen gab es im Businesspark A 24 in Gallin

(Ludwigslust-Parchim) an zwei Unternehmen der Lebensmittelindustrie (11,7 und 8,9 ha). Danach folgen der Grundstückskauf durch ein Logistikunternehmen im A27park Walsrode im Heidekreis (9,6 ha), eines Unternehmens im Gewerbegebiet östlich der A 23 in Borstel-Hohenraden im Kreis Pinneberg (8,8 ha) sowie durch zwei Unternehmen aus der Chemie- und Pharmaindustrie im Gewerbegebiet Süd in Bad Bramstedt im Kreis Segeberg (5,2 ha) und im Industriepark Schwerin (5,0 ha). Bei den größten Veräußerungen handelt es sich also um Industrie- und Logistikunternehmen.

Grundstücksgröße	Veräußerungen	Flächenumsatz
	Anzahl	Hektar
< 1.000 m <sup>2</sup>	17	0,9
1.000 bis < 2.000 m <sup>2</sup>	52	7,9
2.000 bis < 5.000 m <sup>2</sup>	122	40,1
5.000 bis < 10.000 m <sup>2</sup>	29	19,5
1,0 bis < 2,0 ha	27	37,7
2,0 bis < 3,0 ha	5	11,7
3,0 bis < 5,0 ha	9	36,1
≥ 5,0 ha	6	49,2
<b>Gesamt</b>	<b>267</b>	<b>203,2</b>

**Tab. 4.1** Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Größenklassen

### Herkunft des Unternehmens

Ein Großteil der Flächennachfrage in der MRH wird durch den lokalen bzw. regionalen Unternehmensbesitz generiert (75 %). Mehr als die Hälfte der veräußerten Industrie- und Gewerbegrundstücke wurde von Unternehmen aus der eigenen Kommune erworben. Weitere 57 Veräußerungen gehen auf Unternehmen aus dem jeweiligen Kreis bzw. dem Umland der Kommune zurück. Diese Nachfragegruppe war jedoch nur für etwa die Hälfte des Flächenumsatzes verantwortlich (53 %). Die lokale und regionale Gewerbeflächennachfrage ist also kleinteiliger als die überregionale Nachfrage.

Dies zeigt sich insbesondere bei der Differenzierung der durchschnittlichen Grundstücksgröße nach der Herkunft der Unternehmen. Bei den Veräußerungen an Unternehmen aus anderen Teilen der MRH sowie dem übrigen Bundesgebiet fiel die Grundstücksgröße am höchsten aus. In der ersten Kategorie gab es jeweils fünf Veräußerungen an Unternehmen aus dem Baugewerbe und dem Verarbeitenden Gewerbe, aber keine an ein Logistikunternehmen.

Bei Ansiedlungen aus dem restlichen Bundesgebiet erwarben mehrheitlich Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (7) sowie aus den Bereichen Handel und Logistik (5) Grundstücke. Die Veräußerungen umfassten im Durchschnitt etwa drei Hektar.

Zwei Grundstücke wurden im Jahr 2020 an Unternehmen aus dem Ausland veräußert – in Suderburg (Landkreis Uelzen) und Neu Kaliß (Ludwigslust-Parchim). Bei 33 Veräußerungen ist die Herkunft des Unternehmens unbekannt.

Herkunft des Unternehmens	Veräußerungen	Flächenumsatz	Ø Grundstücksgröße
	Anzahl	Hektar	Quadratmeter
eigene Gemeinde	144	71,5	4.964
Kreis/Umland	57	35,5	6.224
weitere MRH	17	28,3	16.621
übriges Deutschland	14	41,4	29.574
international	2	2,3	11.712
unbekannt	33	24,2	7.332
<b>Gesamt</b>	<b>267</b>	<b>203,2</b>	<b>7.609</b>

Tab. 4.2 Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Herkunft des Unternehmens

### Mobilitätszwecke

Bei zwei Dritteln der Veräußerungen handelt es sich um Betriebserweiterungen und Unternehmensverlagerungen. Von den 98 erfassten Erweiterungen kam ein Großteil der Betriebe aus der eigenen Gemeinde (83). Die Hälfte der Verlagerungen bezog sich auf bereits ansässige Firmen (41) – also innerkommunale Verlagerungen. Von den 46 Neugründungen kamen die meisten aus dem jeweiligen Kreis bzw. Umland (22) und aus der eigenen Kommune (13). Acht Unternehmen kamen aus dem restlichen Bundesgebiet. In 41 Fällen war der Mobilitätszweck unbekannt.

Mobilitätszweck	Veräußerungen	Flächenumsatz
	Anzahl	Hektar
Erweiterung	98	82,7
Verlagerung	82	43,9
Neugründung	46	49,7
unbekannt	41	26,9
<b>Gesamt</b>	<b>267</b>	<b>203,2</b>

Tab. 4.3 Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Mobilitätszweck

### Branche des Nachfragers

Die meisten Baugrundstücke in den Industrie- und Gewerbegebieten der MRH wurden an Betriebe aus dem Baugewerbe sowie überraschenderweise an Dienstleistungsunternehmen veräußert. Das Baugewerbe umfasst dabei neben dem eigentlichen Kern auch das Handwerk mit 18 Veräußerungen. Dienstleistungsunternehmen kamen vergleichsweise häufig aus der eigenen Kommune, Betriebe des Baugewerbes aus dem Kreis bzw. Umland. Der Anteil der Veräußerungen an Betriebe aus der Kommune lag im Baugewerbe aber ebenfalls über dem Durchschnitt. Beide Branchen wiesen die geringste durchschnittliche Grundstücksgröße auf. Ihr Anteil am Flächenumsatz lag dann auch bei lediglich zwölf bzw. neun Prozent. Ein Großteil der Nachfrage dieser beiden Branchen bezieht sich also auf kleine Unternehmen aus der jeweiligen Region. Daraus lässt sich eine gewisse Standorttreue dieser Nutzergruppen ableiten.

Weitere wichtige Nachfragegruppen waren das Verarbeitende Gewerbe und der Handel. Das Verarbeitende Gewerbe generierte den höchsten Flächenumsatz von 72,0 Hektar – also mehr als ein Drittel des Gesamtumsatzes. Die durchschnittliche Grundstücksgröße fiel zusammen mit der Logistikwirtschaft am höchsten aus. Logistikunternehmen haben im Jahr 2020 lediglich 13 Gewerbegrundstücke erworben. Dennoch lag diese Branche beim Flächenumsatz auf dem zweiten Rang (31,0 ha). Von den 37 Veräußerungen an Handelsunternehmen entfielen 16 Kauffälle auf den Großhandel sowie fünf Kauffälle auf den Einzelhandel. Für etwa jede sechste Veräußerung lag keine Brancheninformationen vor.

Wirtschaftszweig	Veräußerungen	Flächenumsatz	Ø Grundstücksgröße
	Anzahl	Hektar	Quadratmeter
<b>Baugewerbe</b>	61	23,7	3.891
<b>Dienstleistungen</b>	56	18,1	3.241
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	44	72,0	16.367
<b>Handel</b>	37	21,9	5.923
<b>Logistikwirtschaft und Lagerei</b>	13	31,0	23.875
<b>Ver- und Entsorgungsgewerbe</b>	7	4,7	6.770
<b>gemischte Branchenstruktur</b>	4	1,7	4.372
<b>unbekannt</b>	45	29,8	6.627
<b>Gesamt</b>	<b>267</b>	<b>203,2</b>	<b>7.609</b>

Tab. 4.4 Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Wirtschaftszweig

### Konkrete Nutzungsart

Für etwa drei Viertel der Veräußerungen wurden Angaben zur konkreten Nutzungsart gemacht. In den meisten Fällen sollen Lagerhallen und Produktionsgebäude entstehen. Grundstücke für diese Nutzungen umfassten im Durchschnitt rund 8.800 bzw. 16.400 Quadratmeter. Grundstücke für Büronutzungen fielen mit Abstand am kleinsten aus (Ø 2.258 m<sup>2</sup>). Bei Werkstätten lag die durchschnittliche Grundstücksgröße bei rund 4.000 Quadratmetern. Von den 57 erfassten Lagerhallen werden jeweils 15 von Betrieben aus dem Baugewerbe bzw. von Dienstleistungsunternehmen errichtet. Der Handel wird hier 13 Mal und die Logistikbranche elf Mal als Nutzer genannt. Bei Bürogebäuden dominieren ebenfalls das Baugewerbe (10) und Dienstleistungsunternehmen (12). Bei Produktionsgebäuden spielt neben dem Verarbeitenden Gewerbe (26) auch das Baugewerbe (12) als Nutzer eine Rolle. Nutzer von Werkstätten sind im Wesentlichen das Baugewerbe bzw. Handwerk und der Handel – zum Handel zählen auch Kfz-Werkstätten.

Konkrete Nutzungsart	Veräußerungen	Flächenumsatz	Ø Grundstücksgröße
	Anzahl	Hektar	Quadratmeter
<b>Büro</b>	26	5,9	2.258
<b>Lagerhalle</b>	57	50,0	8.772
<b>Produktionsgebäude</b>	44	72,2	16.414
<b>Werkstatt</b>	32	13,0	4.059
<b>sonstige Gebäude</b>	38	17,0	4.466
<b>unbekannt</b>	70	45,1	6.445
<b>Gesamt</b>	<b>267</b>	<b>203,2</b>	<b>7.609</b>

Tab. 4.5 Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach der konkreten Nutzungsart

## 5. Industrie- und Gewerbestandorte mit innovativen Unternehmen

Die deutsche Wirtschaft entwickelt sich immer stärker zu einer Wissensökonomie, in der die zentrale Ressource das Wissen ist und physische Fähigkeiten von Angestellten an Bedeutung verlieren. Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel führt u. a. zu einer zunehmenden Tertiärisierung innerhalb der Industrie; die Tätigkeitsfelder von produzierenden und Dienstleistungsunternehmen gleichen sich zunehmend an. Die Innovationskraft von Unternehmen sowie die Verfügbarkeit von hochqualifizierten Arbeitskräften gewinnen in diesem Zuge als Standortfaktoren an Bedeutung.

Statistische Indikatoren, die Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Innovationskraft der Industrie in einer Stadt oder einem (Land-)Kreis bieten, sind die Beschäftigtenzahlen in den forschungsintensiven Industrien. Laut dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) bezeichnet man damit „die Branchen im Verarbeitenden Gewerbe, in denen besonders viel Forschung und Entwicklung betrieben wird.“<sup>3</sup> Dies gilt für Branchen, deren zugehörige Unternehmen im Durchschnitt mindestens 2,5 Prozent ihres Umsatzes für Forschung und Entwicklung aufwenden. Zum Vergleich: In Deutschland summierten sich die Aufwendungen in der Privatwirtschaft im Jahr 2019 auf rund 75,8 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Anteil von 2,2 Prozent am Bruttoinlandsprodukt. Mehr als drei Viertel dieser Ausgaben bzw. 58,3 Mrd. Euro entfielen auf die forschungsintensiven Industrien.<sup>4</sup>

Ferner sieht das DIW eine Differenzierung der forschungsintensiven Industrien in die Teilbereiche Spitzen- und Hochtechnologie vor. Der Unterschied besteht in den prozentualen Aufwendungen für Forschung und Entwicklung. Branchen, in denen der Anteil am Umsatz mehr als 7,0 Prozent beträgt, werden den Spitzentechnologien zugeordnet. Dazu gehören u. a. die Herstellung von pharmazeutischen Grundstoffen, Geräten der Telekommunikationstechnik, elektronischen Bauelementen oder der Luft- und Raumfahrzeugbau. In den Branchen der Hochtechnologie, wie z. B. der Herstellung von chemischen Grundstoffen, von Werkzeugmaschinen, Kraftwagen oder der Schienenfahrzeugbau, beläuft sich der Anteil auf 2,5 bis 7,0 Prozent.

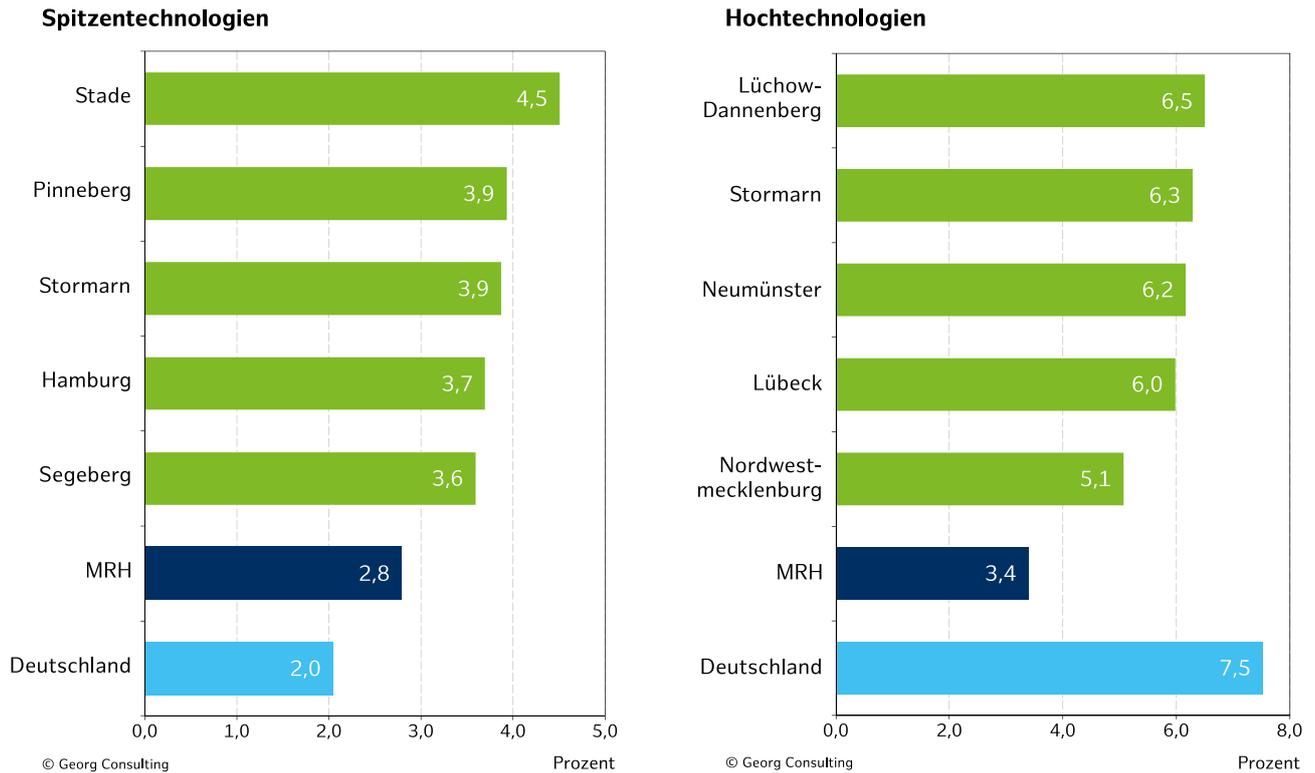
### Forschungsintensive Industrien in der MRH

Das DIW weist darauf hin, dass Deutschland „im Vergleich zu anderen großen Industrieländern am stärksten auf die Produktion forschungsintensiver Güter ausgerichtet“ ist<sup>3</sup>. Der Anteil der Beschäftigten in den forschungsintensiven Industrien lag im Jahr 2020 bundesweit bei 9,6 Prozent. In der MRH lag dieser Anteil bei 6,2 Prozent, wobei die beiden Teilbereiche differenziert betrachtet werden sollten. Während der Beschäftigtenanteil in den Hochtechnologien mit 3,4 Prozent in der MRH deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (7,5 %) lag, fällt der Beschäftigtenanteil des Bereiches Spitzentechnologien mit 2,8 Prozent deutlich höher als im gesamten Bundesgebiet (2,0 %) aus. Hier ist der Wirtschaftsstandort MRH also gut aufgestellt.

Auf Kreisebene weisen Lüchow-Dannenberg (6,5 %), Stormarn (6,3 %), Neumünster (6,2 %), Lübeck (6,0 %) und Nordwestmecklenburg (5,1 %) die höchsten Beschäftigtenanteile der Hochtechnologien auf. Bei den Spitzentechnologien sind es Stade (4,5 %), Pinneberg (3,9 %), Stormarn (3,9 %), Hamburg (3,7 %) und Segeberg (3,6 %).

<sup>3</sup> [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.412447.de/presse/glossar/forschungsintensive\\_industrie.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.412447.de/presse/glossar/forschungsintensive_industrie.html)

<sup>4</sup> <https://www.stifterverband.org/forschung-und-entwicklung>



**Abb. 5.1 Städte und (Land-)Kreise mit dem höchsten Beschäftigtenanteil in den forschungsintensiven Industrien (Spitzen- und Hochtechnologien) 2020**

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2021); Georg Consulting (2021).

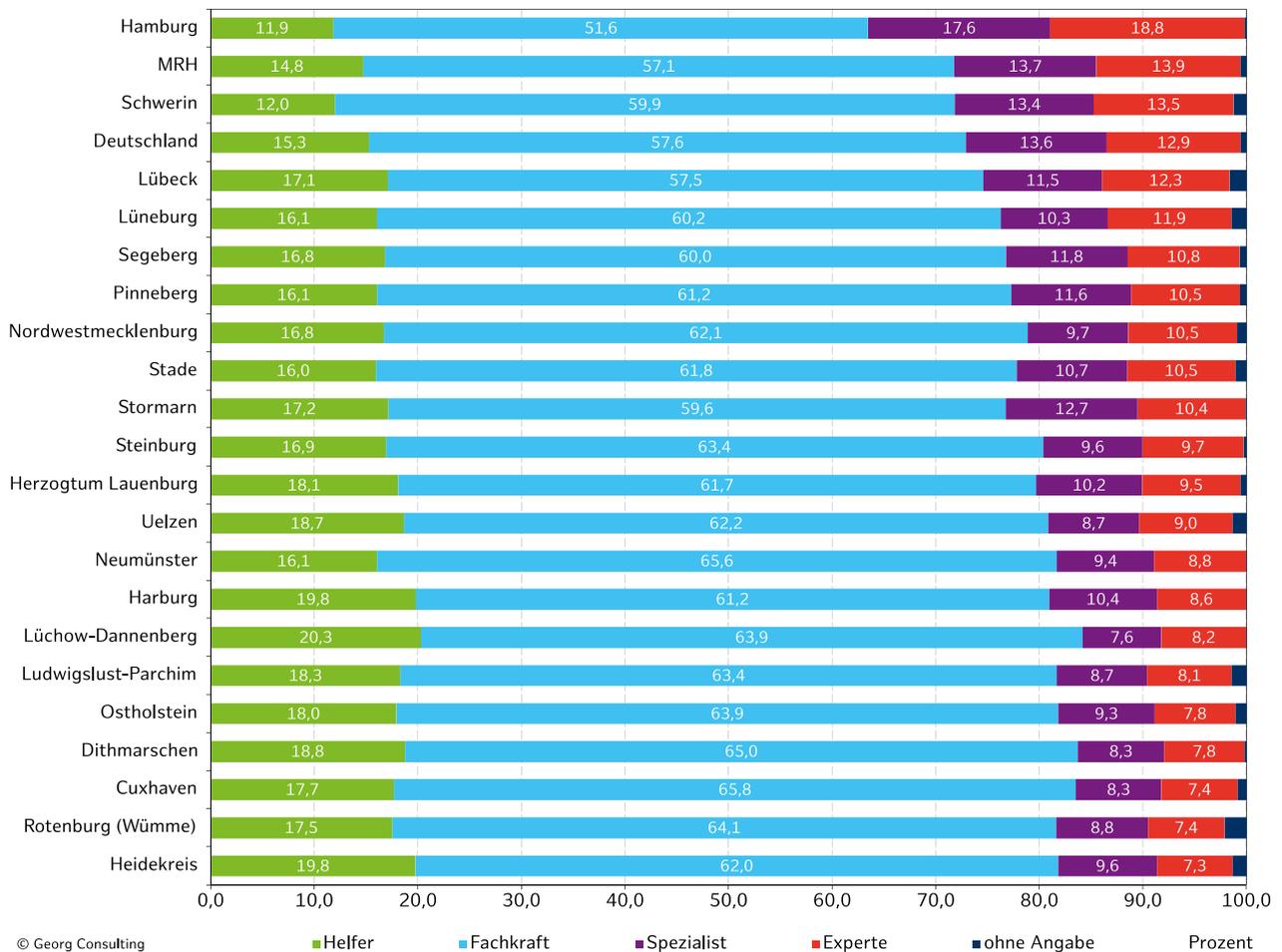
Ein weiterer Indikator zur Messung der Innovationskraft einer Region ist die Beschäftigtenstruktur nach dem Anforderungsniveau bzw. der „Komplexität einer beruflich ausgeübten Tätigkeit. Sie ist immer für einen bestimmten Beruf typisch und außerdem unabhängig von der formalen Qualifikation einer Person.“<sup>5</sup> Generell wird zwischen vier Anforderungsniveaus unterschieden: Helfer- und Anlerntätigkeiten umfassen typischerweise einfache, wenig komplexe Tätigkeiten für deren Ausübung in der Regel keine oder nur geringe spezifische Fachkenntnisse erforderlich sind (Helfer). Fachlich ausgerichtete Tätigkeiten sind gegenüber den Helfer- und Anlerntätigkeiten deutlich komplexer bzw. stärker fachlich ausgerichtet. Es werden fundierte Fachkenntnisse und Fertigkeiten vorausgesetzt (Fachkraft).

Komplexe Spezialistentätigkeiten erfordern Spezialkenntnisse und Spezialfertigkeiten sowie die Fähigkeit zur Bewältigung von Fach- und Führungsaufgaben. In der Regel ist eine Meister- oder Techniker Ausbildung bzw. ein gleichwertiger Fachschul- oder Hochschulabschluss vorausgesetzt (Spezialist). Der Experte ist die höchste Stufe und bezieht sich auf hoch komplexe Tätigkeiten, die eine mindestens vierjährige Hochschulausbildung oder vergleichbare Qualifikation voraussetzen. Als Beispiele sind Entwicklungs- und Forschungstätigkeiten, Wissensvermittlung sowie Leitungs- und Führungsaufgaben in einem Betrieb zu nennen.

Der Anteil der Experten an der Gesamtbeschäftigung lag in der MRH im Jahr 2020 mit 13,6 Prozent leicht über dem Bundesdurchschnitt (12,9 %). Innerhalb der MRH verzeichneten die drei Oberzentren Hamburg (18,8 %), Schwerin (13,5 %) und Lübeck (12,3 %) sowie der Landkreis Lüneburg (11,9 %) und der Kreis Segeberg (10,8 %) den höchsten Anteil. Der Anteil der Beschäftigten mit komplexen

<sup>5</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Statischer-Content/Grundlagen/Methodik-Qualitaet/Methodische-Hinweise/uebergreifend-Meth-Hinweise/Anforderungsniveau-Berufe.html>

Spezialistentätigkeiten erreichte ebenfalls in Hamburg (17,6 %) das höchste Niveau. Der Anteil in der MRH (13,7 %) lag hier ebenso leicht über dem Bundesdurchschnitt (13,6 %). Die anteilig meisten Fachkräfte waren in Cuxhaven (65,8 %), Neumünster (65,6 %) und Dithmarschen (65,0 %) beschäftigt.



**Abb. 5.2 Beschäftigung (SvB) nach dem Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeit 2020**

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2021); Georg Consulting (2021).

Im Folgenden werden ausgewählte Industrie- und Gewerbegebiete in der Metropolregion Hamburg vorgestellt, die sich durch ihren Besitz an innovativen Unternehmen auf unterschiedliche Art und Weise auszeichnen und somit die vielfältige Branchenstruktur in der Region verdeutlichen.

### Innovationspark Altona (Science City Hamburg Bahrenfeld)

Die Freie und Hansestadt Hamburg plant auf Grundlage der in diesem Jahr vom Senat beschlossenen neuen Regionalen Innovationsstrategie (RIS) ihre Innovationsparks fortzuentwickeln. Besonders fortgeschritten ist die Entwicklung des etwa sechs Hektar großen Innovationsparks Altona, der Teil der Science City Hamburg Bahrenfeld ist. Durch das gesamte Ökosystem und das vor Ort geplante Angebot für Start-ups und technologieorientierte Unternehmen mit Schwerpunkt in den Bereichen Life Sciences, Medizin- und Biotechnologie, verspricht der Standort ein leuchtender Anziehungspunkt mit großem Potential für Kooperation und Innovation zu werden.

Die Standortentwicklung wird zunächst mit zwei konkreten Investitionsvorhaben vorangetrieben. Um den akuten Bedarfen an mietbaren Labor- und Büroflächen für Start-ups, junge Techunternehmen und Forschung nachzukommen, plant die Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mit dem techHub bis Ende 2022 die Errichtung eines Start-up- und Technologiecenters mit integriertem FabLab sowie biologischen und chemischen Nasslaboren vor Ort. Das Center entsteht in modularer Bauweise und in enger Kooperation mit dem Forschungszentrum DESY (Deutsches Elektronen-Synchrotron). Das Investitionsvolumen beträgt 35 Mio. Euro.

Darüber hinaus errichtet das DESY auf dem Areal das Technologie- und Gründerzentrum DESY Innovation Factory II, welches im Wesentlichen durch den Bund finanziert und die Freie und Hansestadt Hamburg kofinanziert wird. Das Zentrum soll ab 2025 weiteren Wachstumsraum für Start-ups – insbesondere aus dem DESY Campus bieten. Die weiteren Flächen im Innovationspark Altona werden sukzessive entwickelt. Vorstellbar sind je nach Bedarfslage weitere Labor-, Büro- und Vernetzungsinfrastrukturen sowie Ansiedlungen durch thematisch passende Unternehmen und Forschungseinrichtungen.



**Abb. 5.3** Lageplan des Innovationsparks Altona in der Science City Hamburg Bahrenfeld

Bildnachweis: BSW, ROBERTNEUN™

### **Innovationsraum Itzehoe (Kreis Steinburg)**

Der Innovationsraum Itzehoe befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A 23 und umfasst rund 50 Hektar. Aktuell sitzen 63 Unternehmen vor Ort, die Zahl der Arbeitsplätze beträgt 1.621 (Stand Ende 2020). Die Planungen des Standortes gehen auf die frühen 1990er Jahre zurück, nachdem zuvor die Errichtung eines Fraunhofer-Instituts in Itzehoe beschlossen wurde. Das Standortkonzept sah von Beginn an einen Fokus auf Innovation und Technologie vor. In Ergänzung zur Inbetriebnahme des Fraunhofer-Instituts für Siliziumtechnologie ISIT im Jahr 1995 wurde zum Ausbau wirtschaftlicher Aktivitäten das Innovations- und Gründerzentrum IZET im Jahr 1997 eröffnet,

was auf rund 5.000 Quadratmetern Platz für innovative Gründungen bietet. Der Technologiepark hat sich durch Ausgründungen aus IZET und ISIT sowie gezielter Ansiedlungen von technologieorientierten Unternehmen in den letzten Jahren erfolgreich entwickelt.

Dem Innovationsraum Itzehoe kommt eine besondere Bedeutung als Nukleus mit hoher regionaler und überregionaler Strahlkraft zu. Er ist mittlerweile der bedeutendste Innovations- und Technologiestandort an der Westküste Schleswig-Holsteins. Aufgrund seiner Lage und Erschließung, des Standortprofils sowie der bisherigen baulichen Entwicklung hat sich ein überdurchschnittlich attraktives Gewerbegebiet entwickelt, welches gut angebunden ist und somit Anziehungskraft für Unternehmen und Angestellte besitzt.

Wesentliche Technologieschwerpunkte sind Mikrotechnologie, Erneuerbare Energien und Energiespeicher (Batterien) sowie IT/Digitalisierung (Automatisierung, Softwareentwicklung, IT-Infrastruktur). Darüber hinaus haben sich Unternehmen aus den Bereichen Verfahrens- und Messtechnik, Maschinenbau, Nanobiotechnologie und Mikrobiologie angesiedelt. Die Kooperationen mit Fachhochschulen und Universitäten in Schleswig-Holstein begünstigen die Bindung und Anwerbung von hochqualifizierten Fachkräften. Mit der Inbetriebnahme des FAB-SH (Forschungszentrum für Angewandte Batterietechnologie Schleswig-Holstein) durch das Fraunhofer-ISIT sowie der Errichtung des Gebäudekomplexes „Innovatorium“ als Unternehmensstandort für gewachsene Unternehmen aus dem IZET wird die Profilierung als Technologiestandort weiter vorangetrieben. Aufgrund der anhaltend hohen Flächennachfrage wird der Innovationspark zeitnah um ca. 40 Hektar erweitert.



**Abb. 5.4** Innovationsraum Itzehoe an der A 23 im Kreis Steinburg

Bildnachweis: Gesellschaft für Technologieförderung Itzehoe mbH

### CFK Valley – CFK Nord und Gewerbegebiet Stade-Ottenbeck (Landkreis Stade)

Die Entwicklung des Gewerbegebietes Ottenbeck begann bereits im Jahr 1959 mit dem Bau der Außenstelle des Hamburger Flugzeug-Werks. Heute arbeiten rund 2.000 Beschäftigte im Stader Airbus-Werk. Rund um das Werk haben sich zahlreiche Zuliefererbetriebe aus der Luftfahrtindustrie aber auch Unternehmen und Forschungseinrichtungen mit dem Schwerpunkt Leichtbau und insbesondere kohlestofffaserverstärkte Kunststoffe (CFK) angesiedelt. Durch den engen Austausch des Airbus-Werks mit den umliegenden Zuliefererbetrieben konnte ein hoher Kompetenzgrad am Standort aufgebaut werden. Mittlerweile ist das CFK Valley mit einer Gesamtgröße von rund 95 Hektar ein international renommierter Standort für dieses Themenfeld. Am Standort und in der Region kann die gesamte Wertschöpfungskette von CFK wiedergegeben werden, von der Ausbildung beginnend bis hin zu einem CFK Recycling Zentrum in der Region.

Die ansässigen Unternehmen profitieren von dem engen Austausch untereinander sowie einer attraktiven Infrastruktur vor Ort. So gibt es vor den Werkstoren ein Dienstleistungszentrum, ein Technologiezentrum, einen Campus sowie das Forschungszentrum CFK NORD. Das CFK NORD ist europaweit das größte Forschungszentrum zum Thema kohlenstofffaserverstärkte Kunststoffe und bietet mehreren Großforschungseinrichtungen wie Fraunhofer oder DLR, Unternehmen sowie universitären Instituten die Möglichkeit der Materialforschung am Standort. Leichtbau aus Faserverbundwerkstoffen gilt als ein Material der Zukunft in der Luft- und Raumfahrt sowie maritimen Wirtschaft und weiteren Anwendungen der Mobilitätsbranche. Mit dem Hansecampus der PFH Göttingen befindet sich darüber hinaus eine Hochschule direkt am Standort.

Im Jahr 2021 wurde mit dem Erweiterungsbau des CFK NORD und des Technologiezentrums begonnen. Hier entstehen neue Büro- und Hallenflächen für Forschung und Entwicklung. Durch diese Erweiterung wird auch Platz für neue technische Anlagen und Maschinen geschaffen. Rund um das Forschungszentrum werden Flächen für innovative Unternehmen sowie Ausgründungen vorgehalten. Zukünftig soll ein weiteres Innovationszentrum für Wasserstoffanwendungen im Leichtbau am Standort entstehen. Das Verfahren hierfür läuft aktuell.



**Abb. 5.5** Forschungszentrum CFK NORD in Stade

Bildnachweis: Martin Elsen

### Gewerbegebiet Wittenburg (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

Das Gewerbegebiet Wittenburg liegt in unmittelbarer Nähe der A 24 und misst eine Gesamtfläche von rund 138 Hektar. Der Standort bietet sowohl KMU als auch großen Unternehmen attraktive Gewerbeflächen mit einer leistungsstarken Verkehrsinfrastruktur. Neben dem Autobahnanschluss besteht die Möglichkeit, Güter per Bahn umzuschlagen. Aktuell befinden sich 35 Unternehmen am Standort, darunter einige aus der Nahrungsmittelindustrie.

Zwei innovative Beispiele aus dieser Branche sind die Firmen SternMaid und SprayCom. SternMaid produziert Pulver- und Granulatprodukte für die Lebensmittel-, Nahrungsergänzungsmittel- und Pharmaindustrie. SprayCom verfügt über eine hochmoderne Produktionsanlage zur Herstellung von sprühgetrocknetem Gummi arabicum. Die entwickelte Verfahrenstechnologie erlaubt eine schonende, individuelle und innovative Bearbeitung und Veredelung des multifunktionalen Rohstoffs. Das angeschlossene Labor gewährleistet zudem eine fortlaufende Qualitätskontrolle und Produktoptimierung.

Weitere Branchenschwerpunkte bestehen in den Bereichen Metallverarbeitung, Maschinenbau und Chemie. Die Firma Evonik betreibt vor Ort eine Produktionsstätte von Formtrennmitteln für Kunststoff- und Spritzgusstechnik sowie eine Entwicklungsabteilung. Im Bereich IT ist das Unternehmen abacus zu nennen, das zertifizierte Branchen- und Spezialsoftwarelösungen, hauptsächlich für Unternehmen der Lebensmittel- und Kosmetikbranche, anbietet. Das größte Unternehmen ist die Dr. Oetker Tiefkühlprodukte Wittenburg KG. Im Werk arbeiten heute ca. 900 Angestellte. Sie produzieren rund 150 Mio. Pizzen pro Jahr, die in 20 Länder in Europa und Nordamerika geliefert werden.

Südlich der Autobahn wird derzeit eine Erweiterungsfläche von knapp 15 Hektar erschlossen. Diese Fläche kann ab Ende 2022 bebaut werden. Damit wird das Flächenangebot in direkter Autobahnnähe weiter ausgebaut und Platz für weitere Unternehmensansiedlungen geschaffen.



**Abb. 5.6** Gewerbegebiet Wittenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bildnachweis: Burkhard Kuhn

### Weitere Standorte in der Metropolregion Hamburg

Die Metropolregion Hamburg verfügt über mehrere Hochschulstandorte, an denen eine intensivere Verknüpfung zwischen der Wirtschaft und der Wissenschaft vorangetrieben wird. Neben dem Innovationspark Altona wird dieser Ansatz ebenfalls auf dem Hanse Innovation Campus in der Hansestadt Lübeck verfolgt. Auf dem rund 115 Hektar großen Areal befinden sich u. a. die Universität zu Lübeck, die TH Lübeck, die Forschungseinrichtungen Fraunhofer IMTE und MEVIS, das Leibniz-Zentrum Borstel sowie das Universitätsklinikum Schleswig-Holstein (UKSH). Sie bilden die Eckpfeiler für die Branchen Medizintechnik, Gesundheitswirtschaft, Biotechnologie und Informationstechnologie. Gründer-Cube, Technikzentrum Lübeck, Gateway49 und zahlreiche namhafte norddeutsche Unternehmen unterstützen den Know-how-Transfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft. Der Hanse Innovation Campus Lübeck bildet damit einen regionalen Schwerpunkt im Cluster Life Science Nord. Jüngster Coup des Wissenschafts- & Technologie Campus in Lübeck ist die Gründung des KI-Lab Lübeck. Das KI-Lab ist eine Außenstelle des DFKI und eine High-Tech-Werkstatt zur Schaffung einer leistungsfähigen Umgebung für KI-Aktivitäten für Forschung, Lehre und Transfer.



**Abb. 5.7** Hanse Innovation Campus Lübeck

Bildnachweis: Burkhard Kuhn

Eine weitere Landmarke befindet sich in Cuxhaven im Nordwesten der MRH. Das Deutsche Offshore Industrie Zentrum (DOIZ) ist mit dem europäischen Produktionsstandort von Siemens-Gamesa für die Turbinenproduktion und vielen Zulieferern sowie der wegweisenden Hafeninfra- und Suprastruktur ein Aushängeschild für das Thema Erneuerbare Energien. Der Standort umfasst heute rund 200 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen mit Logistik- und Lagerflächen sowie vorhandenen Offshore- bzw. Mehrzweckterminals. Am Standort werden Windkraftturbinen der neuesten Generation bis elf Megawatt produziert.

Der Standort übernimmt eine zentrale Funktion als Service- und Versorgungstandort für Offshore Windkraftwerke. Insgesamt sind 14 Unternehmen mit derzeit rund 1.400 Angestellten ansässig. Perspektivisch sind die Erschließung weiterer 130 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich „Südlich Baumrönne“, 250 Hektar im Bereich „Wehldorf“ sowie ein Ausbau von drei Liegeplätzen in der Größenordnung von etwa acht Hektar vorgesehen.



**Abb. 5.8** DOIZ – Deutsches Offshore Industrie Zentrum in Cuxhaven

Bildnachweis: Agentur für Wirtschaftsförderung Cuxhaven

Auf dem Werum Campus, in der Hansestadt Lüneburg, befindet sich derzeit auf 12.000 Quadratmetern Gewerbefläche ein Bürogebäudekomplex mit über 500 Hochtechnologie-Arbeitsplätzen. Im Zuge einer Erweiterung werden 150 weitere Arbeitsplätze hinzukommen. Mieter ist die Werum IT Solutions GmbH als Teil der Körber Pharma GmbH im Geschäftsfeld Pharma des internationalen Technologiekonzerns Körber AG (rund 10.000 Angestellte an mehr als 100 Standorten weltweit). Der Werum Campus wird damit zum weltweit größten Softwareentwicklungszentrum für die Produktionssteuerung in der Pharmabranche.

Die hier vorhandene Expertise soll genutzt werden, um in Lüneburg ein Pharma-IT- und KI-Cluster aufzubauen. Dadurch werden Start-ups aus angrenzenden Technologiebereichen angezogen oder vor Ort entstehen. Sie profitieren auch von Synergien zur ebenfalls in Lüneburg etablierten Werum Software & Systems AG, die auf die Analyse und Verarbeitung großer Datenmengen spezialisiert ist. Mit eigenen IT-Lösungen für Tests und der Auswertung georeferenzierter Daten von Satelliten, Forschungsschiffen und globalen Messnetzen unterstützt das Unternehmen, als einer der größten unabhängigen IT-Dienstleister im technischen und wissenschaftlichen Bereich, seine Kunden bei der Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen. Damit wird der Raum Lüneburg zu einem deutschlandweit einzigartigen Technologiestandort.



**Abb. 5.9** Werum Campus in Lüneburg

Bildnachweis: Werum Campus KG

Die WLH Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH entwickelt den rund 25 Hektar großen TIP Innovationspark in der Stadt Buchholz in der Nordheide. Dabei handelt es sich um ein nachhaltiges und „smartes“ Gewerbegebiet. Ziel des Projektes ist es, das Know-how der Unternehmen der Region zu sichern und zu stärken, betriebliche Innovationen zu fördern sowie den Zugang zu anwendungsorientierter Forschung und Wissenschaft zu erleichtern. Durch die Ansiedlung technologieorientierter Unternehmen mit wissensbasierten Arbeitsplätzen soll ein Umfeld geschaffen werden, in dem Innovationen schneller gedeihen. Mittelfristig sollen rund 900 Arbeitsplätze im TIP entstehen.

Der TIP ist seit Sommer 2021 voll erschlossen. Bei der Flächenentwicklung setzt die WLH auf einen ganzheitlichen Ansatz mit smarter Infrastruktur für zukunftsorientierte Unternehmen und eine ökologisch wie ökonomisch qualitative Bebauung. So wurde der TIP als eines der bundesweit ersten Gewerbegebiete nach den umfassenden Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) mit dem Qualitäts-Siegel „Gold“ vorzertifiziert. Durch bereits bestehende Kooperationen zu Hochschul- und Forschungseinrichtungen in der Region fördert die WLH zudem den Wissens- und Technologietransfer mit den Unternehmen vor Ort. Ein Treiber der Innovationsförderung ist die zukunftsweisende Querschnittstechnologie 5G. Zentraler Ankerpunkt ist eine eigene 5G-Campuslizenz für den TIP mit einem geplanten 5G-Scenario-Lab und einem 5G-Testfeld.



**Abb. 5.10** TIP Innovationspark Nordheide im Landkreis Harburg

Bildnachweis: WLH / Fotograf Markus Höfemann

## 6. Perspektiven in der Gewerbeflächenentwicklung

Der zweite Monitoringbericht für die MRH zeigt, dass die Gewerbeflächennachfrage trotz COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 hoch war. Parallel dazu hat sich der Arbeitsmarkt in der Region entgegen der bundesweit leicht rückläufigen Beschäftigtenzahlen stabil entwickelt. Ein Großteil der Grundstücksveräußerungen wurde durch Unternehmen aus der eigenen Kommune oder dem näheren Umland generiert. Neben dem Verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe und Handwerk sind auch Dienstleistungen und der Handel wichtige Nachfragegruppen in den Industrie- und Gewerbestandorten der MRH. Perspektivisch können mit weiteren regelmäßigen Auswertungen zu den Veräußerungen Aussagen zur Nachfragestruktur immer weiter verdichtet sowie generelle Trends in einem längeren Betrachtungszeitraum fundierter aufgezeigt werden. Hierfür bedarf es jedoch noch einer, wie bereits in Kapitel 4 erwähnt, besseren Datenbasis der Gutachterausschüsse.

Generell ist es für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes MRH von zentraler Bedeutung, ein ausreichendes, möglichst differenziertes und bedarfsgerechtes Flächenangebot vorzuhalten. Die Schaffung eines differenzierten Flächenangebotes ist umso besser umsetzbar, je detaillierter die Nachfragestruktur analysiert wird. Hier können die Gutachterausschüsse mit ihren vorhandenen Daten im Sinne regional- und landesplanerischer Grundsätze agieren und einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Flächenentwicklung leisten.

Bedarfsgerecht impliziert letztendlich für alle in einer Region relevanten Nutzergruppen entsprechende Flächen vorzuhalten, ob an neuen Standorten oder in Bestandsgebieten. Letztere können dabei durch Nachverdichtung und die gezielte Revitalisierung von Brachflächen und Leerständen einen gewissen Anteil der Flächennachfrage bedienen – gerade im Kontext des bundesweiten Ziels zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf weniger als 30 Hektar pro Tag bis 2030 und laut Klimaschutzplan der Bundesregierung hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Ziel) bis 2050. Gleichzeitig zeigt sich in der Praxis, dass die aktuell hohe Nachfrage im industriellen und gewerblichen Bereich nicht ausschließlich durch bereits genutzte Flächen bedient werden kann. Um die Flächenneuanspruchnahme langfristig zu drosseln, bedarf es daher zusätzlicher Instrumente.

Die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes ist ebenfalls wichtig, um den benannten wirtschaftlichen Strukturwandel hin zu einer Wissensökonomie erfolgreich gestalten zu können. Die Beispiele der Gewerbestandorte mit innovativen Unternehmen aus der MRH zeigen, dass in diesem Bereich bereits erhebliche Investitionen in Industrie- und Gewerbestandorte getätigt wurden und werden. Darüber hinaus wird durch die Beispiele deutlich, dass sich die Standortanforderungen von Unternehmen tendenziell erhöhen und damit auch umfangreichere Investitionen in die Infrastruktur sowie allgemein die Standortqualität vor Ort verbunden sind.

Mit den absehbar erheblichen Veränderungen in den Bereichen Energieversorgung und Mobilität, die in den kommenden Jahren auf die deutsche Wirtschaft zukommen, wird der Investitionsbedarf voraussichtlich weiter steigen. Gleichzeitig führen diese fundamentalen wirtschaftspolitischen Umbrüche aber auch zu neuen Wachstumsimpulsen. In diesen Bereichen tätige Unternehmen expandieren oder es entstehen ganz neue Unternehmen. Dadurch werden wiederum Flächenbedarfe generiert und Arbeitsplätze geschaffen. Die MRH könnte von diesen Umbrüchen profitieren und ihre Position als starke, innovative Wirtschaftsregion ausbauen.

Neben dem generellen wirtschaftlichen Strukturwandel können aber auch andere Entwicklungen positive Impulse für den Wirtschaftsstandort setzen, wie etwa Infrastrukturprojekte. Eines der aktuell wichtigsten Vorhaben in der MRH ist der Bau der Festen Fehmarnbeltquerung bis zum Ende des Jahrzehnts zwischen den Inseln Fehmarn und Lolland (Dänemark).

Das europäische Verkehrsprojekt ist mit erheblichen Investitionen in den Ausbau der Schienen- und Straßenhinterlandanbindung auf der gesamten Vogelfluglinie (Hamburg – Kopenhagen) verbunden. Auch wenn der Spatenstich für den Tunnelbau erst im November 2021 erfolgte, zeigen sich bereits jetzt Auswirkungen auf die Flächennachfrage in der Region. Im Kreis Ostholstein wurden bereits in diesem Jahr mehrere bedeutsame Veräußerungen entlang der A1 getätigt, wodurch sich das dortige Flächenangebot deutlich verringert hat. Solche Effekte sollten auf regionalplanerischer Ebene mitgedacht werden, wenn langfristige Entscheidungen zu Flächenausweisungen erfolgen.

Mit Blick auf die kurzfristige wirtschaftliche Entwicklung ergeben sich bedingt durch die anhaltende COVID-19-Pandemie zum jetzigen Zeitpunkt noch einige Unwägbarkeiten. Die Gewerbeflächennachfrage hat sich im Jahr 2020 erstaunlich stabil gezeigt. Zahlreiche Wirtschaftsförderungen in der MRH beobachten auch weiterhin eine rege Nachfrage, die aber teilweise aufgrund von Flächenknappheiten nicht bedient werden kann. Ein Nachfragerückgang bei Gewerbeimmobilien bezieht sich im Wesentlichen auf Büro-, aber nicht auf Lager- oder Produktionsflächen.

Die Auftragsbücher der Industrie sind bisher noch gut gefüllt. Durch die COVID-19-Pandemie hat die Industrie aber mit Lieferproblemen bei Rohstoffen und Vorprodukten zu kämpfen, wodurch es vermehrt zu Verzögerungen in der Produktion kommt. Dies wirkt sich negativ auf die wirtschaftliche Erholung aus. In diesem Zusammenhang wird unter Ökonomen ein Trend zur Rückverlagerung bzw. Regionalisierung von Produktionsprozessen diskutiert. Ob dieser Trend sich bewahrheitet, kann zu diesem Zeitpunkt aber noch nicht abschließend beurteilt werden. Im Rahmen des Gewerbeflächenmonitorings werden diese und andere Entwicklungen auf jeden Fall verfolgt.

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Räumliche Struktur der Metropolregion Hamburg – Städte, (Land-)Kreise und Siedlungsflächen	9
Abb. 2.1	Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens 2019–2020, in Prozent	12
Abb. 2.2	Gewerbesteueraufkommen 2020 – absolut in Mio. Euro sowie pro Kopf in Euro	13
Abb. 2.3	Anteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweige an der Gesamtbeschäftigung am Arbeitsort 2020, in Prozent	15
Abb. 3.1	Übersicht des erfassten Flächenangebotes in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise, in Hektar	16
Abb. 3.2	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise in 2020 und 2021, in Hektar	18
Abb. 3.3	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise nach der zeitlichen Verfügbarkeit, in Hektar	19
Abb. 3.4	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise mit GI-Ausweisung, in Hektar	21
Abb. 3.5	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise nach aktueller Schwerpunktnutzung, in Hektar	22
Abb. 3.6	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise nach Nutzungsausschlüssen und Restriktionen, in Hektar (Mehrfachnennungen)	23
Abb. 3.7	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise in Autobahnnähe, in Hektar	26
Abb. 3.8	Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg	29
Abb. 4.1	Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, Anzahl	32
Abb. 4.2	Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, Flächenumsatz in Hektar	33
Abb. 4.3	Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg, durchschnittliche Grundstücksgröße in Quadratmeter	34
Abb. 5.1	Städte und (Land-)Kreise mit dem höchsten Beschäftigtenanteil in den forschungsintensiven Industrien (Spitzen- und Hochtechnologien) 2020	40
Abb. 5.2	Beschäftigung (SvB) nach dem Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeit 2020	41
Abb. 5.3	Lageplan des Innovationsparks Altona in der Science City Hamburg Bahrenfeld	42
Abb. 5.4	Innovationsraum Itzehoe an der A 23 im Kreis Steinburg	43
Abb. 5.5	Forschungszentrum CFK NORD in Stade	44
Abb. 5.6	Gewerbegebiet Wittenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim	45
Abb. 5.7	Hanse Innovation Campus Lübeck	46
Abb. 5.8	DOIZ – Deutsches Offshore Industrie Zentrum in Cuxhaven	47
Abb. 5.9	Werum Campus in Lüneburg	48
Abb. 5.10	TIP Innovationspark Nordheide im Landkreis Harburg	49

## Tabellenverzeichnis

Tab. 3.1	Flächenangebot in der Metropolregion Hamburg nach Standorttypen, in Hektar (Mehrfachnennungen)	25
Tab. 3.2	Bewertungskriterien zur Identifikation von Premiumflächen	28
Tab. 3.3	Übersicht der Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg	30
Tab. 4.1	Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Größenklassen	35
Tab. 4.2	Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Herkunft des Unternehmens	36
Tab. 4.3	Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Mobilitätszweck	36
Tab. 4.4	Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach Wirtschaftszweig	37
Tab. 4.5	Veräußerungen von Gewerbebauland in der Metropolregion Hamburg nach der konkreten Nutzungsart	38
Tab. 6.1	Beschäftigtenentwicklung (SvB) am Arbeitsort 2019–2020	54
Tab. 6.2	Beschäftigtenentwicklung (SvB) in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) am Arbeitsort 2019–2020	55
Tab. 6.3	Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Verarbeitenden Gewerbe am Arbeitsort 2019–2020	56
Tab. 6.4	Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Baugewerbe am Arbeitsort 2019–2020	57
Tab. 6.5	Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) am Arbeitsort 2019–2020	58
Tab. 6.6	Gewerbesteueristaufkommen 2019–2020	59
Tab. 6.7	Überblick erfasste Industrie- und Gewerbeflächen	60
Tab. 6.8	Verfügbarkeit des Flächenangebotes	61
Tab. 6.9	Erschließungssituation des Flächenangebotes	62
Tab. 6.10	Vorliegendes Planungsrecht des Flächenangebotes	63
Tab. 6.11	Art der baulichen Nutzung des Flächenangebotes	64
Tab. 6.12	Standorttyp des Flächenangebotes (Mehrfachnennungen)	65
Tab. 6.13	Verkehrsanbindung des Flächenangebotes	66
Tab. 6.14	Möglichkeit des 24-Stunden-Betriebs des Flächenangebotes	67
Tab. 6.15	Grundstücksverkäufe in der Metropolregion Hamburg 2019	68

## Tabellenanhang

	Beschäftigte 2019	Beschäftigte 2020	Entwicklung 2019–2020	Entwicklung 2019–2020
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
<b>Hamburg</b>	<b>996.031</b>	<b>997.534</b>	<b>+1.503</b>	<b>+0,2</b>
Lübeck	99.053	100.231	+1.178	+1,2
Neumünster	40.641	41.185	+544	+1,3
Dithmarschen	42.518	43.009	+491	+1,2
Herzogtum Lauenburg	48.811	48.670	-141	-0,3
Ostholstein	62.095	61.696	-399	-0,6
Pinneberg	92.689	93.256	+567	+0,6
Segeberg	93.031	92.449	-582	-0,6
Steinburg	39.381	39.922	+541	+1,4
Stormarn	86.534	87.687	+1.153	+1,3
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>604.753</b>	<b>608.105</b>	<b>+3.352</b>	<b>+0,6</b>
Cuxhaven	49.164	49.137	-27	-0,1
Harburg	66.534	67.601	+1.067	+1,6
Lüchow-Dannenberg	14.409	14.361	-48	-0,3
Lüneburg	59.494	59.560	+66	+0,1
Rotenburg	56.980	58.278	+1.298	+2,3
Heidekreis	48.041	48.019	-22	0,0
Stade	63.256	63.523	+267	+0,4
Uelzen	30.026	30.117	+91	+0,3
<b>Niedersachsen</b>	<b>387.904</b>	<b>390.596</b>	<b>+2.692</b>	<b>+0,7</b>
Schwerin	50.834	50.554	-280	-0,6
Nordwestmecklenburg	48.179	48.174	-5	0,0
Ludwigslust-Parchim	65.857	64.869	-988	-1,5
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>164.870</b>	<b>163.597</b>	<b>-1.273</b>	<b>-0,8</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>2.153.558</b>	<b>2.159.832</b>	<b>+6.274</b>	<b>+0,3</b>
<b>Deutschland</b>	<b>33.407.262</b>	<b>33.322.952</b>	<b>-84.310</b>	<b>-0,3</b>

**Tab. 6.1 Beschäftigtenentwicklung (SvB) am Arbeitsort 2019–2020**

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2021); Georg Consulting (2021).

	Beschäftigte 2019	Beschäftigte 2020	Entwicklung 2019–2020	Entwicklung 2019–2020
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
<b>Hamburg</b>	<b>227.345</b>	<b>228.296</b>	<b>+951</b>	<b>+0,4</b>
Lübeck	28.747	29.121	+374	+1,3
Neumünster	10.516	10.510	-6	-0,1
Dithmarschen	13.580	13.652	+72	+0,5
Herzogtum Lauenburg	13.694	13.515	-179	-1,3
Ostholstein	13.795	13.522	-273	-2,0
Pinneberg	29.904	29.988	+84	+0,3
Segeberg	29.305	29.608	+303	+1,0
Steinburg	11.395	11.472	+77	+0,7
Stormarn	30.678	31.250	572	+1,9
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>181.614</b>	<b>182.638</b>	<b>+1.024</b>	<b>+0,6</b>
Cuxhaven	14.642	14.493	-149	-1,0
Harburg	18.991	18.935	-56	-0,3
Lüchow-Dannenberg	4.608	4.449	-159	-3,5
Lüneburg	15.204	15.335	+131	+0,9
Rotenburg	17.172	17.343	+171	+1,0
Heidekreis	13.813	13.824	+11	+0,1
Stade	20.377	20.161	-216	-1,1
Uelzen	8.373	8.367	-6	-0,1
<b>Niedersachsen</b>	<b>113.180</b>	<b>112.907</b>	<b>-273</b>	<b>-0,2</b>
Schwerin	8.492	8.454	-38	-0,4
Nordwestmecklenburg	17.849	18.091	+242	+1,4
Ludwigslust-Parchim	24.567	23.915	-652	-2,7
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>50.908</b>	<b>50.460</b>	<b>-448</b>	<b>-0,9</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>573.047</b>	<b>574.301</b>	<b>+1.254</b>	<b>+0,2</b>
<b>Deutschland</b>	<b>10.736.147</b>	<b>10.620.479</b>	<b>-115.668</b>	<b>-1,1</b>

**Tab. 6.2** Beschäftigtenentwicklung (SvB) in den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) am Arbeitsort 2019–2020

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2021); Georg Consulting (2021).

	Beschäftigte 2019	Beschäftigte 2020	Entwicklung 2019–2020	Entwicklung 2019–2020
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
<b>Hamburg</b>	<b>105.023</b>	<b>104.933</b>	<b>-90</b>	<b>-0,1</b>
Lübeck	16.986	17.288	+302	+1,8
Neumünster	5.130	5.048	-82	-1,6
Dithmarschen	6.827	6.839	+12	+0,2
Herzogtum Lauenburg	7.962	7.791	-171	-2,1
Ostholstein	7.152	7.157	+5	+0,1
Pinneberg	18.358	18.118	-240	-1,3
Segeberg	18.091	18.052	-39	-0,2
Steinburg	6.804	6.888	+84	+1,2
Stormarn	19.438	19.625	+187	+1,0
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>106.748</b>	<b>106.806</b>	<b>+58</b>	<b>+0,1</b>
Cuxhaven	7.096	6.901	-195	-2,7
Harburg	7.307	7.172	-135	-1,8
Lüchow-Dannenberg	3.063	2.961	-102	-3,3
Lüneburg	9.380	9.369	-11	-0,1
Rotenburg (Wümme)	9.223	9.232	+9	+0,1
Heidekreis	6.979	6.744	-235	-3,4
Stade	11.246	11.161	-85	-0,8
Uelzen	4.666	4.541	-125	-2,7
<b>Niedersachsen</b>	<b>58.960</b>	<b>58.081</b>	<b>-879</b>	<b>-1,5</b>
Schwerin	3.729	3.742	+13	+0,3
Nordwestmecklenburg	11.321	11.437	+116	+1,0
Ludwigslust-Parchim	14.634	14.132	-502	-3,4
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>29.684</b>	<b>29.311</b>	<b>-373</b>	<b>-1,3</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>300.415</b>	<b>299.131</b>	<b>-1.284</b>	<b>-0,4</b>
<b>Deutschland</b>	<b>7.002.381</b>	<b>6.849.696</b>	<b>-152.685</b>	<b>-2,2</b>

**Tab. 6.3** Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Verarbeitenden Gewerbe am Arbeitsort 2019–2020

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2021); Georg Consulting (2021).

	Beschäftigte 2019	Beschäftigte 2020	Entwicklung 2019–2020	Entwicklung 2019–2020
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
<b>Hamburg</b>	<b>35.960</b>	<b>36.696</b>	<b>+736</b>	<b>+2,0</b>
Lübeck	4.709	4.745	+36	+0,8
Neumünster	2.539	2.611	+72	+2,8
Dithmarschen	3.838	3.840	+2	+0,1
Herzogtum Lauenburg	3.631	3.752	+121	+3,3
Ostholstein	3.914	3.916	+2	+0,1
Pinneberg	6.711	6.813	+102	+1,5
Segeberg	6.538	6.617	+79	+1,2
Steinburg	3.111	3.122	+11	+0,4
Stormarn	5.703	5.941	+238	+4,2
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>40.694</b>	<b>41.357</b>	<b>+663</b>	<b>+1,6</b>
Cuxhaven	4.929	5.017	+88	+1,8
Harburg	6.250	6.268	+18	+0,3
Lüchow-Dannenberg	1.025	1.003	-22	-2,1
Lüneburg	3.587	3.634	+47	+1,3
Rotenburg (Wümme)	5.565	5.492	-73	-1,3
Heidekreis	3.721	3.860	+139	+3,7
Stade	6.054	6.023	-31	-0,5
Uelzen	2.313	2.359	+46	+2,0
<b>Niedersachsen</b>	<b>33.444</b>	<b>33.656</b>	<b>+212</b>	<b>+0,6</b>
Schwerin	2.502	2.495	-7	-0,3
Nordwestmecklenburg	4.461	4.424	-37	-0,8
Ludwigslust-Parchim	5.921	5.795	-126	-2,1
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>12.884</b>	<b>12.714</b>	<b>-170</b>	<b>-1,3</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>122.982</b>	<b>124.423</b>	<b>+1.441</b>	<b>+1,2</b>
<b>Deutschland</b>	<b>1.896.005</b>	<b>1.923.543</b>	<b>+27.538</b>	<b>+1,5</b>

**Tab. 6.4 Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Baugewerbe am Arbeitsort 2019–2020**

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2021); Georg Consulting (2021).

	Beschäftigte 2019	Beschäftigte 2020	Entwicklung 2019–2020	Entwicklung 2019–2020
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Prozent
<b>Hamburg</b>	<b>86.362</b>	<b>86.667</b>	<b>+305</b>	<b>+0,4</b>
Lübeck	7.052	7.088	+36	+0,5
Neumünster	2.847	2.851	+4	+0,1
Dithmarschen	2.915	2.973	+58	+2,0
Herzogtum Lauenburg	2.101	1.972	-129	-6,1
Ostholstein	2.729	2.449	-280	-10,3
Pinneberg	4.835	5.057	+222	+4,6
Segeberg	4.676	4.939	+263	+5,6
Steinburg	1.480	1.462	-18	-1,2
Stormarn	5.537	5.684	+147	+2,7
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>34.172</b>	<b>34.475</b>	<b>+303</b>	<b>+0,9</b>
Cuxhaven	2.617	2.575	-42	-1,6
Harburg	5.434	5.495	+61	+1,1
Lüchow-Dannenberg	520	485	-35	-6,7
Lüneburg	2.237	2.332	+95	+4,2
Rotenburg (Wümme)	2.384	2.619	+235	+9,9
Heidekreis	3.113	3.220	+107	+3,4
Stade	3.077	2.977	-100	-3,2
Uelzen	1.394	1.467	+73	+5,2
<b>Niedersachsen</b>	<b>20.776</b>	<b>21.170</b>	<b>+394</b>	<b>+1,9</b>
Schwerin	2.261	2.217	-44	-1,9
Nordwestmecklenburg	2.067	2.230	+163	+7,9
Ludwigslust-Parchim	4.012	3.988	-24	-0,6
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>8.340</b>	<b>8.435</b>	<b>+95</b>	<b>+1,1</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>149.650</b>	<b>150.747</b>	<b>+1.097</b>	<b>+0,7</b>
<b>Deutschland</b>	<b>1.837.761</b>	<b>1.847.240</b>	<b>+9.479</b>	<b>+0,5</b>

**Tab. 6.5 Beschäftigtenentwicklung (SvB) im Bereich Verkehr und Lagerei (Logistik) am Arbeitsort 2019–2020**

Quellen: Bundesagentur für Arbeit (2021); Georg Consulting (2021).

	Istaufkommen 2019	Istaufkommen 2020	Entwicklung 2019–2020	Entwicklung 2019–2020
	1.000 Euro	1.000 Euro	Anzahl	Prozent
<b>Hamburg</b>	<b>2.555.993</b>	<b>1.733.995</b>	<b>-821.999</b>	<b>-32,2</b>
Lübeck	122.807	100.462	-22.345	-18,2
Neumünster	45.973	43.131	-2.842	-6,2
Dithmarschen	86.242	89.332	+3.091	+3,6
Herzogtum Lauenburg	105.037	59.237	-45.800	-43,6
Ostholstein	84.888	80.987	-3.901	-4,6
Pinneberg	217.918	222.297	+4.379	+2,0
Segeberg	183.260	149.449	-33.811	-18,4
Steinburg	57.429	65.311	+7.882	+13,7
Stormarn	181.321	197.835	+16.514	+9,1
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>1.084.876</b>	<b>1.008.042</b>	<b>-76.834</b>	<b>-7,1</b>
Cuxhaven	80.840	59.736	-21.104	-26,1
Harburg	118.967	106.101	-12.867	-10,8
Lüchow-Dannenberg	11.507	8.949	-2.557	-22,2
Lüneburg	81.959	65.547	-16.412	-20,0
Rotenburg (Wümme)	74.872	111.021	+36.149	+48,3
Heidekreis	64.897	56.310	-8.587	-13,2
Stade	148.660	127.240	-21.420	-14,4
Uelzen	31.954	33.898	+1.944	+6,1
<b>Niedersachsen</b>	<b>613.656</b>	<b>568.802</b>	<b>-44.854</b>	<b>-7,3</b>
Schwerin	38.387	32.637	-5.750	-15,0
Nordwestmecklenburg	54.882	46.331	-8.552	-15,6
Ludwigslust-Parchim	67.448	68.063	+616	+0,9
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>160.717</b>	<b>147.031</b>	<b>-13.686</b>	<b>-8,5</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>4.415.242</b>	<b>3.457.869</b>	<b>-957.372</b>	<b>-21,7</b>
<b>Deutschland</b>	<b>55.373.305</b>	<b>45.303.845</b>	<b>-10.069.460</b>	<b>-18,2</b>

Tab. 6.6 Gewerbesteueristaufkommen 2019–2020

Quellen: Statistisches Bundesamt (2021); Georg Consulting (2021).

	Flächen	Flächengröße
	Anzahl	Hektar
<b>Hamburg</b>	<b>101</b>	<b>165,2</b>
Lübeck	1	2,1
Neumünster	20	27,5
Dithmarschen	24	189,1
Herzogtum Lauenburg	22	30,4
Ostholstein	3	17,0
Pinneberg	15	58,4
Segeberg	43	62,5
Steinburg	26	252,4
Stormarn	46	47,2
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>200</b>	<b>686,6</b>
Cuxhaven	34	58,7
Harburg	18	21,8
Lüchow-Dannenberg	58	62,3
Lüneburg	4	9,3
Rotenburg (Wümme)	8	25,6
Heidekreis	54	97,0
Stade	40	47,4
Uelzen	19	24,7
<b>Niedersachsen</b>	<b>235</b>	<b>346,8</b>
Schwerin	13	237,0
Nordwestmecklenburg	19	49,2
Ludwigslust-Parchim	93	285,9
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>125</b>	<b>572,1</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>661</b>	<b>1.770,8</b>

Tab. 6.7 Überblick erfasste Industrie- und Gewerbeflächen

	sofort	kurzfristig	mittelfristig	gesamt
	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
<b>Hamburg</b>	<b>83,7</b>	<b>39,3</b>	<b>42,2</b>	<b>165,2</b>
Lübeck	2,1	-	-	2,1
Neumünster	25,4	2,0	0,1	27,5
Dithmarschen	187,4	1,8	-	189,1
Herzogtum Lauenburg	1,2	29,3	-	30,4
Ostholstein	17,0	-	-	17,0
Pinneberg	19,9	33,7	4,9	58,4
Segeberg	27,5	23,6	11,4	62,5
Steinburg	149,3	50,1	53,0	252,4
Stormarn	28,0	19,2	-	47,2
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>457,7</b>	<b>159,6</b>	<b>69,3</b>	<b>686,6</b>
Cuxhaven	20,2	0,4	38,2	58,7
Harburg	13,7	6,5	1,5	21,8
Lüchow-Dannenberg	61,8	0,5	-	62,3
Lüneburg	9,3	-	-	9,3
Rotenburg (Wümme)	6,3	19,3	-	25,6
Heidekreis	52,9	18,3	25,8	97,0
Stade	46,9	0,5	-	47,4
Uelzen	24,7	-	-	24,7
<b>Niedersachsen</b>	<b>235,8</b>	<b>45,6</b>	<b>65,5</b>	<b>346,8</b>
Schwerin	237,0	-	-	237,0
Nordwestmecklenburg	49,2	-	-	49,2
Ludwigslust-Parchim	145,4	76,4	64,2	285,9
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>431,6</b>	<b>76,4</b>	<b>64,2</b>	<b>572,1</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>1.208,7</b>	<b>320,8</b>	<b>241,2</b>	<b>1.770,8</b>

Tab. 6.8 Verfügbarkeit des Flächenangebotes

	voll erschlossen	teil- erschlossen	nicht erschlossen	gesamt
	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
<b>Hamburg</b>	<b>141,3</b>	<b>23,9</b>	-	<b>165,2</b>
Lübeck	2,1	-	-	2,1
Neumünster	24,5	2,9	0,1	27,5
Dithmarschen	137,7	51,4	-	189,1
Herzogtum Lauenburg	0,7	10,6	19,1	30,4
Ostholstein	6,4	-	10,6	17,0
Pinneberg	8,2	21,4	28,9	58,4
Segeberg	38,3	2,5	21,7	62,5
Steinburg	189,6	36,8	26,1	252,4
Stormarn	47,2	-	-	47,2
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>454,6</b>	<b>125,5</b>	<b>106,5</b>	<b>686,6</b>
Cuxhaven	20,2	3,2	35,4	58,7
Harburg	20,3	-	1,5	21,8
Lüchow-Dannenberg	62,3	-	-	62,3
Lüneburg	7,9	1,4	-	9,3
Rotenburg (Wümme)	4,5	1,9	19,3	25,6
Heidekreis	47,5	14,4	35,1	97,0
Stade	33,0	11,5	2,8	47,4
Uelzen	17,9	3,2	3,7	24,7
<b>Niedersachsen</b>	<b>213,6</b>	<b>35,4</b>	<b>97,8</b>	<b>346,8</b>
Schwerin	231,4	5,6	-	237,0
Nordwestmecklenburg	29,2	-	20,0	49,2
Ludwigslust-Parchim	182,8	67,8	35,3	285,9
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>443,4</b>	<b>73,4</b>	<b>55,3</b>	<b>572,1</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>1.252,9</b>	<b>258,3</b>	<b>259,6</b>	<b>1.770,8</b>

Tab. 6.9 Erschließungssituation des Flächenangebotes

	B-Plan (§30)	Innenbereich (§34)	Außenbereich (§35)	nicht gesichert	gesamt
	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
<b>Hamburg</b>	<b>165,2</b>	-	-	-	<b>165,2</b>
Lübeck	2,1	-	-	-	2,1
Neumünster	26,9	0,6	-	-	27,5
Dithmarschen	159,0	30,1	-	-	189,1
Herzogtum Lauenburg	30,4	-	-	-	30,4
Ostholstein	17,0	-	-	-	17,0
Pinneberg	57,8	-	-	0,7	58,4
Segeberg	60,4	-	-	2,0	62,5
Steinburg	145,9	75,6	-	30,9	252,4
Stormarn	47,2	-	-	-	47,2
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>546,7</b>	<b>106,4</b>	-	<b>33,6</b>	<b>686,6</b>
Cuxhaven	29,2	-	29,5	-	58,7
Harburg	21,8	-	-	-	21,8
Lüchow-Dannenberg	62,3	-	-	-	62,3
Lüneburg	9,3	-	-	-	9,3
Rotenburg (Wümme)	25,6	-	-	-	25,6
Heidekreis	70,3	-	-	26,6	97,0
Stade	47,2	-	-	0,1	47,4
Uelzen	22,0	2,8	-	-	24,7
<b>Niedersachsen</b>	<b>287,7</b>	<b>2,8</b>	<b>29,5</b>	<b>26,8</b>	<b>346,8</b>
Schwerin	237,0	-	-	-	237,0
Nordwestmecklenburg	48,7	-	0,5	-	49,2
Ludwigslust-Parchim	250,3	-	-	35,7	285,9
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>535,9</b>	-	<b>0,5</b>	<b>35,7</b>	<b>572,1</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>1.535,6</b>	<b>109,1</b>	<b>30,0</b>	<b>96,0</b>	<b>1.770,8</b>

Tab. 6.10 Vorliegendes Planungsrecht des Flächenangebotes

	GE (inkl. GEe)	GI (inkl. GIe)	MI	SO	mehrere	Sonstige	gesamt
	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
<b>Hamburg</b>	<b>52,9</b>	<b>71,7</b>	-	<b>10,3</b>	-	<b>30,4</b>	<b>165,2</b>
Lübeck	2,1	-	-	-	-	-	2,1
Neumünster	16,8	10,0	0,1	-	0,0	0,6	27,5
Dithmarschen	55,0	39,9	-	4,2	90,0	-	198,1
Herzogtum Lauenburg	30,4	-	-	-	-	-	30,4
Ostholstein	17,0	-	-	-	-	-	17,0
Pinneberg	55,9	1,8	-	0,7	0,0	-	58,4
Segeberg	43,4	10,6	6,6	1,9	0,0	-	62,5
Steinburg	78,0	164,6	-	-	9,9	-	252,4
Stormarn	47,2	-	-	-	-	-	47,2
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>345,7</b>	<b>226,9</b>	<b>6,7</b>	<b>6,8</b>	<b>99,9</b>	<b>0,6</b>	<b>686,6</b>
Cuxhaven	38,8	17,9	-	0,5	-	2,1	58,7
Harburg	21,8	-	-	-	-	-	21,8
Lüchow-Dannenberg	38,8	18,0	3,6	0,5	1,4	-	62,3
Lüneburg	-	9,3	-	-	-	-	9,3
Rotenburg (Wümme)	6,2	19,4	-	-	-	-	25,6
Heidekreis	20,2	42,7	-	-	30,6	3,5	97,0
Stade	34,6	11,5	-	1,2	0,1	-	47,4
Uelzen	20,4	0,9	0,1	27	0,5	-	24,7
<b>Niedersachsen</b>	<b>180,3</b>	<b>119,7</b>	<b>3,8</b>	<b>4,9</b>	<b>32,6</b>	<b>5,6</b>	<b>346,8</b>
Schwerin	3,4	233,6	-	-	-	-	237,0
Nordwestmecklenburg	10,7	38,5	-	-	-	-	49,2
Ludwigslust-Parchim	155,8	126,7	0,8	-	2,7	-	285,9
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>170,0</b>	<b>398,7</b>	<b>0,8</b>	-	<b>2,7</b>	-	<b>572,1</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>748,9</b>	<b>816,9</b>	<b>11,2</b>	<b>21,9</b>	<b>135,2</b>	<b>36,5</b>	<b>1.770,8</b>

Tab. 6.11 Art der baulichen Nutzung des Flächenangebotes

	Klassisches Gewerbegebiet	Emissions- intensives Gewerbe	Handwerk und Kleingewerbe	Wissensorien- tirtes Gewerbe	Sonder- standorte	Sonstige standorte
	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
<b>Hamburg</b>	<b>85,2</b>	<b>49,9</b>	<b>26,1</b>	<b>12,3</b>	-	<b>10,4</b>
Lübeck	2,1	-	2,1	2,1	-	-
Neumünster	25,7	20,5	2,0	1,7	0,6	-
Dithmarschen	49,9	129,9	1,0	-	134,1	27,4
Herzogtum Lauenburg	30,4	-	-	-	-	-
Ostholstein	17,0	10,6	10,6	-	-	-
Pinneberg	42,4	-	4,8	-	-	-
Segeberg	60,6	-	-	0,9	1,9	-
Steinburg	47,7	199,9	37,6	10,1	-	195,2
Stormarn	47,2	-	-	11,9	-	-
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>323,0</b>	<b>360,9</b>	<b>58,0</b>	<b>26,7</b>	<b>136,6</b>	<b>222,6</b>
Cuxhaven	56,1	12,9	9,5	9,3	9,3	9,3
Harburg	11,1	-	-	10,2	-	-
Lüchow-Dannenberg	58,7	17,6	3,6	-	4,9	-
Lüneburg	-	9,3	-	-	-	-
Rotenburg (Wümme)	25,6	-	19,8	19,8	-	-
Heidekreis	49,9	61,5	6,9	-	3,5	3,5
Stade	20,7	-	2,0	-	12,7	-
Uelzen	16,4	-	-	-	4,2	-
<b>Niedersachsen</b>	<b>238,5</b>	<b>101,3</b>	<b>41,8</b>	<b>39,2</b>	<b>34,5</b>	<b>12,7</b>
Schwerin	237,0	-	7,8	229,2	-	-
Nordwestmecklenburg	45,4	34,6	44,9	44,9	44,9	44,9
Ludwigslust-Parchim	240,8	112,8	43,4	-	-	24,9
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>523,2</b>	<b>147,4</b>	<b>96,1</b>	<b>274,1</b>	<b>44,9</b>	<b>69,8</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>1.170,0</b>	<b>659,5</b>	<b>222,1</b>	<b>352,3</b>	<b>216,0</b>	<b>315,6</b>

Tab. 6.12 Standorttyp des Flächenangebotes (Mehrfachnennungen)

	Autobahn- Anschluss ( < 5 Km)	Direkter Gleisan- schluss	Umfeld von Häfen	Umfeld von Kombi- Terminals
	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
<b>Hamburg</b>	<b>141,3</b>	<b>37,1</b>	<b>50,3</b>	<b>124,0</b>
Lübeck	2,1	-	2,1	2,1
Neumünster	7,5	-	-	27,5
Dithmarschen	39,7	99,9	143,1	129,9
Herzogtum Lauenburg	0,4	-	19,5	-
Ostholstein	10,6	-	10,6	-
Pinneberg	39,9	-	-	-
Segeberg	38,9	-	-	-
Steinburg	35,0	75,6	234,2	199,9
Stormarn	16,1	-	-	-
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>190,2</b>	<b>175,5</b>	<b>175,5</b>	<b>359,4</b>
Cuxhaven	45,2	-	-	-
Harburg	12,7	1,5	-	-
Lüchow-Dannenberg	-	-	-	-
Lüneburg	-	-	9,3	9,3
Rotenburg	2,6	-	-	-
Heidekreis	50,6	5,6	-	10,9
Stade	0,4	-	0,1	0,5
Uelzen	-	-	6,7	-
<b>Niedersachsen</b>	<b>111,5</b>	<b>7,2</b>	<b>16,1</b>	<b>20,7</b>
Schwerin	-	-	-	-
Nordwestmecklenburg	35,5	0,8	2,2	-
Ludwigslust-Parchim	53,6	6,9	32,1	-
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>89,1</b>	<b>7,8</b>	<b>34,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>532,0</b>	<b>227,5</b>	<b>510,2</b>	<b>504,1</b>

Tab. 6.13 Verkehrsanbindung des Flächenangebotes

	Ja	Nein	keine Angabe	gesamt
	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
<b>Hamburg</b>	<b>78,3</b>	<b>52,8</b>	<b>34,1</b>	<b>165,2</b>
Lübeck	-	-	2,1	2,1
Neumünster	9,1	13,0	5,4	27,5
Dithmarschen	120,2	36,3	32,7	189,1
Herzogtum Lauenburg	11,2	-	19,3	30,4
Ostholstein	0,3	-	16,6	17,0
Pinneberg	-	23,0	35,5	58,4
Segeberg	13,6	39,2	9,6	62,5
Steinburg	158,5	50,6	43,4	252,4
Stormarn	0,2	0,6	46,4	47,2
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>312,9</b>	<b>162,7</b>	<b>211,0</b>	<b>686,6</b>
Cuxhaven	15,8	-	42,9	58,7
Harburg	7,5	1,0	13,3	21,8
Lüchow-Dannenberg	0,3	-	62,0	62,3
Lüneburg	9,3	-	-	9,3
Rotenburg (Wümme)	5,1	-	20,5	25,6
Heidekreis	37,9	6,0	53,1	97,0
Stade	26,3	0,1	20,9	47,4
Uelzen	9,8	-	15,0	24,7
<b>Niedersachsen</b>	<b>111,9</b>	<b>7,1</b>	<b>227,8</b>	<b>346,8</b>
Schwerin	237,0	-	-	237,0
Nordwestmecklenburg	48,7	0,5	-	49,2
Ludwigslust-Parchim	258,7	4,5	22,7	285,9
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>544,3</b>	<b>5,1</b>	<b>22,7</b>	<b>572,1</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>1.047,5</b>	<b>227,6</b>	<b>495,6</b>	<b>1.770,8</b>

Tab. 6.14 Möglichkeit des 24-Stunden-Betriebs des Flächenangebotes

	Kauffälle	Flächenumsatz	Ø Grundstücksgröße
	Anzahl	Hektar	Quadratmeter
<b>Hamburg</b>	<b>10</b>	<b>6,7</b>	<b>6.739</b>
Lübeck	5	4,2	8.471
Neumünster	5	3,8	7.618
Dithmarschen	2	1,5	7.293
Herzogtum Lauenburg	18	6,9	3.811
Ostholstein	14	5,2	3.723
Pinneberg	15	16,2	10.769
Segeberg	49	25,2	5.133
Steinburg	11	7,3	6.646
Stormarn	19	6,9	3.625
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>138</b>	<b>77,1</b>	<b>5.585</b>
Cuxhaven	5	1,3	2.634
Harburg	19	14,2	7.449
Lüchow-Dannenberg	3	0,6	2.161
Lüneburg	22	13,1	5.957
Rotenburg (Wümme)	5	4,4	8.810
Heidekreis	15	28,8	19.167
Stade	20	8,9	4.435
Uelzen	6	1,7	2.819
<b>Niedersachsen</b>	<b>95</b>	<b>72,9</b>	<b>7.678</b>
Schwerin	4	6,9	17.213
Nordwestmecklenburg	3	0,7	2.432
Ludwigslust-Parchim	17	38,8	22.817
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>	<b>24</b>	<b>46,4</b>	<b>19.335</b>
<b>Metropolregion Hamburg</b>	<b>267</b>	<b>203,2</b>	<b>7.609</b>

Tab. 6.15 Grundstücksverkäufe in der Metropolregion Hamburg 2019







# Impressum

## Herausgeber:

Metropolregion Hamburg  
Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg  
info@metropolregion.hamburg.de  
metropolregion.hamburg.de



metropolregion hamburg

## Ansprechpartnerin:

Christiane Scharpf  
Projektkoordinatorin Gewerbeflächenentwicklung  
christiane.scharpf@metropolregion.hamburg.de

## Technischer Dienstleister:

GeoDok GmbH  
Jülicher Straße 9, 33613 Bielefeld  
www.geodok.de



## Verfasser:

Georg Consulting  
Lerchenstraße 28a, 22767 Hamburg  
www.georg-ic.de



## Quellenangaben Titelseite:

- © Bild Forschungszentrum CFK Nord in Stade: Martin Elsen
- © Bild TIP Innovationspark Nordheide im Landkreis Harburg:  
WLH / Fotograf Markus Höfemann
- © Kartenausschnitt GEFIS: GeoDok GmbH
- © Bild DOIZ – Deutsches Offshore Industriezentrum Cuxhaven:  
Agentur für Wirtschaftsförderung Cuxhaven
- © Bild Hanse Innovation Campus Lübeck: Fotofrizz/B. Kuhn

Stand: Januar 2022