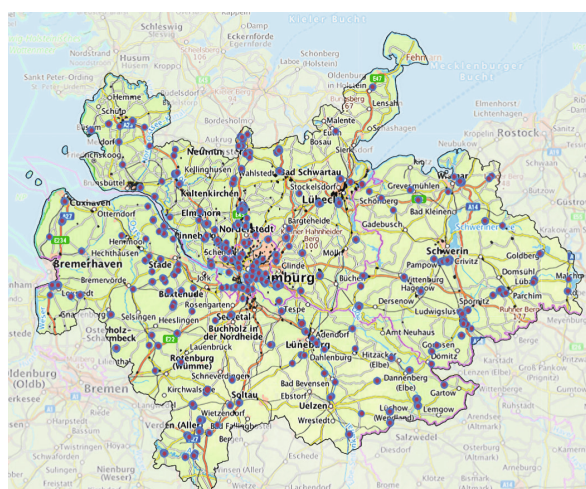




metropolregion hamburg

Gewerbeflächenmonitoring Metropolregion Hamburg



Bericht 2022–2023

METROPOLREGION HAMBURG

Inhalt

1.	Kluge Flächenstrategien für qualitatives Wachstum	4
2.	Rahmendaten	9
2.1	Relevante Wirtschaftsdaten der Metropolregion Hamburg	10
2.2	Gewerbesteuern und Hebesätze	13
2.3	Unternehmensstruktur und -entwicklung	16
3.	Gewerbeflächenangebot	20
3.1	Verfügbarkeit	20
3.2	Verfügbares gewerbliches Flächenangebot	26
3.3	Aktuelle Nutzung und Nutzungsrestriktionen	31
3.4	Standort- bzw. Gewerbetyp	34
3.5	Lagequalität	35
3.6	Erschließungssituation	38
3.7	Eigentum	40
3.8	Premiumflächen	42
4.	Gewerbeflächennachfrage	45
4.1	Flächenumsatz mit Gewerbebauland	48
4.2	Nachfragestruktur	51
5.	Fachliche Einschätzungen der Beteiligten	58
6.	Fokusthema Raumnutzungskonflikt Neue Energien auf begrenzter Fläche: Konkurrieren Standorte für erneuerbare Energien mit Gewerbeflächen?	62
6.1	Energieerzeugung und Gewerbebetriebe	66
6.2	Intelligente Lösungen für Klimaschutz und Wirtschaft	68
6.3	Metropolregion Hamburg: beispielhafte Lösungen und Konflikte	69
	Abbildungsverzeichnis	73
	Tabellenverzeichnis	75
	Tabellenanhang	76
	Weiterer Anhang	93

1. Kluge Flächenstrategien für qualitatives Wachstum

Grund und Boden sind nicht vermehrbar. Die Folgen dieser einfachen, logischen Tatsache spüren wir in Deutschland an vielen Stellen: Baugrundstücke sind teuer, Mieten steigen, die durchschnittlichen Preise für Ackerland erhöhten sich zwischen 2002 und 2022 um 235 Prozent.¹ Auch Gewerbeflächen sind nahezu überall ein sehr knappes Gut. Vielerorts führt dies dazu, dass Niederlassungs- oder Erweiterungswünsche von Unternehmen nicht erfüllt werden können. Die Situation ist dabei in der Metropolregion Hamburg (MRH) sehr unterschiedlich: Während es in einigen Städten und (Land-)Kreisen noch große Flächenreserven gibt, sind die Hansestadt Hamburg und die benachbarten Gebietskörperschaften an einer Wachstumsgrenze angekommen.

Denn Flächenmangel kann die Neuansiedlung von Unternehmen und den Ausbau von Standorten hemmen, und im schlimmsten Fall auch die Abwanderung von Unternehmen zur Folge haben. Dies gilt, obwohl Wirtschaftswachstum nicht „automatisch“ durch Flächenexpansion entsteht, sondern durch eine höhere Wertschöpfung. So entstehen durch eine sinnvolle Nutzung von Gewerbeflächen nicht nur Arbeitsplätze, sondern sie sind auch die Grundlage für eine der wichtigsten Einnahmequellen von Kommunen: die Gewerbesteuern. Auskömmliche Einnahmen sind die Grundvoraussetzung für funktionierende Kommunen.

Auf den verfügbaren bebaubaren Flächen herrscht ein erheblicher Konkurrenzdruck: Außer für Gewerbe und Industrie fehlt auch Platz für dringend benötigte Wohnbebauung sowie für Frei- und Grünflächen. Auch für die stark wachsende Erzeugung Erneuerbarer Energien und im Rahmen der Energiewende werden in zunehmendem Maß Flächen benötigt. Besonders in den nördlichen Bundesländern ist die Konkurrenz zwischen Gewerbeflächen und der Nutzung für Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien hoch. Kein Wunder: Der zukünftige Bedarf für Freiflächen-Photovoltaik in Deutschland wird für das Jahr 2030 auf 150.000 Hektar geschätzt.²

Wirtschaftsstandorte wie die MRH benötigen also Strategien und Konzepte, um ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum sicherzustellen. Flächenexpansion ist dabei nur einer von mehreren möglichen Ansätzen.

Dies hilft der lokalen und regionalen Politik dabei, Entwicklungen zu verstehen und daraus Trends für die Zukunft abzuleiten.

Die MRH führt ein solches Gewerbeflächenmonitoring regelmäßig durch. Dazu nutzt sie eine digitale Plattform (GEFIS), auf der verfügbare Flächen und die Veräußerungen durch die Kommunen erfasst werden. So können potenzielle Investoren und ansiedlungswillige Unternehmen Flächenverfügbarkeiten erkennen. Zusätzlich bietet das System wertvolle Hinweise für die wirtschaftliche und landesplanerische Entwicklung in der Metropolregion.

Für diesen Bericht wurden die in der MRH verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen für die Jahre 2022 und 2023 sowie die Veräußerungen der Jahre 2021 und 2022 ausgewertet. Datengrundlage sind Auszüge aus GEFIS sowie die jeweiligen Daten der Gutachterausschüsse. Zusätzlich zur Datenauswertung haben auch die Wirtschaftsförderungen sowie die (Regional-)Planungsabteilungen aus den 21 (Land-)Kreisen bzw. kreisfreien Städten ihre Erfahrungen und Sichtweisen in den Bericht eingebracht. Diese liefern neben der Datenvalidierung Erkenntnisse zum Flächendruck und zur Verwendung von Vergabekriterien.

1 Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (Hrsg.) o. J.

2 Osterburg, B. et. al. 2023: 36 ff.

Ein Kernergebnis der Analyse: Der Flächendruck ist in der Metropolregion unterschiedlich verteilt. Insbesondere in Mecklenburg-Vorpommern sind Flächen gut verfügbar, wohingegen in Hamburg und dem Umland kaum noch Potenziale bestehen. Bei der Bewertung der Situation muss also die Heterogenität der gesamten Region stets berücksichtigt werden. Das gilt auch für die Nachfrage: In den Teilregionen mit hohem Flächen- druck sind Gewerbegebiete meistens mehrfach „überzeichnet“, in den dünner besiedelten Randbereichen der Metropolregion ist die Nachfrage deutlich geringer. Auf der Nachfrageseite beeinflussen zudem großflächige Entwicklungsprojekte bzw. geplante Ansiedlungen (wie etwa die ursprünglich intendierte von Northvolt im Landkreis Dithmarschen) die Ergebnisse deutlich.

Auf der Angebotsseite ist auch die Qualität zu berücksichtigen. Dabei geht es u. a. um die Verfügbarkeit (in Schwerin zum Beispiel sind tatsächlich alle freien Flächen sofort verfügbar), aber auch um mögliche Restriktionen: Zahlreiche Flächen sind mit solchen Restriktionen belegt, sodass die tatsächliche flächenmä- ßige Nutzung durch Investoren nur schwer bestimmt werden kann. Dazu zählen insbesondere Nutzungsaus- schlüsse oder Emissionsgrenzen. Hierzu wären gesonderte Flächenanalysen im Detail notwendig. Insgesamt steht fest, dass das tatsächlich verfügbare Flächenangebot nicht ausreicht, um die Nachfrage bedarfsge- recht zu bedienen.

Bei den Flächenangeboten bestimmen folgende Parameter die Gewerbeflächensituation in der Metropolregion Hamburg:

- Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2023 (Stichtag 30. Juni 2023). Das im Rahmen des GEFIS ermittelte **Gewerbeflächenangebot** in der MRH umfasst im Berichtsjahr 2023 1.749,9 Hektar (2022: 1.690,2 Hektar).
- **Freiflächen in größerem Umfang** von insgesamt über 150 Hektar sind im Landkreis **Ludwigslust-Parchim** sowie auch in den Städten **Schwerin** und **Hamburg** vorhanden, wobei sich gerade in Hamburg dieses Flächenpotenzial aus vielen kleineren Einzelflächen zusammensetzt.
- Das **sofort verfügbare Flächenangebot** hat sich im Jahresvergleich 2023 mit 2022 nur leicht um rund sieben Prozent auf 872,6 Hektar verringert.
- Das **Angebot an Flächen für industrielle Nutzungen** hat sich im Vergleich zum Jahr 2022 knapp auf insgesamt 621,7 Hektar erhöht. Dieses Flächenangebot findet sich schwerpunktmäßig in einer relativ weiten Entfernung von Hamburg.³
- **Der Großteil der in diesem Bericht berücksichtigten Flächen befindet sich in öffentlicher Hand.**⁴ Dies liegt wie bereits aufgeführt auch daran, dass in GEFIS fast nur öffentliche Flächen erfasst werden und dass der private Immobilienmarkt nur schwer vollständig und transparent zu durchdringen ist. Insgesamt ist der Anteil dieser Flächen von 2022 auf 2023 leicht angestiegen – um knapp 2 Prozent auf 1.288,6 Hektar.
- Wie auch in den vergangenen Jahren ist der größte Teil der vorhandenen Gewerbestandorte als „**klassisches Gewerbegebiet**“ gekennzeichnet. Gefolgt von emissionsintensiven Standorten, deren flächenmäßige Verfügbarkeit von 543,3 auf 386,0 Hektar (2022 auf 2023) sank.
- Die Daten zur **Flächennachfrage (Veräußerungen)** beziehen sich hier auf die Jahre 2021 und 2022. Im Jahr 2022 konnten 390 Kauffälle bzw. Veräußerungen gezählt werden, im Vorjahr waren es noch 467, wobei die meisten Flächen 2022 im Heidekreis und im Landkreis Cuxhaven veräußert wurden. Mit all diesen Fällen ist insgesamt ein Flächenumsatz von 355,9 (2021: 287,4) Hektar verbunden.

3 Mit Abstand verfügen der Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin über das größte Potenzial an verfügbaren GI-Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) in der Metropolregion

4 in Hamburg sind es zu 100 % öffentliche Flächen

- Beim **Flächenumsatz** konnte im **Kreis Dithmarschen** ein massiver Sprung von 0,6 Hektar in 2021 auf 96,4 Hektar in 2022 verzeichnet werden, der mit der perspektivischen Ansiedlung einer Batteriezellfabrik zusammenhängt. Dahinter folgen die Landkreise Ludwigslust-Parchim und Rotenburg (Wümme) im Ranking des größten Flächenumsatzes in 2022.
- Auffällig ist zunächst, dass die **Zahl der veräußerten Hektar** von 2021 auf 2022 stieg, die der Veräußerungen aber zurückging – die höheren Durchschnittswerte werden aber stark durch die bereits angesprochene (ursprünglich geplante) Northvolt-Ansiedlung beeinflusst.
- Insbesondere in Hamburg **übertrifft die Nachfrage das Angebot an Flächen**.
- Die **Nachfrage nach vorwiegend kleineren Grundstücken** spricht für ein Marktgeschehen, das vom Handwerk und von mittelständischen Unternehmen geprägt ist. Mehr als zwei Drittel der veräußerten Flächen hatten eine Größe zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmetern (166 Veräußerungen in 2021, 144 waren es in 2022).
- Die **Nachfrage nach größeren Grundstücken** ist ein Indiz für die Ansiedlung von größeren produzierenden Unternehmen sowie Logistikern. Eine Grundvoraussetzung für Logistikbetriebe ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, die natürlich nicht an jedem Standort gegeben ist. Andererseits werden solche großen Flächenverbraucher in einigen (Land-) Kreisen und Kommunen bewusst nicht angesiedelt. Grund hierfür ist zumeist die geringe Flächenproduktivität: Ein hoher Platzverbrauch generiert relativ wenige Arbeitsplätze, auch die erwartbaren Gewerbesteuererinnahmen scheinen (bezogen auf den Flächenverbrauch) zu niedrig.
- Über die GEFIS-Daten konnten für 2022 insgesamt 130 Veräußerungen der **Herkunft des Nachfragers** zugeordnet werden. Bei mehr als der Hälfte (55 Prozent) dieser Fälle stammte die Nachfrage aus „der Nähe“, also aus der eigenen Gemeinde bzw. dem eigenen Landkreis.
- Im Jahr 2022 konnten 124 Veräußerungen mit dem jeweiligen **„Mobilitätszweck“** zusammengeführt werden: Rund 42 Prozent waren Betriebserweiterungen (2021 waren es 41 Prozent), 20 Prozent der Veräußerungen waren 2022 Neugründungen (2021: 19 Prozent).

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenvorsorge ist ein wichtiger Faktor für die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit einer Metropolregion. Insgesamt ist die Situation innerhalb der großen Metropolregion, wie bereits aufgeführt, sehr heterogen – Flächenreserven sind eben nicht überall gleichermaßen verfügbar. So bringt beispielsweise eine Reservefläche im südlichen Mecklenburg Landkreisen mit Flächenknappheit im Großraum Hamburg recht wenig.

Durch die neue Feste Fehmarnbeltquerung (A1/E47) wird sich die Flächenknappheit entlang dieser bedeutenden europäischen Fernverkehrsachse in den Folgejahren nochmals deutlich verschärfen. Die neue, fährfreie Verbindung von Skandinavien nach Mitteleuropa wird bisherige Verkehrsströme großflächig umlenken und zu einer weiteren, deutlichen Steigerung der Standortattraktivität in der Region zwischen Hamburg, Lübeck und Fehmarn führen.

Bei der Koordinierung der knappen Flächen geht es einerseits darum, wie die wertvollen Restflächen (und gegebenenfalls Neuausweisungen) zielgerichtet vergeben werden können. Andererseits rücken interkommunale Kooperationen stärker in den Mittelpunkt, um Synergien zu erzielen.

Es ist folgerichtig, dass sich (Land-)Kreise und Kommunen strategische Gedanken darüber machen, wie sie der Flächenknappheit entgegenwirken können. Weil verfügbare Gewerbeflächen grundsätzlich ein begehrtes Gut sind, denken viele Wirtschaftsstandorte darüber nach, die Vergabe anhand politisch abgestimmter Kriterien zu steuern. Die Idee hinter solchen Vergabekriterien ist, ansiedlungswillige Unternehmen gezielt auszusuchen, anstatt willkürlich zu vergeben.

Mögliche Vergabekriterien können etwa den drei Nachhaltigkeitsdimensionen entsprechen: Ökonomische Nachhaltigkeit bedeutet bspw. Umsatzerwartungen, Gewerbesteuerzahlungen oder die Innovationskraft der entsprechenden Branche; sie umfasst aber auch eine möglichst effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen im Sinne hoher Produktivität. Soziale Nachhaltigkeit umfasst z. B. Arbeits- und Ausbildungsplätze. Und auch der ökologische Aspekt bei der Vergabe von Gewerbeflächen wird wegen des Klimawandels und den sich aus ihm ergebenden notwendigen Anpassungsmaßnahmen, der bereits angesprochenen Flächenknappheit und dem Schutz der natürlichen Ressourcen immer wichtiger. So berücksichtigen viele Kommunen beispielsweise nachhaltige Mobilitätsangebote für Mitarbeitende oder ein besonderes Maß an Flächensparsamkeit und Ausgleichsmaßnahmen mittlerweile bei der Vergabe von Gewerbeflächen.

Einen weiteren Ansatz bieten interkommunale Kooperationen. Sind Flächen in der eigenen Kommune knapp, kann die Zusammenarbeit mit den Nachbarn ein sinnvoller Ansatz sein, um sich gemeinsam für die Region stark zu machen und wechselseitig zu profitieren – vorausgesetzt, es gibt Flächen, die über die Grenzen hinweg miteinander verschmolzen werden können. Daneben werden in vielen Fällen auch Kooperationen umgesetzt, bei denen keine Flächen verschmolzen werden, sondern eine Gemeinde die Fläche stellt und die ggf. finanzkräftigere Partnerkommune im Gegenzug einen Großteil des Invests trägt. Eine gut gelebte interkommunale Kooperation auch in anderen Bereichen ist hierbei immer ein wichtiger Erfolgsfaktor.

Auch wenn Bürokratie und „Kirchturmdenken“ mancherorts hemmen, bieten interkommunale Gewerbegebiete die Möglichkeit, die Flächennachfrage zum allseitigen Nutzen besser zu befriedigen. Hinzu kommt, dass die Konkurrenz um Neuansiedlungen seitens Gewerbe und Industrie zu einem riskanten Wettbewerb führt, von dem nur wenige Kommunen profitieren. Die beiden größten Vorteile interkommunaler Kooperation sind die Größe der neuen Gebiete und die gemeinsam getragene finanzielle Belastung für die Erschließung, Entwicklung und Vermarktung – eine partnerschaftliche Zusammenarbeit hierzu kann auf informellen Abstimmungen beruhen oder durch einen Zweckverband geregelt werden.⁵

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung betont, dass die primäre Intention solcher Kooperationen insbesondere die Steigerung der Attraktivität der Region für potenzielle Investoren sei. Durch interkommunale Gewerbestandorte können Arbeitsplätze in der Region gehalten bzw. neue geschaffen werden. Die Städte und Gemeinden leisten damit einen aktiven Beitrag zur Sicherung und Stabilisierung der regionalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur. Solche Kooperationen werden über Programme zur Stadterneuerung und regionalen Wirtschaftsförderung priorisiert.⁶

In der begleitenden Forschung zu diesem Monitoringbericht wird deutlich, dass interkommunale Kooperation am leichtesten dort entsteht, wo der Flächendruck am höchsten ist. Viele der befragten Wirtschaftsförderungen und regionalen Planungsabteilungen innerhalb der Metropolregion sagten aus, dass das Thema deshalb stärker in den Fokus rückt. Allerdings wurde auch deutlich, dass bürokratische, planerische und zum Teil umweltrechtliche Hürden bei der Einrichtung derartiger Kooperationen hoch sind und die gemeinschaftliche Zusammenarbeit erschweren. Oft fehlt es zudem an den passenden Flächen zur Realisierung entsprechender Vorhaben.

Insgesamt gilt: Flächenangebot und -nachfrage bestimmen die wirtschaftliche Dynamik der Metropolregion Hamburg. Die Politik vor Ort hat großen Einfluss auf diese wirtschaftliche Dynamik und kann sie durch eine kluge Flächenstrategie fördern.

⁵ Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) 2022.

⁶ ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung GmbH (Hrsg.) 2011.



Abb. 1.1 Die Metropolregion Hamburg in der Übersicht mit den 21 (Land-) Kreisen und kreisfreien Städten sowie den Autobahnen

2. Rahmendaten

Zunächst soll dem Analyseteil dieses Monitoringberichts ein Überblick über ausgewählte Wirtschaftsdaten vorangestellt werden. Es folgen Aussagen zur Beschäftigungsentwicklung, zur Wirtschaftskraft durch Gewerbesteuereinnahmen und auch zur Frage, wie attraktiv die einzelnen (Land-)Kreise und kreisfreien Städte der Metropolregion gemessen an den Unternehmenszuzügen sind.

Übersicht:

- Die Beschäftigungsentwicklung zeigt innerhalb der Metropolregion eine nach Teilgebieten uneinheitliche Entwicklung. Der Landkreis Segeberg und die Hansestadt Hamburg hatten von 2022 auf 2023 den stärksten Zuwachs bei der Beschäftigung. Die Landkreise Ludwigslust-Parchim und Nordwestmecklenburg mussten dagegen den deutlichsten Rückgang verzeichnen.
- In den eher ländlich geprägten (Land-)Kreisen Ludwigslust-Parchim, Stormarn und Nordwestmecklenburg arbeitet der höchste Anteil im „gewerbeflächenabhängigen“ Gewerbe – also im verarbeitenden Gewerbe, im Baugewerbe und im Bereich Verkehr und Lagerei.
- Das mit Abstand höchste Gewerbesteueraufkommen hat erwartungsgemäß die Hansestadt Hamburg, gefolgt von Neumünster und dem (Land-)Kreis Stormarn. Das geringste Gewerbesteueraufkommen weist der Landkreis Lüchow-Dannenberg auf. Im (Land-)Kreis Stormarn wird trotz geringer Hebesätze ein vergleichsweise hohes Aufkommen erzielt.
- Die mit Abstand meisten Großunternehmen haben ihren Sitz in der Hansestadt Hamburg, gefolgt von der Hansestadt Lübeck.
- Nach der Hansestadt Hamburg verzeichnet der Landkreis Pinneberg die meisten Gewerbeanmeldungen.
- Überall waren 2022 und 2023 mehr Gewerbeanmeldungen als -abmeldungen zu verzeichnen.

2.1 Relevante Wirtschaftsdaten der Metropolregion Hamburg

Gebietskörperschaft	BL	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	
		2022	2023
Cuxhaven	NI	52.374	52.706
Dithmarschen	SH	44.088	44.435
Hamburg	HH	1.057.148	1.077.048
Harburg	NI	71.447	71.193
Heidekreis	NI	49.801	49.715
Herzogtum Lauenburg	SH	51.224	51.423
Lübeck	SH	104.856	106.226
Lüchow-Dannenberg	NI	14.581	14.483
Ludwigslust-Parchim	MV	66.272	64.775
Lüneburg	NI	61.966	62.840
Neumünster	SH	43.586	43.555
Nordwestmecklenburg	MV	48.875	45.734
Ostholstein	SH	63.061	62.725
Pinneberg	SH	95.143	96.361
Rotenburg (Wümme)	NI	60.280	60.377
Schwerin	MV	51.478	51.749
Segeberg	SH	96.817	98.725
Stade	NI	65.256	65.013
Steinburg	SH	41.301	41.807
Stormarn	SH	91.899	91.492
Uelzen	NI	31.265	31.005

Tab. 2.1 Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2022 und 2023 (Stichtag 31.12.)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in den meisten Gebieten der Metropolregion Hamburg zwischen 2022 und 2023 weitgehend stabil geblieben. Eine deutliche Zunahme konnte allerdings in den Großstädten Hamburg und Lübeck verzeichnet werden. Auch einige (Land-)Kreise, wie Lüneburg und Dithmarschen, konnten zumindest eine moderate Zunahme der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnen. In anderen Regionen, wie den Landkreisen Uelzen oder Ludwigslust-Parchim, war hingegen ein Rückgang zu beobachten.

Die Hansestadt Hamburg selbst bleibt mit Abstand der größte Beschäftigungsstandort in der Region, mit deutlich über einer Million Beschäftigten. Im ländlichen Raum zeigen sich insgesamt moderate Veränderungen – sowohl in positiver als auch in negativer Richtung.

Die Beschäftigungsentwicklung zeigt in entgegengesetzte Richtungen.

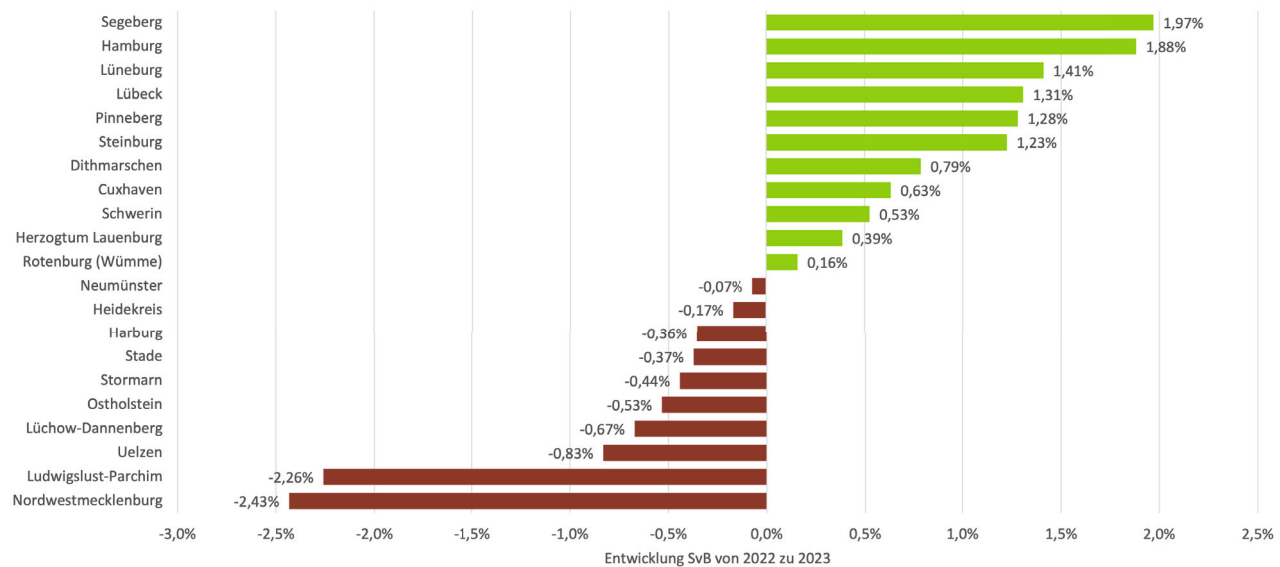


Abb. 2.1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2022 und 2023 (Stichtag 31.12.)

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Beschäftigtenzahlen geben einen Überblick über die wirtschaftliche Relevanz und Dynamik der jeweiligen Gebiete, ohne jedoch tiefere Aussagen über Branchenverteilungen oder Qualifikationsniveaus zu ermöglichen. Auf diese Aspekte werden wir im weiteren Verlauf noch zu sprechen kommen.

Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in der Metropolregion Hamburg hat sich zwischen 2022 und 2023 insgesamt leicht positiv entwickelt. Allerdings verläuft die Entwicklung regional unterschiedlich: Während die Zahl der Beschäftigten in der gesamten Metropolregion angestiegen ist, zeigen sich teils deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen (Land-)Kreisen und Städten.

Besonders die Hansestadt Hamburg trägt zum Wachstum bei. Auch umliegende Kreise wie Segeberg und Pinneberg sowie die Hansestadt Lübeck verzeichnen ein Plus an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen. Hier profitiert die Region von ihrer wirtschaftlichen Dynamik und der Nähe zum städtischen Zentrum.

Anders sieht es insbesondere in Teilen Mecklenburg-Vorpommerns und Schleswig-Holsteins aus. In den Landkreisen Ludwigslust-Parchim, Nordwestmecklenburg und Ostholstein ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten leicht zurückgegangen. Auch in anderen ländlicheren Regionen, wie in den Landkreisen Stade, Uelzen, Lüchow-Dannenberg und Harburg, sind leichte Rückgänge zu beobachten.

Insgesamt zeigt sich ein gemischtes Bild: Während die Beschäftigung in und um Hamburg sowie in angrenzenden Teilen Schleswig-Holsteins wächst, gibt es vor allem in den peripheren Regionen Mecklenburg-Vorpommerns leichte Einbußen. Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt damit regional unterschiedlich, insgesamt aber stabil positiv.

Die Beschäftigungsentwicklung war im Berichtszeitraum daneben noch von der Erholungsphase nach dem deutlichen Rückgang der Beschäftigtenquote während der Corona-Krise geprägt, die bekanntlich Branchen unterschiedlich hart getroffen hat. Im Zeitraum zwischen 2022 und 2023 konnte insbesondere der zentrale Raum der Metropolregion entlang der Autobahnachse A1 (u. a. Kreis Segeberg und Stadt Lübeck) ein deutliches Plus bei der Beschäftigtenzahl verzeichnen. Diese Teilregion profitiert in einem besonderen Maße von ihrer wirtschaftlichen Dynamik und ihrer guten Verkehrsanbindung.

Welcher Anteil der Beschäftigten arbeitet in gewerbeflächenabhängigen Branchen?

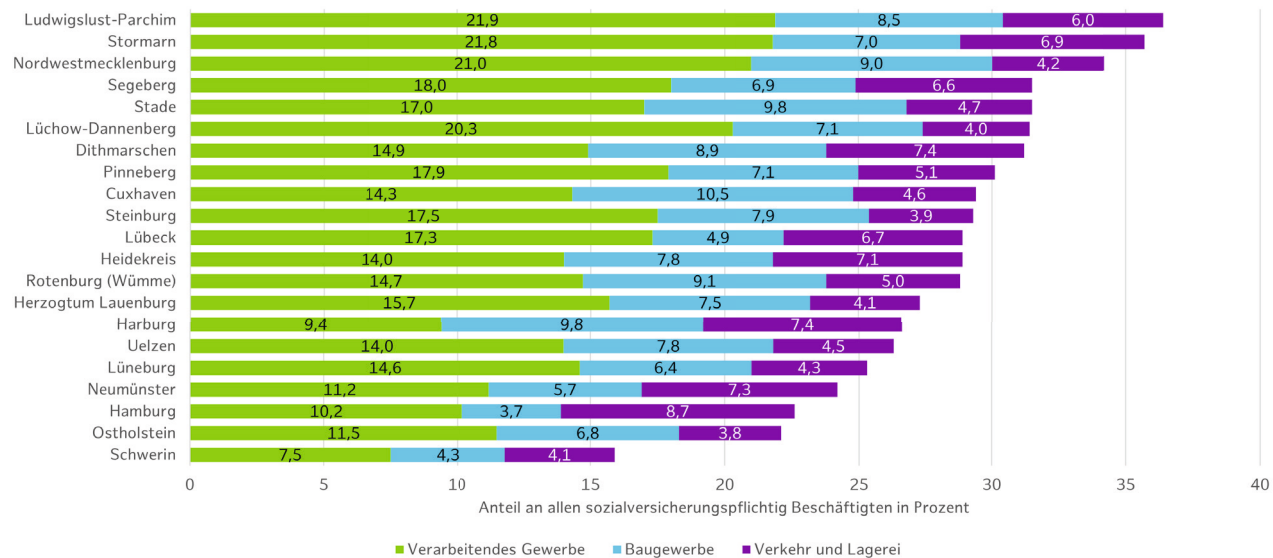


Abb. 2.2 Anteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftsabschnitte an der Gesamtbeschäftigung am Arbeitsort 2023

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Analyse der gewerbeflächenabhängigen Branchen zeigt ein deutlich differenziertes Bild innerhalb der Metropolregion Hamburg. Gemeint sind damit das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie die Branche Verkehr und Lagerei. Diese Bereiche prägen die Wirtschaftsstruktur in vielen Landkreisen entscheidend – allerdings in sehr unterschiedlichem Ausmaß.

In einigen am Rande der MRH gelegenen Teilregionen spielen gewerbliche Tätigkeiten eine besonders große Rolle. Hier ist also ein erheblicher Teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesen Branchen tätig, was die hohe Bedeutung industrieller und gewerblicher Aktivitäten unterstreicht. Auch für die Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen sind diese Regionen besonders relevant.

Besonders stark ist die Bedeutung der gewerbeflächenabhängigen Branchen in den (Land-)Kreisen Ludwigslust-Parchim, Stormarn und Nordwestmecklenburg. In den städtischen Zentren der Metropolregion wie Hamburg, Lübeck oder Neumünster sind die gewerbeflächenabhängigen Branchen zwar ebenfalls wirtschaftlich bedeutsam, ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung liegt dort jedoch unter dem Niveau in vielen Umlandkreisen. Ostholstein mit seinen Ostseebädern sowie die Lüneburger Heide sind in ihrer Beschäftigungsstruktur stärker vom Tourismus geprägt, der in dieser Darstellung nicht berücksichtigt ist. Gleiches gilt für die Landesverwaltung in Schwerin, die ebenfalls eine nicht unerhebliche Beschäftigungswirkung entfaltet.

Wie auch auf Bundesebene (16,3 Prozent der Erwerbstätigen) stellt das verarbeitende Gewerbe in den meisten (Land-)Kreisen der Metropolregion den größten Teil der gewerbeflächenabhängigen Wirtschaft. Das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei tragen ebenfalls zur Beschäftigung bei, jedoch mit regional unterschiedlich starkem Gewicht.

Diese Branchen spielen nicht nur für die Beschäftigung eine zentrale Rolle, sondern sind auch für die regionale Wirtschaft insgesamt von großer Bedeutung. Sie bieten insbesondere Arbeitsplätze für Fachkräfte mit mittlerem Qualifikationsniveau, sichern die regionale Wertschöpfung und sorgen für ein verlässliches Steueraufkommen. Ihre Unternehmen sind dabei in hohem Maße auf gut erschlossene Gewerbeflächen, leistungsfähige Verkehrswege und eine belastbare Infrastruktur angewiesen – Faktoren, die die kommunale Flächen- und Standortentwicklung entscheidend mitbestimmen.

Darüber hinaus wirken diese Branchen als wirtschaftliche Impulsgeber: Sie ziehen Zulieferbetriebe und ergänzende Dienstleistungen an und fördern so regionale Wertschöpfungsketten und wirtschaftliche Cluster. Gerade in ländlichen oder strukturschwächeren Regionen leisten sie einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität und wirken Abwanderungstendenzen entgegen.

Gleichzeitig stehen die Unternehmen vor tiefgreifenden Veränderungsprozessen. Technologische Entwicklungen, Digitalisierung, Automatisierung sowie der Übergang zu klimafreundlicher Produktion stellen hohe Anforderungen an Innovation, Investitionen und Qualifizierung.

Insgesamt bleibt festzuhalten: Die gewerbeflächenabhängigen Branchen sind ein bedeutender Motor für die lokale Wirtschaft. Ihr Einfluss reicht weit über die reine Beschäftigungswirkung hinaus und prägt die wirtschaftliche, strukturelle und planerische Entwicklung vieler Teilregionen maßgeblich.

2.2 Gewerbesteuern und Hebesätze

Das Gewerbesteueraufkommen pro Kopf ist in Hamburg mit Abstand am größten.

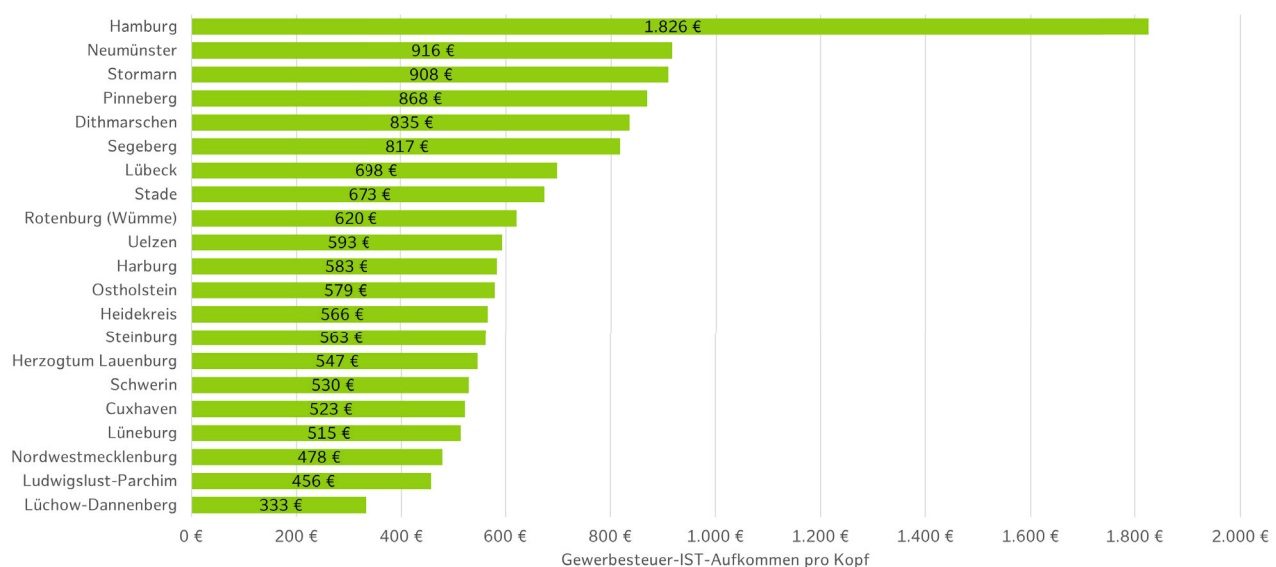


Abb. 2.3 Gewerbesteuer-IST-Aufkommen pro Kopf 2023

Quelle: Statistisches Bundesamt

Während die meisten (Land-)Kreise und kreisfreien Städte ein Gewerbesteuer-Aufkommen zwischen rund 300 € und 900 € pro Kopf verzeichnen, liegt die Hansestadt Hamburg mit 1.826 € pro Kopf deutlich darüber und hebt sich damit klar vom Rest der Metropolregion ab. Hierbei müssen allerdings die Unterschiede in den Wirtschaftsstrukturen der städtisch geprägten Bereiche und der ländlichen Teilräume der Metropolregion berücksichtigt werden. Die niedrigsten Werte finden sich in den ländlich geprägten Landkreisen Lüchow-Dannenberg und Ludwigslust-Parchim. Die übrigen (Land-)Kreise liegen gestaffelt dazwischen, etwa Stormarn, Pinneberg oder Segeberg, die sich bereits im oberen Mittelfeld befinden, aber dennoch weit unter dem Hamburger Wert.

Die Unterschiede bei den Gewerbesteuereinnahmen weisen auf ein Zentrum-Peripherie-Gefälle hin: Diese ungleiche Verteilung der Gewerbesteuereinnahmen führt langfristig dazu, dass die Hansestadt Hamburg wirtschaftlich weiterwächst, während kleinere (Land-)Kreise Gefahr laufen, im Standortwettbewerb zurückzufallen. Die wirtschaftliche Konzentration in der Stadt verstärkt zudem die Urbanisierung, da Hamburg für Unternehmen und Arbeitskräfte besonders attraktiv ist, was wiederum Auswirkungen auf demografische Entwicklungen, Immobilienmärkte und Verkehrsstrukturen in der gesamten Metropolregion hat.

Das gilt auch für den Gewerbesteuer-Hebesatz. Die Unterschiede sind durchaus erheblich.

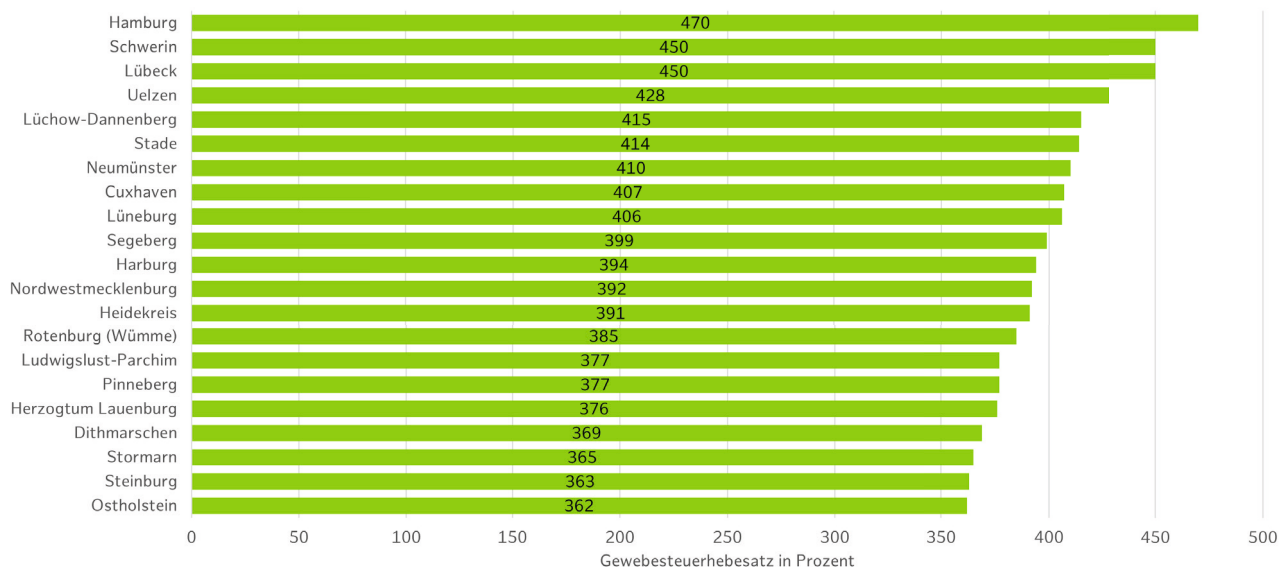


Abb. 2.4 Gewerbesteuerhebesatz in Prozent 2023
Durchschnittlicher Gewerbesteuerhebesatz in der Metropolregion Hamburg: 400 %

Quelle: Statistisches Bundesamt

Der durchschnittliche Hebesatz für Gewerbesteuern in der Metropolregion liegt bei 400 Prozent. Die Unterschiede bei den Gewerbesteuerhebesätzen innerhalb der Metropolregion Hamburg sind mit einer Spreizung von mehr als 100 Punkten durchaus erheblich – und sie wirken sich spürbar auf die Entwicklung von Gewerbeflächen aus. Für Unternehmen kann diese Differenz bei der Standortwahl mitentscheidend sein.

Besonders geringe Hebesätze gibt es in Ostholstein, Steinburg oder Stormarn. Hier profitieren ansiedlungswillige Unternehmen von finanziellen Vorteilen, die die Attraktivität dieser Regionen als Gewerbestandorte erhöhen können.

Anders gestaltet sich die Situation in Städten wie Lübeck, Schwerin oder Hamburg. Hier liegen die Gewerbesteuerhebesätze im oberen Bereich, was die Standortentscheidung für Unternehmen grundsätzlich erschweren kann. Dass die Hansestadt Hamburg sowie andere an die Metropole angrenzende Gebietskörperschaften bei dem Gewerbesteuerertrag pro Kopf weit oben liegen, hat natürlich auch mit den vielfältigen Vorteilen ihres Standortes, wie etwa einer guten Verkehrsanbindung, qualifizierten Arbeitskräften oder einem breiten Angebot an städtischen Dienstleistungen, zu tun.

Allerdings ist die Festsetzung des „richtigen“ Hebesatzes ein schwieriger Balanceakt: Niedrige Sätze können kurzfristig für wirtschaftliche Impulse sorgen, erschweren jedoch langfristig die Finanzierung kommunaler Investitionen, auch im Bereich der Flächenentwicklung und der Infrastruktur. Umgekehrt sichern höhere Hebesätze stabile Einnahmen für die Kommunen, erhöhen aber das Risiko, im Standortwettbewerb ins Hintertreffen zu geraten.

Im Landkreis Stormarn wird trotz geringer Hebesätze ein vergleichsweise hohes Aufkommen erzielt.

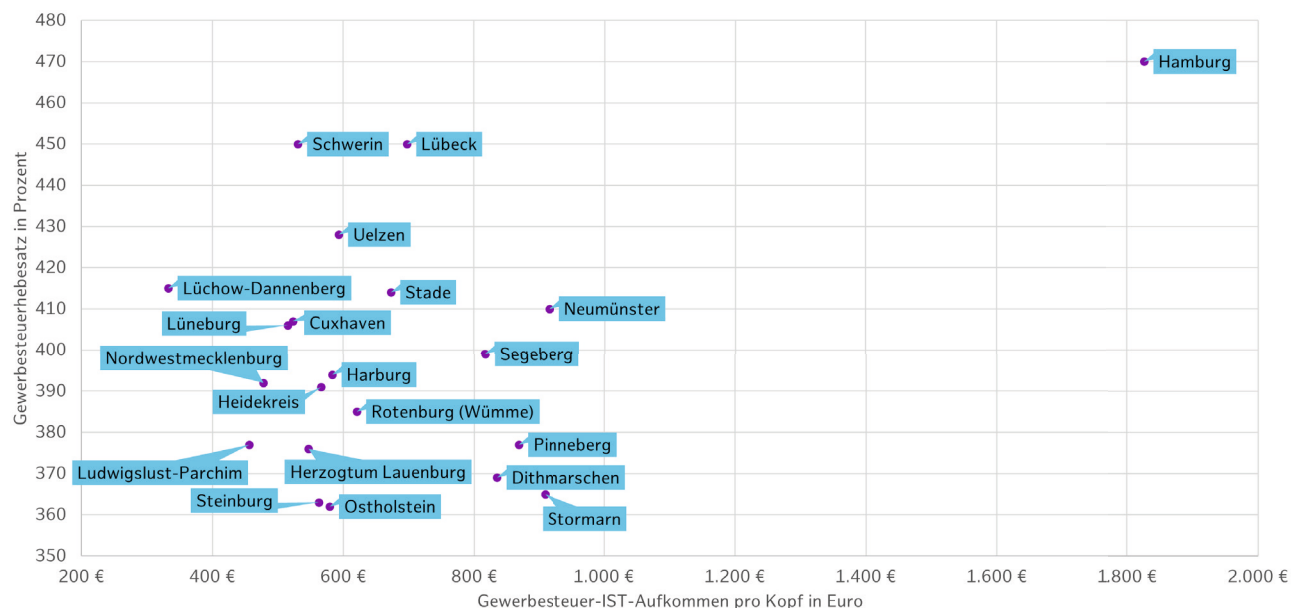


Abb. 2.5 Gewerbesteuer-IST-Aufkommen pro Kopf 2022 und Hebesatz (Zahlen für 2023 noch nicht verfügbar)

Quelle: Statistisches Bundesamt

Das Diagramm zeigt den Zusammenhang zwischen den Gewerbesteuerhebesätzen und dem tatsächlichen Gewerbesteueraufkommen pro Kopf in den (Land-)Kreisen der Metropolregion Hamburg. Besonders hervor sticht der Kreis Stormarn, der trotz niedriger Hebesätze ein überdurchschnittlich hohes Gewerbesteueraufkommen erzielt. Dies deutet auf eine starke wirtschaftliche Basis hin, durch eine hohe Unternehmensdichte und/oder besonders wirtschaftsstarke Betriebe.

Erkennbar ist zudem, dass kein allgemein gültiger Zusammenhang zwischen der Höhe des Hebesatzes und dem Aufkommen besteht. Einige (Land-)Kreise mit hohen Hebesätzen erzielen dennoch nur geringe Einnahmen pro Kopf, was darauf hinweist, dass allein durch höhere Steuersätze kein nachhaltiger fiskalischer Erfolg garantiert ist. Vielmehr scheint die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der ansässigen Betriebe der entscheidende Faktor für das kommunale Steueraufkommen zu sein.

Diese Erkenntnisse haben wichtige Implikationen für die kommunale Standort- und Steuerpolitik. Beispiele wie der Kreis Stormarn zeigen, dass es funktionieren kann, auf wirtschaftsfreundliche Rahmenbedingungen und moderate Hebesätze zu setzen, um Unternehmen langfristig zu binden oder neu anzusiedeln. So lassen sich hohe Steuereinnahmen auch durch die Breite und Stärke der gewerblichen Basis erzielen. Im Standortwettbewerb kann eine solche Strategie Vorteile gegenüber Standorten verschaffen, die zwar hohe Hebesätze festlegen, aber keine entsprechend hohe wirtschaftliche Dynamik aufweisen. Letztlich spricht vieles dafür, dass ein ausgewogenes Verhältnis von Steuerpolitik und Standortattraktivität der Schlüssel zu stabilen und hohen kommunalen Einnahmen ist.

2.3 Unternehmensstruktur und -entwicklung

Die meisten Großunternehmen haben ihre Niederlassung in Hamburg oder Lübeck.

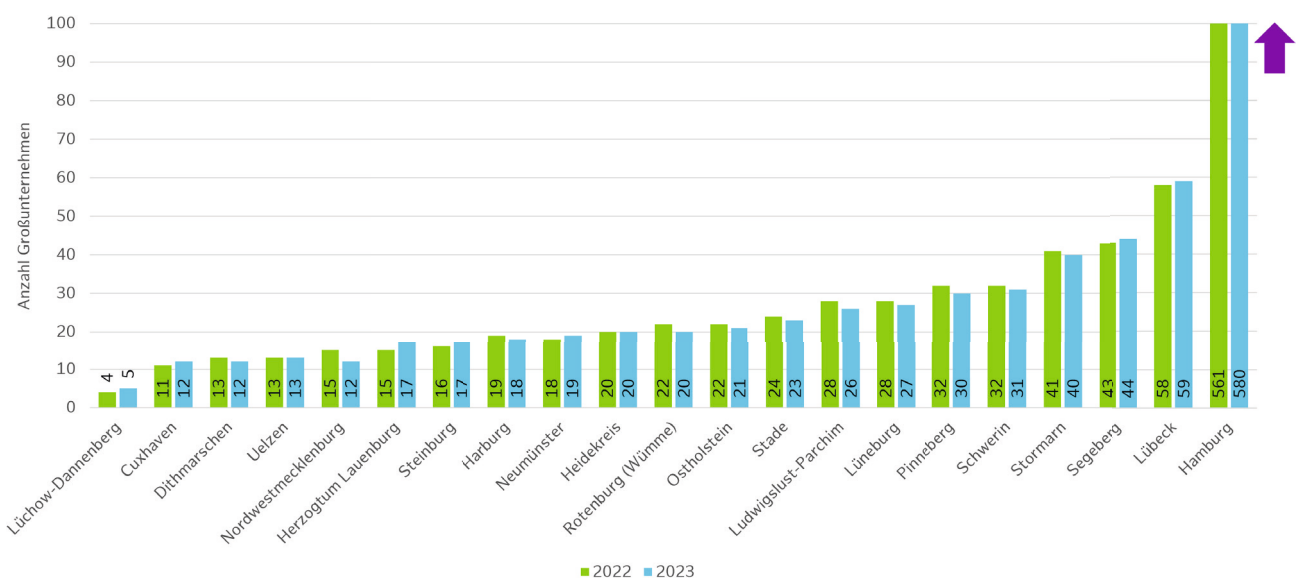


Abb. 2.6 Anzahl der Großunternehmen 2022 und 2023

Definition: Großunternehmen sind Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitenden

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Metropolregion Hamburg verzeichnet zwischen 2022 und 2023 eine insgesamt stabile Anzahl an Großunternehmen, also Unternehmen mit mehr als 250 Mitarbeitenden. Hamburg bleibt (erwartungsgemäß) mit deutlichem Abstand der zentrale Wirtschaftsstandort in der Region: Die Hansestadt beherbergt sowohl 2022 als auch 2023 mit großem Vorsprung die meisten Großunternehmen. Dies unterstreicht die Rolle Hamburgs als wirtschaftliches Zentrum Norddeutschlands.

Deutlich dahinter folgt an zweiter Stelle die Hansestadt Lübeck, die sich ebenfalls als bedeutender Standort für größere Unternehmen etabliert hat. Die Zahl der Großunternehmen in Lübeck blieb ebenfalls stabil. Neben Hamburg und Lübeck sind vor allem die Kreise Stormarn und Segeberg relevante Standorte für Großunternehmen, wenn auch in deutlich geringerem Umfang.

Insgesamt zeigt sich eine eher gleichbleibende regionale Verteilung mit nur leichten Schwankungen: Während einige Gebietskörperschaften kleinere Zuwächse bei der Anzahl von Großunternehmen verzeichneten, gab es anderswo geringfügige Rückgänge. Dies deutet auf eine gewisse Stabilität der Unternehmenslandschaft in der Metropolregion hin. Eine nennenswerte Dynamik, wie etwa eine deutliche Zunahme oder Abwanderung von Großunternehmen, ist im betrachteten Zeitraum nicht erkennbar.

Die Daten bestätigen, dass die wirtschaftlichen Schwerpunkte in der Region relativ konstant bleiben. Für die regionale Entwicklungsplanung und Standortpolitik bedeutet dies, dass etablierte Wirtschaftsstandorte wie die Hansestädte Hamburg, Lübeck und andere weiterhin im Fokus stehen sollten, gleichzeitig aber auch gezielte Maßnahmen zur Förderung von Mittelzentren sinnvoll sein könnten, um eine ausgewogene wirtschaftliche Entwicklung in der Breite zu unterstützen.

Nach Hamburg verzeichnet Pinneberg die meisten Unternehmenszuzüge.

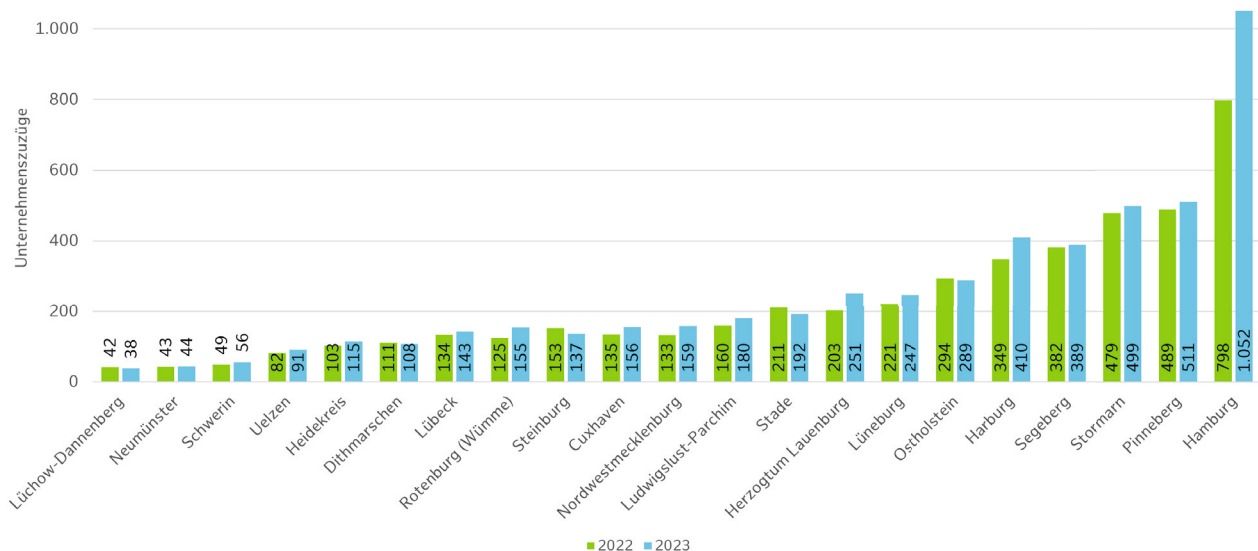


Abb. 2.7 Unternehmenszuzüge 2022 und 2023

Hinweis: Die Zahlen beziehen sich auf alle Unternehmen (z. B. auch Dienstleistungen, Büros)

Quelle: Statistisches Bundesamt

In der Metropolregion Hamburg zeigt sich bei den Unternehmenszuzügen ein positiver Trend. Im Jahr 2022 war das Niveau der Unternehmenszuzüge bereits solide, 2023 dann stieg die Zahl der neu zugezogenen Unternehmen erheblich an, teilweise um mehrere Hundert Unternehmen in einzelnen Städten und Landkreisen, vor allem aber in der Hansestadt Hamburg. Dies deutet auf eine hohe wirtschaftliche Dynamik und eine zunehmende Attraktivität der Region hin, sowohl für Existenzgründungen als auch für bereits bestehende Unternehmen, die Standorte wechseln oder zusätzliche Niederlassungen eröffnen. Erkennbar ist, dass die größten Zuwächse nicht nur im unmittelbaren Stadtgebiet von Hamburg zu verzeichnen waren, sondern auch in den angrenzenden (Land-)Kreisen wie Harburg und Pinneberg. Das spricht für eine noch zunehmende Verflechtung von Stadt und Umland. Die Auswertung zeigt eine durchgängige Steigerung über fast alle Teilregionen hinweg, wobei einige besonders hervorstechen. Dies kann auch auf spezifische Standortvorteile, wie gute Verkehrsanbindungen, verfügbare Gewerbeflächen oder wirtschaftsfördernde Maßnahmen, zurückzuführen sein.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Metropolregion Hamburg ein starker Magnet für Unternehmen bleibt und dass die damit einhergehende Dynamik sowohl im urbanen Raum als auch im ländlichen Umland sichtbar ist.

Hamburg weist die mit Abstand höchste Anzahl von Gewerbeanmeldungen auf.

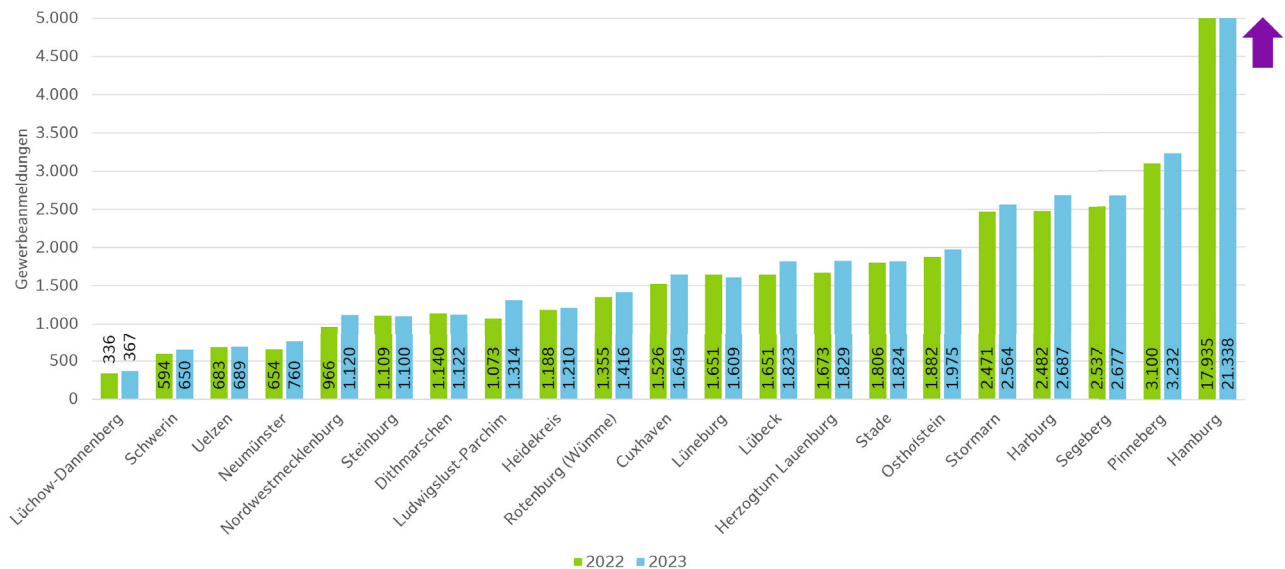


Abb. 2.8 Gewerbeanmeldungen 2022 und 2023

Hinweis: Darstellung der Zahlen für Hamburg ist nicht verhältnismäßig und zur besseren Darstellung angepasst.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Bei der Betrachtung der Jahre 2022 und 2023 zeigt sich, dass die Hansestadt Hamburg mit Abstand auch die meisten Gewerbeanmeldungen in der Metropolregion verzeichnen konnte. Betrachtet man die umliegenden (Land-)Kreise, so ist insbesondere der Kreis Pinneberg hervorzuheben: Nach der Hansestadt Hamburg wurden hier die meisten neuen Gewerbebetriebe angemeldet. Pinneberg profitiert dabei nicht nur von seiner unmittelbaren Nähe zur Großstadt, sondern auch von der guten Infrastruktur und einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung.

Auch andere (Land-)Kreise wie Segeberg, Stormarn und Harburg zeigen hohe Zahlen bei den Gewerbeanmeldungen, was auf eine generell starke Gründungsaktivität rund um Hamburg hinweist. Diese Bereiche bieten gegenüber Standorten in Hamburg selbst vergleichsweise günstigere Gewerbeflächen und bezahlbaren Wohnraum sowie gute Verkehrsanbindungen, was sie für Existenzgründer attraktiv macht. Wenn man die Gewerbeanmeldungen auf die Zahl der Einwohner bezieht, relativiert sich allerdings die Dominanz von Hamburg. Mit einem Wert von 0,12 Gewerbeanmeldungen pro Kopf liegt dieser Wert für Hamburg aber immer noch deutlich vor dem für ländlich geprägte (Land-)Kreise, wie Lüchow-Dannenberg, der auf 0,07 Gewerbeanmeldungen pro Kopf kommt.

Ein weiterer bemerkenswerter Trend ist der allgemeine Anstieg der Gewerbeanmeldungen zwischen 2022 und 2023 in nahezu allen (Land-)Kreisen. Auch kleinere Gebietskörperschaften, wie die Landkreise Herzogtum Lauenburg oder Stade, weisen zwar geringere absolute Zuwächse auf, zeigen jedoch ebenfalls positive Entwicklungen.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Metropolregion Hamburg zeichnet sich durch eine lebendige Gründungskultur aus. Das Zentrum Hamburg dominiert erwartungsgemäß, aber die angrenzenden (Land-)Kreise, insbesondere Pinneberg, gewinnen zunehmend an Bedeutung als Standorte für neue Unternehmen. Die Zunahme der Gewerbeanmeldungen unterstreicht die wirtschaftliche Attraktivität und Dynamik der gesamten Region.

Der Saldo zwischen Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen zeigt eine deutliche Varianz.

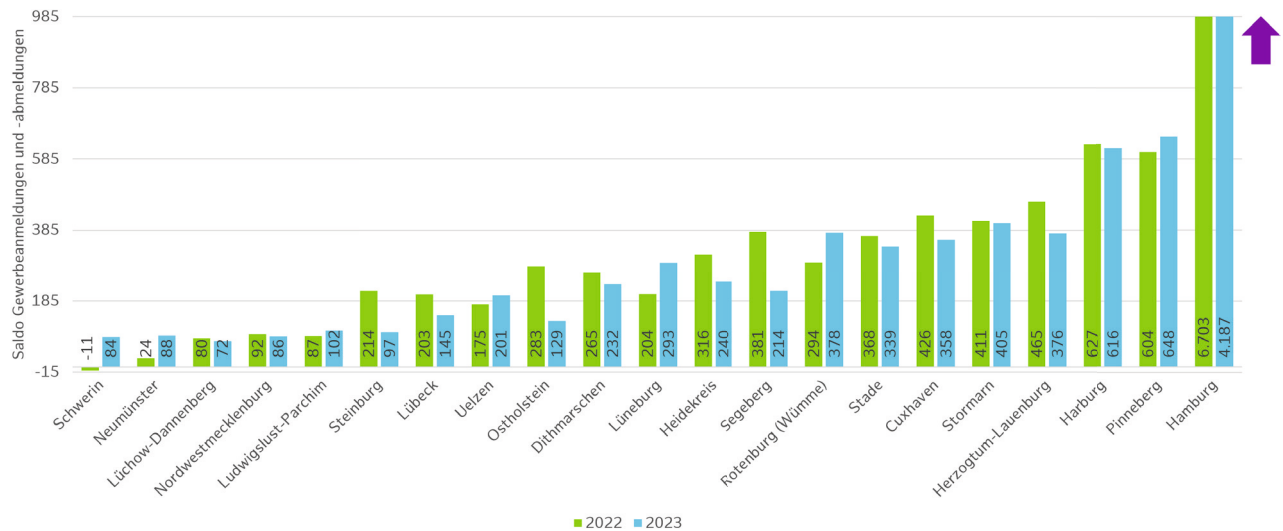


Abb. 2.9 Saldo zwischen Gewerbeanmeldungen und Gewerbeabmeldungen

Hinweis: Darstellung der Zahlen für Hamburg ist nicht verhältnismäßig und zur besseren Darstellung angepasst.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Saldo zwischen Gewerbeanmeldungen und -abmeldungen in den Landkreisen der Metropolregion Hamburg zeigt dagegen eine deutliche regionale und zeitliche Varianz. Insgesamt weisen die meisten Landkreise positive Salden auf, was bedeutet, dass mehr Unternehmen gegründet als geschlossen wurden. Dabei unterscheiden sich die Teilregionen jedoch erheblich: Während einige (Land-)Kreise sehr hohe positive Salden von über 600 bis 700 verzeichnen und damit eine dynamische Gründungsaktivität belegen, erreichen andere Teilregionen nur geringe Überschüsse. In diesen Gebieten deutet der nahezu ausgeglichene Saldo eher auf eine stagnierende wirtschaftliche Entwicklung hin.

Ein hoher positiver Saldo kann im Prinzip als Hinweis auf attraktive Standortbedingungen, gute Gründungsförderung und eine robuste lokale Wirtschaft angesehen werden. Geringe Salden können dagegen auf Standortnachteile oder einen zunehmenden Wettbewerbs- und Anpassungsdruck hindeuten. Zwischen den Jahren 2022 und 2023 zeigen sich zudem Veränderungen: In einigen (Land-)Kreisen ist der Saldo gestiegen, in anderen ist er gesunken. Allerdings ist ein Vergleichszeitraum von zwei Jahren zu kurz, um daraus einen positiven oder negativen Trend bei der Wirtschaftsentwicklung ableiten zu können.

Insgesamt verdeutlicht die Auswertung, dass die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb der Metropolregion Hamburg nicht einheitlich verläuft, sondern von lokalen Rahmenbedingungen, Branchenstrukturen und weiteren Standortfaktoren geprägt ist.

3. Gewerbeflächenangebot

Das Gewerbeflächenangebot in der MRH beträgt 1.749,9 Hektar (Stichtag 30. Juni 2023) und hat sich damit im Vergleich zum Jahr 2022 um rund drei Prozent erhöht. 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 nächsten zwei bzw. fünf Jahre veräußert werden können.

Ein Überblick:

- Der Landkreis Ludwigslust-Parchim hat das größte Flächenangebot bis 2027.
- In der Landeshauptstadt Schwerin sowie in den Landkreisen Rotenburg und Lüchow-Dannenberg sind 2023 alle angebotenen Flächen sofort verfügbar. Wobei Schwerin das größte sofort verfügbare Angebot aufweist.
- Die Verfügbarkeit ist besonders entlang des „Korridors A1“ knapp. In Mecklenburg-Vorpommern dagegen sind Flächen eher verfügbar.
- Gemessen an der Anzahl hat der Heidekreis die meisten verfügbaren Flächen.

3.1 Verfügbarkeit

Ludwigslust-Parchim hat das größte Flächenangebot bis 2027.

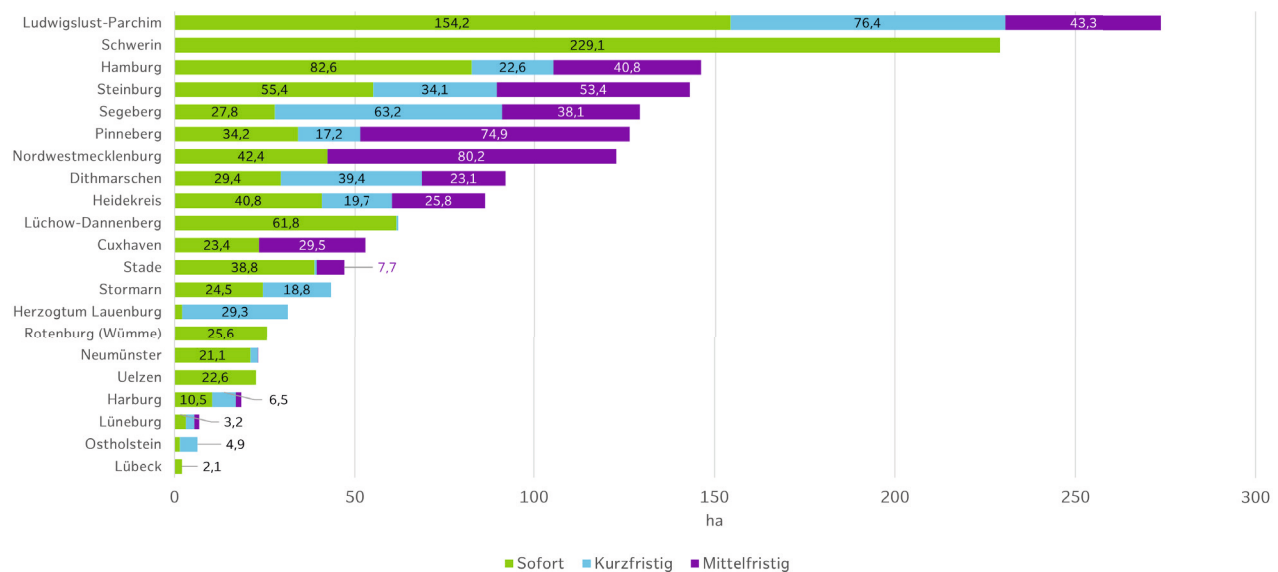


Abb. 3.1 Verfügbarkeit des Flächenangebots 2022 in ha
Kurzfristig = bis 2 Jahre, Mittelfristig = 2 bis 5 Jahre

*Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.
Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 683)*

Das bis 2027 verfügbare Flächenangebot variiert stark zwischen den Teilregionen. Besonders deutlich wird das im Landkreis Ludwigslust-Parchim: Dort steht ein umfangreiches Kontingent bereit, das sich auf alle drei zeitlichen Verfügbarkeitskategorien verteilt. Auch die Landeshauptstadt Schwerin und der Landkreis Steinburg weisen ein vergleichsweise breites Flächenangebot auf. Die Landeshauptstadt Schwerin und der Landkreis Ludwigslust-Parchim zeigen die höchsten Werte sofort verfügbaren Gewerbeflächen auf.

Einige Regionen – darunter die Hansestadt Hamburg sowie die Kreise Dithmarschen und Segeberg – verfügen zwar ebenfalls über nennenswerte Flächen, jedoch mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung hinsichtlich sofortiger und mittelfristiger Verfügbarkeit. In Hamburg ist ein beträchtlicher Teil der Flächen kurzfristig verfügbar.

Im unteren Bereich der Skala finden sich unter anderem die Hansestadt Lübeck sowie die (Land-)Kreise Ostholstein und Lüneburg mit nur sehr wenigen verfügbaren Flächen, unabhängig vom Zeithorizont. Die Darstellung macht sichtbar, wo kurzfristig oder mittelfristig neue Nutzungen denkbar sind und wo die Kapazitäten eher begrenzt sind.

In Schwerin, Rotenburg und Lüchow-Dannewitz sind alle angebotenen Flächen sofort verfügbar.

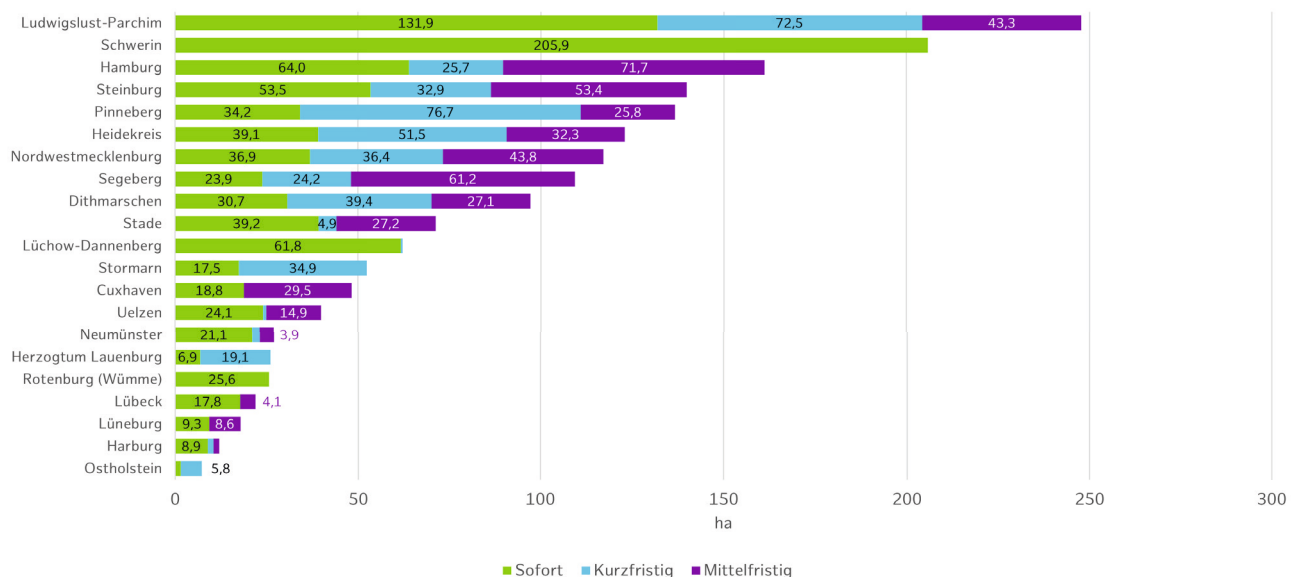


Abb. 3.2 Verfügbarkeit des Flächenangebots 2023 in ha
Kurzfristig = bis 2 Jahre, Mittelfristig = 2 bis 5 Jahre

Hinweis: In Hamburg wurden ca. 19 ha Gewerbe- und Industrieflächen dem Typus „Optionsfläche - verbindlich reserviert“ zugerechnet und sind daher nicht in der Summe der kurzfristig verfügbaren Flächen enthalten.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 770)

In Schwerin sowie den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Lüchow-Dannewitz sind sämtliche angebotenen Flächen sofort nutzbar; auch in Ludwigslust-Parchim ist der Großteil sofort verfügbar, ergänzt durch kleinere kurz- und mittelfristige Anteile. Weitere (Land-)Kreise wie Steinburg, Dithmarschen und die Hansestadt Hamburg zeigen ein differenziertes Bild: Das Flächenangebot ist über alle drei Zeitkategorien verteilt, wobei in Hamburg ein erheblicher Teil mittelfristig verfügbar ist. In den Landkreisen Uelzen und Lüneburg ist das Gesamtangebot deutlich geringer, es stehen dort aber ebenfalls sofort Flächen bereit.

Die Darstellung veranschaulicht, in welchen (Land-)Kreisen kurzfristige Entwicklungen leichter realisierbar sind und wo die Planung eher auf mittelfristige Perspektiven ausgerichtet sein muss. Zu beachten ist auch, dass es zu Sondereffekten kommen kann, die den Vergleich zwischen 2022 und 2023 verzerren: So wurde

das Gewerbegebiet Semiramis in Lübeck erst nach dem Stichtag im Jahr 2022 eingestellt und taucht daher erst im Jahr 2023 als kurz- oder mittelfristiges Angebot auf.

Insgesamt zeigt sich, dass sowohl die Gesamtgröße der verfügbaren Flächen als auch deren zeitliche Verfügbarkeit stark variieren. Während einige Regionen auch für eine kurzfristige Vermarktung gut aufgestellt sind, hängt das Entwicklungspotenzial anderer eher von mittel- bis langfristigen Planungen ab. Für die Standortwahl sind somit nicht nur die Flächengröße, sondern auch die Verfügbarkeit entscheidende Faktoren.

Die sofort verfügbaren Flächen sind insbesondere entlang der Verkehrsachse der A1 knapp.

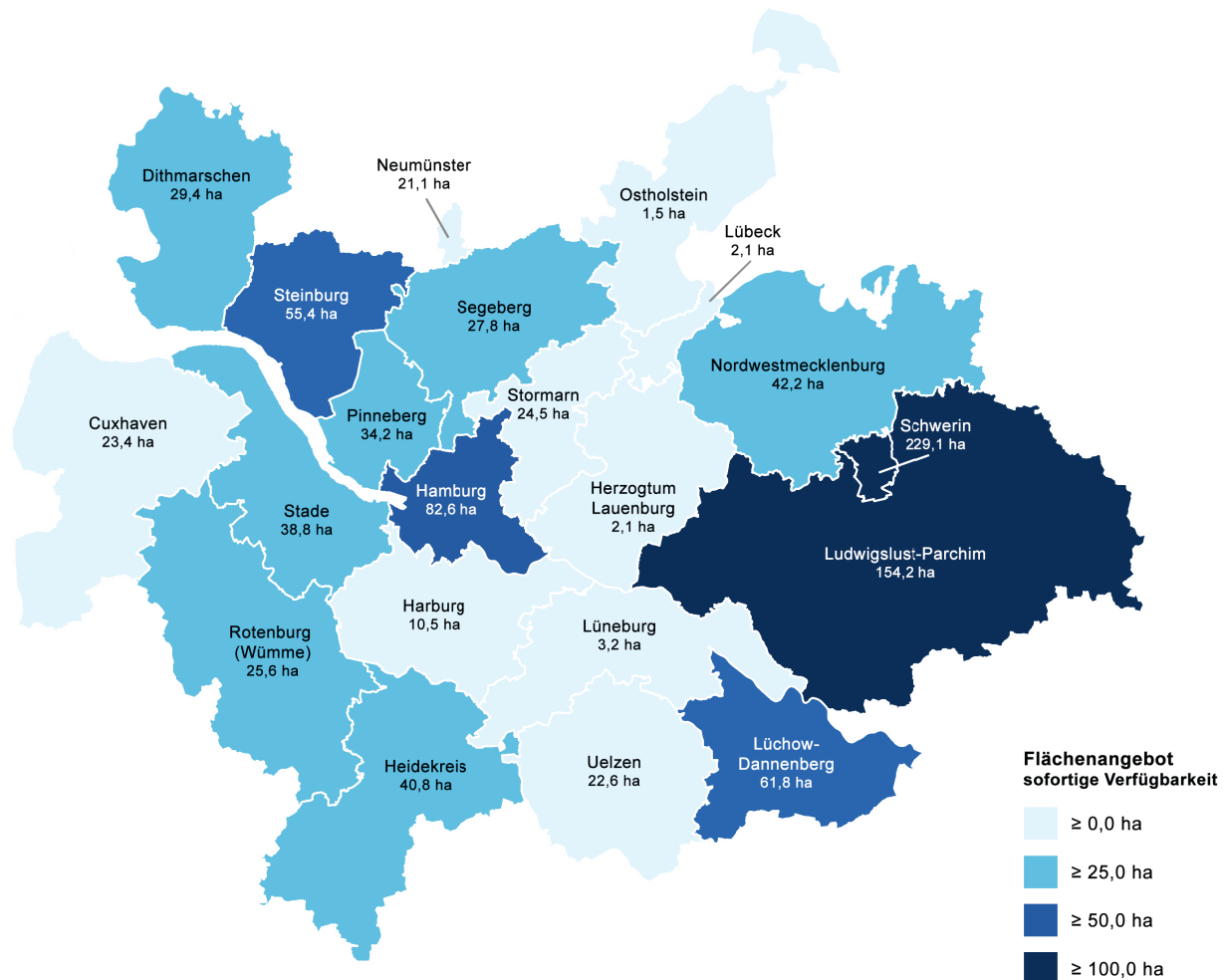


Abb. 3.3 Sofort verfügbare Flächen 2022 in ha

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 661)

In der Metropolregion Hamburg zeigt sich ein uneinheitliches Bild bezüglich der sofort verfügbaren Flächen. Besonders deutlich wird die Knappheit entlang der Autobahnachse der A1 (insbesondere nordöstlich von Hamburg) und in Teilen entlang der A7. Dort stehen in den (Land-)Kreisen und Städten meist nur unter 25 Hektar kurzfristig nutzbare Flächen zur Verfügung, etwa in Harburg, Lüneburg, Neumünster oder Ostholstein. Insbesondere entlang der A1 wird sich diese Flächenknappheit in den folgenden Jahren aufgrund des Ausbaus der fährlosen Fehmarnbeltquerung und der damit verbundenen Steigerung der Standortattraktivität dieser Region noch deutlich erhöhen.

Demgegenüber verfügen Teilregionen wie Schwerin, Ludwigslust-Parchim und Steinburg über ein deutlich größeres Angebot. Auch die Hansestadt Hamburg selbst zählt zu den Regionen mit einem vergleichsweise hohen sofort verfügbaren Flächenpotenzial. Ein ähnliches Bild zeigt sich in den Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Stade.

In den westlichen und östlichen Randbereichen der Metropolregion – etwa in den (Land-)Kreisen Dithmarschen oder Lüchow-Dannenberg – finden sich weitere Gebiete mit nennenswertem sofort verfügbarem Flächenangebot.

Die Karte unterstreicht, dass eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit insbesondere in der Nähe der großen Autobahnachsen der A1 und der A7 eher die Ausnahme ist. Dagegen gibt es rund um die Landeshauptstadt Schwerin noch ausreichende Flächenverfügbarkeiten in Nähe der dortigen drei Autobahnen A24, A14 und A20.

Eine wesentliche Veränderung ist im Jahr 2023 nicht zu erkennen.

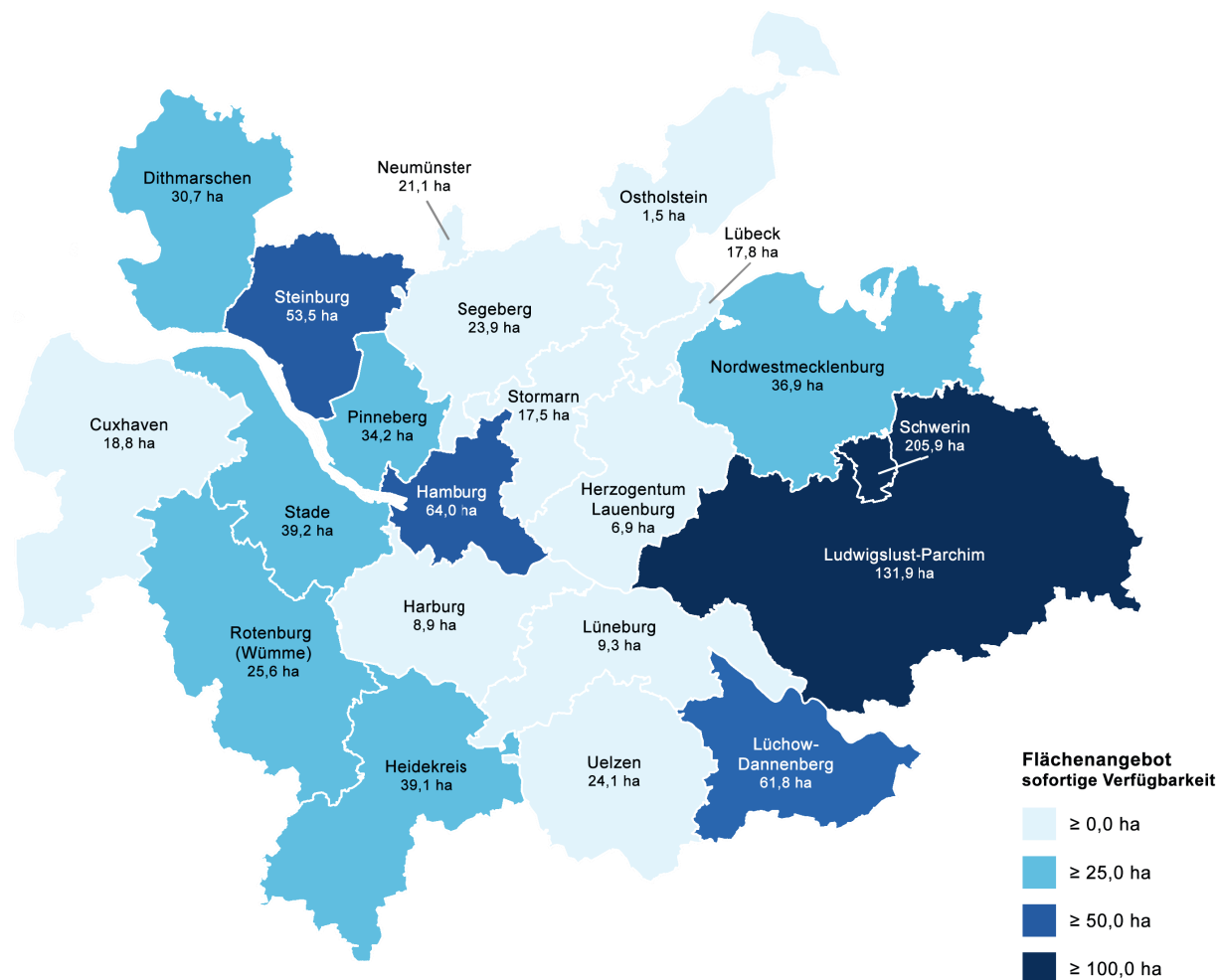


Abb. 3.4 Sofort verfügbare Flächen 2023 in ha

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 468)

Auch im Jahr 2023 zeigen sich in der Metropolregion Hamburg nur geringfügige Veränderungen im Bestand sofort verfügbarer Flächen. Die großflächigen Angebote konzentrieren sich weiterhin auf wenige Regionen, wie die Stadt Schwerin oder die Landkreise Ludwigslust-Parchim und Lüchow-Dannenberg. In diesen Gebieten stehen große Flächen kurzfristig bereit.

In anderen Teilen der Region bleibt das verfügbare Angebot hingegen deutlich begrenzt. Entlang der Achse Hamburg – Neumünster – Kiel, also rund um die A7, zeigt sich nach wie vor ein enger Flächenmarkt: Viele (Land-)Kreise – darunter Harburg, Stormarn, Segeberg oder Ostholstein – verzeichnen kaum Änderungen im Vergleich zum Vorjahr und bleiben bei verfügbaren Flächen unterhalb der 25-Hektar-Marke.

Insgesamt bestätigt sich das Bild von 2022: Die sofortige Flächenverfügbarkeit ist regional stark konzentriert und gerade in zentralen Lagen eher eingeschränkt.

Schwerin hat das größte sofort verfügbare Flächenangebot.

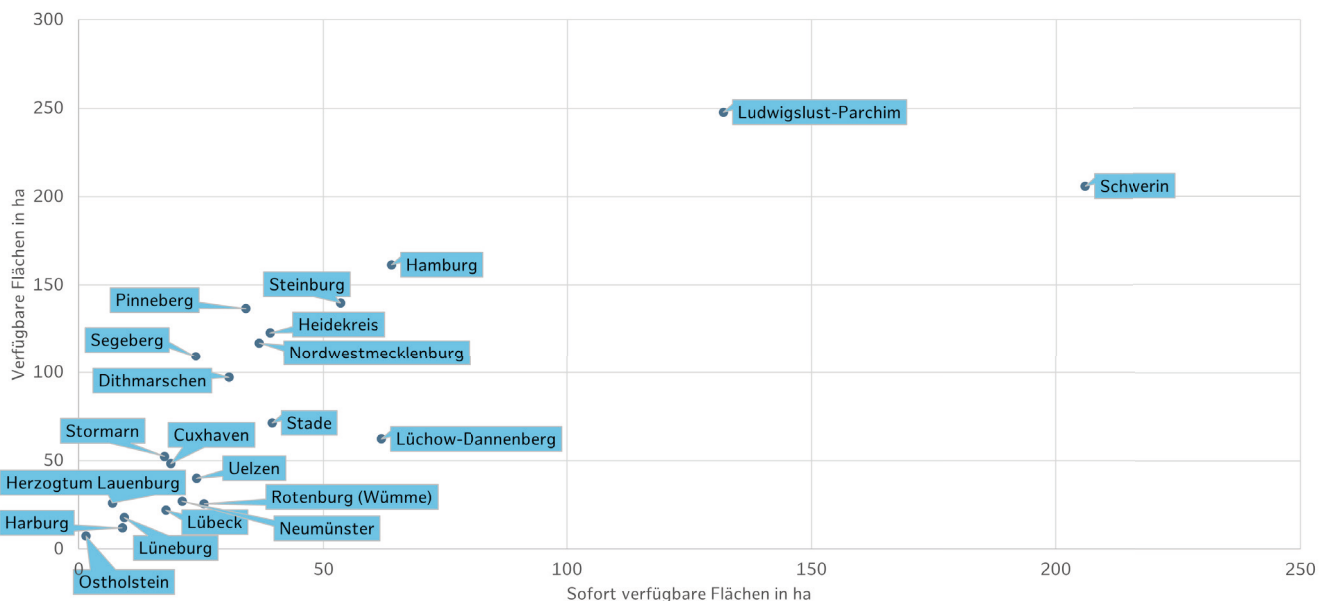


Abb. 3.5 Verfügbarkeit des Flächenangebots insgesamt und sofort verfügbare Flächen in ha 2023

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 770)

Die Gegenüberstellung des Flächenangebots insgesamt und der sofort verfügbaren Flächen zeigt noch einmal deutliche Unterschiede zwischen den Regionen. Auffällig ist, dass die Stadt Schwerin das mit Abstand größte sofort verfügbare Flächenangebot aufweist und sich somit deutlich von den anderen Gebietskörperschaften abhebt. Auch insgesamt weist die Landeshauptstadt Schwerin eine der größten verfügbaren Gesamtflächen auf.

In anderen (Land-)Kreisen wie Cuxhaven, Lüneburg, Harburg oder Stormarn gibt es deutlich weniger verfügbare Fläche und ebenfalls weniger sofort gewerblich nutzbare Flächen. Die Hansestadt Hamburg folgt hinter Steinburg an vierter Stelle.

Die Auswertung macht erneut deutlich, dass der Bedarf an sofort nutzbaren Gewerbeflächen in vielen Regionen noch nicht gedeckt ist und eine strategische Flächenentwicklung – insbesondere hinsichtlich der Erschließung und der Genehmigungsprozesse – notwendig erscheint.

Gemessen an der Anzahl, hat der Heidekreis die meisten verfügbaren Flächen.

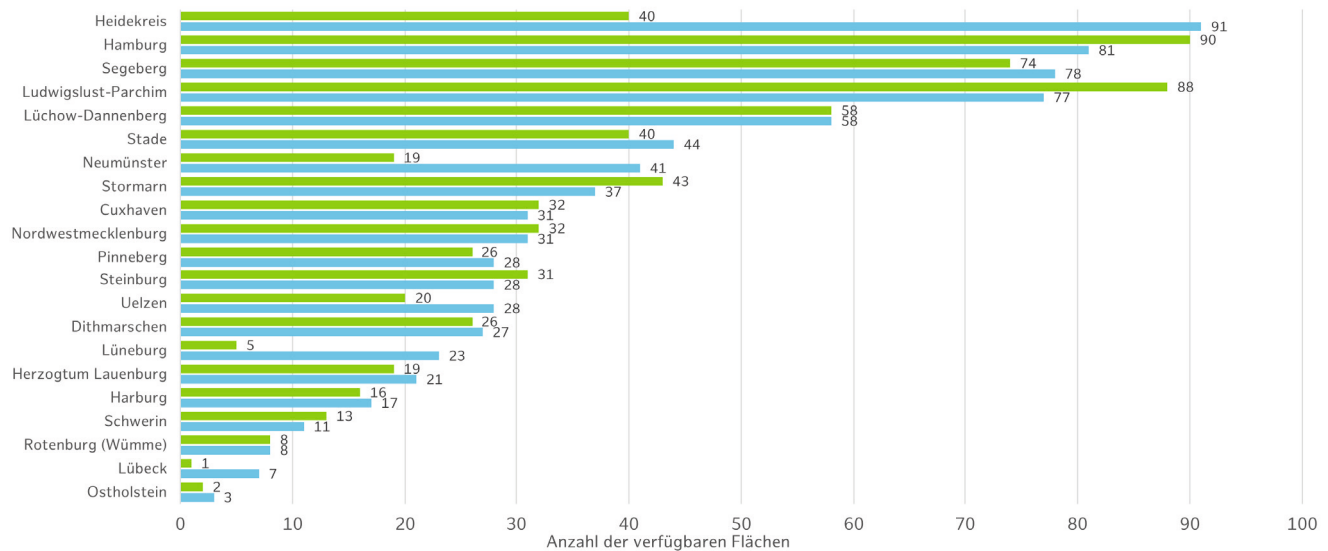


Abb. 3.6 Anzahl der verfügbaren Flächen (sofort, kurzfristig, mittelfristig) 2022 und 2023

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2022: n = 683; 2023: n = 770)

Die Metropolregion Hamburg verfügt also „theoretisch“ über ein vielfältiges Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen – doch die Unterschiede zwischen den einzelnen (Land-)Kreisen und Städten sind beachtlich. Die vorliegende Grafik zeigt die Anzahl der verfügbaren Flächen (sofort, kurzfristig und mittelfristig) in den Jahren 2022 und 2023.

Zu beachten ist bei den Veränderungen der Flächenzahlen zwischen 2022 und 2023, dass es durch Neuparzellierungen bzw. Neuordnungen von Grundstücken mitunter zu größeren Sprüngen bei der Anzahl kommen kann, die die Aussagekraft dann beeinträchtigen. So ist die sehr starke Zunahme der Flächenzahl im Heidekreis und in der Stadt Neumünster unter anderem auf diesen Umstand zurückzuführen.

Auf Platz zwei folgt die Hansestadt Hamburg. Auch die Stadt Neumünster konnte eine starke Steigerung verbuchen und ihre Gewerbeflächen von 19 im Jahr 2022 auf 41 im Jahr 2023 steigern. Segeberg, Ludwigslust-Parchim und Lüchow-Dannenberg verfügen ebenfalls über eine hohe Anzahl an verfügbaren Flächen, auch wenn hier weniger starke Veränderungen zu beobachten sind.

Spannend ist der Blick auf die Dynamik: Während einige (Land-)Kreise wie Dithmarschen, Pinneberg oder das Herzogtum Lauenburg ihre Zahlen zwischen 2022 und 2023 kaum verändert haben, konnten andere Regionen ihre Verfügbarkeit deutlich ausbauen.

Die untere Hälfte des Rankings wird von (Land-)Kreisen mit eher geringem Flächenangebot dominiert. Ostholstein, die Hansestadt Lübeck und der Landkreis Rotenburg (Wümme) weisen nur einstellige Zahlen auf. Dennoch zeigen die leichten Steigerungen auch hier eine positive Entwicklung. Der Landkreis Lüneburg etwa liegt relativ weit hinten, hat aber von 2022 bis 2023 stark aufgeholt und seine verfügbaren Gewerbeflächen beinahe vervierfacht. Die Verfügbarkeit gewerblicher Flächen ist in der Region sehr unterschiedlich verteilt – mit klaren Schwerpunkten, aber auch deutlichen Engpässen in verschiedenen (Land-) Kreisen und kreisfreien Städten.

3.2 Verfügbares gewerbliches Flächenangebot

Die insgesamt größten verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen gab es 2022 in Ludwigslust-Parchim.

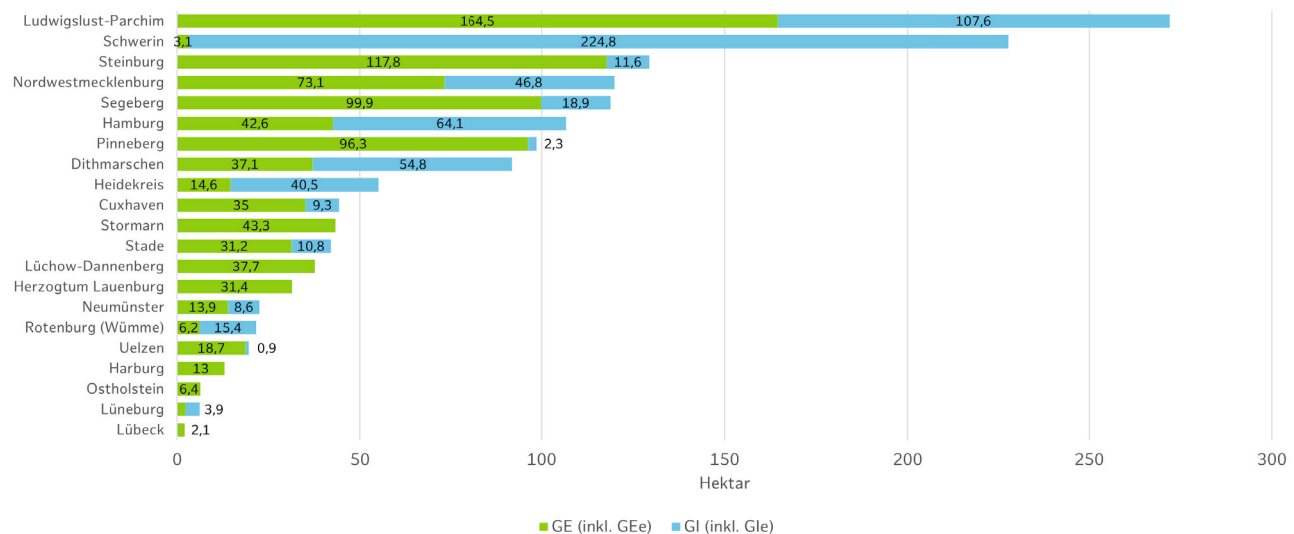


Abb. 3.7 Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-/GE-Ausweisung 2022 in ha

Hinweis zum Kreis Segeberg: unter Berücksichtigung von Brach-, Entwicklungs- und potenziellen Ergänzungsflächen.

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 661)

Die Grafik veranschaulicht die Verteilung der insgesamt größten verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Jahr 2022 in den Städten und (Land-)Kreisen der Metropolregion. Besonders hervorzuheben ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim, der in diesem Vergleich den klaren Spitzenplatz einnimmt. Direkt dahinter folgen die Stadt Schwerin und der Kreis Steinburg mit ebenfalls umfangreichen Flächenpotenzialen.

Es fällt auf, dass in diesen Regionen sowohl Industrie- als auch Gewerbeflächen in größerem Umfang verfügbar sind, was zumindest theoretisch auf eine strategisch bedeutende Standortattraktivität hinweist. Auch (Land-)Kreise wie Dithmarschen und Segeberg sowie die Hansestadt Hamburg verfügen über ein beachtliches Flächenangebot, wenn auch in etwas geringerem Umfang.

In anderen Regionen hingegen sind die verfügbaren Flächen deutlich begrenzter. Hier stehen meist nur kleinere oder einseitig nutzbare Flächen zur Verfügung, was mögliche Ansiedlungsprojekte einschränken könnte.

Auffällig ist in dieser Übersicht für die MRH, dass die Reserven von klassischen Gewerbegebieten (GE) in fast allen Landkreisen deutlich stärker ausgeprägt sind als die von Industriegebieten (GI) – mit Ausnahme von der Landeshauptstadt Schwerin, Hamburg sowie dem Kreis Dithmarschen.

Die durchschnittliche Größe der verfügbaren Flächen ist in der Landeshauptstadt Schwerin mit Abstand am größten.

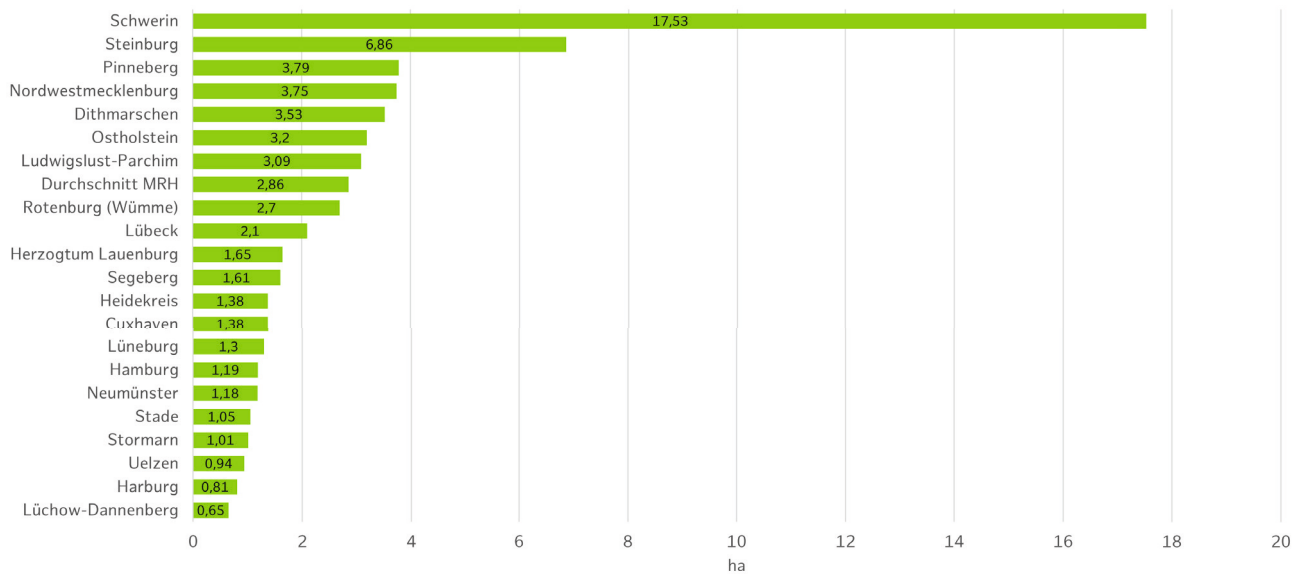


Abb. 3.8 Durchschnittliche Größen der verfügbaren Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-/GE-Ausweisung 2022 in ha

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Berechnung nach Auszug aus GEFIS (n = 661)

Wenn man sich die durchschnittliche Größe der verfügbaren Flächen anschaut, dann wird deutlich, dass diese innerhalb der Metropolregion stark variiert. Die Durchschnittsgröße der verfügbaren Flächen in der Metropolregion lag im Jahr 2022 bei 2,86 Hektar. Einen absoluten „Ausreißer“ stellt in diesem Zusammenhang die Landeshauptstadt Schwerin dar, wo dieser Durchschnittswert bei 17,53 Hektar liegt, was auf ein großflächiges Angebot hinweist. Dagegen liegt die verfügbare durchschnittliche Flächengröße in Hamburg und Neumünster sowie in den (Land-)Kreisen Stade, Stormarn, Uelzen und Harburg 2022 nur knapp über bzw. sogar unter einem Hektar. Hier wird deutlich, dass gerade in städtisch geprägten Teilräumen oftmals nur kleine Flächeneinheiten zur Verfügung stehen.

Insgesamt zeigt sich eine klare Konzentration großer Flächenreserven auf wenige Standorte. Diese Konzentration könnte künftig sowohl für regionale Entwicklungsstrategien als auch für Unternehmen auf Standort-suche eine zentrale Rolle spielen.

Auch 2023 liegen Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin bei den verfügbaren Flächen vorne.

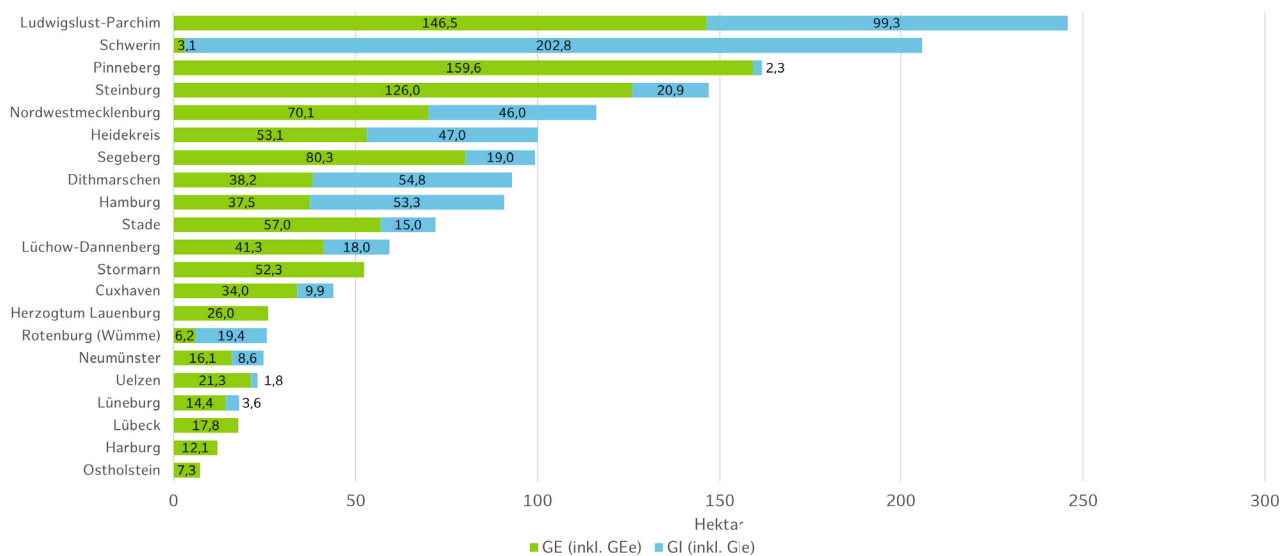


Abb. 3.9 Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-/GE-Ausweisung 2023 in ha

Hinweis zum Kreis Segeberg: unter Berücksichtigung von Brach-, Entwicklungs- und potenziellen Ergänzungsflächen

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst. Zudem wurden ca. 19 ha Gewerbe- und Industrie-flächen dem Typus „Optionsfläche - verbindlich reserviert“ zugerechnet und sind daher nicht in der Summe der kurzfristig verfügbaren Flächen enthalten.

Quelle: Auszug aus GEFIS, Mehrfachauswahl möglich (n = 667)

Die Situation bleibt auch ein Jahr später stabil. Schwerin zum Beispiel verliert in Bezug auf die verfügbaren Flächen leicht an Boden, bleibt aber ein diesbezüglich gut ausgestatteter Standort. Besonders konstant präsentiert sich der Landkreis Ludwigslust-Parchim, der weiterhin zu den Top-Regionen in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit zählt. Ebenfalls im oberen Feld behaupten sich die (Land-)Kreise Steinburg und Nordwestmecklenburg.

Die Zahlen machen aber auch deutlich: Die Flächenknappheit in dicht besiedelten Gebieten bleibt bestehen. (Land-)Kreise wie Harburg oder Ostholstein sowie die Hansestadt Lübeck können aufgrund begrenzter Verfügbarkeit weiterhin nur eingeschränkt neue Industrie- oder Gewerbeflächen anbieten.

Die größten Flächen für Industriegebiete gibt es 2022 in Schwerin.

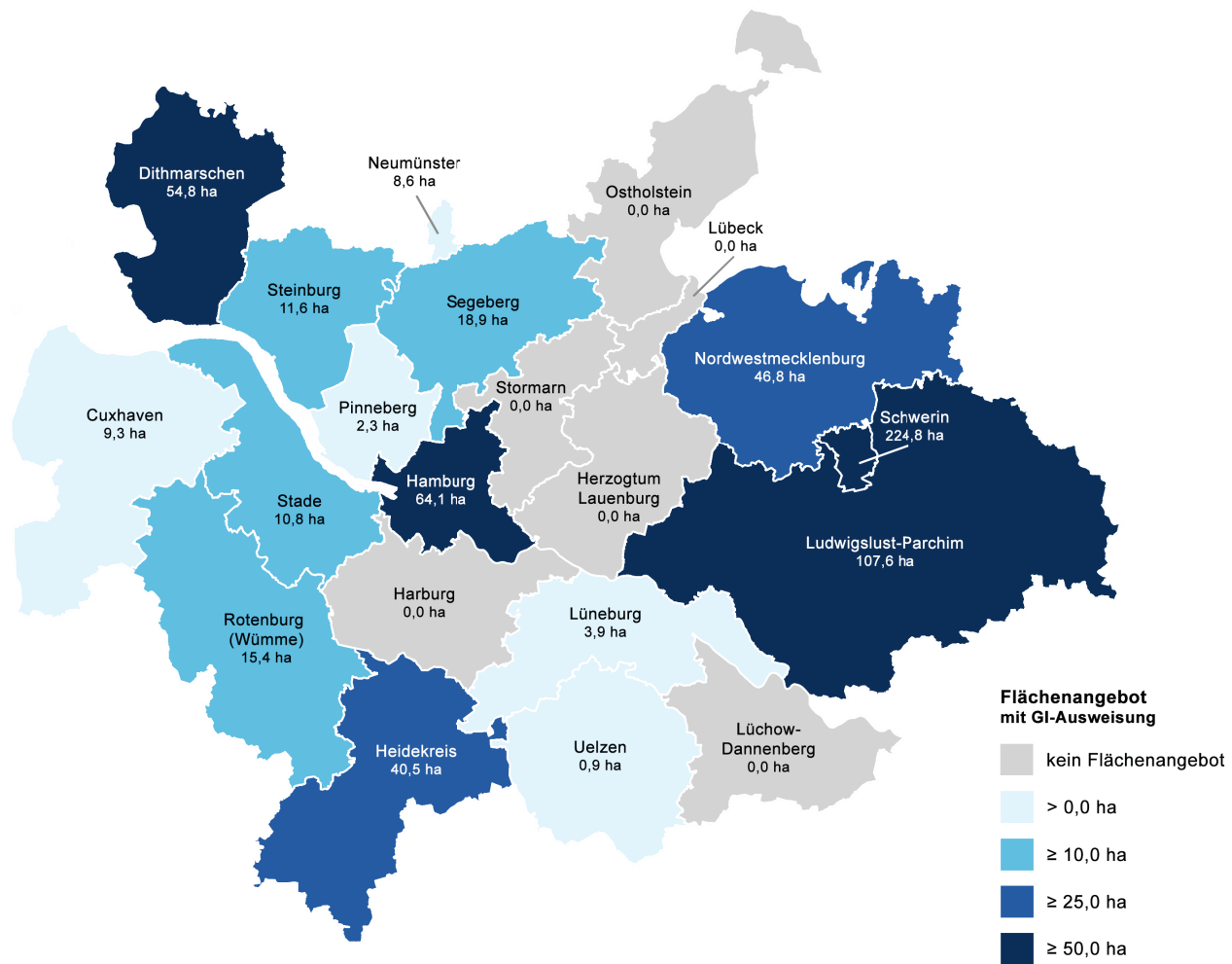


Abb. 3.10 Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-Ausweisung 2022 in ha

Hinweis zum Kreis Segeberg: unter Berücksichtigung von Brach-, Entwicklungs- und potenziellen Ergänzungsflächen.

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 661)

Ein Blick auf die Karte genügt, um zu sehen, wo in der Metropolregion Hamburg die größten Potenziale für Industrie- und Gewerbeflächen liegen: ganz klar in Schwerin und im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Mit einem Flächenangebot von über 200 Hektar liegt Schwerin an der Spitze – farblich markiert in dunklem Blau.

Doch auch andere Teilregionen können sich in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit sehen lassen: Dithmarschen, Nordwestmecklenburg oder auch die Hansestadt Hamburg weisen zum Teil erhebliche Flächenreserven auf und gehören damit zu den attraktiven Standorten für Unternehmen, die expandieren oder sich neu ansiedeln möchten.

In den dichter besiedelten (Land-)Kreisen rund um Hamburg zeigt sich hingegen ein anderes Bild: Hier bleiben verfügbare Flächen Mangelware. Lübeck, Lüneburg oder Harburg verzeichnen z. B. nur Angebote im unteren einstelligen Hektarbereich oder sogar gar keine Flächenreserven mehr. Besonders deutlich ist dieser Mangel an GI-Flächen entlang der Achse der A1. Die Nachfrage nach entsprechenden Flächen wird hier durch die neue Feste Fehmarnbeltquerung in Zukunft noch weiter steigen, was die Engpass-Situation in diesem Bereich noch deutlich verschärfen wird. Auch in den Landkreisen Cuxhaven, Herzogtum Lauenburg oder Rotenburg (Wümme) sind die Spielräume für neue Ansiedlungen begrenzt.

Die Karte verdeutlicht damit nicht nur die regionale Verteilung, sondern auch die strukturellen Unterschiede: Während einige (Land-)Kreise viel Fläche anbieten können, bieten andere Regionen kaum Spielräume.

Die Fehmarnbelt-Achse ist besonders von einem Mangel an verfügbaren Industrieflächen betroffen.

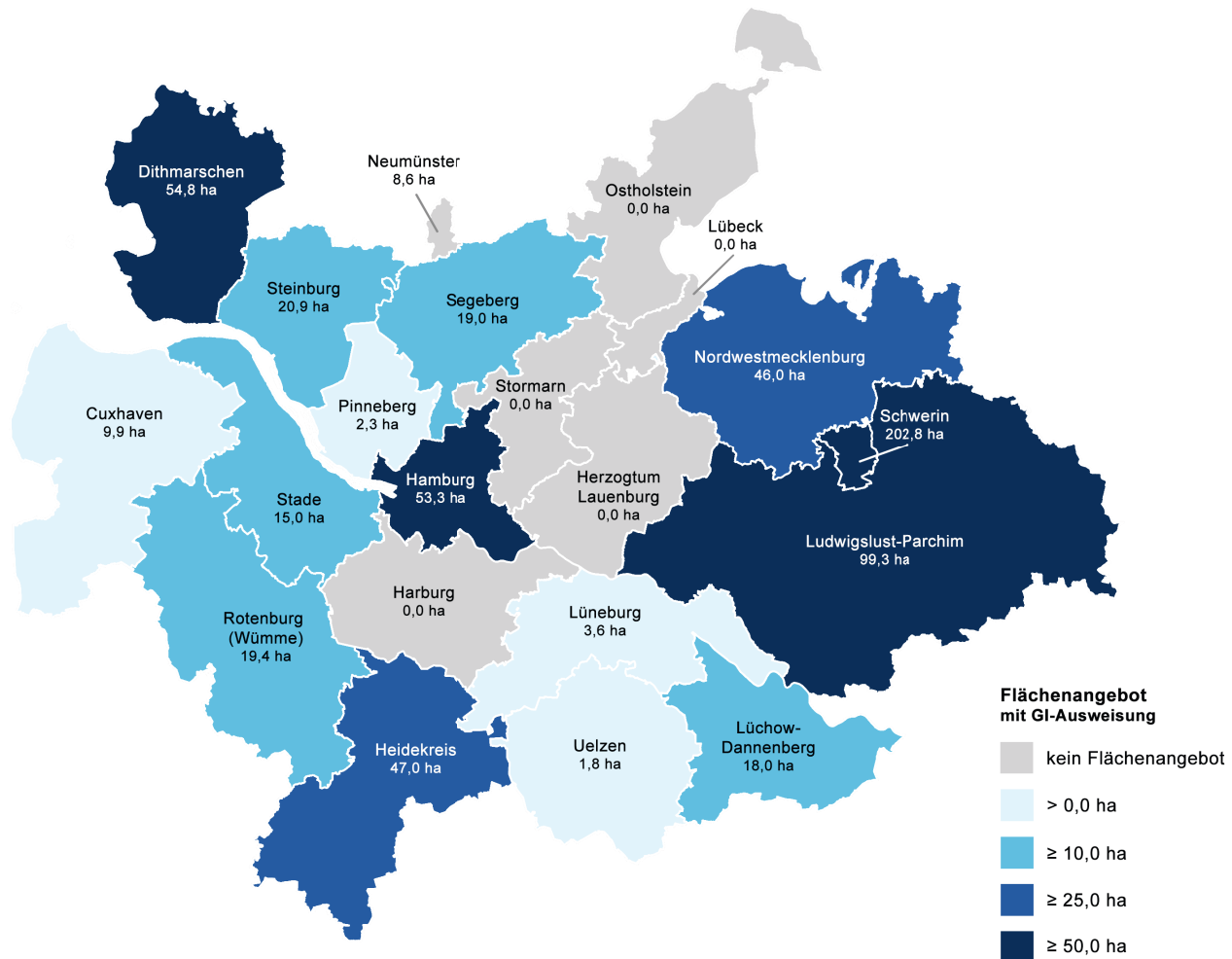


Abb. 3.11 Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-Ausweisung 2023 in ha

Hinweis zum Kreis Segeberg: unter Berücksichtigung von Brach-, Entwicklungs- und potenziellen Ergänzungsflächen.

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst. Darüber hinaus wurden etwa 16 Hektar Industrieflächen dem Typus ‚Optionsfläche – verbindlich reserviert‘ zugeordnet, weshalb diese nicht in der Summe der kurzfristig verfügbaren Flächen enthalten sind.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 111)

Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Industrie und Gewerbe in der Metropolregion Hamburg sind weiterhin ungleich verteilt – daran hat sich auch im Jahr 2023 kaum etwas geändert. Besonders deutlich wird das, wenn man die in den einzelnen Regionen verfügbaren Flächen vergleicht.

Die Landeshauptstadt Schwerin und der Landkreis Ludwigslust-Parchim zählen nach wie vor zu den Spitzenreitern beim Angebot an Gewerbeflächen. Mit mehr als 200 Hektar an potenziell nutzbaren Arealen ist Schwerin besonders gut aufgestellt.

Auch andere (Land-)Kreise abseits des städtischen Verdichtungsraums – wie Dithmarschen, Nordwestmecklenburg oder Steinburg – verfügen weiterhin über Flächenreserven und bleiben damit zumindest in Bezug auf den Flächenaspekt potenzielle Standorte für Unternehmen mit Expansionsplänen.

Ganz anders stellt sich die Lage in den stärker urbanisierten Gebieten rund um Hamburg dar: Dort sind freie Flächen kaum zu finden. Die grundlegenden Unterschiede zwischen den Teilregionen bleiben damit bestehen: Während einige (Land-)Kreise über großzügige Entwicklungsflächen verfügen, stoßen andere bereits seit Längerem an ihre Kapazitätsgrenzen. Unternehmen mit erheblichem Flächenbedarf, die nach neuen Standorten suchen, richten ihren Blick daher zunehmend auf Regionen außerhalb der bekannten Ballungszentren – ein Trend, der sich auch 2023 bestätigt hat.

3.3 Aktuelle Nutzung und Nutzungsrestriktionen

Landwirtschaft, Grünland und Brachflächen machen heute noch einen großen Teil der Flächen aus.

Schwerpunktnutzung	HH	SH	NI	MV	Gesamt
Garten/Kleingarten-nutzung	0,2	1,2	-	-	1,4
Baumbestand/ Gehölzfläche	-	-	3,0	46,4	49,4
Brachfläche	46,8	36,9	19,4	117,6	220,8
Gebäudebestand	0,0	20,6	4,2	2,4	27,2
Grünland	13,4	453,0	137,5	114,1	718,1
Gründland mit Gehölzen	-	0,9	11,9	119,6	132,4
Keine Angabe	-	16,0	6,3	4,2	26,5
Lagerfläche	7,1	-	2,1	-	9,2
Landwirtschaft (Feld)	19,0	189,7	86,7	132,0	427,4
Parkplatz/Stellplatz-anlage	2,0	-	-	0,2	2,2
Siedlungsfläche	9,5	-	26,3	63,7	99,5
Sonstige Nutzung	48,0	9,4	24,8	25,3	107,6
	146,0	727,7	322,2	625,5	1.821,7

Tab. 3.1 Schwerpunktnutzungen verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 in ha

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Es werden keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 683)

Die Tabelle zeigt die derzeitige Nutzung verfügbarer Flächen in den Bundesländern Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2022. Besonders deutlich wird, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland sowie Brachflächen den Großteil des Flächenangebots ausmachen.

Grünland stellt, insgesamt betrachtet, mit Abstand die größte Kategorie dar, gefolgt von Ackerflächen und Brachflächen. Auch Grünland mit Gehölzen und sonstige Nutzungen nehmen einen nennenswerten Anteil ein. In vielen Fällen sind die Flächen also noch nicht für eine gewerbliche Nutzung erschlossen, sondern befinden sich in einem naturnahen oder ungenutzten Zustand.

Vergleichsweise gering fällt der Anteil an Lagerflächen, bebauten Flächen oder Siedlungsflächen aus. Diese Verteilung zeigt, dass ein erhebliches Entwicklungspotenzial besteht, insbesondere wenn Flächen umgenutzt oder weiterentwickelt werden sollen.

Insgesamt unterstreicht die Auswertung, dass die Flächenreserven in Norddeutschland aktuell noch stark von landwirtschaftlicher Nutzung und naturbelassenen Flächen geprägt sind. Für eine zukünftige gewerbliche Nutzung wäre daher in vielen Fällen eine Umwidmung notwendig.

Schwerpunktnutzung	HH	SH	NI	MV	Gesamt
Garten/Kleingarten-nutzung	-	-	3	46,4	49,4
Baumbestand/ Gehölzfläche	35,2	38,1	39,2	112,5	225,0
Brachfläche	0,2	-	-	-	0,2
Gebäudebestand	-	1,7	4,9	4,6	11,2
Grünland	13,4	456,0	128,7	111,0	709,1
Gründland mit Gehölzen	-	1,0	12,2	65,2	78,4
Lagerfläche	10,2	0,0	2,1	-	12,3
Landwirtschaft (Feld)	47,5	203,9	122,4	145,8	519,6
Parkplatz/ Stellplatzanlage	2,0	-	-	0,2	2,2
Siedlungsfläche	9,5	4,8	22,8	63,7	100,8
Sonstige Nutzung	52,8	16,3	49,6	8,8	127,5
	170,8	721,7	384,9	558,5	1.835,7

Tab. 3.2 Schwerpunktnutzungen verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2023 in ha

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Es werden keine privaten Flächen erfasst. Schwankungen gegenüber dem Vorjahr beruhen auf einer Datenkorrektur.

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS, Mehrfachauswahl möglich (n = 770)

Auch im Jahr 2023 zeigen die Schwerpunktnutzungen der verfügbaren Flächen, dass Landwirtschaft, Grünland und naturnahe Flächentypen weiterhin dominieren. Besonders auffällig ist, dass der Großteil der Flächen nach wie vor landwirtschaftlich genutzt wird – sowohl in Form von Ackerland wie auch als Grünland. Hinzu kommen nennenswerte Anteile an Gehölzflächen und sogenannten sonstigen Nutzungen.

Die Daten verdeutlichen außerdem, dass der Anteil an baulich genutzten Flächen wie Lagerflächen, Gebäude- oder Siedlungsbestand vergleichsweise gering bleibt. Die Potenziale für eine sofortige gewerbliche Nutzung sind entsprechend eingeschränkt und erfordern häufig erst eine Umwidmung oder Erschließung.

Auffällig ist zudem, dass Brachflächen im Vergleich zum Vorjahr kaum noch eine Rolle spielen. Dagegen sind Gehölz- und Baumbestände sowie Grünland mit Gehölzen nun stärker vertreten.

Insgesamt bleibt der Charakter des Flächenangebots ländlich geprägt. Für eine wirtschaftliche Entwicklung bedeutet das: Es bestehen zwar große Flächenreserven, deren direkte Nutzbarkeit für Industrie- und Gewerbebezüge jedoch oftmals begrenzt ist.

Insbesondere Geräuschemissionen führen zu Nutzungseinschränkungen.

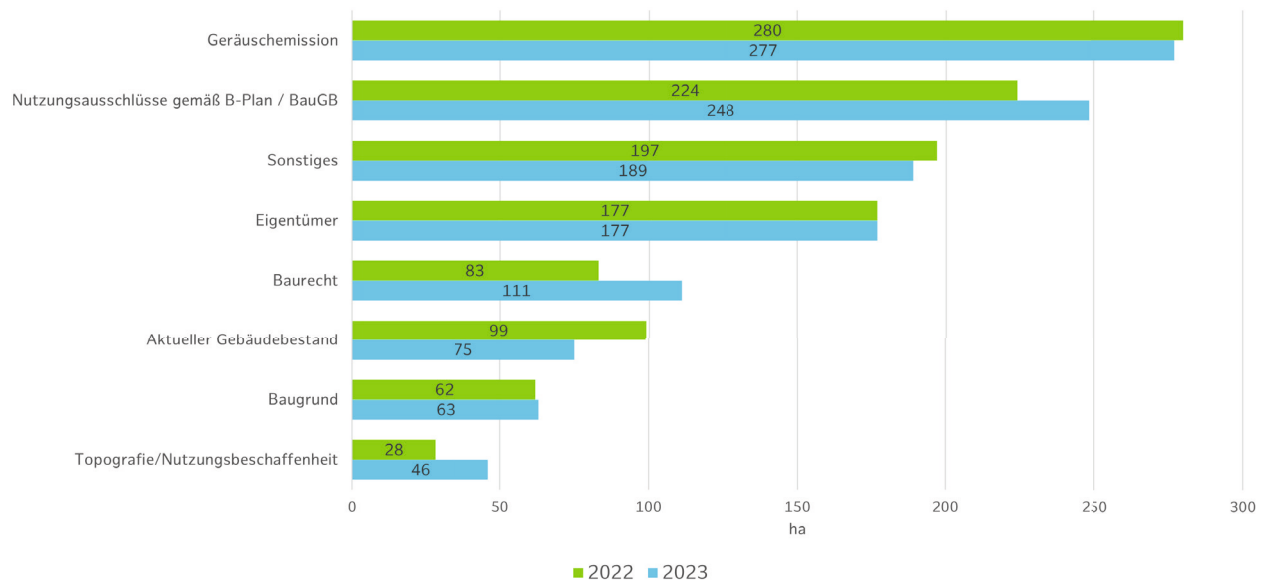


Abb. 3.12 Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit ausgewählten Nutzungseinschränkungen in der Metropolregion Hamburg 2022 und 2023 in ha

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS, Mehrfachnennungen (2022: n = 683; 2023: n = 770)

Die Metropolregion Hamburg bietet zahlreiche gewerblich nutzbare Flächen – doch nicht alle sind uneingeschränkt nutzbar. Die Grafik zeigt, welche Faktoren 2022 und 2023 zu Nutzungseinschränkungen führten und welche Entwicklungen sich abzeichnen.

Geräuschemissionen bleiben mit Abstand der häufigste Grund für Einschränkungen. Auf insgesamt 280 Hektar traf dies im Jahr 2022 zu, 2023 blieb das Niveau mit 277 Hektar nahezu konstant. Damit sind mögliche Lärmbelastungen das wichtigste Hemmnis für die gewerbliche Nutzung.

Deutlich dynamischer zeigt sich das Bild bei den Nutzungsausschlüssen. Hier stieg die Fläche mit entsprechenden Einschränkungen von 224 auf 248 Hektar, was einen deutlichen Zuwachs darstellt. In anderen Kategorien blieb das Niveau weitgehend stabil. So zeigt sich, dass die Fläche mit Nutzungsausschluss, der durch den Faktor „Eigentümer“ hervorgerufen wird, mit 177 Hektar konstant geblieben ist. Anzumerken ist hierbei, dass private Eigentümer mitunter auch andere Zielsetzungen verfolgen als öffentliche Flächeneigentümer. So können spekulative Erwägungen hinsichtlich zukünftiger Preisentwicklungen bei Flächen im Privatbesitz mitunter eine größere Rolle spielen und Verkaufsprozesse verzögern oder behindern. Hier zeigt sich, dass Verfügbarkeiten von Flächen weiterhin maßgeblich auch von Besitzverhältnissen abhängen und dass dieser Umstand nur geringen Schwankungen unterworfen ist.

Auffällig ist hingegen der deutliche Anstieg bei den bauplanungsrechtlichen Einschränkungen: 2023 waren bereits 111 Hektar betroffen, im Vergleich zu 83 Hektar im Vorjahr. Ein klares Indiz dafür, dass Planungs- und Genehmigungsprozesse zunehmend Einfluss auf die tatsächliche Nutzbarkeit von Flächen nehmen.

Bei Themen wie Gebäudebestand oder Bodenbeschaffenheit bleibt das Bild uneinheitlich: Während sich die Gesamtfläche, die aufgrund ihres Gebäudebestands Einschränkungen unterliegt, von 99 auf 75 Hektar reduzierte, zeigte der Einschränkungsfaktor „Topografie“ mit einem Anstieg von 28 auf 46 Hektar einen deutlichen Flächenzuwachs, was wahrscheinlich neuen Festlegungen in den (Land-)Kreisen und Städten zugerechnet werden kann.

Nutzungseinschränkungen sind also ein wesentlicher Faktor für die gewerbliche Flächenentwicklung. Eine Verschärfung der Flächenengpässe ist besonders durch den Anstieg der Nutzungseinschränkung in den Kategorien „Nutzungsausschlüsse“, „Baurecht“ und „Topografie/Bodenbeschaffenheit“ zu erkennen.

3.4 Standort- bzw. Gewerbetyp

Für das Verständnis der Angebotsstruktur von Gewerbeflächen in der Metropolregion ist eine Unterteilung der vorhandenen Flächen nach Standort- bzw. Gewerbetypen sinnvoll. Diese ist auf Grundlage von GEFIS nur begrenzt möglich, weil hier die Auswertung auf gewerblichen Standorten basiert und nicht auf der tatsächlichen Gewerbe- und Industriefläche. GEFIS bildet also nicht genau das reale Potenzial ab.

Flächenpotenziale mit den verschiedenen Ausweisungen nach Bauplanungsrecht (GI für Industrie, GE für Gewerbe, MI für Misch- und SO für Sondergebiete) können deshalb mehrfach zugeordnet werden – obwohl sie logischerweise nur einmal physisch vorhanden sind. Das daraus resultierende Flächenpotenzial entspricht also nicht genau dem tatsächlich Potenzial an zur Verfügung stehenden Industrie- und Gewerbeflächen. Vor diesem Hintergrund sind auch direkte Vergleiche zwischen den einzelnen Gewerbetypen, wie sie in der folgenden Übersichtstabelle aufgelistet sind, nur begrenzt möglich.

Ein Großteil der Flächen eignet sich für klassische Gewerbegebiete

Fläche in Hektar (Mehrfachzuordnung der Flächen)		HH	SH	NI	MV	MRH
Klassisches Gewerbegebiet	2022	96,9	411,9	230,2	578,3	1.317,3
	2023	90,6	421,8	280,5	522,3	1.315,3
Emissionsintensives Gewerbe	2022	17,5	143,1	97,3	145,3	534,3
	2023	16,6	166,9	86,4	132,7	402,6
Handwerk und Kleingewerbe	2022	55,7	73,6	34,1	78,8	242,3
	2023	84,2*	97,5	35,0	71,1	287,8
Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen	2022	35,4	52,5	38,0	262,9	388,9
	2023	62,5	67,5	31,8	232,2	394,0
Sonderstandorte	2022	0,0	127,4	39,3	39,7	206,4
	2023	0,0	131,7	57,2	32,2	221,1
Sonstige Standorte	2022	0,5	174,3	21,3	27,2	223,2
	2023	0,0	114,7	28,0	62,8	205,5

Tab. 3.3 Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) nach Standorttypen in den jeweiligen Bundesländern 2022 und 2023 in ha

Hinweis: *Diese Summe enthält auswertungsbedingt auch großflächige Logistik- und Industrieflächen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Lage bzw. von Planrecht oder Preis für Handwerk und Kleingewerbe nicht unmittelbar verfügbar sind.

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS, Mehrfachnennungen (2022: n = 683; 2023: n = 770)

Die Tabelle zeigt dennoch, dass in der Metropolregion Hamburg klassische Gewerbegebiete das Angebot an verfügbaren Flächen dominieren – sowohl im Jahr 2022, als auch 2023. Insgesamt stehen in dieser Kategorie im Jahr 2023 rund 1.315 Hektar zur Verfügung.

Ein weiterer bedeutender Gewerbetyp ist das emissionsintensive Gewerbe, wenngleich die verfügbare Flächengröße in dieser Kategorie deutlich geringer ist. Beim Nutzungstyp „Handwerk und Kleingewerbe“, der mit rund 287 Hektar zu Buche schlägt, ist anzumerken, dass schon mit einer teilweisen Eignung des Gewerbegebietes für diese Nutzungsform die gesamte Fläche diesem Typus zugeordnet wird.

Im Bereich „Wissensorientierte Gewerbe und Dienstleistungen“ ist in Niedersachsen ein Rückgang der Flächen zu beobachten, während sich in der Hansestadt Hamburg diese Flächen auf Grundlage der Zuordnung in GEFIS fast verdoppelt haben.

Insgesamt zeigt sich, dass die klassische Gewerbefläche weiterhin das „Rückgrat“ des Angebots bildet, während spezialisierte Standorttypen an Bedeutung gewinnen und regionale Besonderheiten aufweisen.

3.5 Lagequalität

Bedingt durch das dichte Autobahnnetz, sind die meisten Flächen in Autobahnnähe in Hamburg vorhanden.

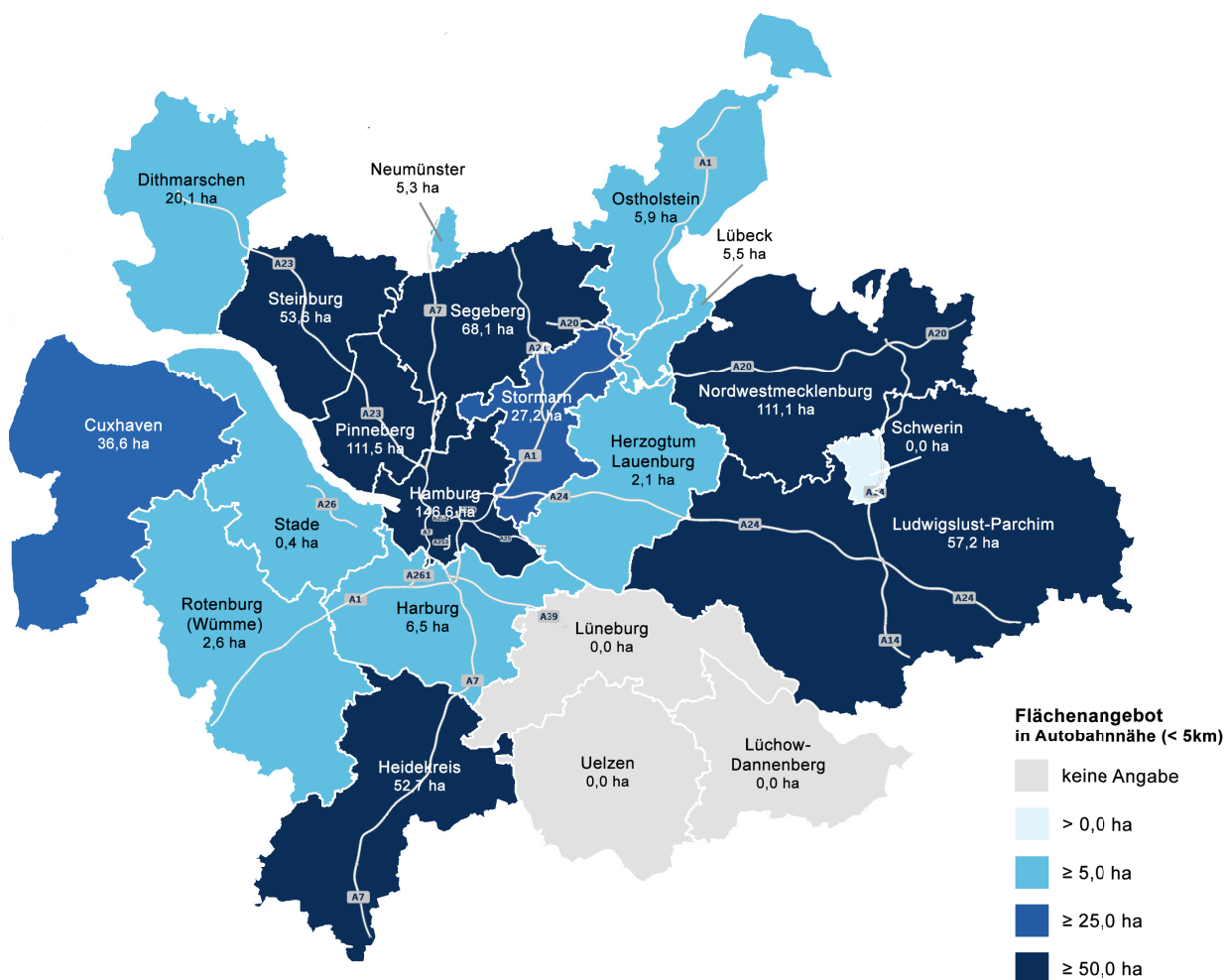


Abb. 3.13 Flächenangebot in Autobahnnähe in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise 2023 in ha

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 301)

Die Metropolregion Hamburg definiert „Autobahnnähe“ (bei Gewerbe- und Industrieflächen) mit einer Entfernung von weniger als fünf Kilometern zur nächsten Autobahn. Das Flächenangebot in Autobahnnähe konzentriert sich daher auf Gebiete entlang der Autobahnachsen. Die Hansestadt Hamburg selbst verzeichnet mit deutlich über 100 Hektar das größte Flächenkontingent in dieser Lageklasse. Auch in (Land-)Kreisen wie Pinneberg, Nordwestmecklenburg und Segeberg stehen größere zusammenhängende Flächen in direkter Nähe zur Autobahn bereit.

In vielen anderen Regionen ist das Angebot dagegen überschaubar: Die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Lüneburg verfügen über keinen direkten Autobahnanschluss und können daher auch keinen Bestand in unmittelbarer Nähe zu Autobahnen melden. In anderen Fällen sind Flächen mit dieser Standorteigenschaft verfügbar, liegen aber in der Gesamtgröße unterhalb von 25 Hektar – etwa in den Landkreisen Stade oder Rotenburg (Wümme).

Die Karte zeigt eine klare Ballung in urbanen und verkehrsgünstig gelegenen Räumen, während ländlichere Regionen auch aufgrund des Fehlens entsprechender Verkehrsstränge häufig kein entsprechendes Angebot aufweisen.

Der 24-Stunden-Betrieb ist in unterschiedlichem Maß möglich.

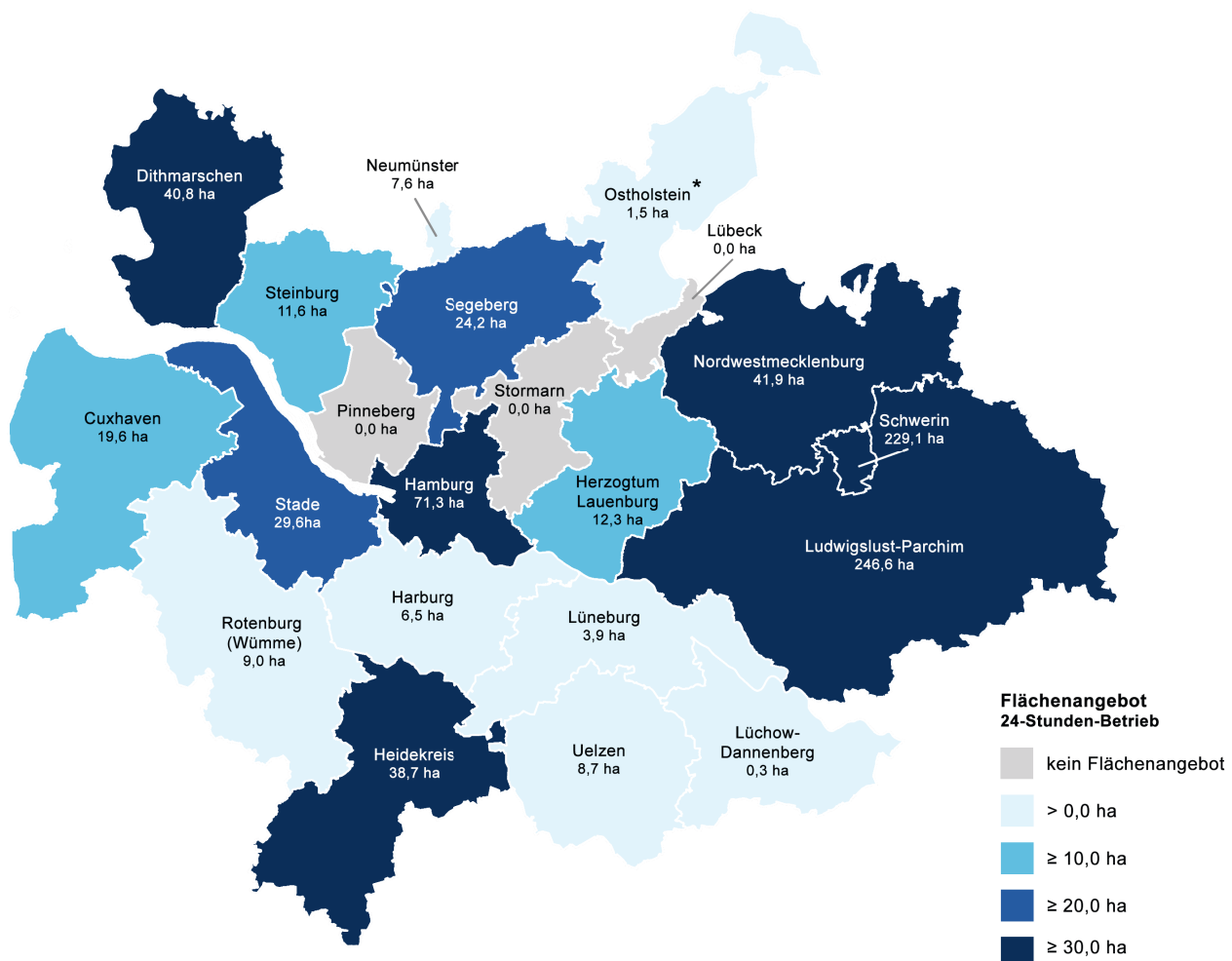


Abb. 3.14 Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) für möglichen 24-Stunden-Betrieb 2022 in ha

Hinweis: *Einen 24/7-Betrieb hat der Kreis in den B-Plänen nicht generell ausgeschlossen.

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 683)

Diese Karte zeigt, in welchen Regionen im Jahr 2022 Flächen für einen möglichen 24-Stunden-Betrieb zur Verfügung standen. Dabei wird deutlich, dass größere Flächenpotenziale vor allem außerhalb des direkten Hamburger Umlands zu finden sind.

Besonders hohe Flächenangebote für uneingeschränkte Betriebszeit existieren in Schwerin sowie in den (Land-)Kreisen Ludwigslust-Parchim und Dithmarschen. Auch die Hansestadt Hamburg sowie der (Land-)Kreis Nordwestmecklenburg und der Heidekreis weisen nennenswerte Flächenkontingente auf, wenn auch in etwas geringerem Umfang.

In vielen anderen Gebietskörperschaften – wie etwa den Kreisen Pinneberg und Stormarn sowie in der Hansestadt Lübeck – sind hingegen keine oder nur sehr geringe Flächen für einen möglichen 24-Stunden-Betrieb vorhanden.

Insgesamt zeigt sich, dass sich geeignete Standorte für einen Rund-um-die-Uhr-Betrieb - neben der Hansestadt selbst - vorwiegend in peripheren Lagen der MRH befinden. Für Unternehmen mit entsprechenden Anforderungen bieten diese Regionen damit ein höheres Maß an Planungssicherheit und Flexibilität.

Dagegen ist die Verfügbarkeit besonders entlang der Achse der A1 gering.

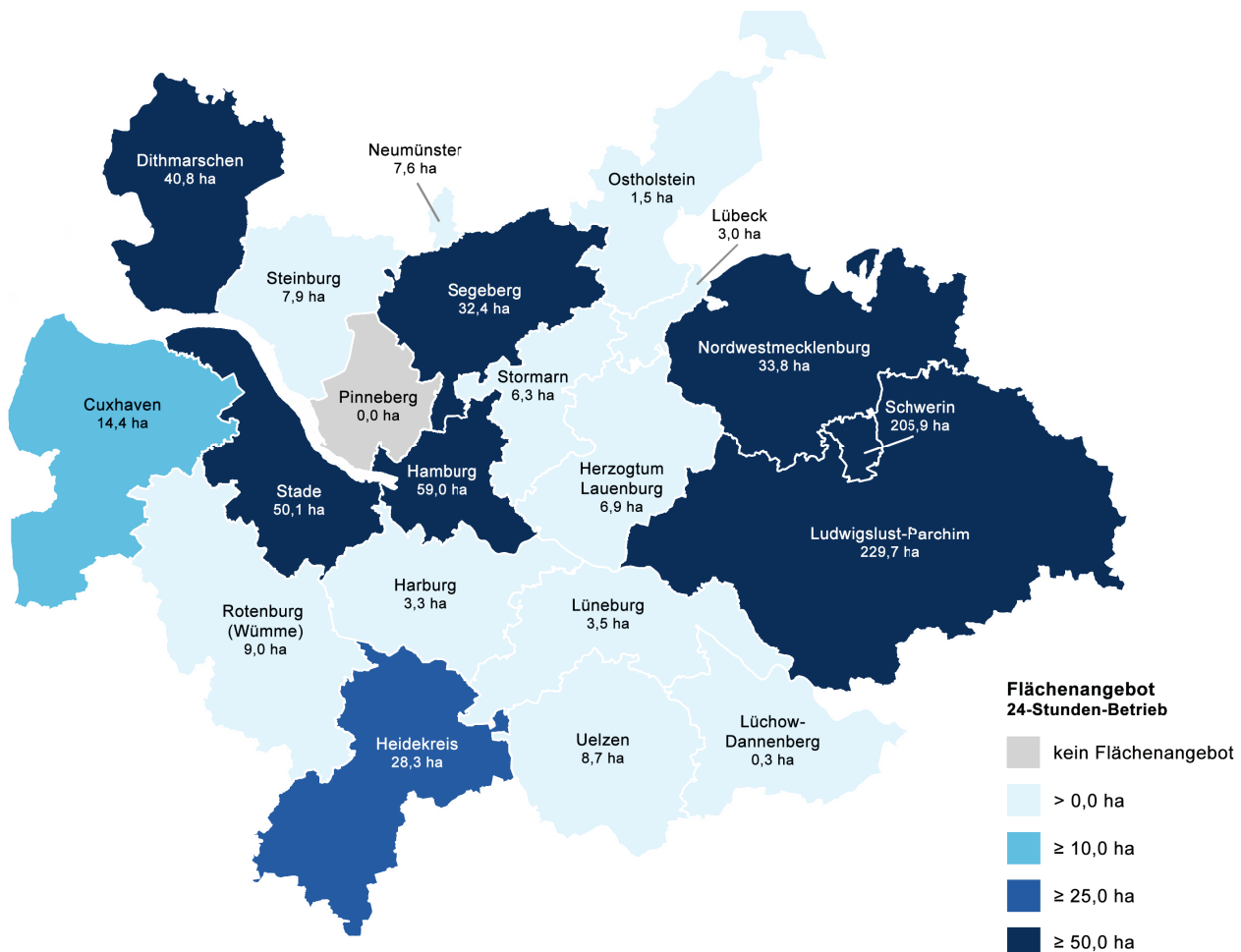


Abb. 3.15 Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) für möglichen 24-Stunden-Betrieb 2023 in ha

Hinweis: *Einen 24/7-Betrieb hat der Kreis in den B-Plänen nicht generell ausgeschlossen.

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 769)

Die Karte zeigt deutlich, dass das verfügbare Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen für einen möglichen 24-Stunden-Betrieb in der Metropolregion Hamburg sehr ungleich verteilt ist. Besonders in den an Hamburg angrenzenden Landkreisen bleibt die Verfügbarkeit begrenzt. Die (Land-)Kreise in direkter Nachbarschaft Hamburgs bieten (bis auf den Kreis Segeberg) kaum noch freie Flächen an – oder, wie im Fall vom Kreis Pinneberg, sogar gar keine.

Anders sieht es in den eher ländlich geprägten Regionen aus: Hier stehen deutlich mehr Flächen zur Verfügung, die für eine gewerbliche 24-Stunden-Nutzung geeignet sind. Besonders in den nordöstlichen und nordwestlichen Teilen der Region finden sich attraktive Reserven, die für Unternehmen mit Expansionsbedarf interessant sein könnten.

Insgesamt macht die Karte die strukturellen Unterschiede innerhalb der Region sichtbar: Diese Verteilung hat sich auch im Jahr 2023 nicht grundsätzlich verändert.

3.6 Erschließungssituation

Die insgesamt größten voll erschlossenen Flächen gab es in Schwerin.

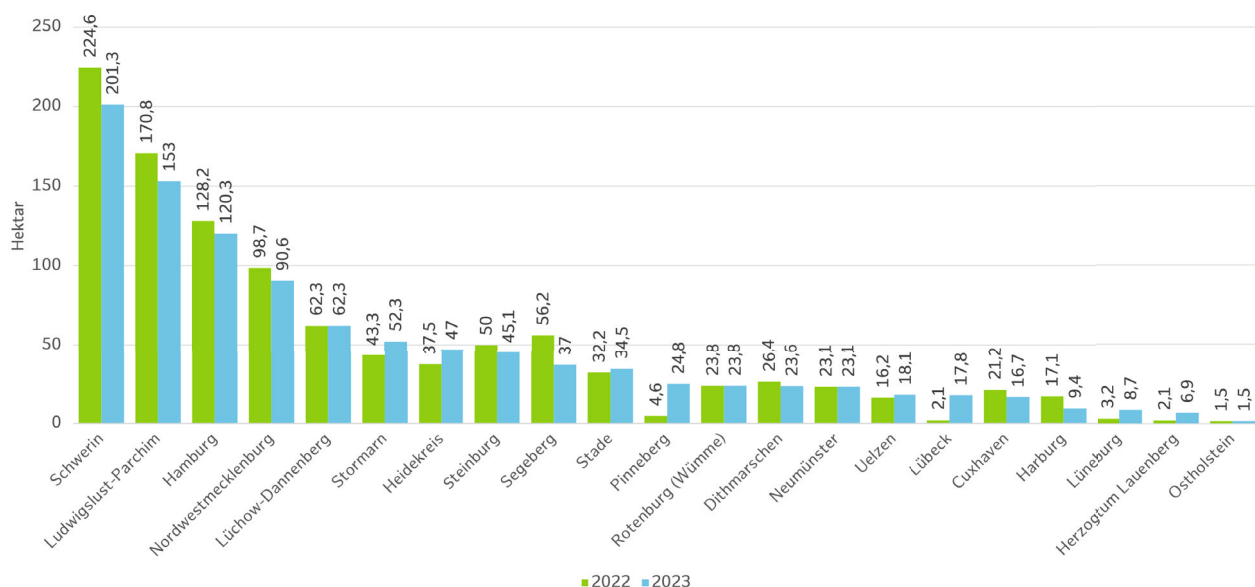


Abb. 3.16 Verfügbare voll erschlossene Flächen in ha

Hinweis zum Kreis Segeberg: unter Berücksichtigung von Brach-, Entwicklungs- und potenziellen Ergänzungsflächen.

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2023: n = 505)

Die Landeshauptstadt Schwerin sichert sich auch 2023 die Spitzenposition im Ranking – mit insgesamt 201,3 Hektar vollständig vorbereiteter Flächen. Die ist ein leichtes Minus im Vergleich zum Vorjahreswert von 224,6 Hektar.

Doch auch der Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Hansestadt Hamburg bleiben dicht dahinter und attraktiv für Unternehmen, die ohne große Wartezeiten bauen oder expandieren möchten. Gerade in Hamburg fällt dabei auf: Trotz Flächendruck innerhalb der Stadtgrenzen gelingt es, das Angebot auf hohem Niveau stabil zu halten.

Interessant ist der Blick auf die weiteren Plätze: (Land-)Kreise wie Dithmarschen, Steinburg oder Nordwestmecklenburg bieten ebenfalls solide Flächenpotenziale.

Am anderen Ende der Skala zeigt sich das bekannte Bild: In stark verdichteten oder topografisch herausfordernden Regionen wie Lübeck, den (Land-)Kreisen Herzogtum Lauenburg oder Ostholstein bleibt das Angebot niedrig. Hier ist die verfügbare Fläche sehr klein und für größere Ansiedlungsprojekte dann oftmals ungeeignet.

Die Grafik macht deutlich: Die Verfügbarkeit voll erschlossener Flächen bleibt ein zentraler Standortfaktor – und während einige Regionen konsequent in Ausbau und Erschließung investieren, geraten andere zunehmend ins Hintertreffen.

In den (Land-)Kreisen Stormarn und Lüchow-Dannenberg waren 2023 alle verfügbaren Flächen voll erschlossen.

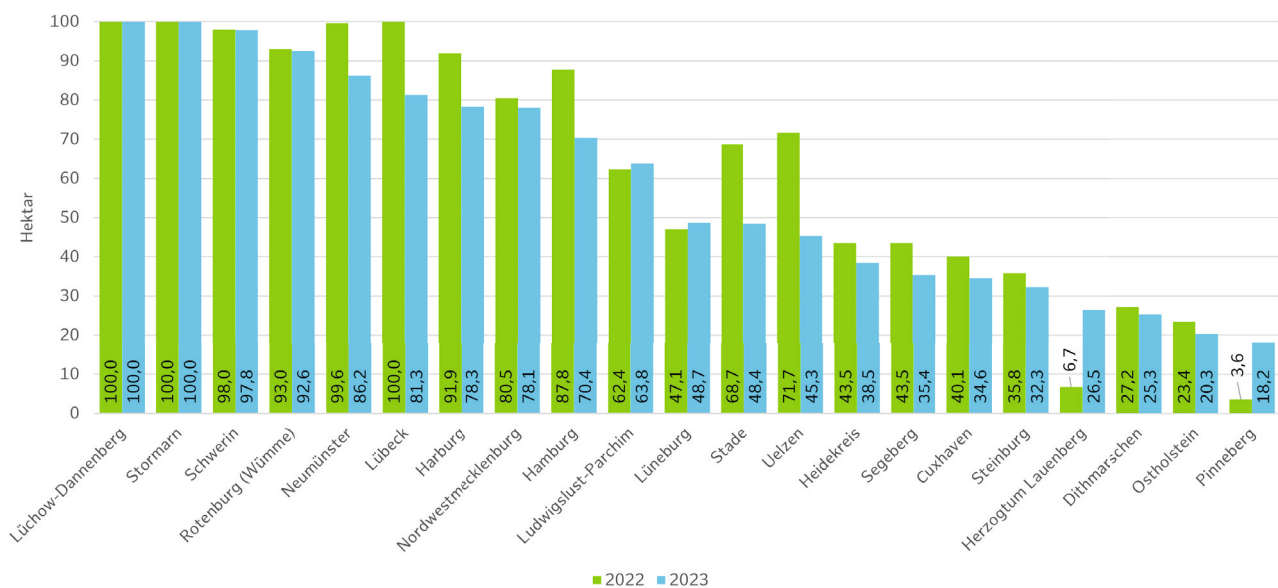


Abb. 3.17 Anteil voll erschlossener Flächen an allen verfügbaren Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) in Prozent

Hinweis zum Kreis Segeberg: unter Berücksichtigung von Brach-, Entwicklungs- und potenziellen Ergänzungsflächen.

Hinweis zum Kreis Ostholstein: Der Anteil der voll erschlossenen Flächen an den sofort verfügbaren Flächen liegt in Ostholstein bei 100 %

Hinweis: In der Hansestadt Hamburg werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 505)

Die (Land-)Kreise Lüchow-Dannenberg und Stormarn können 2022 und 2023 mit einem bemerkenswerten Ergebnis aufwarten: In beiden Regionen waren sämtliche verfügbaren Flächen vollständig erschlossen. Das zeigt, wie konsequent hier an der Flächenentwicklung gearbeitet wird.

Auch andere Teilregionen schneiden im Vergleich solide ab. So bewegen sich die Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie der Landkreis Harburg ebenfalls im Bereich hoher Erschließungsquoten zwischen 70 und 100 Prozent. Deutlich heterogener fällt das Bild hingegen in anderen Teilen der Metropolregion Hamburg aus. Im Heidekreis, in den (Land-)Kreisen Herzogtum Lauenburg oder Pinneberg liegt der Anteil deutlich darunter. Auffällig ist zudem: In manchen Regionen ging die Erschließungsquote im Vergleich zu 2022 zurück. Besonders deutlich zeigt sich das etwa im Landkreis Uelzen.

Die Grafik macht damit klar: Für Unternehmen auf Standortsuche zählt nicht nur die Größe der verfügbaren Flächen, sondern vor allem deren sofortige Nutzbarkeit – und hier zeigt sich in der Region ein differenziertes Bild.

3.7 Eigentum

In Schwerin waren 2022 alle verfügbaren Flächen in öffentlicher Hand.

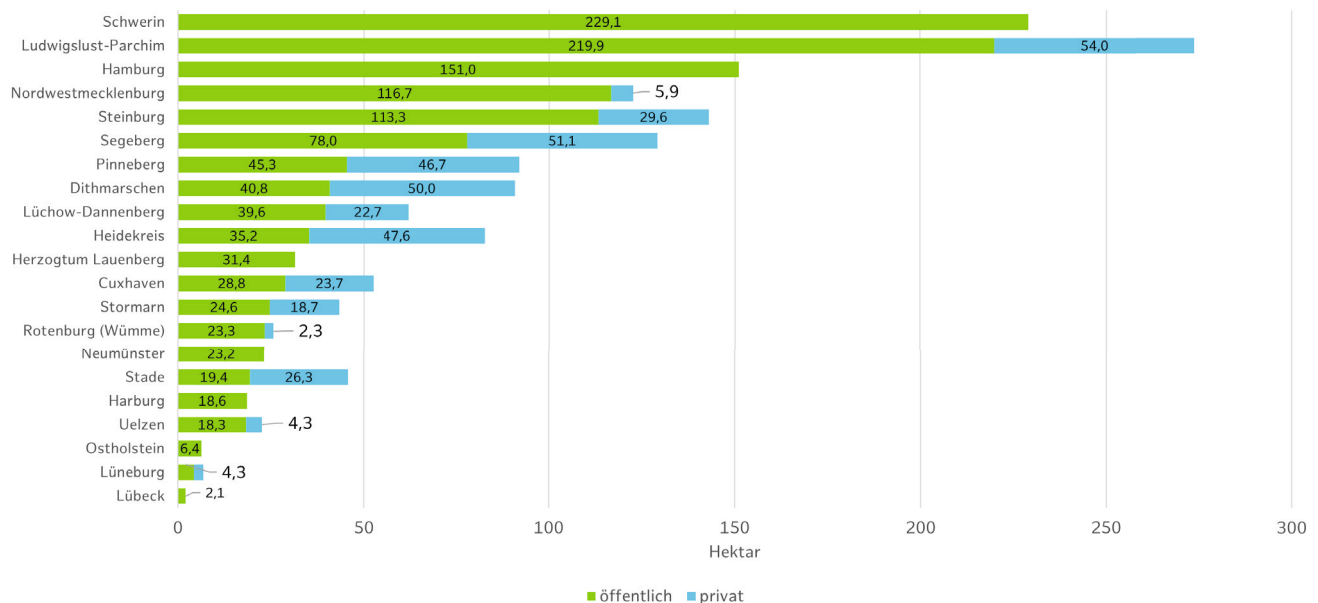


Abb. 3.18 Eigentum an verfügbaren Flächen 2022 in ha

Hinweis zum Kreis Segeberg: unter Berücksichtigung von Brach-, Entwicklungs- und potenziellen Ergänzungsflächen.

Hinweis zur Hansestadt Hamburg und zum Kreis Ostholstein: Es werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Hinweis zum Kreis Ostholstein: Die angegebenen 6,4 ha umfassen auch Flächen in Entwicklung.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2022: n = 683)

Eigentumsverhältnisse beeinflussen die Gestaltungsmöglichkeiten für Kommunen, und wer einen Blick auf die verfügbaren Flächen in der Metropolregion Hamburg wirft, könnte schnell zu dem Schluss kommen, dass der öffentliche Sektor als Eigentümerin von Gewerbe- und Industrieflächen stark dominierend ist. Dabei muss aber unbedingt berücksichtigt werden, dass in GEFIS bis auf wenige Ausnahmen nur öffentliche Flächen erfasst werden und der private Sektor hier nur zu geringen Teilen berücksichtigt ist. Somit ist es zwangsläufig in den meisten (Land-) Kreisen und Städten so, dass die Flächenanteile von öffentlichen gegenüber privaten Flächen in dieser Darstellung überproportional hoch ausfallen.

Das Flächen-Ranking insgesamt führen wiederum die Landeshauptstadt Schwerin und der Landkreis Ludwigslust-Parchim mit 229 bzw. 219 Hektar öffentlich verfügbaren Flächen klar an. Ergänzt wird das Flächenangebot hier um einige ausgewiesene private Flächen.

Bemerkenswert ist andersherum die Situation in Dithmarschen, wo der Anteil der ausgewiesenen privaten Flächen den der öffentlich verfügbaren Flächen deutlich übertrifft – die Sondersituation mit der geplanten Northvolt-Ansiedlung und der damit verbundenen Kooperation mit privaten Eigentümern ist hierbei anscheinend ein zentraler Faktor.

Die Hansestadt Hamburg erhebt im GEFIS nur öffentliche Flächen, wodurch das tatsächliche Angebot nur bedingt vergleichbar ist. Private Flächenpotenziale werden separat erhoben. Auch so bleibt die Hansestadt mit 146 Hektar öffentlich verfügbaren Flächen im oberen Drittel. Im Mittelfeld rangieren (Land-) Kreise, wie Nordwestmecklenburg, Cuxhaven und Lüchow-Dannenberg, in denen der öffentliche Sektor beim Flächenangebot ebenfalls dominiert.

Gegenüber 2022 hat sich die Eigentumssituation nur wenig verändert.

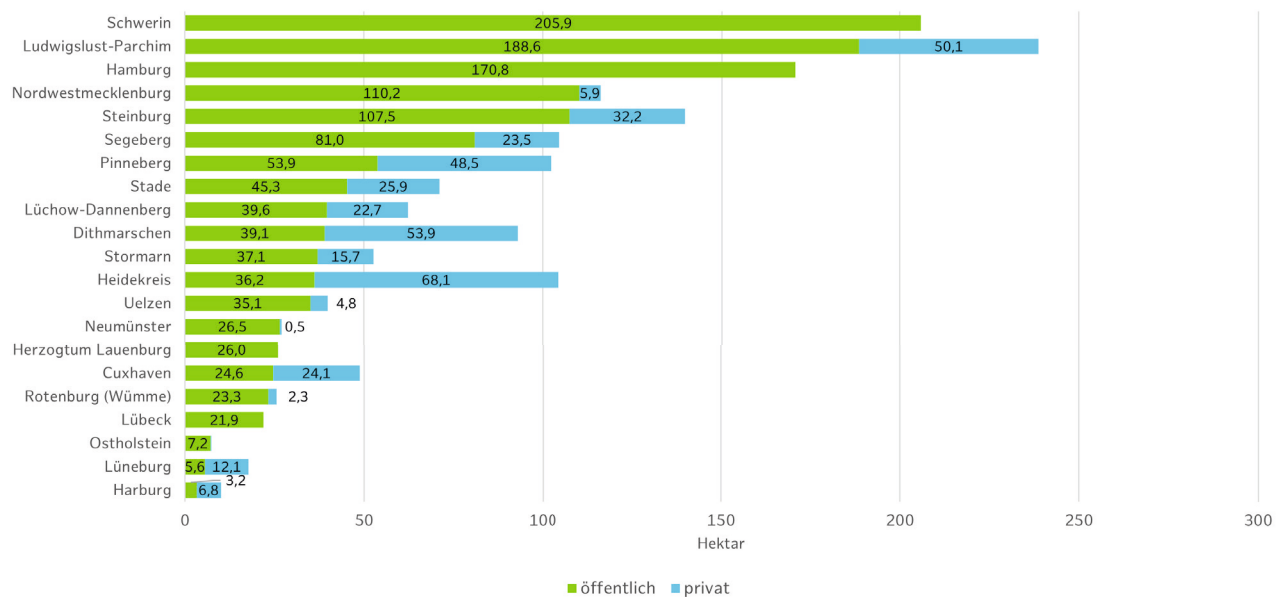


Abb. 3.19 Eigentum an den verfügbaren Flächen 2023 in ha

Hinweis zum Kreis Segeberg: unter Berücksichtigung von Brach-, Entwicklungs- und potenziellen Ergänzungsflächen.

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Es werden in GEFIS keine privaten Flächen erfasst.

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 768)

Die Eigentumsverhältnisse auf dem Flächenmarkt der Metropolregion Hamburg zeigen sich auch 2023 wenig verändert. Auch hier ist wieder zu betonen, dass Flächen im Privatbesitz nur zu einem geringen Teil berücksichtigt sind. In der Landeshauptstadt Schwerin, in Hamburg und im Landkreis Herzogtum Lauenburg liegt das gesamte abgebildete Flächenangebot in öffentlicher Hand.

In anderen Gebietskörperschaften, wie dem Heidekreis, dominiert hingegen das private Eigentum, was potenziell Auswirkungen auf die Verfügbarkeit und die Verhandlungsprozesse bei der Flächenvergabe haben kann. Insgesamt muss festgehalten werden, dass eine Vergleichbarkeit zwischen den Gebietskörperschaften der Metropolregion Hamburg in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse der Gewerbe- und Industrieflächen auf Grundlage der unterschiedlichen Erfassungsgrundlagen nur begrenzt möglich ist.

3.8 Premiumflächen

Die Tabelle gibt einen Überblick über sogenannte „Premiumflächen“ in der Metropolregion Hamburg im Jahr 2023. Premiumflächen zeichnen sich durch ein Bündel an besonderen Eigenschaften, wie etwa eine sehr gute Verkehrsanbindung oder spezielle Nutzungsanforderungen, aus, was diese Flächen für Investoren potenziell besonders interessant macht.

Eine Reihe von größeren Premiumflächen-Standorten in den schleswig-holsteinischen Kreisen Dithmarschen, Steinburg, der Stadt Neumünster sowie den Landkreisen Ludwigslust-Parchim und dem Heidekreis ist vorrangig auf emissionsintensives Gewerbe ausgerichtet. Andere Premiumflächen-Standorte, wie etwa im Kreis Pinneberg, im Landkreis Ludwigslust-Parchim und in der Landeshauptstadt Schwerin, zeichnen sich eher durch ihre Eignung für klassische Gewerbenutzungen aus.

Premiumflächen für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen finden sich im Kreis Dithmarschen und im Landkreis Uelzen. Hamburg verfolgt einen eigenständigen, zukunftsorientierten Ansatz mit insgesamt vier „Innovationsparks“. Premiumflächen, die als Sonderstandorte definiert sind, finden sich nur in den (Land-)Kreisen Uelzen und Dithmarschen. Diese umfassen primär hafenauffines Gewerbe, verarbeitendes Gewerbe, Logistik sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Einige der Flächen bieten ein sehr großes Flächenangebot von mehreren Hundert Hektar, andere hingegen – insbesondere urbane Sonderstandorte – bleiben unter zehn Hektar. Die Spannbreite reicht somit von regional bedeutsamen Großstandorten bis hin zu spezialisierten, kleinteiligen Flächenangeboten.

Insgesamt zeigt sich: Die Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg sind stark differenziert und bedienen unterschiedliche Bedarfe – von großflächigen Industrieansiedlungen bis hin zu technologie- und wissensorientierten Entwicklungsorten. Diese Vielfalt eröffnet Unternehmen verschiedenster Branchen passgenaue Standortoptionen.

Bewertungskriterien zur Identifikation von Premiumflächen

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

Tab. 3.4 Bewertungskriterien zur Identifikation von Premiumflächen

Hinweis: * Bei potenziellen Premiumstandorten ist eine sofortige Verfügbarkeit nicht erforderlich.

Standort	(Land-)Kreis/ kreisfreie Stadt	Klassisches Gewerbegebiet	Emissions- intensives Gewerbe	Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen	Sonderstandorte	Standortgröße (ha, brutto)	Verfügbare Fläche (ha, netto)
Industriegebiet Nord, Brunsbüttel	Dithmarschen		X			312,9	77,5
Industriegebiet Süd, Steinburg	Steinburg		X			531,2	174,19
Industriegebiet Süd #14233	Neumünster		X			376,2	22,7
Soltau-Ost III „An der Oeniger Halbe“	Heidekreis		X			82,1	35,2
Industriepark Walsrode	Heidekreis		X			141,4	54,9
A27park Walsrode	Heidekreis		X			110,8	43,8
Bolzenburg, Gewerbegebiet Boize-Center	Ludwigslust-Parchim		X			154,9	15,6
Industriegebiet Parchim am Flughafen	Ludwigslust-Parchim		X			61,6	17,6
GI Bilmer Strauch	Lüneburg		X			171,8	0
Northvolt 1, Lohe-Rickelshof	Dithmarschen		X			53,1	42,7
Northvolt 1, Norderwöhrden	Dithmarschen		X			63,41	44,2
Semiramis, 1. Bauabschnitt	Lübeck	x				34,0	13,3
Quickborn-Nord	Pinneberg	X				91,5	20,3
Grabow, Gewerbepark A14	Ludwigslust-Parchim	X				46,4	46,4
Valluhn/Gallin	Ludwigslust-Parchim	X				255,0	42,7
Industriepark Schwerin	Schwerin	X				350,0	277,9
Industriegebiet Süd, Brunsbüttel	Dithmarschen	X			X	586,5	0,0
Hafen Uelzen	Uelzen				X	114,1	35,9
Lurup (Sondergebiet Technologiepark)	Hamburg			X		8,6	5,0
Bahnhofslinse/Schlachthofstraße	Hamburg			X		9,1	2,0
Wirtschaftsgebiet TIP Innovationspark Nordheid	Harburg			X		24,6	3,3
Industrie- und Gewerbegebiet Hexenberg, Teil II	Rotenburg			X		23,9	3,9
Gewerbegebiet Nordport, Norderstedt	Segeberg			X		8,5	1,1
Bebauungsplan Nr. 88b, Ahrensburg	Stormarn			X		69,5	8,45
InnoQuarter Itzehoe	Steinburg			X		100,1	32,1

Tab. 3.5 Übersicht der Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg 2023

Quelle: Auszug aus GEFIS für 2023

4. Gewerbeflächennachfrage

2021: Im Landkreis Stade wurden im Vergleich die meisten Flächen veräußert.

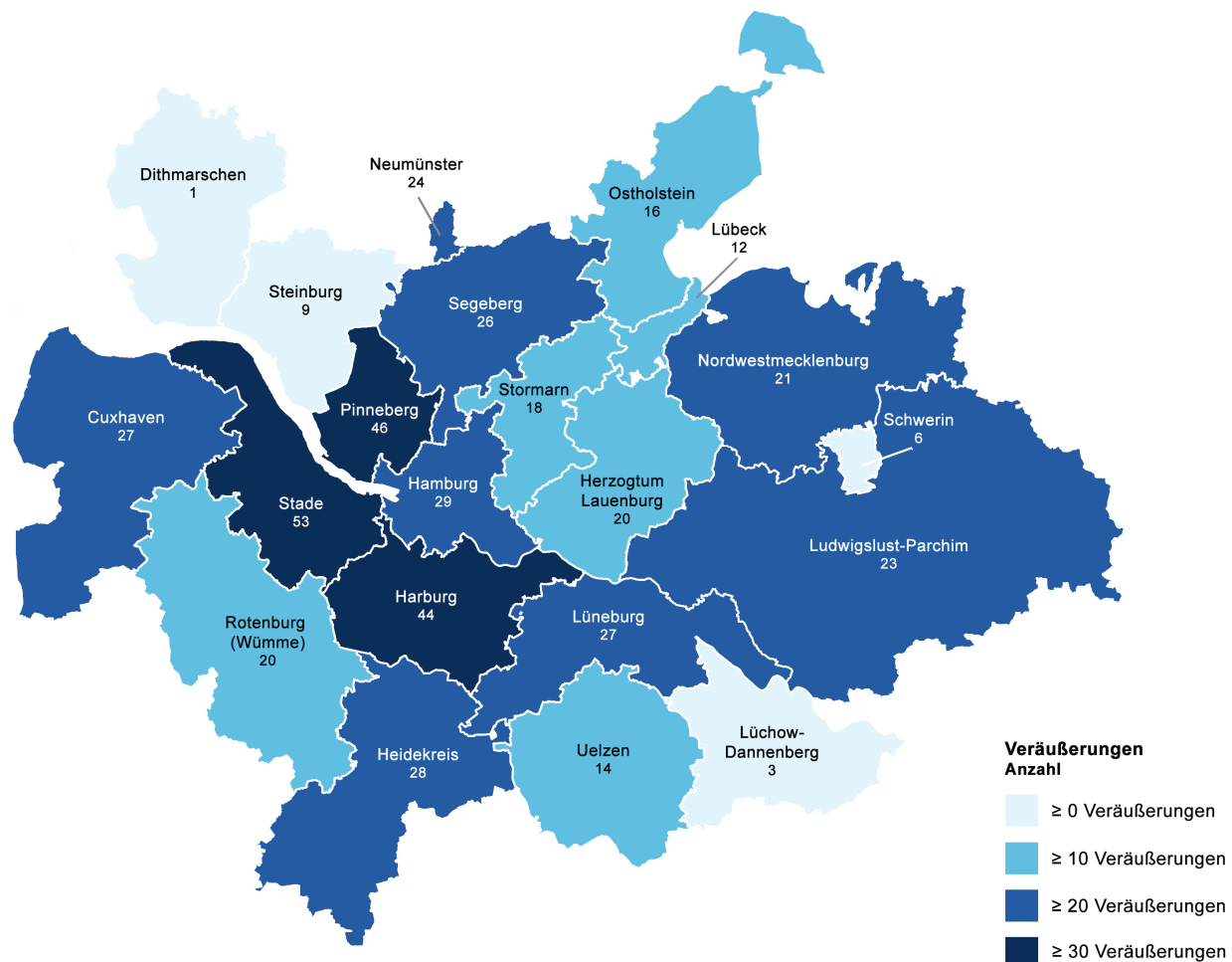


Abb. 4.1 Anzahl Flächenveräußerungen 2021

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (n = 467)

Im Jahr 2021 fanden im Landkreis Stade die meisten Flächenveräußerungen innerhalb der Metropolregion Hamburg statt. Mit über 50 Veräußerungen liegt er deutlich vor anderen Regionen, was auf eine besonders hohe Marktaktivität hindeutet.

Auch in den (Land-)Kreisen Pinneberg, Harburg und Rotenburg (Wümme) sowie in der Hansestadt Hamburg war das Transaktionsgeschehen auffallend rege. Diese Gebiete zeigen ein lebendiges Marktgeschehen, vermutlich begünstigt durch ihre gute infrastrukturelle Lage oder auch durch gezielte wirtschaftliche Entwicklungsstrategien.

Demgegenüber gab es in einigen Teilregionen nur sehr wenige Verkäufe. In den (Land-)Kreisen Dithmarschen, Lüchow-Dannenberg oder Steinburg blieb die Anzahl unter zehn, was entweder auf geringe Nachfrage und/oder ein knappes Flächenangebot schließen lässt.

Insgesamt zeigt sich: Die Verteilung der Veräußerungen ist also regional sehr unterschiedlich – sei es aufgrund fehlender Flächen, struktureller Hindernisse oder geringeren Investitionsinteresses.

Im Jahr 2022 lagen der Heidekreis und der Landkreis Cuxhaven vorn.

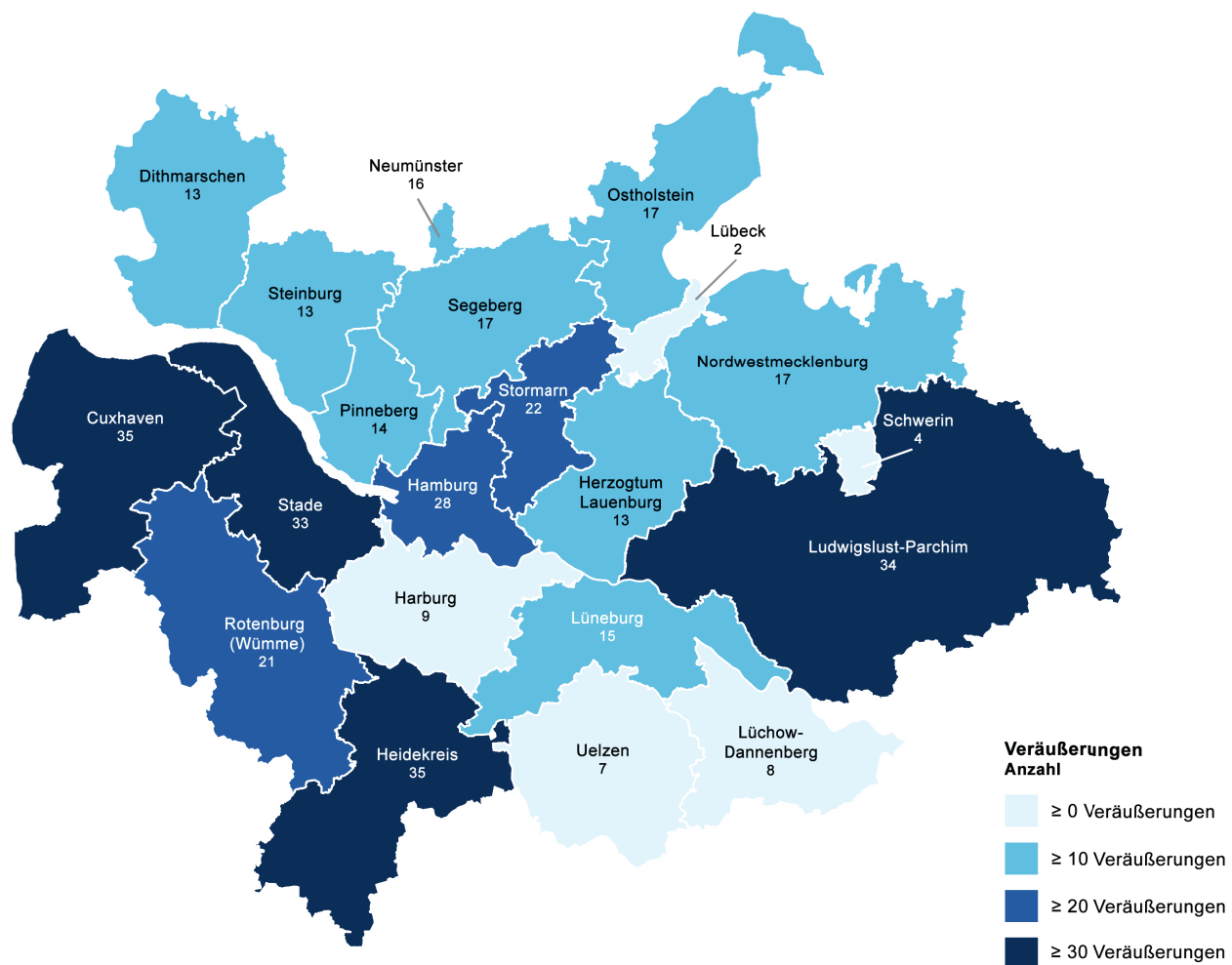


Abb. 4.2 Anzahl Flächenveräußerungen 2022

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (n = 390)

Im Vergleich zum Vorjahr gab es bei den Flächenveräußerungen 2022 neue Spitzenreiter: Besonders viele Veräußerungen wurden in den (Land-)Kreisen Cuxhaven, Stade, Ludwigslust-Parchim und dem Heidekreis registriert. Alle vier Regionen verzeichneten mehr als 30 Abschlüsse und nehmen damit eine führende Rolle beim Flächenumsatz ein.

Die Zahl der Veräußerungen ist im Jahresvergleich von 2021 auf 2022 spürbar um 16 Prozent gesunken, was zum Teil noch auf die Folgen der Corona-Krise zurückgeführt werden kann.

Dicht dahinter folgen Ludwigslust-Parchim, Stade und Hamburg mit ebenfalls hohen Veräußerungszahlen. Diese Teilregionen zeigen eine anhaltend starke Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen.

Weniger aktiv war der Markt hingegen in Lübeck, dem Landkreis Harburg oder in der Landeshauptstadt Schwerin, wo nur einzelne Flächenverkäufe stattgefunden haben. Man sieht: Diese Zurückhaltung muss nicht am geringen Angebot liegen (wie in Lübeck), denn in Schwerin sind ja große Flächen verfügbar.

Betrachtet man die räumliche Verteilung insgesamt, wird deutlich: Der Flächenmarkt ist regional stark differenziert. Einige (Land-)Kreise bauen ihre Rolle als Entwicklungsstandorte weiter aus, während sich in anderen vergleichsweise wenig Bewegung zeigt.

Die meisten Veräußerungen gab es 2022 (der Anzahl nach) im Heidekreis und im Landkreis Cuxhaven.

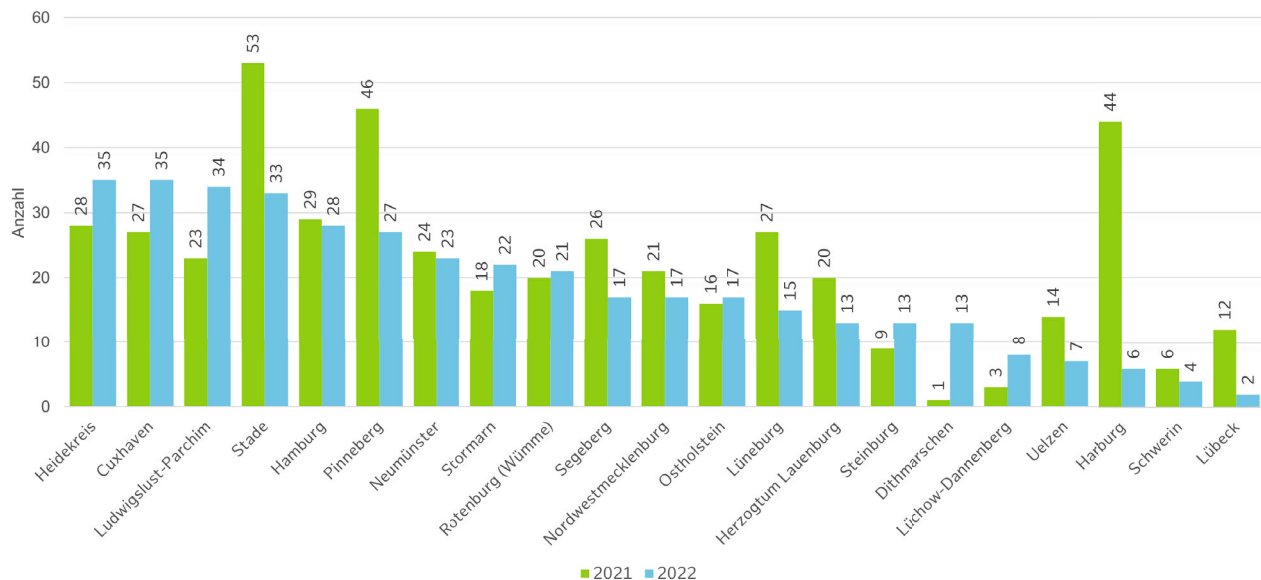


Abb. 4.3 Anzahl Flächenveräußerungen 2021 und 2022

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (2021: n = 467; 2022: n = 390)

Im Jahresvergleich zeigt sich besonders deutlich: 2022 stiegen die Flächenveräußerungen im Heidekreis und im Landkreis Cuxhaven auf ein neues Niveau. Beide Regionen verzeichneten im Jahr 2022 jeweils mehr als 30 Verkäufe und setzten sich damit klar an die Spitze. Auch die Landkreise Dithmarschen und Ludwigslust-Parchim können eine positive Entwicklung vorweisen.

Während in einigen (Land-)Kreisen das Transaktionsniveau ebenfalls hoch blieb, fielen die Werte andernorts merklich ab, beispielsweise in Stade oder Pinneberg.

Gleichzeitig gab es in Regionen wie Lüchow-Dannenberg, Schwerin oder Uelzen über beide Jahre hinweg nur sehr wenige Transaktionen. Dort verharrt der Flächenumsatz offenbar dauerhaft auf niedrigem Niveau.

Der Vergleich zwischen 2021 und 2022 offenbart eine deutliche Verschiebung der Aktivität – teils durch lokale Projekte oder neue Investitionsanreize ausgelöst, teils durch zurückgehende Angebote oder eine abgeschwächte Nachfrage.

4.1 Flächenumsatz mit Gewerbebau land

2021: Viele Hektar wurden in Ludwigslust-Parchim und im Heidekreis veräußert.

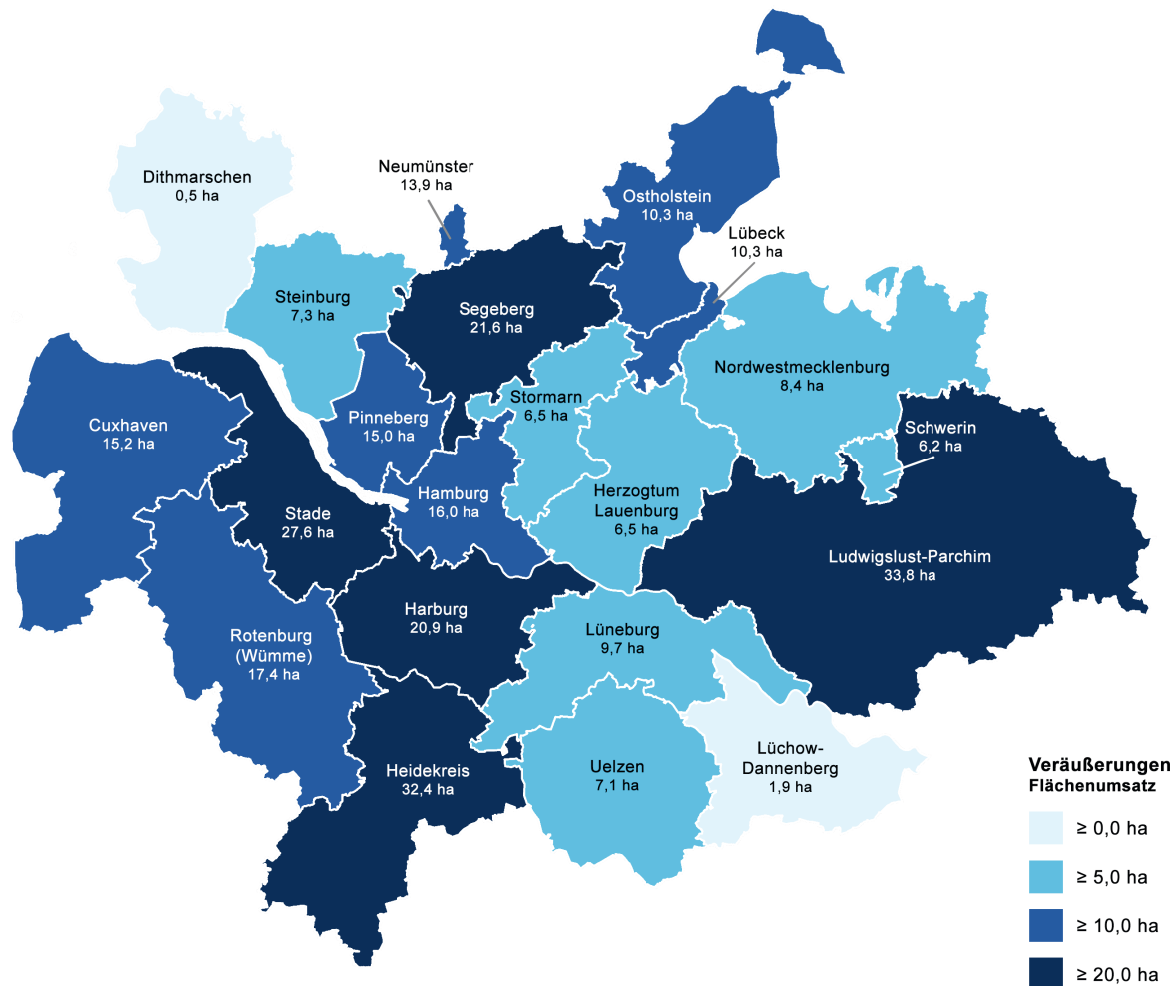


Abb. 4.4 Flächenveräußerungen 2021 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (n = 467)

Die Karte zeigt, in welchen Regionen im Jahr 2021 größere Flächenveräußerungen stattgefunden haben. Besonders hervor stechen der Landkreis Ludwigslust-Parchim und der Heidekreis, wo jeweils überdurchschnittlich viele Hektar veräußert wurden. Auch die (Land-)Kreise Stade, Segeberg, Harburg oder Rotenburg (Wümme) weisen einen hohen Flächenumsatz auf.

Demgegenüber steht eine Reihe von (Land-)Kreisen mit nur geringen Verkaufsaktivitäten. In Dithmarschen, Stormarn oder Lüchow-Dannenberg wurden nur wenige Hektar veräußert. Hier zeigt sich, dass die Dynamik des Flächenmarkts einerseits von der Verfügbarkeit, andererseits aber auch vom regionalen Entwicklungsdruck und von der Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen abhängt. Auch die Folgen der Corona-Pandemie sowie (land-)kreisinterne Herausforderungen haben Einfluss auf das Ergebnis der Flächenveräußerungen.

Insgesamt macht die Darstellung deutlich, dass der Verkauf von Flächen ein zentraler Indikator für wirtschaftliche Aktivität und Entwicklungsbereitschaft einer Region ist – mit klaren Schwerpunkten innerhalb der Metropolregion.

2022: Dithmarschen hat die meisten Hektar veräußert. Das hängt mit der damals geplanten Northvolt-Ansiedlung zusammen.

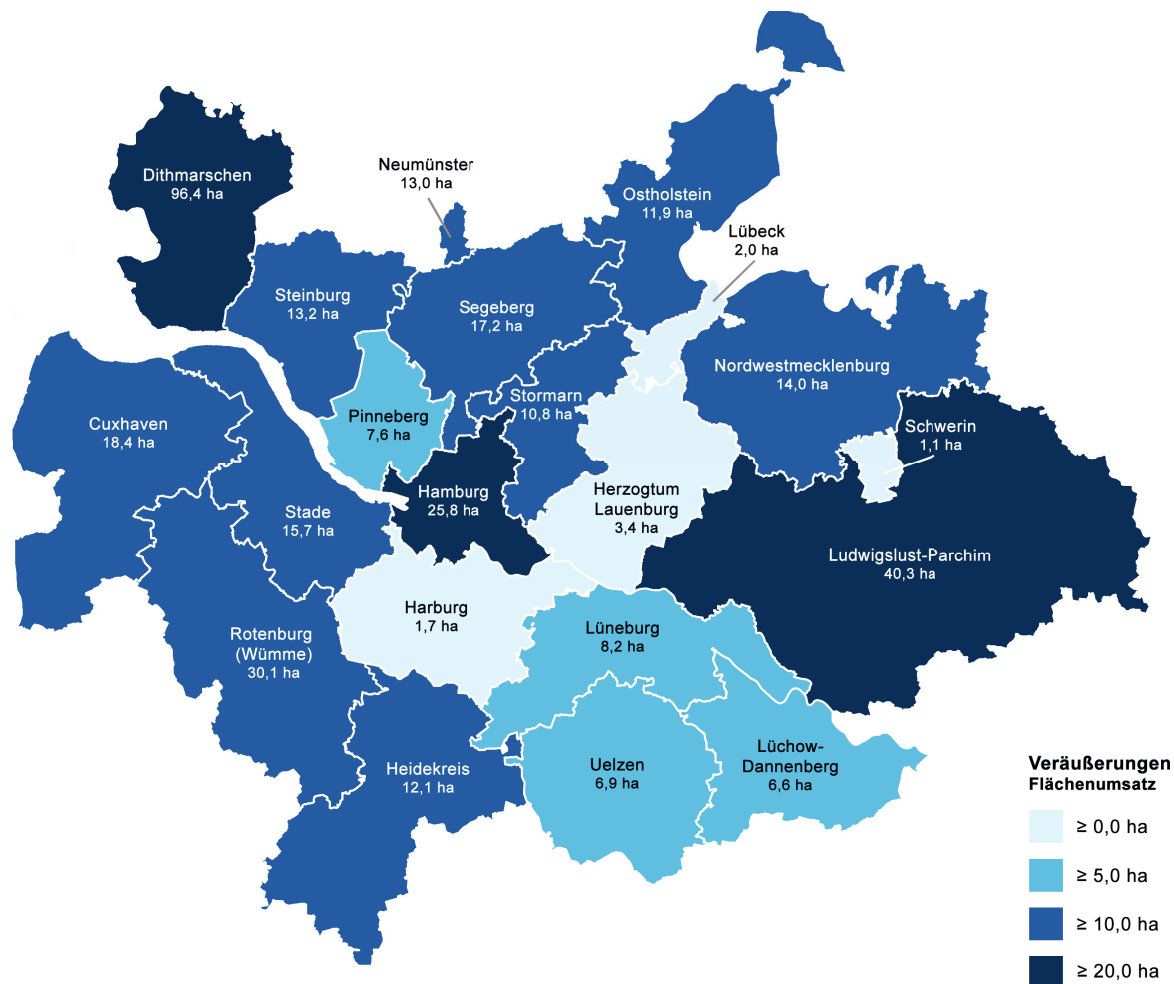


Abb. 4.5 Flächenveräußerungen 2022 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (n = 390)

Im Jahr 2022 fanden die umfangreichsten Flächenveräußerungen im Landkreis Dithmarschen statt – dies war eine Auswirkung der geplanten Northvolt-Ansiedlung. Dort wurde mit Abstand mehr Fläche veräußert als in den übrigen Teilregionen.

Ein ebenfalls deutliches Veräußerungsvolumen lässt sich in den (Land-)Kreisen Ludwigslust-Parchim und Segeberg sowie in der Hansestadt Hamburg erkennen. Diese Teilräume zählen damit zu den dynamischeren Gebieten mit spürbarer wirtschaftlicher Bewegung.

Anders stellt sich die Lage etwa in Schwerin sowie den Landkreisen Harburg und Herzogtum Lauenburg dar: Dort wechselte nur vergleichsweise wenig Fläche den Besitzer. In diesen Gebieten ist kaum Bewegung zu verzeichnen und es wurden keine großen Flächen veräußert.

Insgesamt verdeutlicht die Karte, wie ungleich sich die Flächendynamik innerhalb der Region verteilt. Häufig lassen sich zudem hohe Umsätze direkt mit konkreten Großprojekten oder gezielter Standortentwicklung in Verbindung bringen.

Die perspektivische Northvolt-Ansiedlung zeigt deutliche Spuren.

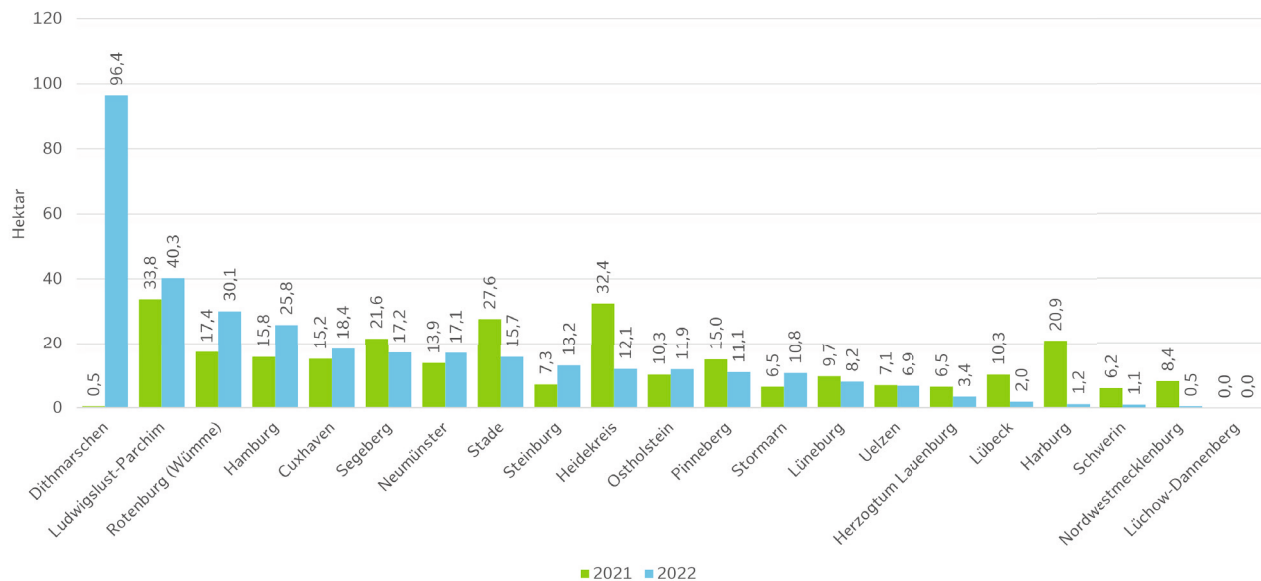


Abb. 4.6 Flächenveräußerungen in 2021 und 2022 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (2021: n = 467; 2022: n = 390)

Die Darstellung zeigt einen direkten Vergleich der Flächenveräußerungen in den Jahren 2021 und 2022. Besonders auffällig ist der extreme Anstieg in Dithmarschen im Jahr 2022, der mit der angekündigten Ansiedlung von Northvolt in Verbindung steht. Während dort im Vorjahr kaum Flächen verkauft wurden, schnellte der Wert 2022 deutlich in die Höhe.

Auch in weiteren Regionen, wie den (Land-)Kreisen Ludwigslust-Parchim, Rotenburg (Wümme) und Segeberg, ist eine spürbare Steigerung der Verkäufe im Jahr 2022 zu beobachten. Hier scheint es eine wachsende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu geben, möglicherweise im Zusammenhang mit Folgeeffekten größerer Ansiedlungen oder einer verstärkten Standortentwicklung.

In anderen (Land-)Kreisen, wie etwa in Cuxhaven, Stade oder in der Hansestadt Hamburg, blieb das Verkaufsniveau über beide Jahre hinweg vergleichsweise stabil. In den Kreisen Stormarn oder Pinneberg zeigen sich dagegen kaum Veränderungen bzw. gibt es dort einen leichten Rückgang.

Deutlich wird: Die Flächenmärkte reagieren dynamisch auf wirtschaftspolitische Impulse. Große Investitionsvorhaben, wie die geplante Northvolt-Ansiedlung, haben nicht nur lokal, sondern auch regional spürbare Auswirkungen auf den Flächenumsatz.

4.2 Nachfragestruktur

Mehr als ein Drittel der veräußerten Flächen hatte eine Größe zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmetern.

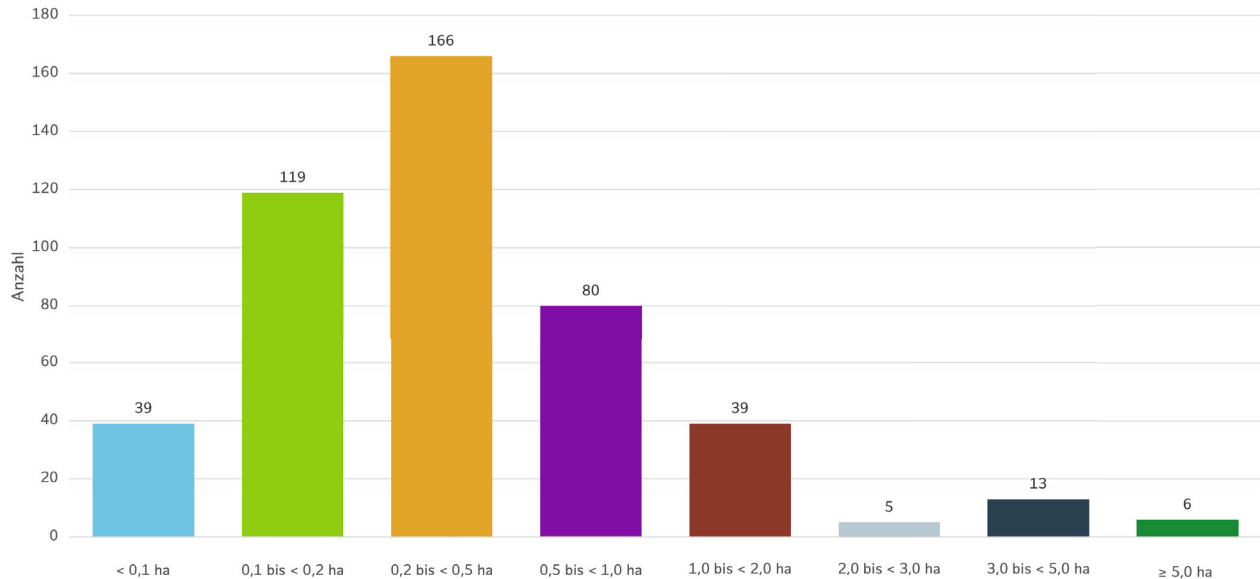


Abb. 4.7 Größenklassen der Veräußerungen 2021

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (n = 467)

Kleinere bis mittelgroße Grundstücke dominierten das Veräußerungsgeschehen im Jahr 2021 deutlich. Am häufigsten wurden Flächen mit einer Größe zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmetern veräußert – sie machten mehr als ein Drittel aller Transaktionen aus.

Auch Grundstücke, die zwischen 1.000 und 2.000 Quadratmeter bzw. bis zu 1.000 Quadratmeter groß waren, wurden häufig gehandelt, was auf eine starke Nachfrage seitens kleinerer Gewerbe hinweist. Diese Größenordnung dürfte vor allem für Handwerksbetriebe, kleine Produktionsstätten oder regionale Dienstleister attraktiv sein.

Größere Flächen ab einem Hektar wurden deutlich seltener verkauft, was auch daran liegt, dass solche Großflächen generell in geringerem Umfang vorhanden sind. So fanden auch nur wenige Veräußerungen in den Größenklassen über zwei Hektar statt, und Großflächen ab fünf Hektar waren mit nur sechs Fällen eine absolute Ausnahme.

Damit zeigt sich: Der Markt war im Jahr 2021 vor allem durch die Veräußerung kleinteiliger Flächen geprägt.

Zusammengenommen wurden 2022 deutlich weniger Flächen veräußert als ein Jahr zuvor.

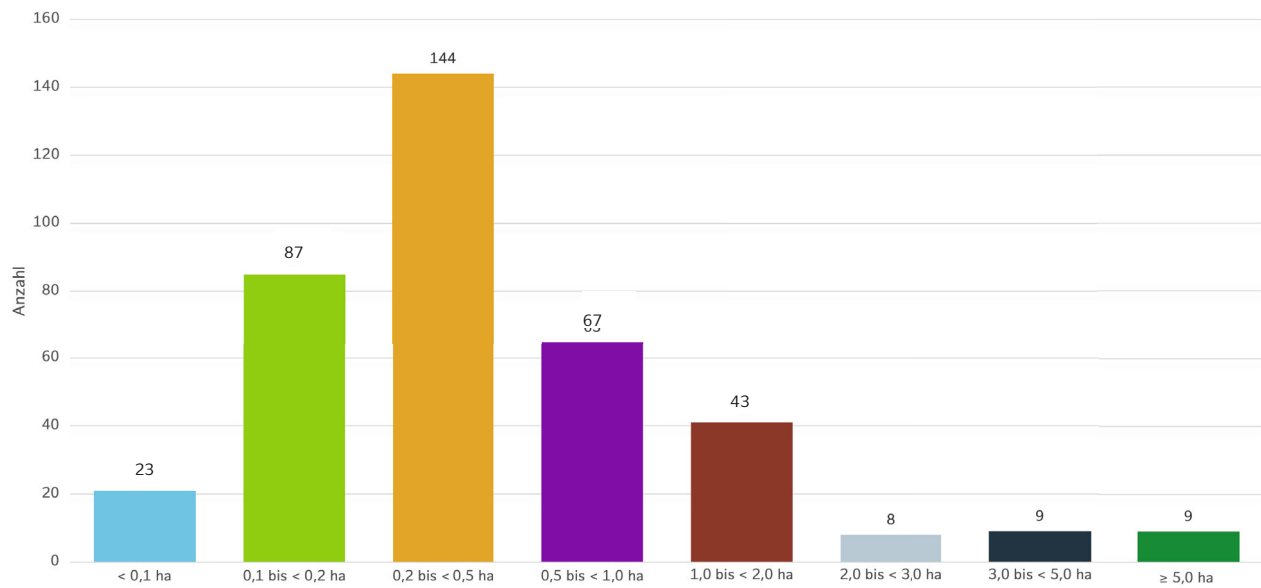


Abb. 4.8 Größenklassen der Veräußerungen 2022

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (n = 390)

Im Vergleich zu 2021 gingen die Flächenverkäufe im Jahr 2022 spürbar zurück. Über beinahe alle Größenklassen hinweg wurden insgesamt weniger Transaktionen verzeichnet – ein Rückgang, der sich besonders in den kleineren Größenkategorien bemerkbar macht. Auch diese Entwicklung kann auf die Folgen der Corona-Pandemie zurückgeführt werden, da bekanntlich vor allem kleinere Betriebe von negativen Auswirkungen betroffen waren.

Am stärksten nachgefragt blieben weiterhin Grundstücke mit einer Größe zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmetern. Diese Größenordnung bildet erneut das Zentrum des Marktgeschehens, wenn auch mit leicht gesunkener Anzahl. Auch Flächen bis 2.000 Quadratmeter wurden häufig veräußert, allerdings auch seltener als im Vorjahr.

Interessanterweise blieb die Zahl der Verkäufe bei größeren Grundstücken ab einem Hektar relativ stabil oder stieg sogar leicht an. Besonders auffällig: Flächen ab fünf Hektar wurden 2022 deutlich stärker verkauft als im Vorjahr – ein Hinweis auf vereinzelte Großprojekte oder strategische Flächenkäufe.

Insgesamt lässt sich sagen: Zwar ging die Gesamtdynamik im Jahresvergleich zurück, doch das Marktbild differenzierte sich stärker aus. Während kleinteilige Verkäufe seltener wurden, gewannen größere Flächenanteile offenbar leicht an Bedeutung.

Die Herkunft der Nachfrage ist vor allem lokal und regional.

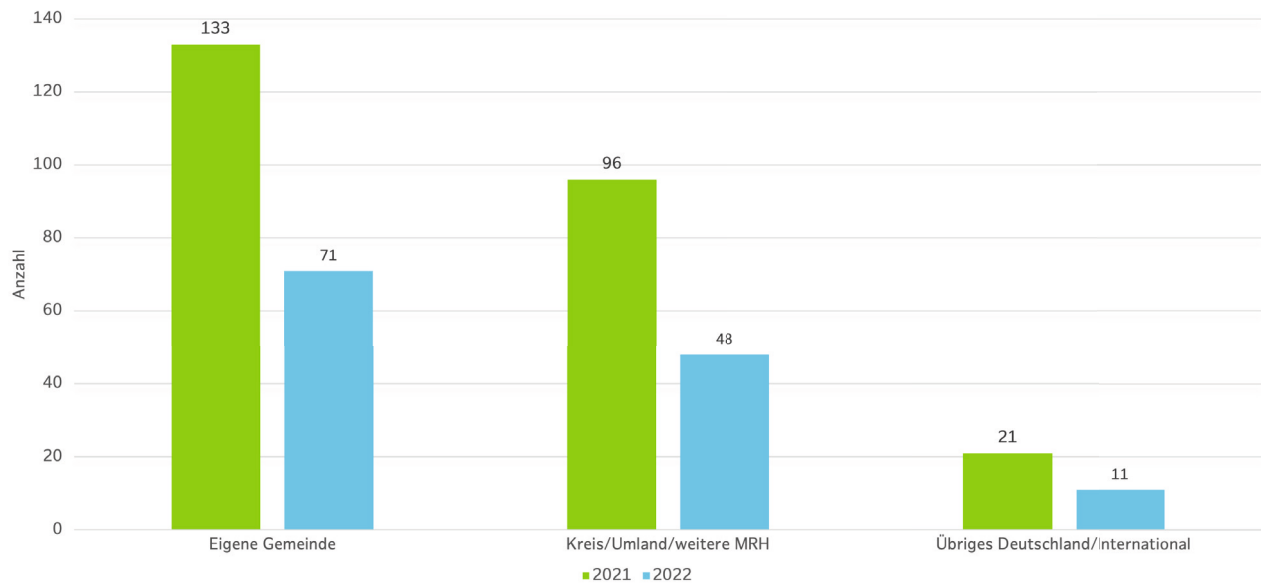


Abb. 4.9 Anzahl der Flächenveräußerungen nach Herkunft der Nachfrage 2021 und 2022

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Hafenflächen sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n=250; 2022: n=130)

Die Nachfrage nach Flächen kam 2021 und 2022 überwiegend aus dem lokalen und regionalen Umfeld. Besonders ausgeprägt war das Interesse von Akteuren aus der jeweils eigenen Gemeinde – hier fanden mit Abstand die meisten Veräußerungen statt.

Auch Käufer aus dem umliegenden (Land-)Kreisgebiet oder der erweiterten Metropolregion Hamburg (MRH) spielten eine wichtige Rolle. Zusammengenommen machten diese beiden Gruppen den Großteil der Transaktionen aus.

Deutlich geringer fiel der Anteil überregionaler oder internationaler Nachfrage aus. Nur ein kleiner Teil der Verkäufe wurde von Interessenten außerhalb der Region getätigt – und diese Zahl ging 2022 nochmals deutlich zurück und hat sich beinahe halbiert.

Insgesamt zeigt sich: Der Flächenmarkt ist stark lokal verankert. Unternehmen und Investoren aus dem direkten Umfeld dominieren das Geschehen, während externe Interessenten bisher nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Auch hier wirkt sich die perspektivische Ansiedlung von Northvolt aus.

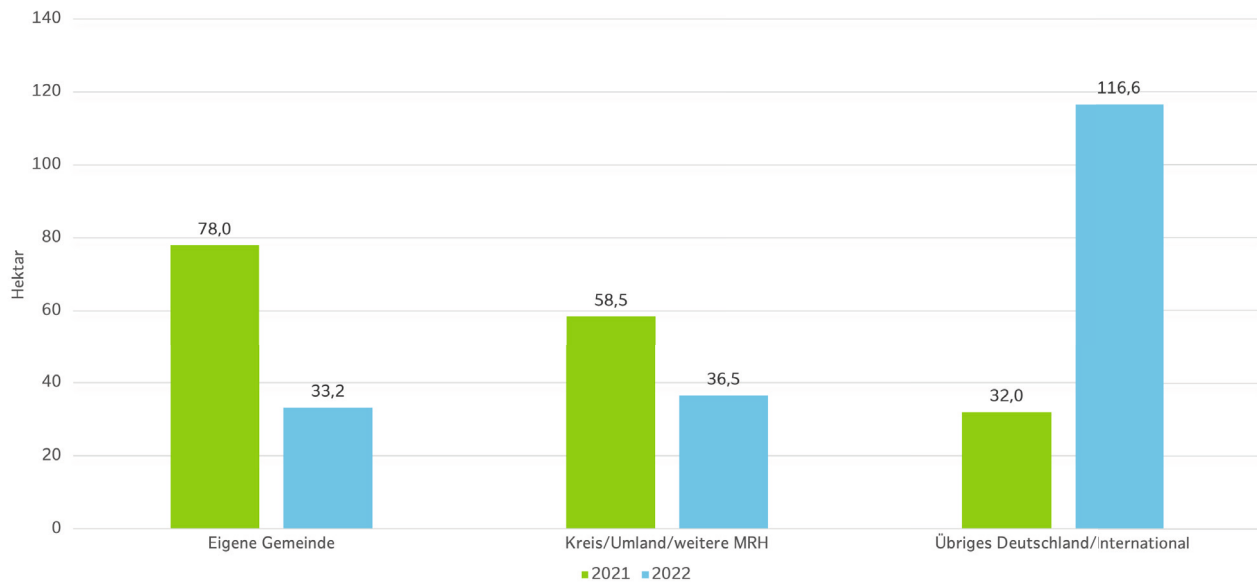


Abb. 4.10 Flächenveräußerungen in ha, nach der Herkunft der Nachfrage 2021 und 2022

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Hafenflächen sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n = 250; 2022: n = 130)

Deutlich zeigt sich im Jahr 2022 ein Wandel bei der Herkunft der Flächennachfrage – bezogen auf die verkaufte Fläche in Hektar. Während 2021 vor allem lokale und regionale Akteure die größten Flächen erwarben, verschiebt sich das Bild im Folgejahr erheblich.

Auffällig ist vor allem der sprunghafte Anstieg der Flächenveräußerungen an überregionale und internationale Käufer: Mit über 100 Hektar ist dieser Wert fast viermal so hoch wie im Vorjahr. Dieser Ausschlag lässt sich hauptsächlich auf die damals geplante Northvolt-Ansiedlung zurückführen. Auch hier zeigt sich, wie an anderen Stellen, dass dieses Ansiedlungsvorhaben seine Spuren in den Statistiken hinterlässt. Es bleibt aber in seiner Dimension ein Einzelfall, der ggf. weitere Ansiedlungen zur Folge haben kann. Ein allgemeiner Entwicklungstrend lässt sich daraus allerdings nicht ableiten.

Gleichzeitig gingen die Verkaufsflächen, die von lokalen Akteuren – also aus der eigenen Gemeinde oder dem näheren Umland – erworben wurden, statistisch deutlich zurück. Ihr Anteil an der Gesamtfläche schrumpfte spürbar, auch wenn weiterhin ein beachtliches Volumen lokal gebunden blieb.

Unternehmen kauften Flächen meist für Betriebserweiterungen oder -verlagerungen.

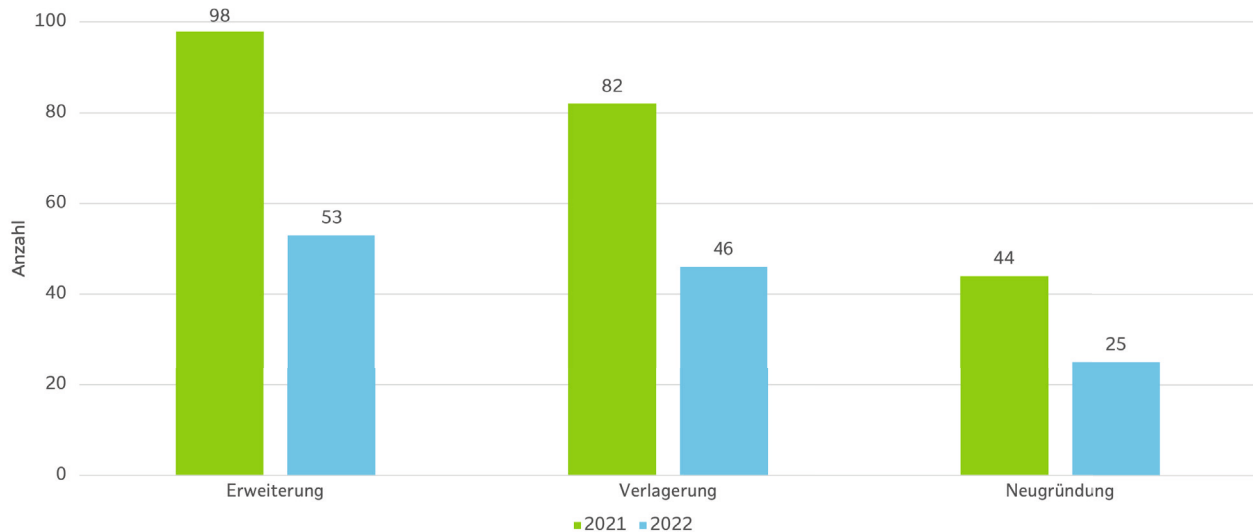


Abb. 4.11 Anzahl der Flächenveräußerungen, bezogen auf den Mobilitätszweck der Nachfrage 2021 und 2022

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n = 224; 2022: n = 124)

Flächenkäufe erfolgten auch 2022 überwiegend mit dem Ziel, bestehende Betriebe zu erweitern oder zu verlagern. Die Mehrheit der Unternehmen nutzte Grundstückskäufe also nicht für Neugründungen, sondern zur Anpassung oder Reorganisation bestehender Standorte. Dass die Anzahl der auf den Mobilitätszweck bezogenen Flächenveräußerungen in allen Kategorien im Vergleich zum Vorjahr zurückging, liegt vor allem an der deutlich geringeren Stichprobengröße (in 2022 nur 56 Prozent derjenigen von 2021). Ein qualitativer Vergleich zwischen den beiden Jahren ist daher hier nur begrenzt sinnvoll.

Erweiterungsvorhaben waren erneut der häufigste Anlass für einen Erwerb – wenn auch mit rückläufiger Tendenz im Vergleich zum Vorjahr. Ähnlich verhält es sich bei Verlagerungen, die ebenfalls spürbar seltener registriert wurden als 2021.

Neugründungen machten den kleinsten Teil der Käufe aus, was auf eine relativ stabile Unternehmenslandschaft oder aber hohe Eintrittsbarrieren für neue Marktteilnehmer hindeuten könnte.

Insgesamt ist die Dynamik auf dem Flächenmarkt vor allem durch interne betriebliche Entwicklungen geprägt – etwa durch Wachstum, Modernisierung oder strategische Standortanpassung. Neugründungen spielen dagegen eine untergeordnete Rolle.

Das gilt auch für die veräußerten Flächengrößen.

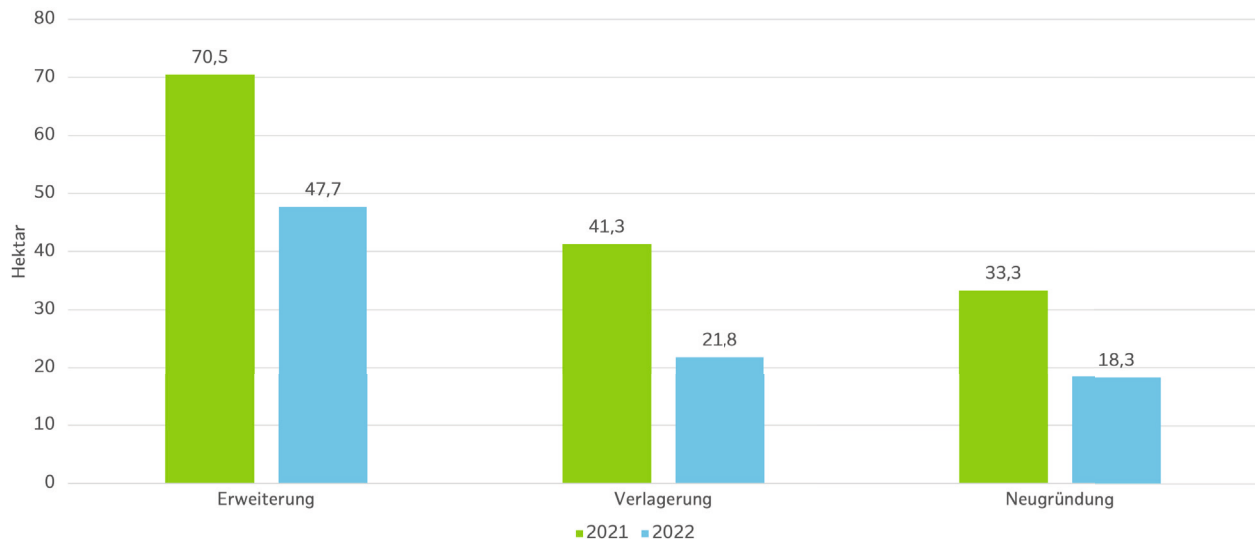


Abb. 4.12 Flächenveräußerungen in ha, bezogen auf den Mobilitätswert der Nachfrage 2021 und 2022

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n = 224; 2022: n = 124)

Auch in Bezug auf die veräußerten Flächengrößen dominieren im Jahr 2022 (wie im Vorjahr) betriebliche Erweiterungen als Hauptmotiv der Käufer. In diese Kategorie fielen nicht nur zahlenmäßig die meisten Verkäufe, sondern auch der größte Anteil bei der veräußerten Fläche.

Im Vergleich zu 2021 sind die Flächen für Erweiterungen allerdings kleiner geworden, ebenso wie die Flächen, die im Rahmen von Verlagerungen oder Neugründungen verkauft wurden. Über alle drei Kategorien hinweg ist ein Rückgang der durchschnittlichen Flächengröße zu erkennen, was wiederum auf die Folgen der Corona-Pandemie zurückgeführt werden kann. Die perspektivische Ansiedlung einer Batteriezellfabrik ist an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Besonders auffällig ist der Rückgang bei den Neugründungen: Während hierfür 2021 noch über 30 Hektar verkauft wurden, lag das Volumen 2022 deutlich niedriger. Auch für Verlagerungen wurde insgesamt weniger Fläche erworben.

Diese Entwicklung deutet darauf hin, dass Unternehmen 2022 zurückhaltender agierten – möglicherweise aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten oder gestiegener Flächenpreise. Investiert wurde zwar weiterhin, aber in geringerem Umfang. Für Hamburg ist zu beachten, dass Flächen überwiegend im Erbbaurecht vergeben werden.

Die geplanten Produktionsgebäude für Northvolt zeigen sich in dieser Statistik.

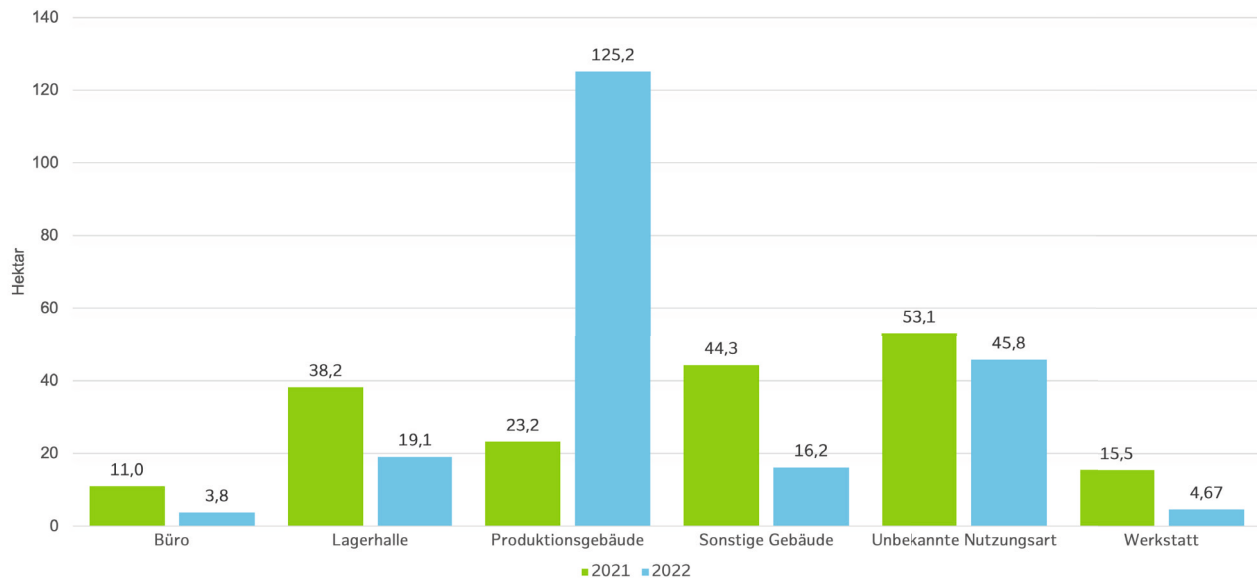


Abb. 4.13 Flächenveräußerungen nach ha, bezogen auf den Nutzungszweck 2021 und 2022

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n = 287; 2022: n = 167)

Die deutliche Zunahme der Flächenveräußerungen zum Zweck des Baus von Produktionsgebäuden im Jahr 2022 fällt sofort ins Auge. Mit über 125 Hektar wurde mehr als das Fünffache des Vorjahres veräußert – wiederum liegt die Ursache in der geplanten Ansiedlung von Northvolt und den damit verbundenen großflächigen Bauvorhaben.

Gleichzeitig gingen die für andere Gebäudekategorien gedachten Veräußerungsflächen spürbar zurück. Besonders in Hinblick auf Lagerhallen, Werkstätten und sonstige Gebäude wurde deutlich weniger Fläche verkauft als 2021. Auch Büroflächen spielten 2022 kaum eine Rolle. Zu berücksichtigen ist bei der Flächenvergabe aber auch, dass die Hansestadt Hamburg überwiegend im Erbbaurecht Flächen vergibt.

Insgesamt zeigt die Statistik, dass sich die Nachfrage stark auf die Errichtung von Produktionsstätten konzentrierte. Auch an dieser Stelle wird wieder deutlich, wie eine singuläre und großdimensionierte Ansiedlung, wie es die Ansiedlung einer Batteriezellfabrik ist, die entsprechenden Statistiken dominieren kann. Ein langfristiger Entwicklungstrend ist aus diesem „Ausreißer-Projekt“ allerdings nicht ableitbar.

5. Fachliche Einschätzungen der Beteiligten

Zur Flankierung der quantitativen Auswertung gab es für den vorliegenden Bericht erstmals eine Serie von Gesprächen mit den zuständigen Fachleuten aller 21 (Land-)Kreise und kreisfreien Städte der MRH, konkret mit Vertreterinnen und Vertretern der Wirtschaftsförderungsgesellschaften sowie Regionalplanungsabteilungen. Der Gesprächsleitfaden ist im Anhang zu finden. Wegen der Größe einer in vier Bundesländer ausstrahlenden Metropolregion ergibt sich bei vielen Fragestellungen notwendigerweise ein recht heterogenes Bild, das im Folgenden so gut wie möglich zusammengesetzt werden soll.

Übergeordnete Gewerbeflächenstrategien

Ein Großteil der Gebietskörperschaften verfügt über keine formell festgelegte Gesamtstrategie für die Entwicklung von Gewerbeflächen. In vielen Landkreisen existieren Einzelkonzepte, die sich auf Teilflächen oder spezifische Gemeinden beziehen, jedoch gibt es nur selten ein übergreifendes Steuerungskonzept. Dies wird meistens mit dem sprichwörtlichen Mangel an Flächen und der daraus ableitbaren klaren Situation begründet: Entweder sind Flächen sehr knapp, so dass ein Konzept ins Leere liefere, oder es gibt (in wenigen Fällen) noch Großflächen mit einem klaren Ansiedlungsfokus.

Einige Gebietskörperschaften, wie etwa der Kreis Herzogtum Lauenburg oder die Hansestadt Lübeck, berichten von Strategien auf Kreisebene oder kommunaler Ebene, die jedoch koordinierende Funktionen haben und keine verbindlichen Festlegungen treffen. Mehrfach wird betont, dass bestehende Strategien häufig von einer engen Zusammenarbeit mit angrenzenden Kommunen und der Wirtschaftsförderung geprägt sind, die Umsetzung jedoch aufgrund heterogener Interessenslagen und lokaler Besonderheiten fragmentiert bleibt.

Zudem zeigt sich, dass in ländlich geprägten Gebieten oftmals die Gewerbeflächenentwicklung primär an den aktuellen lokalen Bedarf angepasst wird.

In der Freien und Hansestadt Hamburg wird die Bedeutung einer Gesamtstrategie zwar anerkannt, die Steuerung erfolgt aber über einen Ansatz, der auf verschiedenen Planungsinstrumenten basiert. Dazu zählen der B-Plan für den gesamten Stadtbereich, die Gewerbeflächenkonzepte der Bezirke, der Masterplan Industrie, der Masterplan Handwerk, sowie ein Positionspapier zur Gewerbeflächenentwicklung 2030. Die Planungshoheit liegt bei den Bezirken, die im Rahmen ihrer Bauleitplanung über die konkrete Ausweisung von Gewerbeflächen entscheiden. Die Identifikation und Ausweisung von Potenzialflächen erfolgt dabei in enger Abstimmung mit allen relevanten Stakeholdern. So folgt die strategische Gewerbeflächenentwicklung insgesamt einem abgestimmten Ansatz.

Gründe für das Scheitern von Ansiedlungen

Als häufigste Gründe für das Scheitern von Unternehmensansiedlungen werden von den Gebietskörperschaften planerische und rechtliche Hürden, Flächenknappheit sowie eine insgesamt restriktive Flächenpolitik genannt. Viele Kommunen berichten, dass potenzielle Ansiedlungen insbesondere an fehlender oder ungeeigneter Infrastruktur, langen Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie an Zielkonflikten zwischen Flächensparzielen, Umwelt- und Naturschutzinteressen scheitern.

Mehrfach wird die mangelnde Verfügbarkeit attraktiver Gewerbeflächen – sowohl in Bezug auf Lage als auch auf Größe – als ein zentrales Hemmnis hervorgehoben. Wiederholt wird zudem auf Widerstände aus der lokalen Bevölkerung verwiesen, die vor allem in ländlichen oder ökologisch sensiblen Regionen eine wesentliche Rolle spielen. Es entwickelt sich eine zunehmende Sensibilität von Menschen gegenüber Gewerbeansiedlungen, die die Akzeptanz vor Ort für solche Projekte deutlich verringert – häufig auch aufgrund eigener Betroffenheit. Wirtschaftliche Unsicherheiten und ein geringes Interesse seitens der Unternehmen an bestimmten Standorten werden ebenfalls als Hemmnis genannt.

Auffällig ist, dass gerade kleinere und strukturschwächere Gebietskörperschaften Schwierigkeiten haben, Unternehmen langfristig an ihre Region zu binden, da sie im Wettbewerb mit attraktiveren Standorten stehen. Fehlende überregionale Verkehrsanbindungen und infrastrukturelle Defizite werden hier als zusätzliche Hürden genannt. Aus Sicht der FHH stellen neben der Flächenknappheit, konkurrierenden Nutzungsansprüchen und mitunter komplexen Immissions- und Lärmschutzfragen zunehmend lange Prüfprozesse von Unternehmen eine zunehmende Rolle bei der Ansiedlung. Das Instrument des Erbbaurechts für die Vergabe von Städtischen Grundstücken wird mittlerweile vom Markt akzeptiert.

Rolle von interkommunalen Gewerbegebieten

Die Rolle interkommunaler Gewerbegebiete wird sehr unterschiedlich bewertet. Während einige Landkreise (wie Lüneburg oder Nordwestmecklenburg) bereits konkrete Projekte realisiert haben und die Bedeutung interkommunaler Zusammenarbeit als hoch einschätzen, gibt es in anderen Regionen solche Kooperationsformen bisher nicht.

Oftmals bestehen Überlegungen und Initiativen, jedoch werden rechtliche, organisatorische und politische Hürden als Hindernisse für die Realisierung solcher interkommunaler Strukturen genannt. Die Ausweisung interkommunaler Gewerbegebiete wird insbesondere dort positiv gesehen, wo Ressourcen gebündelt genutzt werden können, etwa im Bereich Infrastruktur oder bei der Vermarktung. In anderen Regionen steht die Sorge vor einem Kontrollverlust über die eigenen Flächeninteressen einer engeren Zusammenarbeit mit benachbarten Gebietskörperschaften entgegen. Beispiele für interkommunale und sogar länderübergreifende Kooperationen, die im Kontext der Metropolregion zu nennen sind, sind der Victoria Park Hamburg (Rahlstedt 131) und der angrenzende Minerva Park (Stapelfeld 16).

Insgesamt wird die Relevanz interkommunaler Gewerbegebiete mit Blick auf die Flächenknappheit und die Herausforderungen der regionalen Entwicklung anerkannt, ihre konkrete Umsetzung bleibt jedoch hinter den Möglichkeiten zurück.

Bedeutung von Fokusbranchen

Trotz aller „landläufigen“ Konzepte von Clustern und Wertschöpfungsketten: Nur wenige Gebietskörperschaften verfolgen eine explizite Schwerpunktsetzung auf bestimmte Branchen. Sie geben an, keine festen Fokusbranchen zu haben und dies auch nicht für sinnvoll zu halten. Anders die Freie und Hansestadt Hamburg, die im Rahmen ihrer Clusterpolitik ein relativ breites Portfolio abdeckt – vom Maritimer Wirtschaft und Logistik über Luftfahrt und „Life Science“ bis zu „Food“ und Kreativwirtschaft.

Vielmehr wird bewusst eine „bunte“ Ansiedlungspolitik verfolgt, um flexibel auf wirtschaftliche Entwicklungen reagieren zu können und um eine einseitige Abhängigkeit zu vermeiden. „Resilienz“ durch einen breiten Branchenmix ist das Argument für diese Herangehensweise. In einzelnen Regionen werden jedoch Schwerpunkte im Bereich erneuerbare Energien, Maschinenbau, Ernährungswirtschaft oder Chemie gesetzt. Diese Schwerpunkte ergeben sich meist aus bestehenden Standortvorteilen oder aus den Bedürfnissen der ansässigen Unternehmen.

Auffällig ist in der Gesamtschau, dass der ländliche Raum tendenziell weniger auf branchenspezifische Strategien setzt, während urbane Zentren stärker auf clusterbasierte Entwicklungsmodelle fokussiert sind. Hamburg beispielsweise setzt bewusst auf etablierte Cluster – unter anderem Logistik, Maritime Wirtschaft, Luftfahrt, Gesundheitswirtschaft und Life Sciences – und richtet Flächenentscheidungen auf deren Sicherung und Weiterentwicklung aus.

Wachstum trotz Flächenknappheit

Das Wachstum expandierender Unternehmen bei gleichzeitiger Flächenknappheit kann die Unternehmen selbst, aber auch die betroffenen Gebietskörperschaften vor große Herausforderungen stellen. Während einige Regionen berichten, dass der Flächendruck bislang noch erträglich ist, sehen andere bereits einen akuten Mangel an geeigneten Gewerbeflächen. Häufig wird auf kreative Lösungsansätze verwiesen, um weiteres Wachstum zu ermöglichen, beispielsweise durch Innenentwicklung, Flächenrecycling oder die Umnutzung von Bestandsimmobilien.

In mehreren Gesprächen wurde deutlich, dass Unternehmen zunehmend gezwungen sind, auf bestehende Flächen auszuweichen oder in unmittelbarer Nähe ihrer Standorte zu expandieren, da die Ausweisung neuer Flächen mit erheblichen Restriktionen belegt ist. Maßnahmen zur Steigerung der Flächeneffizienz – etwa durch mehrgeschossige Bauweise (Stapelung) oder die Förderung gemeinschaftlicher Flächennutzung – gewinnen dadurch an Bedeutung. Zudem werden regionale Kooperationen und ein intensiver Austausch mit den kreisangehörigen Kommunen als zentrale Bausteine genannt, um Wachstum unter den Bedingungen begrenzter Flächen zu ermöglichen.

Flächensparziel und Gewerbeflächenbedarf

Das Spannungsfeld zwischen Flächensparzielen und dem Bedarf an neuen Gewerbeflächen war ein zentrales Thema in fast allen Gesprächen. Viele Gebietskörperschaften sehen sich in einem Dilemma: Einerseits werden der Schutz von Natur- und Landwirtschaftsflächen sowie das Ziel der Flächeneinsparung als übergeordnete politische Ziele anerkannt, andererseits besteht ein erheblicher Bedarf an neuen Flächen zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung. Hinzu kommt die Konkurrenz mit Flächen zur Behebung der Wohnungsnot.

Einige Landkreise versuchen, diesen Zielkonflikt durch verstärkte Innenentwicklung, konsequente Nachverdichtung und die gezielte Nutzung brachliegender Areale aufzulösen. In anderen Regionen werden bauplanungsrechtliche Instrumente genutzt, um eine möglichst effiziente Flächennutzung zu gewährleisten. Dennoch berichten viele Kommunen, dass der Druck auf die Flächen weiterhin hoch bleibt und eine nachhaltige Balance zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und sparsamem Flächenverbrauch schwer zu realisieren ist. Hamburg verweist auf die besondere Konkurrenz zwischen Gewerbe-, Hafen- und Wohnnutzungen im Stadtgebiet; konfliktarme Lösungen werden vorrangig über Nachnutzung und Effizienzsteigerungen gesucht, während Neuansiedlungen mit hohem Flächenbedarf verstärkt in Kooperation mit dem Umland geprüft werden.

Dabei wird die Rolle der regionalen und überregionalen Steuerung mehrfach betont, ebenso wie die Notwendigkeit einer stärkeren interkommunalen Abstimmung bei der Flächenentwicklung.

Zukunftsfähige Gewerbegebiete

Bei der Entwicklung zukunftsfähiger Gewerbegebiete zeigt sich ein gemischtes Bild – und dies liegt mindestens zum Teil an der fehlenden Definition des Begriffs.^{7,8} Nur wenige Gebietskörperschaften nennen konkrete Beispiele für dezidiert nachhaltige, innovative oder energieeffiziente Gewerbegebiete. Wo solche Projekte existieren, handelt es sich meist um Pilotprojekte mit Vorbildcharakter, die beispielsweise durch besondere Umweltstandards, die Nutzung erneuerbarer Energien oder nachhaltige Mobilitätskonzepte auffallen.

Häufig fehlen sowohl die finanziellen Mittel als auch die organisatorischen Kapazitäten, um anspruchsvolle ökologische und technologische Standards zu etablieren. Dennoch wurde in vielen Interviews betont, dass eine stärkere Ausrichtung an Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit langfristig notwendig ist, um die Attraktivität der Region als Wirtschaftsstandort zu sichern.

7 Regionale Kooperation Westküste (Hrsg.) (o. J.).

8 Hansebelt e. V. (o. J.).

Weitere Gesprächsthemen

In den abschließenden Anmerkungen thematisierten einige der Interviewten ergänzende Aspekte, die über die genannten Kategorien hinausgehen. Besonders häufig wurde die Bedeutung erneuerbarer Energien, nachhaltiger Infrastruktur und einer stärkeren Digitalisierung hervorgehoben. Auch die Herausforderungen der Fachkräftesicherung, der demografische Wandel sowie die Notwendigkeit, ländliche Räume aktiv zu stärken, wurden betont.

Einige ländlich geprägte Regionen weisen darauf hin, dass theoretisch noch größere Flächenreserven bestehen, deren Mobilisierung jedoch durch naturschutzrechtliche Vorgaben und mangelnde Nachfrage erschwert wird. Insgesamt wurde nochmals deutlich, dass die Entwicklung von Gewerbeflächen im Spannungsfeld vielfältiger Interessen und unter dem Druck sich verändernder Rahmenbedingungen stattfindet.

6. Fokusthema Raumnutzungskonflikt

Neue Energien auf begrenzter Fläche: Konkurrieren Standorte für erneuerbare Energien mit Gewerbeflächen?

Die Metropolregion Hamburg strebt eine weltweite Spitzenposition im Bereich der erneuerbaren Energien und des grünen Wasserstoffs an. Verbunden mit dieser klaren Zielsetzung, die Metropolregion Hamburg als Zukunftsregion für erneuerbare Energien, grünen Wasserstoff und Klimaschutz zu etablieren, ist der Grundgedanke, eine nachhaltige Verknüpfung der beiden zentralen gesellschaftlichen Aufgaben des Klimaschutzes und der Wertschöpfung zu erreichen.⁹ Für beide Zielsetzungen werden Flächen in ausreichendem Maße benötigt. Diese Entwicklung sowie auch der vielerorts steigende Bedarf nach neuen Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie die Notwendigkeit, Erholungs-, Naturschutz- und landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten, führen zu einer Verdichtung bestehender Flächennutzungen und zu einer wachsenden Überlagerung unterschiedlicher Anforderungen an den Raum. Damit einher geht eine Zunahme von Nutzungskonflikten und Zielkonkurrenzen.

30 Hektar Sparziel einerseits – Energieerzeugung mit Privilegien andererseits

In stark verdichteten Räumen wie in der Freien und Hansestadt Hamburg und ihren direkt angrenzenden (Land-)Kreisen sowie in den anderen kreisfreien Städten in der Metropolregion konkurrieren vielfältige Nutzungsoptionen um immer kleiner werdende ungenutzte Freiflächen: Wohnbebauung, Gewerbe- und Industrieansiedlung, Freizeitbereich und Naturschutz. Aus dem Umbau der Energieversorgung ergeben sich steigende Flächenbedarfe für die Netzinfrastuktur und die Energieproduktion, welche zudem durch den Bund privilegiert wurden. Ein weiterer noch schwer abzuschätzender Bedarf wird aus dem Bereich Landesverteidigung kommen. Die Konkurrenz um die noch verfügbare Fläche nimmt also weiter zu.

Gleichzeitig soll der Flächenverbrauch stetig weiter sinken. Mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den täglichen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland von aktuell rund 52 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, um bis zum Jahr 2050 einen Flächenverbrauch von netto null im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft zu erreichen.¹⁰

Parallel zu diesem „Netto-null-Ziel 2050“ wurde dem Ausbau der erneuerbaren Energien in der Novelle des EEG 2023 eine besondere Bedeutung zugemessen. Damit liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden. Vorhaben, die der Erzeugung von erneuerbaren Energien dienen, wie Wind- und Solaranlagen sowie für die Netzeinspeisung notwendige Infrastrukturen, haben also Vorrang vor vielen anderen Vorhaben.¹¹

9 Gemeinsame Erklärung der Träger zur Profilierung der Metropolregion Hamburg als Zukunftsregion für erneuerbare Energien und grünen Wasserstoff (2022).

10 Transformation gemeinsam gerecht gestalten, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Weiterentwicklung 2025, S. 79.

11 Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023) §1 ff.

Flächenverbrauch durch erneuerbare Energien

Die privilegierten Flächen für erneuerbare Energien umfassen die Flächen für Windkraft-, Solar- oder Biogasanlagen und auch die für die Netzeinspeisung notwendigen Infrastrukturen, wie Umspannwerke und Überlandleitungen. Wie hoch der tatsächliche Flächenbedarf für erneuerbare Energien samt der notwendigen Netzinfrasturktur ist, hängt von unterschiedlichen Faktoren ab. Grundsätzlich beanspruchen Photovoltaik-Freiflächenanlagen etwa 1,5 bis 2 Hektar pro Megawatt installierter Leistung. Betrachtet man die Stromerzeugung durch Photovoltaik insgesamt, kann die Energie zu einem großen Teil auf Dachflächen und versiegelten Flächen erzeugt werden.¹² Somit werden durch Zubau von Photovoltaik nicht neue Flächen verbraucht. Der Flächenbedarf für Windenergie an Land liegt ebenfalls bei etwa 1,5 bis 2 Hektar pro Megawatt. Gemäß dem Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) haben die Freie und Hansestadt Hamburg 0,5 Prozent, Schleswig-Holstein 2,0 Prozent, Niedersachsen 2,2 Prozent und Mecklenburg-Vorpommern 2,1 Prozent der Landesfläche bis zum 31.12.2032 für Windenergie auszuweisen.¹³ Zu den Flächenbedarfen der Anlagen kommt noch der Flächenbedarf der notwendigen Infrastrukturen zur Energieumwandlung und -verteilung.

Windenergie an Land und auf See produziert im Norden Deutschlands mehr Strom, als vor Ort verbraucht wird. Diese Energie muss ins deutsche Stromnetz eingespeist und in andere Regionen transportiert werden können. Daher erfolgt der Netzausbau für den Transport. Für diesen Transport wird Strom durch Konverter von Wechselstrom in Gleichstrom umgewandelt und zur Einspeisung ins Übertragungsnetz wieder zurück in Wechselstrom. Umspannwerke werden wiederum gebraucht, damit der Strom lokal genutzt werden kann. Sie verbinden das Übertragungsnetz (380-Kilovolt-Netz) mit den Verteilnetzen (110-Kilovolt-Netz), den Betriebsstätten großer Industrieunternehmen sowie den Stromerzeugungsanlagen. Der Flächenbedarf eines Umspannwerks kann, wie z. B. aktuell im Kreis Herzogtum Lauenburg, bis zu 40 Hektar betragen. Es gibt aber auch deutlich kleiner Umspannwerke: Beispielsweise sind im Lübecker Gewerbegebiet Semiramis 8.000 Quadratmeter angefragt, die zudem in geschlossener Bauweise errichtet werden sollen.

Flächeneffizienz der Energieträger

Die Flächeneffizienz verschiedener Träger erneuerbarer Energien (also der Energieertrag pro Quadratmeter) unterscheidet sich erheblich. Durch Windenergie und Photovoltaik kann um ein Vielfaches mehr Energie je Hektar erzeugt werden als etwa mit der Biogasverstromung von Energiepflanzen: Mögliche Nutzungskonflikte zwischen der Erzeugung erneuerbarer Energien und Nutzungsformen wie Gewerbeflächen sind auch vor diesem Hintergrund zu bewerten. Unter dem Gesichtspunkt der Flächeneffizienz wäre außerhalb der Verdichtungsräume der Ausbau der Windenergie zu priorisieren. PV-Anlagen bieten sich besonders dann an, wenn eine Doppelnutzung von Flächen möglich ist, wie auf Industrie- und Gewerbedächern, bei Parkplätzen oder im Rahmen der Agri-Photovoltaik (das heißt: unter der PV-Fläche wachsen Pflanzen).

Strom aus erneuerbaren Energien in den Bundesländern der Metropolregion Hamburg

Betrachten wir die aktuell installierte Bruttoleistung der beiden mit Abstand wichtigsten Quellen erneuerbarer Energie, der Solar- und der Windenergie, in der Metropolregion Hamburg, so zeigt sich, dass die Flächenbundesländer Niedersachsen und Schleswig-Holstein im Bereich der Windkraft mit knapp 12.500 bzw. knapp 8.000 Megawatt eine (auch bundesweite) Spitzenposition einnehmen.

Während Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen auch im Bereich der Solarenergie in der Spitze der Bundesländer mithalten können, fällt die installierte Bruttoleistung im flächenmäßig kleinen Stadtstaat Hamburg deutlich geringer aus (siehe Abbildung 1).

¹² Vgl. https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Fachthemen/ElektrizitaetundGas/ErneuerbareEnergien/EE-Statistik/DL/EEStatistikMaStR.pdf?__blob=publicationFile&v=39, Tab. 14.

¹³ Vgl. <https://gesetze-im-internet.de/windbg/anlage.html>.

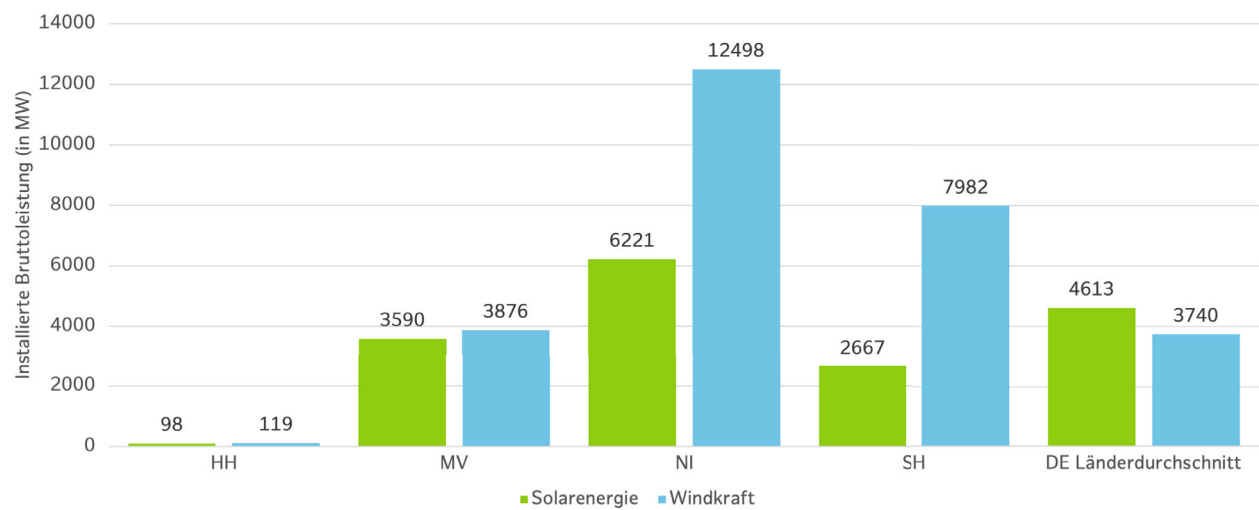


Abb. 6.1 Solarenergie und Windkraft: installierte Bruttoleistung nach Bundesländern in 2023

Quelle: Agentur für Erneuerbare Energien e. V.: Erneuerbare Energien in den Bundesländern (2023)

Rechtlicher Rahmen für die Flächenplanung im Bereich der erneuerbaren Energien

Grundlage für die Planung von großflächigen Standorten für die Nutzung von erneuerbarer Energie ist die Raumplanung, die entweder direkt im Kompetenzbereich der Bundesländer oder indirekt in den untergeordneten Planungsregionen und Kommunen liegt. Der Bund kann den Ländern aber verbindliche Zielvorgaben machen: So müssen bis 2027 1,4 Prozent und bis 2032 dann 2 Prozent der Bundesfläche für den Bau neuer Windenergieanlagen zur Verfügung gestellt werden.¹⁴ Jedes Bundesland bekommt wiederum eine individuelle Zielmarke auferlegt (siehe Tabelle 1).

Bundesland	Ziel 2027 (% d. Landesfläche)	Ziel 2032 (% d. Landesfläche)
Baden-Württemberg	1,1	1,8
Bayern	1,1	1,8
Berlin	0,5	0,5
Brandenburg	1,8	2,2
Bremen	0,25	0,5
Hamburg	0,25	0,5
Hessen	1,4	2,0
Mecklenburg-Vorpommern	1,4	2,1
Niedersachsen	1,7	2,2
Nordrhein-Westfalen	1,1	1,8
Rheinland-Pfalz	1,4	2,0
Saarland	1,0	1,8
Sachsen	1,3	2,0
Sachsen-Anhalt	1,9	2,2
Schleswig-Holstein	1,8	2,2
Thüringen	1,3	2,0

Tab. 6.1 Zielvorgaben für Windenergieflächen nach Bundesländern in Deutschland nach dem Windflächenbedarfsgesetz (2022)

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK): Windflächenbedarfsgesetz (2022)

14 Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK): Erneuerbare Energien und Zahlen (2024)

Zielsetzung der einzelnen Bundesländer

Grundlage für die Planung der Windenergiestandorte in **Schleswig-Holstein** ist der Landesentwicklungsplan im Zusammenspiel mit den Regionalplänen für die insgesamt drei Planungsräume des Landes. Diese konkretisieren die Vorgaben des Landesentwicklungsplans und berücksichtigen regionale Besonderheiten. Die Kommunen des Landes, die zur Metropolregion Hamburg gehören, liegen in Planungsraum II (Neumünster) und Planungsraum III (kreisfreie Stadt Lübeck, Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg und Stormarn). „Um die eigenen energiepolitischen Ziele zu erreichen, beabsichtigt die Landesregierung bis 2030 über die bestehende Planung hinaus weitere Fläche für die Windkraft zur Verfügung zu stellen und so 15 Gigawatt (GW) installierte Leistung zu erreichen. Die Fläche, die nach Anwendung von Ausschlusskriterien zur Auswahl und Festlegung von Windenergiegebieten praktisch zur Verfügung steht, umfasst rund 7,2 Prozent der Landesfläche.“

Aus den Potenzialflächen wird das Land Schleswig-Holstein anhand der Grundsätze der Raumordnung und unter Berücksichtigung, dass die Rotoren der Anlagen nicht über die Gebiete hinausragen (Rotor-In-Planung), rund 3,0 bis 3,3 Prozent der Landesfläche als Vorranggebiete Windenergie auswählen.“ Seit Ende 2022 wird in Schleswig-Holstein auf Grundlage eines Kabinettsbeschlusses auf die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens für größere raumbedeutsame Solar-Freiflächenanlagen (ab 20 Hektar) verzichtet. In einem gemeinsamen Beratungserlass haben die beiden zuständigen Landesministerien zudem im September 2024 Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich festgelegt. Solar-Freiflächenanlagen sind in einem 200-m-Streifen längs der Autobahnen und Schienenwege möglich, (bauern)hofnahe „Agri-PV-Anlagen“ sind bis zu einer Fläche von max. 2,5 Hektar zulässig.¹⁵

In **Niedersachsen** sollen bis Ende 2032 2,2 Prozent der Landesfläche als Vorranggebiete Windenergie ausgewiesen werden. Die Ausweisung erfolgt über die regionalen Raumordnungsprogramme. Vorrangflächen für Windenergie können in diesen Plänen über vorhandene Flächennutzungen (z. B. Landwirtschaft) geplant werden – eine Fläche kann also mehrfach genutzt werden. So sind beispielsweise Landwirtschaft, Trinkwasserschutz und die Gewinnung von Windenergie auf derselben Fläche möglich. Dabei darf die Nutzung für Windenergie den ursprünglichen und sonstigen dort geplanten Funktionen und Nutzungen wie der Weidewirtschaft oder dem Anbau von Kulturpflanzen (den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung) nicht widersprechen.

Beim Ausbau der Photovoltaik setzt Niedersachsen auf einen Mix aus Dach- und Freiflächenanlagen. Ein Großteil des geplanten Ausbaus soll auf Dächern und anderen versiegelten Flächen erfolgen (insgesamt 50 Gigawatt), um den Flächenverbrauch möglichst gering zu halten. Weitere 15 Gigawatt Leistung sollen als Photovoltaik auf Freiflächen installiert werden. Dabei sollen spezifische Standortbedingungen berücksichtigt werden. In Frage kommen hierbei vor allem solche Flächen mit geringem Konfliktpotenzial, wie z. B. Konversionsflächen, ungenutzte Gewerbegebietsflächen oder altlastenverdächtige Flächen. Auch Niedersachsen unterstützt Agri-PV-Anlagen. Bei solchen Anlagen sind die PV-Module so aufgebaut, dass weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung auf mindestens 85 Prozent der Fläche möglich ist.¹⁶

Die Möglichkeiten des Windenergie-Ausbaus sind in **Hamburg** naturgemäß eng begrenzt. Aktuell werden insbesondere Flächen im Hafengebiet auf ihre Eignung als Standort für Windenergieanlagen überprüft.

Mit der geplanten Photovoltaik-Strategie will Hamburg die Weichen stellen, um mehr Dynamik in den Photovoltaik-Ausbau zu bringen und die Anzahl der registrierten Photovoltaikanlagen deutlich zu erhöhen.¹⁷

15 Gemeinsamer Beratungserlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport; des Ministeriums für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt: Grundsätze zur Planung von großflächigen Solar-Freiflächenanlagen im Außenbereich (2024).
<https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/themen/energie/windenergie-raeumliche-steuerung/lep-windenergie>

16 Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH: Aktuelle Informationen zum Stand des PV-Ausbaus in Niedersachsen (2024).

17 Freie und Hansestadt Hamburg: Länderbericht zum Stand des Ausbaus der erneuerbaren Energien (2024).

Bestärkt durch die bestehende Dynamik beim Zubau der Photovoltaik und die vorhandenen großen Flächenressourcen, die auf den Dächern der Wohnbebauung, der öffentlichen Bauwerke sowie der Gewerbehallen zu finden sind, sollen im Rahmen der aktuell von der Umweltbehörde erarbeiteten Strategie ambitionierte Ausbauziele gesetzt werden: So soll die installierte Leistung bis 2030 auf 800 Megawatt Peak und bis 2035 sogar auf 1,5 Gigawatt Peak steigen.

Die Landesregierung von **Mecklenburg-Vorpommern** hat es sich zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2035 rechnerisch den gesamten Energiebedarf des Landes für Strom, Wärme und Mobilität aus erneuerbaren Quellen zu decken. Bis spätestens 2040 soll Mecklenburg-Vorpommern klimaneutral sein. Im Landesplanungsgesetz (LPIG) wird in Bezug auf mögliche Flächenkonkurrenzen klargestellt, dass Windenergieanlagen mit anderen Nutzungen im Sinn einer parallelen oder Mehrfachnutzung von Flächen kombinierbar sind. Zudem ist landesplanerisch eine verstärkte Nutzung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgesehen, mit dem langfristigen Ziel, möglichst auf jedem Dach in Mecklenburg-Vorpommern Photovoltaikanlagen zu nutzen.¹⁸

6.1 Energieerzeugung und Gewerbebetriebe

Der Ausbau erneuerbarer Energien wird nicht nur von der Politik vorangetrieben. Unternehmen müssen Energie aus „Erneuerbaren“ nicht nur aufgrund der CO₂-Bepreisung nachweisen, sie wollen so auch ihre internationale Marktposition festigen und zukunftssicher produzieren.

Energieerzeugung auf eigenen Flächen

Durch Lieferverträge mit Anlagenbetreibern (sogenannte „Power Purchase Agreements“ oder PPAs) können sich Unternehmen (aber auch kommunal organisierte Flächennutzer) über langfristige Vertragsbeziehungen die Versorgung mit CO₂-neutral erzeugtem Strom sichern. Der Vorteil liegt vor allem darin, dass das für den Betrieb der Anlagen erforderliche technische Verständnis und allgemeine Know-how mit eingekauft werden kann. Es gibt dabei zwei Varianten, „On-Site“ und „Off-Site“.¹⁹

Bei einer On-Site-PPA (standortbezogen) mit Photovoltaik wird beispielsweise auf einer großen Industriehalle eine Photovoltaikanlage durch den Betreiber errichtet, der einen langfristig orientierten Gestattungsvertrag mit dem Eigentümer der Halle geschlossen hat. Das Unternehmen sichert sich über die Zurverfügungstellung seiner Fläche eine langfristige günstige und zuverlässige Versorgung mit grünem Strom.

Diese Form der intelligenten Flächennutzung im Gewerbebereich hat in den letzten Jahren immer weitere Verbreitung gefunden, da sie für alle Seiten Vorteile bietet:

- Der Strom wird ohne Durchleitung durch das öffentliche Netz geliefert.
- Der lokale Gedanke steht im Vordergrund.
- Stromerzeugung kann ohne neue Flächenversiegelung erfolgen.
- In der Regel gehen zwischen 80 und 100 Prozent des mit der Anlage erzeugten Stroms vor Ort an den abnehmenden Betrieb.
- Unternehmen können sich zuverlässig und entkoppelt von den Energiemärkten mit grünem Strom versorgen – und das ohne Anfangsinvestition.

¹⁸ Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umweltschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern: Länderbericht zum Stand des Ausbaus der erneuerbaren Energien sowie zu Flächen, Planungen und Genehmigungen für die Windenergienutzung an Land (2024).

¹⁹ IHK Elbe-Weser: Green Power Purchase Agreements (PPAs) (2024).

Standortbezogene PPAs können auch **Hybridsysteme** umfassen, die aus Kleinwindkraftanlagen, Photovoltaikanlagen und Stromspeichern bestehen. Hybridsysteme kombinieren verschiedene Energiequellen, um eine stabilere und zuverlässigere Energieversorgung zu gewährleisten. Dies ist besonders vorteilhaft, da die Energiequellen Wind und Sonne nicht immer im gleichen Umfang zur Verfügung stehen, zudem kann die Integration von Speichermöglichkeiten helfen, diese Schwankungen auszugleichen.

Bei einem Off-Site-PPA mit Photovoltaik- oder Windkraftanlage erfolgt die Stromerzeugung dagegen nicht vor Ort, sondern wird durch den Anbieter über das öffentliche Netz aus weiter entfernt gelegenen Wind- und Solarparks zu einem vereinbarten Festpreis geliefert.

Im Vergleich zur Einspeisung nach EEG-Tarifen oder zur netzbasierten Direktvermarktung des Stroms sind On-Site-PPAs meist wirtschaftlich deutlich attraktiver. Dies liegt nicht zuletzt an der Einsparung von Netzentgelten und netzbasierten Umlagen (Stromnebenkosten).

Ansiedlungskriterien für energieintensive Betriebe im Rahmen der Flächendiskussion

Die Ansiedlungsvoraussetzungen für energieintensives Gewerbe sind für die Energiewende insgesamt, für die Standortentwicklung ganzer Regionen und für die Transformation energieintensiver Branchen (z. B. Chemie, Stahl, Wasserstoffwirtschaft) strategisch besonders relevant. Die richtige Standortwahl stellt die Weichen für die zukünftige Versorgungssicherheit, für die Entwicklung der Energiekosten und der CO₂-Emissionen sowie für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Wirtschaft.

In diesem Zusammenhang wird die stromintensive Produktion von grünem Wasserstoff als Energiequelle zum Zweck der Dekarbonisierung von wichtigen Industrie- und Dienstleistungsbereichen eine zentrale Funktion einnehmen.²⁰

Folgende Kriterien sind für die Wahl des Standorts energieintensiver Gewerbebetriebe relevant:

- Nähe zu großen Wind- oder Solarparks mit dem Ziel der Direktbelieferung über On-Site-PPAs
- Große Freiflächen nutzbar (10 bis teils über 100 Hektar als Voraussetzung)
- Mögliche Integration in bestehende Höchstspannungsnetze
- Nähe zu Umspannwerken mit freien Kapazitäten
- Nähe zu Elektrolyse-Standorten (für grünen Wasserstoff)
- H₂-Pipelines/Import-Terminals (Brunsbüttel/Wilhelmshaven)
- Gute Anbindung an Schienen- und Wasserwege (z. B. für Rohstoffe)
- Autobahnen für Zulieferung und Abtransport
- Grundsätzliche Akzeptanz in der Bevölkerung
- Relative Fachkräfte-Verfügbarkeit

²⁰ Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung: Die Sogkraft der Erneuerbaren: Smarter Strukturwandel kann Wettbewerbsfähigkeit sichern (2024).

Großflächige Energiestandorte im Rahmen einer integrierten und nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung

Gerade die großen küstennahen Windenergieerzeugungs-Standorte bieten ein großes Potenzial, um zusätzliche Wertschöpfung in den jeweiligen Teilbereichen der Metropolregion Hamburg zu generieren. Dabei bieten sich diese Gebiete abseits der Verdichtungsräume aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung mit 380-Kilovolt-Hochspannungsleitungen, Umspannwerken und zumindest in Teilbereichen noch genügend großen Flächenpotenzialen als Standorte für energieintensive bzw. energiewendeauffine Betriebe mit meist größerem Flächenbedarf an. Ein besonderes Potenzial liegt hier im Aufbau von Standorten zur Produktion von grünem Wasserstoff, der durch den Einsatz von Strom aus erneuerbaren Energien zur Elektrolyse gewonnen wird. Denn für diesen Prozess wird nicht nur Strom, sondern auch Wasser in ausreichendem Maß benötigt.

Eine Ansiedlungs-Perspektive für großflächige Energiestandorte stellen Rechenzentren dar, deren Kapazitätsbedarf gerade in Deutschland einen ungebrochenen und sogar weiter ansteigenden Wachstumstrend zeigt. Für das Jahr 2024 erwartete der bitkom e. V., dass der Energiebedarf der Rechenzentren und kleineren IT-Installationen in Deutschland knapp 20 Milliarden Kilowattstunden erreicht, was einen Anstieg von mehr als 90 Prozent seit 2010 bedeutet.²¹ Aktuell ist diese Infrastruktur in Deutschland vor allem auf den Großraum Frankfurt konzentriert, mittelfristig bieten sich aufgrund der energietechnischen Voraussetzungen auch hierfür neue Ansiedlungsoptionen im Kontext großflächiger Energiestandorte an den „Energieknoten“ in der Metropolregion Hamburg an. Teilweise wird die Ansiedlung von Rechenzentren allerdings auch kritisch gesehen. Rechenzentren haben einen hohen Flächenbedarf und sorgen nur für wenig sozialversicherungs-pflichtige Arbeitsplätze am Standort. Zudem treten als Käufer oftmals internationale Konzerne auf, die dann die Flächen nach einem möglichen Scheitern des Vorhabens zum Teil nur weitervermieten.

6.2 Intelligente Lösungen für Klimaschutz und Wirtschaft

Möglichkeiten zur Koordination der Flächenbedarfe

Die Koordination von Flächenbedarfen für erneuerbare Energien und Gewerbe ist eine der zentralen Herausforderungen der Raumplanung im Zuge der Energiewende. Beide Sektoren beanspruchen – wie bereits aufgeführt – oft dieselben Flächenkategorien: freie, verkehrsgünstige Flächen, insbesondere in ländlichen Räumen. Aus der Konkurrenz dieser beiden Nutzungen können aber auch Synergien erwachsen, die gezielt eingesetzt werden können bei der Abwägung gegenüber anderen Nutzungen und Schutzgütern.

Im Rahmen der Landes- und Regionalplanung sowie bei der konkreten Ausgestaltung der Flächennutzungs- und Bauleitplanung vor Ort sollten Vorhaben für die Ansiedlung erneuerbarer Energien oder Gewerbe berücksichtigt werden, ohne die Belange von Naturschutz und Landwirtschaft außer Acht zu lassen. Aufgrund der begrenzten Flächenressourcen steht dabei das Ziel im Vordergrund, Mehrfachnutzung zu ermöglichen, statt eine reine Konkurrenzsituation festzuschreiben. Auch der Ausbau der interkommunalen Kooperation ist in diesem Kontext ein Baustein, damit ein größerer Gestaltungsrahmen für die Koordination der überregionalen Flächenbedarfe entstehen kann.

Die konzeptionelle Weichenstellung zur Etablierung von Energie-Gewerbeparks im Außenbereich, in denen energieintensives Gewerbe in direkter räumlicher Nähe zu Umspannwerken angesiedelt wird, ist ein Weg, bei dem durch eine klare gewerbliche Schwerpunktsetzung Mehrfachnutzungen von Flächen ermöglicht werden können. Da es sich hierbei aber meist um neue Flächenausweisungen handelt, besteht üblicherweise eine Nutzungskonkurrenz zu Freiraumflächen.

21 Bitkom e. V. Rechenzentren in Deutschland Aktuelle Marktentwicklungen (2024).

Weitere Wege, die Nutzungskonflikte zu minimieren, sind die Nachverdichtung auf bestehenden Flächen und die Revitalisierung bestehender Gebiete. Bestandsentwicklung und aktives Flächenmanagement, wie wir es in anderen Bereichen der Siedlungsentwicklung kennen, gilt es künftig verstärkt auch für die Entwicklung von Gewerbeflächen zu nutzen, um das anfangs erwähnte Flächensparziel zu erreichen.

Der Klimawandel verlangt von allen öffentlichen und privaten Akteuren, den eingeschlagenen Weg zur Dekarbonisierung der Energieversorgung entschieden weiterzugehen. Der Ausbau der Produktionsquellen für eine CO₂-neutrale Energieversorgung spielt dafür eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig ist die Industrienation Deutschland, und insbesondere die Metropolregion Hamburg als prosperierender Wirtschaftsstandort, darauf angewiesen, dass sich Industrie- und Gewerbebetriebe auf dem begrenzten Flächenangebot weiterentwickeln bzw. auch neu ansiedeln können.

Neben der grundsätzlichen Priorisierung der weitaus effizienteren Windkraftanlagen im ländlichen Raum sind beim Ausbau der Photovoltaik Optionen vorzuziehen, die eine Nutzung von PV-Anlagen auf Industrie- und Gewerbedächern vorsehen.

Weitere Synergien können auch auf anderen konfliktarmen Flächen, wie Konversionsgrundstücken, Flächen neben Autobahnen oder Schienen, oder im Rahmen von Agri-Photovoltaik-Anlagen erzielt werden. Nutzungskonflikte können somit nicht in allen Fällen ausgeschlossen, doch sicherlich stark reduziert werden.

Der Konflikt zwischen den Zielen einer nachhaltig positiven Wirtschaftsentwicklung und denen des Klimaschutzes muss wegen der hohen Bedeutung beider Themen jeden Tag aufs Neue gelöst werden. Das erfordert, mit intelligenten Lösungen beide Zielsetzungen möglichst effizient miteinander zu verbinden.

Für die zukünftige Flächenplanung der Metropolregion Hamburg ist es daher zu empfehlen, die grundsätzlichen Parameter der jeweiligen Träger der erneuerbaren Energien, wie die Flächeneffizienz oder die Option, unterschiedliche Flächenfunktionen gleichzeitig zu nutzen, bestmöglich zu berücksichtigen.

Die Entwicklung großflächiger Energiestandorte, an denen beispielsweise der vorhandene Windenergie-Überschuss intelligent zum Aufbau einer Infrastruktur für die Erzeugung grünen Wasserstoffs genutzt werden kann, bietet darüber hinaus ein wichtiges strategisches Entwicklungspotenzial für die Metropolregion Hamburg, das im Rahmen der Flächendiskussion prioritär betrachtet und genutzt werden sollte.

Mithilfe einer beteiligungsorientierten Herangehensweise und durch den technischen Fortschritt, der zu einer kontinuierlichen weiteren Effizienzsteigerung bei der Produktion von grünem Strom führen wird, werden sich Konkurrenzsituationen zwischen Gewerbe- und Energieerzeugungsflächen zwar nicht vermeiden, aber durch intelligente Mehrfachnutzung, strategische Planung und klare politische Leitlinien deutlich reduzieren lassen. Insgesamt muss aber festgehalten werden, dass Gewerbe- und Energieerzeugungsflächen trotz der Nutzung von Synergien sich auch in Zukunft oftmals in Konkurrenz zu Freiraum- und Naturschutzflächen befinden werden. Hier gilt es, beide Nutzungsformen im Rahmen einer klaren planerischen Abwägung und bei optimierter Nutzung von Synergien bestmöglich miteinander in Einklang zu bringen.

6.3 Metropolregion Hamburg: beispielhafte Lösungen und Konflikte

Freie Hansestadt Hamburg

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg treibt die Energiewende aktiv voran. Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist die Vereinbarkeit mit anderen Nutzungen besonders wichtig. Im Jahr 2023 wurden Photovoltaikanlagen (PV-A) mit einer Gesamtleistung von rund 48 Megawatt Peak installiert (Gesamtzubau 2023). Der Zubau erfolgte dabei zum überwiegenden Teil auf Dächern. Die Novellierung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes hat die PV-Pflicht bei Dachsanierungen von Bestandsbauten auf 2024 vorgezogen und zusätzlich eine PV-Pflicht für neu zu errichtende Stellplatzanlagen mit mehr als 35 Stellplätzen sowie für

Neubauten eingeführt. Der Ausbau der Windenergie wird ebenfalls vorangetrieben. Zum Stand 31.12.2023 gibt es 71 registrierte Windenergieanlagen (WEA) mit einer installierten Leistung von 125,5 Megawatt. Hamburg wird die gesetzlichen Ziele zur Flächensicherung für Windvorranggebiete bis 2027 und 2032 (0,25 Prozent bzw. 0,5 Prozent der Landesfläche) umsetzen.

Diese werden ganz überwiegend im Außenbereich liegen, sodass hier keine Konkurrenz insbesondere zu Industrie- und Gewerbegebieten zu erwarten ist. Darüber hinaus wird fortlaufend geprüft, ob WEA an Einzelstandorten im Hafen bzw. in Industrie- und Gewerbegebieten realisiert werden können, auch die Errichtung durch Unternehmen zur Eigenversorgung wird hier in den Blick genommen. Für den Hafen wird hierzu ein Masterplan entwickelt. Im Jahr 2023 wurden keine neuen Genehmigungen für Windenergieanlagen erteilt, jedoch ein Repoweringvorhaben eingereicht.

Hamburg verfolgt bei der Energiewende einen integrierten Ansatz, der auf das Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen, wie z. B. Energiegewinnung, -verteilung, -rückgewinnung, -speicherung sowie Wärmeverteilung setzt. Insbesondere die Dekarbonisierung der Wirtschaft stellt dabei wachsende Anforderungen an die Energieinfrastruktur, auch an Gewerbe- und Industriestandorten. Die hieraus potenziell resultierenden Flächenkonkurrenzen, z. B. bei der Errichtung neuer Umspannwerke, erfordern eine enge Kommunikation zwischen Infrastrukturunternehmen und den an der Stadtplanung und dem Ausbau erneuerbarer Energien beteiligten Behörden.

Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein verfolgt die Landesregierung das Ziel, das Land bis 2040 in ein klimaneutrales Industrieland umzuwandeln. Es werden aktuell rund 20 neue Umspannwerke geplant.²² Daher werden dort zurzeit die raumplanerischen Voraussetzungen dafür erarbeitet, dass für energieintensive und energiewendeauffähige Betriebe an geeigneten Standorten in der Nähe von Netzverknüpfungspunkten zukünftig Flächen zur Verfügung stehen.

Energieküste und GEMO Westküste 3.0

Mithilfe des Flächenatlas „GEMO Westküste“ und unter Berücksichtigung des Energieinfrastrukturausbaus soll im Rahmen des Projektes GEMO Westküste 3.0 ermittelt werden, wo in diesem Teil Schleswig-Holsteins (Kreise Nordfriesland, Dithmarschen, Steinburg, Pinneberg) geeignete Flächen für solche oben beschriebene energieintensive gewerbliche Nutzungen oder energiewirtschaftlich sinnvolle zusätzliche Angebote (u. a. Batteriespeicher) liegen. Ausgehend von diesen Untersuchungen sollen nachfolgend Handlungsempfehlungen für die planungs- sowie baurechtliche Umsetzung und Steuerung der räumlichen Entwicklung erarbeitet werden. Die Ergebnisse dieses Projektes sind bei der weiteren Planung von Großenergiestandorten in der Metropolregion Hamburg zu berücksichtigen.

Im Kreis Dithmarschen ist eine zunehmende Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche, infrastrukturelle und siedlungsbedingte Nutzungen sowie für die Gewinnung erneuerbarer Energien festzustellen. Diese Entwicklungen führen zu einer Verdichtung bestehender Flächennutzungen und zu einer wachsenden Überlagerung unterschiedlicher Anforderungen an den Raum. Damit einher geht eine Zunahme von Nutzungskonflikten und Zielkonkurrenzen. Um diese Entwicklungen fachlich zu begleiten und aktiv zu gestalten, sind eine integrierte Betrachtung sowie eine koordinierte, strategisch ausgerichtete Steuerung erforderlich.

22 Vgl. <https://www.bdew.de/online-magazin-zweitausend50/groesse/energiewende-im-norden-minister-goldschmidt/>.

Hansestadt Lübeck

In Lübeck baut der Projektentwickler Panattoni derzeit auf einer rund 8,2 Hektar großen Fläche zwei Logistikimmobilien mit einer Gebäudefläche von insgesamt ca. 46.000 Quadratmetern. Hauptnutzer ist das Medizintechnikunternehmen Dräger, das im benachbarten Gewerbegebiet Genin-Süd seinen Hauptsitz hat und am neuen Standort die Unternehmenslogistik abwickeln wird. Zu den nachhaltigen Maßnahmen gehören unter anderem die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von bis zu 4 Megawatt sowie die Pflanzung von 77 Bäumen auf einer separaten Fläche. Die Menge an Strom kann das derzeitige Netz jedoch nicht verkraften. Daher planen die Stadtwerke auf einer rund 8.000 Quadratmeter großen Gewerbefläche im Gewerbepark Semiramis die Errichtung eines Umspannwerkes. Damit kann zum einen die Deckung des hohen Energiebedarfs im Gewerbepark und zum anderen die Einspeisung der gewonnenen Energie durch die installierten PV-Anlagen vom Panattoni Park und anderen gesichert werden. Des Weiteren ist das Umspannwerk ein Vorgriff auf den zweiten Bauabschnitt, bei dem weitere rund 30 Hektar Gewerbefläche entstehen sollen.



Abb. 6.2 Panattoni Park Lübeck Süd 2023

Quelle: KWL GmbH, Lübeck

Landkreis Lüneburg – integrierte Gewerbe- und Energieflächenentwicklung

Die Entwicklungsgesellschaft der Samtgemeinde Gellersen mbH realisiert gemeinsam mit der Gemeinde Reppenstedt ein rund 21 Hektar großes Gebiet, das Gewerbeflächen für energieintensive Unternehmen mit der Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien verbindet. Reppenstedt liegt direkt vor den Toren Lüneburgs im gleichnamigen Landkreis.

Kern des Konzepts ist eine Quartiersversorgung aus Wind- und Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher und direktem 110-Kilovolt-Netzanschluss für Großabnehmer. Zu den künftigen Nutzern zählt u. a. ein Busbetriebshof der kreiseigenen Mobilitäts- und Infrastrukturgesellschaft „MOIN“ mit elektrischer Ladeinfrastruktur (2,5 bis 4,5 Gigawattstunden Jahresbedarf) zur Übernahme des ÖPNV im Landkreis. Ergänzend ist die Ansiedlung weiterer Großverbraucher wie eines Rechenzentrums geplant, dessen Abwärme für eine kommunale Wärmeversorgung genutzt werden kann.

Die Versorgung der Großabnehmer erfolgt innerhalb einer Kundenanlage direkt vor Ort. Dadurch wird das öffentliche Netz entlastet, Netzentgelte entfallen und Preisvorteile entstehen. Die Realisierung der Kundenanlage erfolgt in enger Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH und durch die Zusammenarbeit weiterer Projektpartner, die technische, planerische und infrastrukturelle Leistungen einbringen. Zwar bestehen derzeit rechtliche Unsicherheiten hinsichtlich der Definition von Kundenanlagen im EnWG, doch die im Koalitionsvertrag angekündigte Erweiterung der Anwendungsmöglichkeiten gibt Anlass zur Zuversicht.

Das Projekt zeigt, wie potenzielle Flächenkonflikte zwischen Gewerbe und der Erzeugung erneuerbarer Energien durch räumliche und technische Integration vermindert werden können. Die 6,5 Hektar große (erweiterbare) Gewerbefläche wird mit einem 8 Hektar umfassenden Sondergebiet Photovoltaik und nahegelegenen Windkraftstandorten verknüpft. So entsteht mit einem Energie-Gewerbepark, der Flächeneffizienz maximiert, lokale Wertschöpfung stärkt und zugleich Klimaschutz sowie Versorgungssicherheit fördert, ein Modell für die in der Metropolregion Hamburg angestrebte Mehrfachnutzung und strategische Flächenplanung.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	Die Metropolregion Hamburg in der Übersicht mit den 21 (Land-) Kreisen und kreisfreien Städten sowie den Autobahnen	8
Abb. 2.1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2022 und 2023	11
Abb. 2.2	Anteil der direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftsabschnitte an der Gesamtbeschäftigung am Arbeitsort 2023	12
Abb. 2.3	Gewerbesteuer-IST-Aufkommen pro Kopf 2023	13
Abb. 2.4	Gewerbesteuerhebesatz in Prozent 2023	14
Abb. 2.5	Gewerbesteuer-IST-Aufkommen pro Kopf 2022 und Hebesatz	15
Abb. 2.6	Anzahl der Großunternehmen 2022 und 2023	16
Abb. 2.7	Unternehmenszuzüge 2022 und 2023	17
Abb. 2.8	Gewerbeanmeldungen 2022 und 2023	18
Abb. 2.9	Saldo zwischen Gewerbeanmeldungen und Gewerbeabmeldungen	19
Abb. 3.1	Verfügbarkeit des Flächenangebots 2022 in ha	20
Abb. 3.2	Verfügbarkeit des Flächenangebots 2023 in ha	21
Abb. 3.3	Sofort verfügbare Flächen 2022 in ha	22
Abb. 3.4	Sofort verfügbare Flächen 2023 in ha	23
Abb. 3.5	Verfügbarkeit des Flächenangebots insgesamt und sofort verfügbare Flächen in ha 2023	24
Abb. 3.6	Anzahl der verfügbaren Flächen (sofort, kurzfristig, mittelfristig) 2022 und 2023	25
Abb. 3.7	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-/GE-Ausweisung 2022 in ha	26
Abb. 3.8	Durchschnittliche Größen der verfügbaren Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-/GE-Ausweisung 2022 in ha	27
Abb. 3.9	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-/GE-Ausweisung 2023 in ha	28
Abb. 3.10	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-Ausweisung 2022 in ha	29
Abb. 3.11	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit GI-Ausweisung 2023 in ha	30
Abb. 3.12	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) mit ausgewählten Nutzungseinschränkungen in der Metropolregion Hamburg 2022 und 2023 in ha	33
Abb. 3.13	Flächenangebot in Autobahnnähe in der Metropolregion Hamburg auf Ebene der Städte und (Land-)Kreise 2023 in ha	35
Abb. 3.14	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) für möglichen 24-Stunden-Betrieb 2022 in ha	36
Abb. 3.15	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) für möglichen 24-Stunden-Betrieb 2023 in ha	37
Abb. 3.16	Verfügbare voll erschlossene Flächen in ha	38
Abb. 3.17	Anteil voll erschlossener Flächen an allen verfügbaren Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) in Prozent	39
Abb. 3.18	Eigentum an verfügbaren Flächen 2022 in ha	40
Abb. 3.19	Eigentum an den verfügbaren Flächen 2023 in ha	41

Abb. 4.1	Anzahl Flächenveräußerungen 2021	45
Abb. 4.2	Anzahl Flächenveräußerungen 2022	46
Abb. 4.3	Anzahl Flächenveräußerungen 2021 und 2022	47
Abb. 4.4	Flächenveräußerungen 2021 in ha	48
Abb. 4.5	Flächenveräußerungen 2022 in ha	49
Abb. 4.6	Flächenveräußerungen in 2021 und 2022 in ha	50
Abb. 4.7	Größenklassen der Veräußerungen 2021	51
Abb. 4.8	Größenklassen der Veräußerungen 2022	52
Abb. 4.9	Anzahl der Flächenveräußerungen nach Herkunft der Nachfrage 2021 und 2022	53
Abb. 4.10	Flächenveräußerungen in ha, nach der Herkunft der Nachfrage 2021 und 2022	54
Abb. 4.11	Anzahl der Flächenveräußerungen, bezogen auf den Mobilitätszweck der Nachfrage 2021 und 2022	55
Abb. 4.12	Flächenveräußerungen in ha, bezogen auf den Mobilitätszweck der Nachfrage 2021 und 2022	56
Abb. 4.13	Flächenveräußerungen nach ha, bezogen auf den Nutzungszweck 2021 und 2022	57
Abb. 6.1	Solarenergie und Windkraft: installierte Bruttoleistung nach Bundesländern in 2023	64
Abb. 6.2	Panattoni Park Lübeck Süd 2023	71

Tabellenverzeichnis

Tab. 2.1	Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2022 und 2023 (Stichtag 31.12.)	10
Tab. 3.1	Schwerpunktnutzungen verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 in ha	31
Tab. 3.2	Schwerpunktnutzungen verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2023 in ha	32
Tab. 3.3	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) nach Standorttypen in den jeweiligen Bundesländern 2022 und 2023 in ha	34
Tab. 3.4	Bewertungskriterien zur Identifikation von Premiumflächen	43
Tab. 3.5	Übersicht der Standorte mit Premiumflächen in der Metropolregion Hamburg 2023	44
Tab. 6.1	Zielvorgaben für Windenergieflächen nach Bundesländern in Deutschland nach dem Windflächenbedarfsgesetz (2022)	64
Tab. I	Anzahl verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2020–2023	76
Tab. II	Größe verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2020–2023 in ha	77
Tab. III	Größe der verfügbaren Flächen 2020–2023 in ha	78
Tab. IV	Verkehrsanbindung des Flächenangebots 2023 in ha	79
Tab. V	Bauliche Nutzung verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022	80
Tab. VI	Bauliche Nutzung verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2023	81
Tab. VII	Erschließungssituation verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 und 2023 in ha	82
Tab. VIII	Eigentumsverhältnisse verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 und 2023 in ha	83
Tab. IX	Möglichkeit des 24-Stunden-Betriebs verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 und 2023 in ha	84
Tab. X	Schwerpunktnutzung verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 und 2023 in ha	85
Tab. XI	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) nach Standorttypen 2022 und 2023 in ha	86
Tab. XII	Anzahl und Größe veräußerter Flächen 2021 und 2022	87
Tab. XIII	Anzahl und Größe veräußerter Flächen 2021 und 2022, aufgeteilt nach Bundesländern	88
Tab. XIV	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) nach Herkunft des Nachfragers 2021 und 2022 in ha	89
Tab. XV	Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) nach Mobilitätszweck 2021 und 2022 in ha	90
Tab. XVI	Größe veräußerter Flächen nach Nutzungsart 2021 und 2022 in ha	91
Tab. XVII	Anzahl veräußerter Flächen nach Nutzungsart 2021 und 2022	92

Tabellenanhang

Gebietskörperschaft	BL	Anzahl 2020	Anzahl 2021	Anzahl 2022	Anzahl 2023
Cuxhaven	NI	36	34	32	31
Dithmarschen	SH	22	24	26	27
Hamburg	HH	102	101	90	81
Harburg	NI	14	18	16	17
Heidekreis	NI	55	54	40	91
Herzogtum Lauenburg	SH	14	22	19	21
Lübeck	SH	7	1	1	7
Lüchow-Dannenberg	NI	58	58	58	58
Ludwigslust-Parchim	MV	63	93	88	77
Lüneburg	NI	3	4	5	23
Neumünster	SH	22	20	19	41
Nordwestmecklenburg	MV	18	19	32	31
Ostholstein	SH	6	3	2	3
Pinneberg	SH	20	15	26	28
Rotenburg (Wümme)	NI	11	8	8	8
Schwerin	MV	13	13	13	11
Segeberg	SH	66	43	74	78
Stade	NI	38	40	40	44
Steinburg	SH	24	26	31	28
Stormarn	SH	47	46	43	37
Uelzen	NI	18	19	20	28
Metropolregion Hamburg		657	661	683	770

Tab. I Anzahl verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2020–2023

Hinweis: Zu beachten ist bei den Veränderungen der Flächenzahlen zwischen 2022 und 2023, dass es durch Neuparzellierungen bzw. Neuordnungen von Grundstücken mitunter zu größeren Sprüngen bei der Anzahl kommen kann.

Quelle: Auszug aus GEFIS

Stichtage der Datenerhebung: 2022: 30.06.2022; 2023: 12.07.2023

Gebietskörperschaft	BL	Größe 2020	Größe 2021	Größe 2022	Größe 2023
Cuxhaven	NI	62,9	58,7	52,9	48,3
Dithmarschen	SH	94,9	118,9	91,9	97,2
Hamburg	HH	154,5	165,2	146,0	161,4
Harburg	NI	17,3	21,8	18,6	12,0
Heidekreis	NI	134,1	97,0	86,3	122,9
Herzogtum Lauenburg	SH	8,3	30,4	31,4	26,0
Lübeck	SH	10,2	2,1	2,1	21,9
Lüchow-Dannenberg	NI	62,3	62,3	62,3	62,3
Ludwigslust-Parchim	MV	209,6	285,9	273,9	247,7
Lüneburg	NI	9,7	9,3	6,8	17,9
Neumünster	SH	30,0	27,5	23,2	26,9
Nordwestmecklenburg	MV	48,7	49,2	122,6	117,1
Ostholstein	SH	17,8	17,0	6,4	7,3
Pinneberg	SH	60,8	58,4	126,3	136,7
Rotenburg (Wümme)	NI	16,2	25,6	25,6	25,6
Schwerin	MV	242,7	237,0	229,1	205,9
Segeberg	SH	102,2	62,5	129,1	109,3
Stade	NI	54,5	47,4	47,0	71,3
Steinburg	SH	143,4	191,5	142,8	139,8
Stormarn	SH	31,7	47,2	43,3	52,4
Uelzen	NI	20,8	24,7	22,6	39,9
Metropolregion Hamburg		1.532,6	1.639,6	1.690,2	1.749,9

Tab. II Größe verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2020–2023 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS (2020: n = 657; 2021: n = 661; 2022: n = 683; 2023: n = 770)

Stichtage der Datenerhebung: 2022: 30.06.2022; 2023: 12.07.2023

Gebietskörperschaft	BL	Sofort		Kurzfristig		Mittelfristig		Gesamt	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Cuxhaven	NI	23,4	18,8	0,0	0,0	29,5	29,5	52,9	48,3
Dithmarschen	SH	29,4	30,7	39,4	39,4	23,1	27,1	91,1	97,2
Hamburg	HH	82,6	64,0	22,6	25,7	40,8	71,7	146,0	161,4
Harburg	NI	10,5	8,9	6,5	1,6	1,5	1,5	18,6	12,0
Heidekreis	NI	40,8	39,1	19,7	51,5	25,8	32,3	86,3	122,9
Herzogtum Lauenburg	SH	2,1	6,9	29,3	19,1	0,0	0,0	31,4	26,0
Lübeck	SH	2,1	17,8	0,0	0,0	0,0	4,1	2,1	21,9
Lüchow-Dannenberg	NI	61,8	61,8	0,5	0,5	0,0	0,0	62,3	62,3
Ludwigslust-Parchim	MV	154,2	131,9	76,4	72,5	43,3	43,3	273,9	247,7
Lüneburg	NI	3,2	9,3	2,3	0,0	1,4	8,6	6,8	17,9
Neumünster	SH	21,1	21,1	2,0	2,0	0,1	3,9	23,2	26,9
Nordwestmecklenburg	MV	42,4	36,9	0,0	36,4	80,2	43,8	122,6	117,1
Ostholstein	SH	1,5	1,5	4,9	5,8	0,0	0,0	6,4	7,3
Pinneberg	SH	34,2	34,2	17,2	76,7	74,9	25,8	126,3	136,7
Rotenburg (Wümme)	NI	25,6	25,6	0,0	0,0	0,0	0,0	25,6	25,6
Schwerin	MV	229,1	205,9	0,0	0,0	0,0	0,0	229,1	205,9
Segeberg	SH	27,8	23,9	63,2	24,2	38,1	61,2	129,1	109,3
Stade	NI	38,8	39,2	0,5	4,9	7,7	27,2	47,0	71,3
Steinburg	SH	53,5	53,5	34,1	32,9	53,4	53,4	141,2	139,8
Stormarn	SH	24,5	17,5	18,8	34,9	0,0	0,0	43,3	52,4
Uelzen	NI	22,6	24,1	0,0	0,9	0,0	14,9	22,6	39,9
Metropolregion Hamburg		931,1	872,6	337,4	429,0	490,0	448,3	1.690,2	1.749,9

Tab. III Größe der verfügbaren Flächen 2020–2023 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS (2022: n = 683; 2023: n = 770)

Stichtage der Datenerhebung: 2022: 30.06.2022; 2023: 12.07.2023

Gebietskörperschaft	BL	≤ 5 km zur Autobahn	≤ 5 km zur Bundes- straße	≤ 5 km zum Hafen	≤ 5 km zu Kombi- terminals	Direkter Gleis- anschluss
		Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
Cuxhaven	NI	36,6	38,2	0,0	6,1	0,0
Dithmarschen	SH	20,1	25,2	61,2	59,0	14,0
Hamburg	HH	146,5	165,4	0,4	69,2	64,7
Harburg	NI	6,5	4,7	0,0	0,0	0,0
Heidekreis	NI	52,7	95,0	0,0	14,3	5,6
Herzogtum Lauenburg	SH	2,1	26,0	21,2	0,0	0,0
Lübeck	SH	5,5	5,5	0,0	5,5	0,0
Lüchow-Dannenberg	NI	0,0	50,1	0,0	0,0	0,0
Ludwigslust-Parchim	MV	57,2	48,4	30,1	0,0	14,8
Lüneburg	NI	0,0	9,3	0,0	0,0	0,0
Neumünster	SH	5,3	27,0	0,0	6,7	0,0
Nordwestmecklenburg	MV	111,1	7,0	1,6	0,0	1,9
Ostholstein	SH	5,9	7,3	0,0	0,0	0,0
Pinneberg	SH	111,5	78,6	0,0	0,0	0,0
Rotenburg (Wümme)	NI	2,6	4,5	0,0	0,0	0,0
Schwerin	MV	0,0	205,9	0,0	0,0	0,0
Segeberg	SH	68,0	48,8	0,0	0,0	4,8
Stade	NI	0,4	15,7	1,1	16,5	0,0
Steinburg	SH	53,0	125,3	80,4	0,0	0,0
Stormarn	SH	27,2	8,6	0,0	0,0	0,0
Uelzen	NI	0,0	9,8	6,2	0,0	0,0
Metropolregion Hamburg		712,2	979,3	202,2	118,3	105,8

Tab. IV Verkehrsanbindung des Flächenangebots 2023 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 301)

Stichtag der Datenerhebung: 2023: 12.07.2023

Gebietskörperschaft	BL	GE (inkl. GEe)	GI (inkl. Gle)	MI	SO	Mehrere	Sonstige
		Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
Cuxhaven	NI	35,0	9,3	0,0	4,5	2,1	2,1
Dithmarschen	SH	37,1	54,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Hamburg	HH	42,6	64,1	0,0	7,1	0,0	32,2
Harburg	NI	13,0	0,0	0,0	0,0	5,7	0,0
Heidekreis	NI	14,6	40,5	0,0	0,0	12,6	14,1
Herzogtum Lauenburg	SH	31,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lübeck	SH	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lüchow-Dannenberg	NI	37,7	0,0	3,6	0,5	2,5	0,0
Ludwigslust-Parchim	MV	164,5	107,6	0,8	0,0	1,0	0,0
Lüneburg	NI	2,3	3,9	0,4	0,0	0,3	0,0
Neumünster	SH	13,9	8,6	0,1	0,0	0,0	0,6
Nordwestmecklenburg	MV	73,1	46,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostholstein	SH	6,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pinneberg	SH	96,3	2,3	0,0	1,2	26,5	0,0
Rotenburg (Wümme)	NI	6,2	15,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Schwerin	MV	3,1	224,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Segeberg	SH	99,9	18,9	6,8	1,9	1,5	0,0
Stade	NI	31,2	10,8	1,1	1,0	2,9	0,0
Steinburg	SH	117,8	11,6	1,7	0,0	9,5	0,0
Stormarn	SH	43,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uelzen	NI	18,7	0,9	0,1	2,3	0,5	0,0
Metropolregion Hamburg		890,2	620,3	14,6	18,5	65,1	49,0

Tab. V Bauliche Nutzung verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022

Quelle: Auszug aus GEFIS (n = 683)

Stichtag der Datenerhebung: 30.06.2022

Gebietskörperschaft	BL	GE (inkl. GEe)	GI (inkl. Gle)	MI	SO	Mehrere	Sonstige
		Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar	Hektar
Cuxhaven	NI	34,0	9,9	0,0	4,5	0,0	0,0
Dithmarschen	SH	38,2	54,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Hamburg	HH	37,5	53,3	0,0	5,6	0,0	93,5
Harburg	NI	12,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Heidekreis	NI	53,1	47,0	0,0	12,6	0,0	0,0
Herzogtum Lauenburg	SH	26,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lübeck	SH	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lüchow-Dannenberg	NI	41,3	18,0	3,6	1,9	0,0	0,0
Ludwigslust-Parchim	MV	146,5	99,3	0,8	0,0	0,0	0,0
Lüneburg	NI	14,4	3,6	0,4	0,0	0,0	0,0
Neumünster	SH	16,1	8,6	1,7	0,0	0,0	0,0
Nordwestmecklenburg	MV	70,1	46,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostholstein	SH	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pinneberg	SH	159,6	2,3	0,0	1,3	0,0	0,0
Rotenburg (Wümme)	NI	6,2	19,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Schwerin	MV	3,1	202,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Segeberg	SH	80,3	19,0	6,4	1,9	0,0	0,0
Stade	NI	57,0	15,0	1,1	1,1	0,0	0,0
Steinburg	SH	126,0	20,9	1,7	0,0	0,0	0,0
Stormarn	SH	52,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uelzen	NI	21,3	1,8	1,6	17,30	0,0	0,0
Metropolregion Hamburg		1.020,2	621,7	17,3	46,2	0,0	93,5

Tab. VI Bauliche Nutzung verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2023

Quelle: Auszug aus GEFIS, Mehrfachnennungen möglich (n = 770)

Stichtag der Datenerhebung: 12.07.2023

Gebietskörperschaft	BL	Voll erschlossen		Teilerschlossen		Nicht erschlossen		Gesamt	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Cuxhaven	NI	21,2	16,7	2,8	2,8	28,8	28,8	52,9	48,3
Dithmarschen	SH	26,4	23,6	57,7	57,9	7,7	11,7	91,8	93,2
Hamburg	HH	128,2	120,3	17,8	50,47	0,0	0,0	146,0	170,8
Harburg	NI	17,1	9,4	0,0	1,1	1,5	1,5	18,6	12,0
Heidekreis	NI	37,5	47,0	13,7	17,0	35,1	58,0	86,3	122,0
Herzogtum Lauenburg	SH	2,1	6,9	10,1	0,0	19,1	19,1	31,4	26,0
Lübeck	SH	2,1	17,8	0,0	0,0	0,0	4,1	2,1	21,9
Lüchow-Dannenberg	NI	62,3	62,3	0,0	0,0	0,0	0,0	62,3	62,3
Ludwigslust-Parchim	MV	170,8	153,0	67,8	42,9	35,3	44,0	273,9	239,9
Lüneburg	NI	3,2	8,7	1,4	0,0	2,3	9,2	6,8	17,9
Neumünster	SH	23,1	23,1	0,0	0,0	0,1	3,7	23,2	26,8
Nordwestmecklenburg	MV	98,7	90,6	0,0	1,6	23,9	23,8	122,6	116,0
Ostholstein	SH	1,5	1,5	0,0	0,0	4,9	5,9	6,4	7,4
Pinneberg	SH	4,6	24,8	15,8	15,8	106,0	96,0	126,3	136,6
Rotenburg (Wümme)	NI	23,8	23,8	1,9	1,9	0,0	0,0	25,6	25,7
Schwerin	MV	224,6	201,3	4,6	4,6	0,0	0,0	229,1	205,9
Segeberg	SH	56,2	37,0	12,5	12,4	60,4	55,1	129,1	104,5
Stade	NI	32,3	34,5	4,2	4,2	10,5	32,6	47,0	71,3
Steinburg	SH	50,0	45,1	27,0	25,3	66,0	69,4	143,0	139,8
Stormarn	SH	43,3	52,3	0,0	0,0	0,0	0,0	43,3	52,3
Uelzen	NI	16,2	18,1	3,2	3,2	3,2	18,7	22,6	40,0
Metropolregion Hamburg		1.045,2	1.017,8	240,5	241,2	404,8	481,6	1.690,2	1.740,6

Tab. VII Erschließungssituation verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 und 2023 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS (2022: n = 683; 2023: n = 776)

Stichtage der Datenerhebung: 2022: 30.06.2022; 2023: 12.07.2023

Gebietskörperschaft	BL	Öffentlich		Privat		Keine Angabe		Gesamt	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Cuxhaven	NI	28,8	24,6	23,7	24,1	0,4	0,0	52,9	48,7
Dithmarschen	SH	40,8	39,1	50,0	53,9	1,1	0,0	91,1	93,0
Hamburg	HH	146,0	170,8	0,0	0,0	0,0	0,0	146,0	170,8
Harburg	NI	18,6	3,2	0,0	6,8	0,0	2,1	18,6	12,1
Heidekreis	NI	35,2	36,2	47,6	68,1	3,5	18,7	86,3	123,0
Herzogtum Lauenburg	SH	31,4	26,0	0,0	0,0	0,0	0,0	31,4	26,0
Lübeck	SH	2,1	21,9	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	21,9
Lüchow-Dannenberg	NI	39,6	39,6	22,7	22,7	0,0	0,0	62,3	62,3
Ludwigslust-Parchim	MV	219,9	188,6	54,0	50,1	0,0	0,0	273,9	238,7
Lüneburg	NI	4,3	5,6	2,5	12,1	0,0	0,0	6,8	17,7
Neumünster	SH	23,2	26,5	0,0	0,5	0,0	0,0	23,2	27,0
Nordwestmecklenburg	MV	116,7	110,2	5,9	5,9	0,0	0,0	122,6	116,1
Ostholstein	SH	6,4	7,2	0,0	0,2	0,0	0,0	6,4	7,4
Pinneberg	SH	45,3	53,9	46,7	48,5	34,3	34,3	126,3	136,7
Rotenburg (Wümme)	NI	23,3	23,3	2,3	2,3	0,0	0,0	25,6	25,6
Schwerin	MV	229,1	205,9	0,0	0,0	0,0	0,0	229,1	205,9
Segeberg	SH	78,0	81,0	51,1	23,5	0,0	0,0	129,1	104,5
Stade	NI	19,4	45,3	26,3	25,9	1,3	0,1	47,0	71,3
Steinburg	SH	113,3	107,5	29,6	32,2	0,0	0,0	142,9	139,7
Stormarn	SH	24,6	37,1	18,7	15,7	0,0	0,0	43,3	52,8
Uelzen	NI	18,3	35,1	4,3	4,8	0,0	0,0	22,6	39,9
Metropolregion Hamburg		1.264,3	1.288,6	385,4	397,3	40,6	55,2	1.690,2	1.741,1

Tab. VIII Eigentumsverhältnisse verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 und 2023 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS (2022: n = 683; 2023: n = 768)

Stichtage der Datenerhebung: 2022: 30.06.2022; 2023: 12.07.2023

Gebietskörperschaft	BL	Ja		Nein		Keine Angabe		Gesamt	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Cuxhaven	NI	19,6	14,4	33,3	0,0	0,0	33,9	52,9	48,3
Dithmarschen	SH	40,8	40,8	25,1	25,5	25,9	26,7	91,8	93,0
Hamburg	HH	71,3	59,0	27,7	50,3	47,1	61,4	146,0	170,7
Harburg	NI	6,5	3,3	11,1	2,1	1,0	6,6	18,6	12,0
Heidekreis	NI	38,7	28,3	42,1	25,4	5,6	69,2	86,3	122,9
Herzogtum Lauenburg	SH	12,3	6,9	19,1	0,0	0,0	19,1	31,4	26,0
Lübeck	SH	0,0	3,0	2,1	0,0	0,0	18,9	2,1	21,9
Lüchow-Dannenberg	NI	0,3	0,3	62,0	0,0	0,0	62,0	62,3	62,3
Ludwigslust-Parchim	MV	246,6	229,7	22,7	4,5	4,5	5,5	273,9	239,7
Lüneburg	NI	3,9	3,5	0,7	8,6	2,3	5,8	6,8	17,9
Neumünster	SH	7,6	7,6	2,6	16,8	13,0	2,6	23,2	27,0
Nordwestmecklenburg	MV	41,9	33,8	80,7	0,0	0,0	82,3	122,6	116,1
Ostholstein	SH	1,5	1,5	4,9	0,0	0,0	5,9	6,4	7,4
Pinneberg	SH	0,0	0,0	103,9	24,2	22,4	103,9	126,3	128,1
Rotenburg (Wümme)	NI	9,0	9,0	16,6	0,0	0,0	16,6	25,6	25,6
Schwerin	MV	229,1	205,9	0,0	0,0	0,0	0,0	229,1	205,9
Segeberg	SH	24,2	32,4	24,4	55,2	80,5	16,9	129,1	104,5
Stade	NI	29,6	50,1	17,3	0,1	0,1	21,1	47,0	71,3
Steinburg	SH	11,6	7,9	83,8	47,5	47,5	84,4	142,9	139,8
Stormarn	SH	0,0	6,3	42,7	0,4	0,6	45,7	43,3	52,4
Uelzen	NI	8,7	8,7	13,9	1,4	0,0	29,8	22,6	39,9
Metropolregion Hamburg		803,2	752,4	636,7	262,0	250,5	718,3	1.690,2	1.732,7

Tab. IX Möglichkeit des 24-Stunden-Betriebs verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 und 2023 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS (2022: n = 683; 2023: n = 769)

Stichtage der Datenerhebung: 2022: 30.06.2022; 2023: 12.07.2023

Schwerpunktnutzung	HH		SH		NI		MV		MRH	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Baumbestand/ Gehölzfläche	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0	46,4	46,4	49,4	49,4
Brachfläche	46,8	35,2	36,9	38,1	19,4	39,2	117,6	112,5	220,8	225,0
Garten/Klein- gartennutzung	0,2	0,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	0,2
Gebäudebestand	0,0	0,0	20,6	1,7	4,2	4,9	2,4	4,6	27,2	11,2
Grünland	13,4	13,4	453,0	456,0	137,5	128,7	114,1	111,0	718,1	709,1
Grünland mit Gehölzen	0,0	0,0	0,9	1,0	11,9	12,2	119,6	65,2	132,4	78,4
Lagerfläche	7,1	10,2	0,0	0,0	2,1	2,1	0,0	0,0	9,2	12,3
Landwirtschaft (Feld)	19,0	47,5	189,7	203,9	86,7	122,4	132,0	145,8	427,4	519,6
Parkplatz/ Stellplatzanlage	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	2,2	2,2
Siedlungsfläche	9,5	9,5	0,0	4,8	26,3	22,8	63,7	63,7	99,5	100,8
Sonstige Nutzung	48,0	52,8	9,4	16,3	24,8	49,6	25,3	8,8	107,6	127,5
Keine Angabe	0,0	0,0	16,0	0,0	6,3	0,0	4,2	0,0	26,5	0,0
Metropolregion Hamburg	146,0	170,8	727,7	721,8	322,2	384,9	625,5	558,2	1.821,7	1.835,7

Tab. X Schwerpunktnutzung verfügbarer Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) 2022 und 2023 in ha

Quelle: Auszug aus GEFIS, Mehrfachauswahl möglich (2022: n = 683; 2023: n = 770)

Stichtage der Datenerhebung: 2022: 30.06.2022; 2023: 12.07.2023

Gebietskörperschaft	BL	Klassisches Gewerbegebiet		Emissions-intensives Gewerbe		Handwerke und Kleingewerbe		Wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen		Sonderstandorte		Sonstige Standorte	
		2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Cuxhaven	NI	46,8	41,2	12,9	7,8	0,4	0,0	9,3	7,8	15,4	13,9	0,0	7,8
Dithmarschen	SH	27,4	30,5	125,0	58,9	1,0	4,5	0,0	0,0	125,0	129,2	18,6	9,1
Hamburg	HH	96,9	90,6	17,5	16,6	55,7	84,2*	35,4	62,5	0,0	0,0	0,5	0,0
Harburg	NI	8,6	5,5	0,0	0,0	0,0	1,1	9,0	4,4	0,0	0,0	1,0	0,0
Heidekreis	NI	46,1	68,0	62,9	53,4	8,3	8,3	0,0	0,0	3,5	3,5	4,9	15,1
Herzogtum Lauenburg	SH	31,4	26,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lübeck	SH	2,1	21,9	0,0	4,1	2,1	21,9	2,1	17,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Lüchow-Dannenberg	NI	58,7	58,7	17,6	17,6	3,6	3,6	0,0	0,0	4,9	4,9	0,0	0,0
Ludwigslust-Parchim	MV	228,8	202,0	111,2	106,2	33,3	33,0	0,0	0,0	0,0	0,0	24,9	30,1
Lüneburg	NI	2,3	13,8	3,9	3,5	0,7	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neumünster	SH	21,4	24,5	16,2	16,2	2,0	2,0	1,7	0,0	0,6	0,6	0,1	0,0
Nordwestmecklenburg	MV	120,4	114,4	34,1	26,5	39,7	32,2	39,7	32,2	39,7	32,2	2,2	32,7
Ostholstein	SH	6,4	7,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pinneberg	SH	82,8	84,6	0,0	0,0	26,5	26,5	0,0	0,0	0,0	0,0	43,5	0,0
Rotenburg (Wümme)	NI	25,6	25,6	0,0	0,0	19,8	19,6	19,8	19,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Schwerin	MV	229,1	205,9	0,0	0,0	5,9	5,9	223,3	200,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Segeberg	SH	107,3	81,3	18,8	21,4	0,0	2,6	3,0	6,0	1,9	1,9	1,2	0,0
Stade	NI	27,1	51,8	0,0	4,1	1,5	1,7	0,0	0,0	11,8	16,3	8,1	4,5
Steinburg	SH	89,8	93,4	114,3	49,7	42,1	40,0	35,9	35,8	0,0	0,0	111,0	105,6
Stormarn	SH	43,3	52,3	0,0	0,0	0,0	0,0	9,9	7,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Uelzen	NI	15,0	15,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	18,6	7,3	0,6
Metropolregion Hamburg		1.317,3	1.315,2	543,3	386,0	242,6	287,8	389,1	393,9	206,5	221,1	223,2	205,5

Tab. XI Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) nach Standorttypen 2022 und 2023 in ha

Hinweis: *Diese Summe enthält auswertungsbedingt auch großflächige Logistik- und Industrieflächen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Lage bzw. von Planrecht oder Preis für Handwerk und Kleingewerbe nicht unmittelbar verfügbar sind.

Stichtage der Datenerhebung: 2022: 30.06.2022; 2023: 12.07.2023

Quelle: Auszug aus GEFIS, Mehrfachauswahl möglich (2022: n = 683; 2023: n = 770)

Gebietskörperschaft	BL	Hektar		Anzahl	
		2021	2022	2021	2022
Cuxhaven	NI	15,2	18,4	27	35
Dithmarschen	SH	0,5	96,4	1	13
Hamburg	HH	15,8	25,8	29	28
Harburg	NI	20,9	1,2	44	6
Heidekreis	NI	32,4	12,1	28	35
Herzogtum Lauenburg	SH	6,5	3,4	20	13
Lübeck	SH	10,3	2,0	12	2
Lüchow-Dannenberg	NI	1,0	6,6	3	8
Ludwigslust-Parchim	MV	33,8	40,3	23	34
Lüneburg	NI	9,7	8,2	27	15
Neumünster	SH	13,9	13,0	24	23
Nordwestmecklenburg	MV	8,4	14,0	21	17
Ostholstein	SH	10,3	11,9	16	17
Pinneberg	SH	15,0	7,6	46	27
Rotenburg (Wümme)	NI	17,4	30,1	20	21
Schwerin	MV	6,2	1,1	6	4
Segeberg	SH	21,6	17,2	26	17
Stade	NI	27,6	15,7	53	33
Steinburg	SH	7,3	13,2	9	13
Stormarn	SH	6,5	10,8	18	22
Uelzen	NI	7,1	6,9	14	7
Metropolregion Hamburg		287,4	355,9	467,0	390,0

Tab. XII Anzahl und Größe veräußerter Flächen 2021 und 2022

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Hafenflächen sind hier (wie überhaupt) nicht berücksichtigt. Das Hafengebiet ist zwar überwiegend Industriegebiet, aber hafenbezogenen Nutzungen vorbehalten.

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten

Bundesland	Hektar		Anzahl	
	2021	2022	2021	2022
Hansestadt Hamburg	15,8	25,8	29	28
Mecklenburg-Vorpommern	48,4	55,4	50	55
Niedersachsen	131,3	99,2	213	160
Schleswig-Holstein	91,9	175,5	172	147
Metropolregion Hamburg	287,4	355,9	467	390

Tab. XIII Anzahl und Größe veräußerter Flächen 2021 und 2022, aufgeteilt nach Bundesländern

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Hafenflächen sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Auszug aus GEFIS und Gutachterausschussdaten (2021: n = 467; 2022: n = 390)

		Eigene Gemeinde						Kreis/Umland/weitere MRH						Übriges Deutschland/International					
		Veräußerungen			Flächenumsatz			Veräußerungen			Flächenumsatz			Veräußerungen			Flächenumsatz		
		2021	2022	2021	2021	2022	2022	2021	2022	2021	2021	2022	2022	2021	2022	2021	2021	2022	2022
Gebietskörperschaft		BL																	
Cuxhaven		NI	11	11	5,1	0	0	2	0	2,3	0	0	0	1	2	0,7	1,4		
Dithmarschen		SH	0	0	0	5	0	0	6	0	3,1	0	0	1	0	0	96,4		
Hamburg		HH	22	6	8,1	3,3	2	2	1	0,1	1,5	0	0	5	0	7,7	0		
Harburg		NI	7	1	5,9	0,3	19	4	5,2	0,3	1	0	0,5	1	0	0,5	0		
Heidekreis		NI	4	3	6,4	0,8	5	3	7,3	0,7	3	0	10,2	3	0	10,2	0		
Herzogtum Lauenburg		SH	7	1	1,7	0,1	10	1	3,5	0,2	3	1	1,4	3	1	1,4	0,5		
Lübeck		SH	8	1	8,1	0,7	0	0	0	0	0	1	1,3	1	0	1,3	0		
Lüchow-Dannenberg		NI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ludwigslust-Parchim		MV	1	0	0,2	0	4	1	10,1	8,9	1	1	1,8	1	1	1,8	4,6		
Lüneburg		NI	19	7	6,4	2,9	8	8	3,4	5,3	0	0	0	0	0	0	0		
Neumünster		SH	2	0	3,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Nordwestmecklenburg		MV	2	0	0,2	0	0	1	0	0,5	0	0	0	0	0	0	0		
Ostholstein		SH	4	1	1,1	0	0	0	0	0	0	1	6,3	1	1	6,3	6,1		
Pinneberg		SH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Rotenburg (Wümme)		NI	4	1	8,2	0,4	2	1	1,3	0,4	0	0	0	0	0	0	0		
Schwerin		MV	2	2	3,3	0,6	2	0	1,2	0	0	0	0	0	0	0	0		
Segeberg		SH	6	4	6,7	1,8	16	7	9,8	8,0	0	1	0	1	0	0	1,6		
Stade		NI	16	17	5,2	9,8	13	8	8,0	3,2	0	0	0	0	0	0	0		
Steinburg		SH	3	0	1,5	0,0	1	0	1,7	0	0	0	0	0	0	0	0		
Stormarn		SH	11	13	4,2	5,5	3	5	0,9	3,1	4	2	1,4	4	2	1,4	1,8		
Uelzen		NI	4	3	2,4	1,5	9	2	3,7	1,3	1	2	1	2	1	4,2			
Metropolregion Hamburg			133	71	78,1	32,7	96	48	58,5	36,5	21	11	32,3	116,6					

Tab. XIV Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) nach Herkunft des Nachfragers 2021 und 2022 in ha

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Hafenflächen sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n = 250; 2022: n = 130)

Gebietskörperschaft	BL	Erweiterung						Neugründung						Verlagerung					
		Veräußerungen			Flächenumsatz			Veräußerungen			Flächenumsatz			Veräußerungen			Flächenumsatz		
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Cuxhaven	NI	7	7	5	4	2	2	2	2	1	2	5	9	2	4				
Dithmarschen	SH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hamburg	HH	5	4	2	2	0	2	0	2	0	2	7	1	4	1				
Harburg	NI	9	3	5	1	6	0	2	0	2	0	11	0	5	0				
Heidekreis	NI	4	3	7	1	4	2	2	10	1	4	1	7	0					
Herzogtum Lauenburg	SH	6	2	2	0	1	1	1	0	1	12	0	4	0					
Lübeck	SH	8	1	8	1	-	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0			
Lüchow-Dannenberg	NI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ludwigslust-Parchim	MV	0	1	0	9	0	1	0	1	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Lüneburg	NI	17	7	6	4	-	1	0	0	0	10	5	4	3					
Neumünster	SH	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3	0				
Nordwestmecklenburg	MV	2	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0				
Ostholstein	SH	0	2	0	6	1	0	0	6	0	4	2	1	1					
Pinneberg	SH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Rotenburg (Wümme)	NI	2	0	7	-	2	0	0	1	0	2	1	2	0					
Schwerin	MV	1	0	0	0	2	0	0	3	0	1	2	1	1					
Segeberg	SH	9	6	13	9	8	3	2	1	5	3	1	1						
Stade	NI	4	9	2	6	15	3	7	1	8	12	4	5						
Steinburg	SH	4	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
Stormarn	SH	9	6	4	4	3	8	1	4	6	2	2							
Uelzen	NI	9	2	6	1	-	1	0	2	5	4	1	4						
Metropolregion Hamburg		98	53	71	48	44	25	33	20	82	46	42	22						

Tab. XV Verfügbare Flächen (sofort, kurz- und mittelfristig) nach Mobilitätswert 2021 und 2022 in ha

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Hafenflächen sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n = 224; 2022: n = 124)

Gebietskörperschaft	BL	Büro		Lagerhalle		Produktions- gebäude		Werkstatt		Sonstige Gebäude		Unbekannte Nutzungsart	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Cuxhaven	NI	1	3	3	3	-	7	4	1	3	3	3	1
Dithmarschen	SH	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	1	11
Hamburg	HH	1	1	-	1	-	-	-	-	0	3	11	1
Harburg	NI	11	2	9	1	10	1	5	-	5	-	3	1
Heidekreis	NI	2	-	4	1	2	-	1	1	3	1	-	-
Herzogtum Lauenburg	SH	2	-	5	1	1	-	11	2	-	-	1	-
Lübeck	SH	1	-	1	-	1	-	-	-	4	1	-	-
Lüchow-Dannenberg	NI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ludwigslust-Parchim	MV	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	6	-
Lüneburg	NI	5	-	2	-	1	2	4	1	11	2	4	10
Neumünster	SH	1	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-
Nordwestmecklenburg	MV	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2	-
Ostholstein	SH	1	-	-	-	-	1	-	-	2	1	2	1
Pinneberg	SH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28	14
Rotenburg (Wümme)	NI	-	-	2	2	1	-	2	-	2	-	-	-
Schwerin	MV	-	-	-	-	2	2	2	-	-	-	-	-
Segeberg	SH	9	2	2	5	6	2	3	3	3	-	3	1
Stade	NI	1	1	7	10	4	2	5	-	9	9	6	4
Steinburg	SH	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	8
Stormarn	SH	2	2	-	2	9	2	-	7	6	6	1	1
Uelzen	NI	-	-	1	-	2	1	-	-	6	-	5	6
Metropolregion Hamburg		39	11	36	26	41	24	37	16	60	26	83	59

Tab. XVI Größe veräußerter Flächen nach Nutzungsart 2021 und 2022 in ha

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Hafenflächen sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n = 287; 2022: n = 165)

Gebietskörperschaft	BL	Büro		Lagerhalle		Produktionsge- bäude		Werkstatt		Sonstige Ge- bäude		Unbekannte Nutzungsart	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Cuxhaven	NI	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	1	11
Dithmarschen	SH	-	3	-	3	-	7	-	1	-	3	-	1
Hamburg	HH	1	1	3	2	-	5	4	-	3	4	3	1
Harburg	NI	1	2	-	-	-	1	-	-	13	-	11	-
Heidekreis	NI	10	-	5	1	4	-	2	1	5	1	-	-
Herzogtum Lauenburg	SH	2	-	4	1	2	-	1	2	3	-	-	-
Lübeck	SH	2	-	5	-	1	-	11	-	-	1	1	-
Lüchow-Dannenberg	NI	1	-	1	-	3	-	-	-	4	-	-	-
Ludwigslust-Parchim	MV	-	-	-	-	-	2	-	-	1	-	6	-
Lüneburg	NI	5	-	2	-	1	2	4	1	11	2	4	10
Neumünster	SH	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Nordwestmecklenburg	MV	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2	-
Ostholstein	SH	1	-	-	-	-	1	-	-	2	2	2	1
Pinneberg	SH	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	14
Rotenburg (Wümme)	NI	-	-	1	2	1	-	2	-	2	-	-	-
Schwerin	MV	-	-	-	-	2	2	2	-	-	-	-	-
Segeberg	SH	9	2	2	5	6	2	3	3	3	-	3	1
Stade	NI	1	1	7	10	4	2	5	5	9	9	6	3
Steinburg	SH	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	8
Stormarn	SH	2	2	-	2	9	2	-	-	6	6	1	1
Uelzen	NI	-	-	1	-	2	1	-	-	6	-	5	6
Metropolregion Hamburg		38	11	31	26	35	29	34	14	70	28	79	57

Tab. XVII Anzahl veräußerter Flächen nach Nutzungsart 2021 und 2022

Hinweis zur Hansestadt Hamburg: Hafenflächen sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Auszug aus GEFIS (2021: n = 287; 2022: n = 165)

Weiterer Anhang

Leitfaden für die Gespräche mit den zuständigen Personen in den Gebietskörperschaften

1. Gibt es in Ihrem Landkreis bzw. Ihrer kreisfreien Stadt eine übergeordnete Gewerbeflächenstrategie? Wenn ja: Von wann stammt sie, und welchen Zeithorizont deckt sie ab? Bei wem liegt die Federführung?
2. Nun führt nicht jede Anfrage automatisch zu einer Ansiedlung. Wenn Sie einmal auf Ihre Kommunen blicken: Woran scheitern Ansiedlungen?
3. Die Ausweisung interkommunaler Gewerbegebiete ist ein erprobtes Instrument zur Überwindung des lokalen Flächenmangels. Welche Rolle spielt dieses Instrument bei Ihnen?
4. Viele Standorte definieren Fokusbranchen, auch um sich für Investoren zu positionieren. Wenn Sie nun einmal Ihren Standort bzw. Ihren Landkreis insgesamt betrachten: Gibt es eine solche Positionierung?
5. Flächen sind eine wichtige Grundlage für wirtschaftliches Wachstum, allerdings nicht die einzige. Was denken Sie: Wie können Unternehmen trotz Flächenknappheit wachsen, also: ohne neue Flächen?
6. Noch mal Thema Flächenknappheit. Das Land hat, so wie der Bund auch, ein Flächensparziel im LEP integriert. Wie könnten Bedarfe nach mehr Gewerbeflächen und Flächeneinsparung miteinander harmonisiert werden?
7. Gibt es an Ihrem Standort bzw. in einer Ihrer Kommunen ein besonders gutes Beispiel für ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet? Wenn ja: Woran machen Sie das fest?

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

Verfasser:

MODULDREI Strategie und Kommunikation GmbH
Martin-Schmeißer-Weg 3a, 44227 Dortmund
www.moduldrei.de

MODULDREI

Bildnachweise Titelseite:

- © Funktionsplan Minerva-Park Stapelfeld:
Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn mbH
- © Innovationspark Bergedorf: Hamburg Invest/Martin Elsen
- © „An der Silberkuhle“ Upahl: WFG NWM
- © Dräger Panattoni Park Lübeck Süd: Panattoni
- © Soltau Ost III: Stadt Soltau
- © „SGG – Grünes Gewerbegebiet“ Steegener Chaussee Hagenow:
Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus und Arbeit Mecklenburg-Vorpommern
- © Kartenausschnitt GEFIS: GeoDok GmbH

Stand: November 2025