

# Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck

Endbericht

Gutachten im Auftrag der KWL GmbH  
und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Hannover, den 07. November 2012

Gutachten des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung e.V. (NIW) im Auftrag der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Bearbeiter:

Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung (Projektleitung)  
Dipl.-Geogr. Olaf Krawczyk

Christina Enders  
Klaus-Jürgen Hentschel  
Cornelia Holthaus  
Björn Zucknik

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>Vorwort</b>	<b>VII</b>
<b>Zusammenfassung der Kernergebnisse</b>	<b>VIII</b>
1. Fragestellung und Zielsetzung	VIII
2. Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck	VIII
3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts	VIII
4. Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen	XI
5. Analyse des Gewerbeflächenangebotes	XII
6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage	XIV
7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt	XVI
8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik	XVII
<b>1. Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Fragestellung und Zielsetzung	1
1.2 Vorgehensweise der Untersuchung	2
<b>2 Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck</b>	<b>4</b>
2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan 2004 für den Planungsraum II	4
2.1.2 Flächennutzungsplan	5
2.2 Entwicklungskonzept Region Lübeck	7
2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
2.4 Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ)	9
<b>3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts</b>	<b>11</b>
3.1 Regionalwirtschaftliche Ausgangssituation	11
3.1.1 Raumstruktur	11
3.1.2 Demographische Struktur und Entwicklung	13
3.1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung im Überblick	19
3.1.4 Arbeitsmarktsituation	22
Arbeitslosigkeit	22
Erwerbsbeteiligung	24
3.1.5 Einkommen und soziale Situation	27
Löhne und Einkommen	27
Soziale Herausforderungen	28
3.1.6 Wissenschaft, Bildung und Qualifizierung	30
Wissenschaft und Forschung	30
Qualifikations- und Berufsstruktur der Beschäftigten	32
3.1.7 Kommunale Finanzen	35
Gewerbesteuereinnahmen	36

	Hebesätze	36
	Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	38
	Grundsteuer B	40
	Steuereinnahmekraft	40
3.2	Wirtschaftsstruktur und wirtschaftliche Entwicklung	43
3.3	Beschäftigtenprognose 2010 bis 2030	47
<b>4.</b>	<b>Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen</b>	<b>56</b>
4.1	Die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2010	56
4.1.1	Umfang und Struktur der Gewerbeflächennachfrage zwischen 1998 und 2010 auf Basis von Daten der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	56
	Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftsgruppen	58
	Anlass und Herkunft der Gewerbeflächennachfrage	59
4.1.2	Flächennachfrage 1998 bis 2010 auf Basis von Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	61
4.1.3	Zusammenschau	63
4.2	Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2025	64
4.2.1	Grundlagen und Annahmen der Gewerbeflächenprognose	64
4.2.2	Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose	69
4.2.3	Fiskalische Wirkungen der Gewerbeflächennachfrage im Überblick	72
4.3	Regionalwirtschaftliche Trends und Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage	75
<b>5.</b>	<b>Analyse des Gewerbeflächenangebotes</b>	<b>77</b>
5.1	Erhebungskulisse und methodische Vorgehensweise	77
	Klassisches Gewerbegebiet	78
	Klassisches Industriegebiet	78
	Standort für hafenauffines Gewerbe	78
	Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark	78
	Standorte für produzierendes Handwerk	78
	Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte	80
	Integrierte urbane Standorte	80
	Inhalte der Erhebung	81
	Kategorisierung der Aktivierbarkeit von Flächen	82
	Abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer:	82
	Rechtliche Restriktionen:	82
	Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung der Fläche:	83
	Passgenauigkeit der Fläche:	83
5.2	Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung	85
5.2.1	Flächenangebot insgesamt	85
5.2.2	Flächenangebot nach Aktivierbarkeit	87
5.2.3	Flächenangebot nach Standorttypen	89
5.2.4	Flächenangebot in den Clustern	92
5.3	Gewerbeflächen im Lübecker Umland	93

<b>6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage</b>	<b>96</b>
6.1 Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage nach Wirtschaftsgruppen und Standorttypen	97
6.1.1 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Wirtschaftsgruppen	98
6.1.2 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Standorttypen	99
6.2 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	100
<b>7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik</b>	<b>107</b>
7.1 Parameter der Schätzung	107
7.2 Ergebnisse der Szenarien	108
7.2.1 Passivszenario	108
7.2.2 Bestandsszenario	109
7.2.3 Entwicklungsszenario	110
7.2.4 Schwerpunktszenario	112
7.2.5 Fehmarnbeltquerung-Szenario	113
7.3 Gegenüberstellung der Szenarien	114
<b>8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik</b>	<b>116</b>
8.1 Stellenwert und Begründung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik für die Hansestadt Lübeck	116
Alle Möglichkeiten und Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur nutzen	116
Besondere Chancen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Förderung der „intelligenten Spezialisierung“	116
Stärkung der Finanzkraft und der kommunalen Handlungsspielräume durch Wirtschaftsförderung	117
8.2 Strategische Leitlinien einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt Lübeck	117
Leitlinie 1: Bereitstellung bzw. Sicherung eines nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen als prioritäre Aufgabe in der Hansestadt Lübeck	117
Leitlinie 2: Sicherung eines umfassenden Angebots an Gewerbeflächen und Profilierung von Standorttypen	118
Leitlinie 3: Kommunale Bodenvorratspolitik als Zukunftsvorsorge	119
Leitlinie 4: Chancen und Entwicklungspotenziale der Zukunftsprojekte FFBQ und Ausbau der A 20 für den Wirtschaftsstandort durch Sicherung von potenziellen gewerblichen Flächen	119
Leitlinie 5: Entwicklung und Sicherung eines zukunftsorientierten Gewerbeflächenangebots als Prozess	119
Leitlinie 6: Berücksichtigung der Präferenzen für möglichst hochwertige und konfliktfreie Flächen	120
Leitlinie 7: Flächensparen durch gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen	120
Leitlinie 8: Forcierte Brachflächenentwicklung	120
Leitlinie 9: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Hansestadt Lübeck als Chance einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik	121
8.3 Institutionelle und organisatorische Ausgestaltung der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck	121
Empfehlung 1: Anpassung der KWL (und der Wirtschaftsförderung) an die erweiterten Aufgaben	121

	Empfehlung 2: Verstärkung der Zusammenarbeit mit den mit Gewerbeflächenpolitik befassten Fachbereichen in der Stadtverwaltung	122
	Empfehlung 3: Intensivierung der Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung und der KWL mit den öffentlichen Partnern sowie privaten Akteuren	122
	Empfehlung 4: Stärkung der Zusammenarbeit mit benachbarten Standorten zur Sicherung der langfristigen Gewerbeflächenentwicklung	122
	Empfehlung 5: Politische Legitimation einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik	123
8.4	Maßnahmen und Projektvorschläge für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck	123
	Projektvorschlag 1: Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck	123
	Projektvorschlag 2: Erarbeitung eines (periodischen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik	124
	Projektvorschlag 3: Effizientere Ausnutzung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials über ein Gebietsmanagement	124
	Projektvorschlag 4: Stärkere Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher / fiskalischer Effekte bei der Vermarktung (Modellprojekt)	124
8.5	Vorschläge für gebietsbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen	125
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>133</b>
	<b>Anhang</b>	<b>135</b>
	Liste der Expertengespräche	135
	Teilnehmer der Workshops am 26.1. und 29.4.2012	135
	Gewerbegebietsprofile	135
	Flächensteckbriefe	135

## Vorwort

Das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung ist im August 2011 von der KWL GmbH mit der Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzepts für die Hansestadt Lübeck beauftragt worden. Bausteine des Auftrags waren

- die Bestimmung der Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung in der Hansestadt Lübeck,
- eine Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen,
- eine Analyse des Gewerbeflächenangebotes,
- die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage,
- der Abgleich von Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik sowie nicht zuletzt
- die Ableitung strategischer Leitlinien und die Erarbeitung eines Handlungs- und Maßnahmenkonzepts einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik.

Die Arbeiten sind von der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH intensiv begleitet worden. Eine Kernaufgabe war die Erarbeitung der entsprechenden Grundlagen zum aktuellen und potenziellen Gewerbeflächenangebot. Auf der Grundlage von gemeinsamen Bereisungen, Daten und Informationen der Stadtplanung, der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung GmbH, des Gutachterausschusses der Hansestadt Lübeck und anderer Akteure wurden zu insgesamt 150 Flächen aus insgesamt 30 Gewerbegebieten Flächensteckbriefe erarbeitet, die in einem Anhang dokumentiert sind (300 Seiten). Diese sind die Basis eines aktuellen Informationssystems zum Gewerbeflächenangebot, das in der Folgezeit von dem Auftraggeber fortgeführt werden sollte.

In Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren wie der Industrie- und Handelskammer und der Handwerkskammer sind weitere wichtige Informationen zur Unternehmens- und Wirtschaftsstruktur und zur Ansiedlung in Gewerbegebieten erarbeitet worden. Die regionalwirtschaftlichen Grundlagenanalysen basieren auf den Regionaldatenbanken des NIW.

Das vorliegende Konzept ist in enger Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber erarbeitet worden. In den unterschiedlichen Phasen der Bearbeitung sind die Arbeiten von einer Arbeitsgruppe bestehend aus Mitarbeitern der KWL GmbH, der Wirtschaftsförderung GmbH, des Fachbereiches Wirtschaft und Soziales / Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften und des Fachbereiches Planen und Bauen / Bereich Stadtplanung begleitet worden.

Darüber hinaus haben am 26.1.2012 und am 19.4.2012 Workshops mit einer breiten Beteiligung von regionalen Akteuren und Entscheidungsträgern stattgefunden. Die Anregungen und Ergebnisse der regen Diskussion sind insbesondere in die Handlungsempfehlungen eingeflossen. Ein wichtiges Ergebnis der Veranstaltungen war die Erkenntnis, dass das Gespräch zur Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung von den Beteiligten als ausgesprochen wichtig angesehen und für die Zukunft ein kontinuierlicher Austausch gewünscht wurde.

Wegen der begrenzten Ressourcen der Auftraggeber hat sich das vorliegende Konzept bei der Erhebung des Flächenangebots auf die Hansestadt Lübeck konzentriert und das Gewerbeflächenangebot des Umfeldes nur nachrichtlich aufgenommen. Vor allem auch angesichts veränderter Nachfragebedingungen im Zuge der Festen Fehmarnbeltquerung und des Weiterbaus der Küstenautobahn ist langfristig sicherlich die Entwicklung und Sicherung von Flächen in einem größeren räumlichen Rahmen zu planen und abzustimmen (Handlungsempfehlung 4 des Empfehlungsteils 8.). Angesichts der Vielzahl von Herausforderungen sollte sich die Hansestadt aber zunächst auf die Ausgestaltung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik im eigenen Stadtgebiet konzentrieren.

Allen Beteiligten, die an der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes beteiligt waren, sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

## Zusammenfassung der Kernergebnisse

### 1. Fragestellung und Zielsetzung

- KWL GmbH und die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH haben das NIW beauftragt, ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFK) zu erstellen mit dem Ziel, eine fundierte Grundlage zu erarbeiten, um das Gewerbeflächenangebot der Hansestadt quantitativ und qualitativ auf die zukünftig zu erwartende Nachfrage auszurichten. Auf der Grundlage einer umfassenden Analyse von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage will die Hansestadt Lübeck
  - quantitative und qualitative Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2025 prognostizieren, um über eine Planungsgrundlage für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zu verfügen,
  - Grundlagen für die Erarbeitung eines Strategiepapiers erstellen,
  - Argumentationshilfen und Informationsgrundlagen für kommunal- und landespolitische Diskussionen und Entscheidungen erhalten sowie
  - Grundlagen für die Beantragung von Fördermitteln, insbesondere für die Revitalisierung von Brachflächen, erarbeiten.
- Aus den Ergebnissen der Analysephase werden in einer Konzeptphase Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik abgeleitet und Handlungs- und Maßnahmenkonzepte erstellt. Ein Abgleich von Flächenbedarf und Flächenangebot ermöglicht in verschiedenen Szenarien eine fiskalische Beurteilung in Form von einfachen Kosten-Nutzen-Schätzungen für unterschiedliche Vorgehensweisen in der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck. In der abschließenden Zusammenführung der Ergebnisse werden strategische Leitlinien für die Gewerbeflächenpolitik der Hansestadt Lübeck abgeleitet und Handlungsfelder und Maßnahmen für das Gewerbeflächenmanagement, für die Sicherung und Entwicklung von Potenzialflächen und für ein Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung formuliert.

### 2 Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck

- Eine Reihe von Konzepten und Programmen des Landes, der regionalen Ebene und der Hansestadt Lübeck bilden planungsrechtliche Rahmenbedingungen für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept und sind in den Analysen und Empfehlungen berücksichtigt worden. Dazu zählen der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II, der derzeit noch gültige Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, das Entwicklungskonzept Region Lübeck, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie das Regionale Entwicklungskonzept in Folge einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) .

### 3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

- Standortbedingungen
  - Die Großstadt Lübeck ist mit mehr als 212.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein. Sie liegt im weiteren Umfeld der Metropole Hamburg und ist die größte Stadt der Metropolregion nach Hamburg.
  - Eine wichtige Stärke ist ihre exponierte Lage an der Ostsee mit dem größten deutschen Ostseehafen und entsprechender maritimer Infrastruktur in strategisch guter Position zu den skandinavischen Ländern. Als Hafenstandort hat sie auf der anderen Seite eine randliche Lage in Deutschland. Ihr östliches Umland zählt zu den strukturschwachen neuen Bundesländern.
  - Die Hansestadt hat eine gute Fernverkehrsachsenanbindung in Nord-Süd- sowie West-Ost-Richtung. Besondere Standortqualitäten ergeben sich durch den Schnittpunkt der Autobahnachsen A 1 und A 20.
  - Ein Standortnachteil ergibt sich durch das Fördergefälle zu den benachbarten ostdeutschen Wirtschaftsräumen.

- Die „weichen Standortbedingungen“ der Hansestadt sind durch eine hohe Wohn- und Freizeitqualität geprägt, die sich u.a. aufgrund der natürlichen Vielfalt innerhalb des Stadtgebietes sowie der einmaligen kulturellen Attraktivitäten ergeben.

□ Demographische Struktur und Entwicklung:

- Die Hansestadt verzeichnet in den letzten Jahren erstmalig wieder leichte Einwohnerzuwächse durch stärkere Wanderungsgewinne. Die langfristige Bevölkerungsentwicklung der Hansestadt mit langsamem, aber kontinuierlichem Rückgang seit 1993 war demgegenüber eher schwach.
- Als Folge eines ungünstigen Altersaufbaus hat die Hansestadt eine sehr schwache natürliche Bevölkerungsentwicklung mit relativ geringen Geborenenzahlen und hohen Sterbefällen.
- Wanderungsgewinne verzeichnet die Hansestadt vor allem bei jungen Erwachsenen im Zusammenhang mit den Hochschulen. Die langfristigen Wanderungsverluste von Haushalten im Zuge der Stadt-Umland-Wanderungen (Suburbanisierung) ergaben sich vor allem aus der fehlenden Bindung junger Familien an die Hansestadt.
- Die Hansestadt liegt in einem Umfeld mit starker Sogwirkung von Hamburg und seinem Umland mit jeweils sehr starker Bevölkerungsdynamik.
- Das östliche Umfeld von Lübeck ist durch starke Bevölkerungsverluste aufgrund von Abwanderungen geprägt.
- Die Altersstruktur der Bevölkerung ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil junger Erwachsener aufgrund der Hochschulfunktion geprägt. Insgesamt ist die Altersstruktur durch ausgesprochen hohe Anteile älterer Menschen vergleichsweise ungünstig.

□ Wirtschaftsstruktur und -entwicklung:

- Die Wirtschaft der Hansestadt ist in besonderer Weise durch die Ernährungswirtschaft, den Gesundheitsbereich sowie die Logistikwirtschaft und nichttechnische unternehmensbezogene Dienstleistungen geprägt.
- Nach vorhergehenden starken Beschäftigungsverlusten verzeichnet die Hansestadt Lübeck seit Mitte des letzten Jahrzehnts eine überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung.
- Ein Standortnachteil ist die eher verhaltene Beschäftigtenentwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes, besonders die Schwäche des ostdeutschen Umfeldes.
- Weit überdurchschnittlich ist demgegenüber die Dynamik der Metropolregion aufgrund der ausgesprochen starken Entwicklung der Metropole Hamburg und seines unmittelbaren Umfeldes.
- Die Hansestadt Lübeck hat offensichtlich vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen.

□ Arbeitsmarkt und Einkommen:

- In den letzten Jahren profitiert auch die Hansestadt von sinkenden Arbeitslosenzahlen, sie ist aber nach wie vor durch ein weit überdurchschnittliches Niveau der Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Eine vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit hat auch das Umfeld mit einem Gefälle von West nach Ost.
- Es besteht eine Sogwirkung durch die sehr viel günstigere Arbeitsmarktsituation in Hamburg und im Umfeld der Metropole.
- Die Erwerbsbeteiligung der Frauen liegt in der Hansestadt unter dem Bundesdurchschnitt, dies dürfte auch eine Auswirkung des Hochschulstandorts sein.
- Das Lohnniveau der Arbeitnehmer erreicht insgesamt nicht den Bundesdurchschnitt, und auch das verfügbare Einkommen ist unterdurchschnittlich.
- Die Sozialstruktur in der Hansestadt ist mit einem hohem Anteil von Hilfebedürftigen ausgesprochen ungünstig.

□ Wissenschaft, Bildung und Qualifizierung:

- Die Hansestadt Lübeck ist ein kleinerer Universitätsstandort mit besonderem Schwerpunkt in Medizin/ Life Science sowie ein Fachhochschulstandort mit breiterem Spektrum an Fächern.
- Ein Charakteristikum der Wirtschaftsstruktur ist aber ein nach wie vor vergleichsweise geringer Anteil der Beschäftigten vor Ort mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss. In der Berufsstruktur der Beschäftigten

spielen zwar qualifizierte Dienstleistungen sowie Gesundheits-, Sozial und Erziehungsberufe eine besondere Rolle, prägend ist aber auch die Dominanz von einfachen Dienstleistungstätigkeiten bei den Beschäftigten.

- Positiv ist die besondere Bedeutung der Ingenieure bei den wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie bei der Ver- und Entsorgungswirtschaft.

□ Kommunale Finanzen:

- In der Hansestadt geben die vergleichsweise geringen Einnahmen aus der Gewerbesteuer Hinweise auf Ertragsschwächen des Unternehmenssektors.
- Unterdurchschnittliche Einnahmen aus der Einkommensteuer ergeben sich aus unterdurchschnittlichen Löhnen, geringerer Erwerbsbeteiligung und hohem Anteil älterer Menschen (niedrigere Transfereinkommen) sowie nicht zuletzt aus attraktiven Wohnstandorten im Umfeld.
- Dem stehen allerdings vergleichsweise hohe Einnahmen aus der Grundsteuer gegenüber.
- Die insgesamt unterdurchschnittliche Steuereinnahmekraft lässt auf geringere fiskalische Handlungsspielräume der Hansestadt schließen.

□ Nach der NIW Beschäftigtenprognose wird die Beschäftigung bundesweit bis 2025 um 5,6 % anwachsen. Für die Hansestadt Lübeck ist auch weiterhin von einer überdurchschnittlichen Entwicklung auszugehen und es ist sogar mit einem Zuwachs von 6,5 % oder 6.500 Personen zu rechnen. Allerdings wird im Zeitablauf eine Abschwächung angenommen, die vor allem auf den demographischen Wandel zurückzuführen ist, der sowohl die Nachfrageseite als auch das Arbeitskräftepotenzial in zunehmendem Maße beeinflussen wird.

- Für das Produzierende Gewerbe ist insgesamt für die nächsten Jahre noch mit Zuwächsen zu rechnen, ab der zweiten Hälfte des laufenden Jahrzehnts wird die Beschäftigung jedoch zunächst stagnieren und dann zum Ende des Prognosezeitraums zu sinken beginnen.
- Die Beschäftigtenzahlen der Dienstleistungen dürften auch zukünftig weiter steigen. Die Zuwächse werden erst im kommenden Jahrzehnt abnehmen.
- Für das Ernährungsgewerbe wird auch in Zukunft eine vergleichsweise stabile Beschäftigtenentwicklung angenommen, der Maschinen- und Fahrzeugbau dürfte sich bundesweit etwa im Trend des Verarbeitenden Gewerbes entwickeln. Im Bereich Elektrotechnik, Datenverarbeitung, Medizintechnik wird die Beschäftigung weiterhin positiv bleiben. Auch für die Branche Chemie, Pharmazie, Kunststoff und verwandte Bereiche ist von einer leicht günstigeren Entwicklung auszugehen.
- Insgesamt dürfte damit die Beschäftigung im emissionsintensiven Verarbeitenden Gewerbe in der Hansestadt Lübeck leicht sinken, während die Beschäftigung im emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbe noch weiter ansteigen dürfte, wobei sich beide etwas günstiger entwickeln als im Bundestrend.
- Auch für das Baugewerbe und für die Ver- und Entsorgungswirtschaft wird in der Hansestadt Lübeck bis 2025 eine etwas günstigere Beschäftigtenentwicklung als im Bundestrend angenommen.
- Der Großhandel, der nicht zentrenorientierte Einzelhandel und Kraftfahrzeugwartung und -handel dürften sich zukünftig leicht ungünstiger entwickeln als im Bundestrend.
- Für die Wirtschaftsbereiche Logistik und Lagerei, die sich in der Vergangenheit deutlich ungünstiger als in den bundesdurchschnittlichen Branchentrends entwickelt haben, wird zukünftig aufgrund der gegebenen Standortqualitäten eine leicht positive Entwicklung erwartet.
- Die Wirtschaftsbereiche Informationswirtschaft, Medien und Forschung dürften in der Hansestadt auch zukünftig nicht ganz die bundesdurchschnittliche Dynamik entfalten.
- Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen, die in der Hansestadt Lübeck eine bedeutsame Rolle einnehmen, werden sich auch weiterhin ausgesprochen dynamisch entwickeln.

□ Chancen und Risiken der Standortbedingungen:

- Besondere Chancen zur weiteren Ansiedlung von Unternehmen liegen in der Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ). Mögliche negative Auswirkungen der FFBQ sind auf Hafen und Fährverkehr (Umsatzeinbußen) zu erwarten.
- Eine weitere Verbesserung der Lagegunst würde sich durch den Ausbau der A 20 zu einer durchgehenden Küstenautobahn ergeben. Die ohnehin herausragende Standortqualität im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20 würde eine weitere Stärkung erfahren.

□ Chancen und Risiken der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung:

- Eine besondere Herausforderung für die Stadtentwicklung ergibt sich aus den sehr ungünstigen demographischen Entwicklungsperspektiven nach den Status-quo-Prognosen.
- Es gilt die Chancen eines von jüngeren Haushalten getragenen Reurbanisierungsprozesses (wie in vielen anderen Großstädten) zu suchen und gezielt auszubauen. Attraktive Beschäftigungsmöglichkeiten sind hierfür ein wichtiger Baustein.

□ Chancen und Risiken der Wirtschaftsstruktur und -entwicklung:

- Die vergleichsweise günstigen Perspektiven der Beschäftigtenentwicklung in der Beschäftigtenprognose für die meisten dominierenden Wirtschaftszweige können allerdings nur eintreffen, wenn die Standortbedingungen (auch weiterhin) keine besonderen Hemmnisse und Engpässe aufweisen.
- Die grundlegenden Risiken von Anpassungsprozessen im Zuge des innovations- und qualifikationsorientierten Strukturwandels bleiben (v.a. für die weniger wissensintensiven Branchen) bestehen.
- Es sind weitere positive Entwicklungen in den Schwerpunktbranchen Gesundheitswirtschaft, Logistik und Ernährung sowie im Bereich der erneuerbaren Energien zu erwarten. Die Hafentwicklung ist auch abhängig von den Auswirkungen der FFBQ.
- Unternehmensgründungen (auch aus Hochschulen) bieten eine weitere Entwicklungschance.

□ Chancen und Risiken des Arbeitsmarktes:

- Risiken und Anpassungsbedarfe ergeben sich in den Branchen mit überdurchschnittlichem Anteil von einfachen Tätigkeiten und geringem Anteil von hochqualifizierten Beschäftigten.
- Positive Impulse sind durch Hochschulstandort mit hochqualifizierten Absolventen zu erwarten, sofern die Unternehmen vor Ort diese Chancen nutzen.
- Der zukünftig überdurchschnittliche demographisch bedingte Rückgang des Arbeitskräfteangebots (in der Region) birgt die Gefahr einer besonderen Ausprägung des Fachkräftemangels. Es besteht durchaus die Gefahr von Wachstumseinbußen durch den sich verschärfenden Fachkräftemangel (ggf. auch durch Abwanderungen von Betrieben).

□ Chancen und Risiken der Kommunalen Finanzen:

- Es bleibt in der Hansestadt eine besondere Herausforderung die Steuereinnahmekraft und damit die kommunale Handlungsfähigkeit durch positive Umsatz- und Beschäftigtenentwicklung in von wettbewerbsstarken lokalen Unternehmen sowie bei Gründungen und bei Ansiedlungen zu stärken.
- Die Gefahr eines weiteren Zurückbleibens der Steuereinnahmekraft bei Abwanderung von Betrieben (Auswirkungen auf Gewerbesteuer- und Einkommensteuereinnahmen) ist durchaus gegeben.
- Eine Verbesserung der Einnahmen aus der Einkommensteuer muss auch durch Schaffung von (hoch-) qualifizierten Tätigkeiten in den Unternehmen gefördert werden.
- Eine Verbesserung der Einnahmen aus der Einkommensteuer muss durch eine Reduzierung der Suburbanisierung und verstärkte Ansiedlung von (jungen) Haushalten (Reurbanisierung) angestrebt werden.

#### 4. Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen

□ Datenbasis zur Abschätzung der Gewerbeflächennachfrage sind zum einen die von der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH dokumentierten Verkäufe an Gewerbeflächen zwischen 1998 und 2010, die eine Differenzierung nach Branche, Ansiedlungstyp (Ansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen, Gründungen), Herkunft der Betriebe sowie nach umgesetzten Grundstückgrößen ermöglichen. Darüber hinaus erfolgte eine umfangreiche Auswertung der Verkäufe von Grundstücken und Gewerbeimmobilien auf der Grundlage der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

□ Auf der Basis der NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2025 ergibt sich in der Gewerbeflächenprognose eine zu erwartende Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen von insgesamt 242,2 ha nach einer unteren bzw. 296 ha in einer oberen Variante, d.h. von durchschnittlich 16,1 ha bzw. 19,7 ha pro Jahr. Diese Nachfrage repräsentiert eine „normale“ Nachfrage für eine Stadt dieser Größenordnung und dieser wirt-

schaftlichen und demographischen Entwicklung, ohne Berücksichtigung von Großprojekten mit spezifischen Bedingungen.

- Großprojekte, die in der Stadtentwicklung einmalig oder allenfalls sporadisch auftreten, sind ohnehin gesondert zu betrachten und bleiben deshalb bei der Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage unberücksichtigt.
- Von der zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage dürften 28 % auf das Verarbeitende Gewerbe, 8 % auf Ver- und Entsorgung sowie Baugewerbe, 17 % auf Tankstellen, Kfz-Gewerbe, Großhandel und den nicht zentrenorientierten Einzelhandel, 22 % auf die Logistikwirtschaft, 9 % auf Unternehmensdienste und etwa 15% auf sonstige Dienstleistungen entfallen.
- Unter der Annahme eines kontinuierlichen Ansiedlungsprozesses würden auf den umgesetzten unbebauten Grundstücken im ersten Jahr zwischen 711 und 860 Arbeitsplätze entstehen und 2025 – unter der Annahme der vollständigen Belegung – zwischen 4.900 und 5.800 Arbeitsplätze angesiedelt. Daraus resultieren Mehreinnahmen bei Kommunalsteuern, die unter der Annahme einer kontinuierlichen Entwicklung und Umsetzung mit zunehmender Belegung auch kontinuierlich zunehmen.
  - Im ersten Jahr dürften Gewerbesteuererinnahmen zwischen 614.000 und 922.000 EUR in die Stadtkasse fließen, die sich bis 2025 bei Vollbelegung auf zwischen 4,2 Mio. (untere Variante) und 6,2 Mio. EUR (obere Variante) erhöhen, was zwischen 6,4 % und 9,4 % der gesamten Gewerbesteuererinnahmen der Hansestadt entsprechen würde.
  - Beim Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer ist im ersten Jahr von Mehreinnahmen in Höhe von bis zu 99.000 EUR (obere Variante) auszugehen, die 2025 auf bis zu 664.000 EUR steigen könnten.
  - Für die Grundsteuer würden nach einer vereinfachten Berechnung (unter Berücksichtigung einer Ausgleichsquote von 75 % im Finanzausgleich) im ersten Jahr Mehreinnahmen zwischen 160.000 EUR und 190.000 EUR zu erwarten sein, die bis zum Jahr 2025 auf zwischen 2,05 und 2,50 Mio. anwachsen könnten.
  - Für die Einkommensteuer ist unter der restriktiven Annahme, dass aufgrund der Einpendlerverflechtungen nur ein Teil der Effekte in der Hansestadt verbleibt, im ersten Jahr mit Mehreinnahmen zwischen 57.000 EUR und 69.000 EUR und im Jahr 2025 von 394.000 EUR bzw. 467.000 EUR zu rechnen.
- Die Gesamteffekte der wirtschaftlichen Nutzung von zwischen 135 ha und 164 ha an unbebauten (zusätzlichen) Gewerbeflächen und den darauf angesiedelten zwischen 2.800 und 3.400 Arbeitsplätzen (im Jahresdurchschnitt) würden im Zeitraum 2010 bis 2025 zwischen 61,5 Mio. EUR nach der unteren und 84,8 Mio. EUR nach der oberen Variante liegen. Dabei liegen die zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen mit bis zu drei Vierteln an erster Stelle.

## 5. Analyse des Gewerbeflächenangebotes

- Ein zentraler Baustein des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes ist die detaillierte Aufnahme und Analyse des Gewerbeflächenangebots in der Hansestadt Lübeck. Einbezogen wurden bestehende Flächenpotenziale in Gewerbe- und Industriegebieten sowie weitere für die gewerbliche Entwicklung bedeutsame Flächen in Misch- und Sondergebieten in der Hansestadt Lübeck ab einer Größe von 0,1 ha. Nicht in die Betrachtung einbezogen wurden die Hafengebiete (Sonderbauflächen Hafen) sowie die Innenstadt.
- Die fokussierten Gebiete umfassen eine Fläche von insgesamt 1.235 ha und decken damit die gewerblichen Flächen sowie die gewerblichen Sonderbauflächen (großflächiger Einzelhandel, Ausbildungspark) in der Hansestadt Lübeck komplett ab. Die Flächenpotenziale sind aufgrund ihrer Standortfaktoren zu sieben unterschiedlichen Standorttypen zusammengefasst worden:
  - Klassisches Gewerbegebiet: Eignung für Betriebe geringer und mittlerer Emission, Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss, ohne Durchfahrung von Wohngebieten/Ortskernen), Verfügbarkeit großer Parzellen,
  - Klassisches Industriegebiet: Eignung für emissionsintensive Betriebe, Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss, ohne Durchfahrung von Wohngebieten/Ortskernen), Verfügbarkeit großer Parzellen,
  - Standort für hafenaффines Gewerbe: Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Hafen mit optimaler bi- bzw. trimodaler Anbindung und Eignung für „hafenaффines“ Gewerbe, insbesondere Verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Lagerei, Ver- und Entsorgungsgewerbe,

- Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark: Eignung für nicht wesentlich störende, emissionsarme Betriebe, keine wesentlich störenden oder verunstaltenden Nutzungen in der Umgebung und Anspruch an Image und Umfeldgestaltung sowie gute ÖPNV-Erreichbarkeit, insbesondere geeignet für emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe, unternehmensnahe Dienstleistungen, tlw. sonstige Dienstleistungen, KFZ- und Großhandel und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, Forschung und Entwicklung, IuM-Dienstleistungen,
  - Standorte für produzierendes Handwerk: Eignung wie klassisches Gewerbegebiet/Logistikstandort bzw. höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark (je nach Emissionsintensität des Betriebs), überregionale Verkehrsanbindung weniger bedeutend (regionaler Absatz), zusätzlich kleine Grundstückszuschnitte vorhanden bzw. entwickelbar,
  - Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte: Verfügbarkeit kleiner Flächen, Büro- und Laborimmobilien, gutes Image, gute Umfeldqualität, in Zentrumsnähe und unmittelbare Nähe zu relevanten wissenschaftlichen Einrichtungen oder Leitfirmen, insbesondere geeignet für FuE, IuM-Dienstleistungen, emissionsarme wissensintensive Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, komplementäre unternehmensnahe Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen,
  - Integrierte urbane Standorte: Eignung überwiegend für Büros bzw. büroähnliche Nutzungen, gutes Image, hohe Umfeldqualität, urbaner Charakter, keine störenden Nutzungen vorhanden oder zu erwarten und geringe Zentrumsentfernung. Insbesondere geeignet für FuE, IuM-Dienstleistungen, emissionsarme wissensintensive Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, unternehmensnahe Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen.
- Auf der Grundlage der Erhebungen für die einzelnen 150 Flächen mit einem Gewerbeflächenpotenzial von insgesamt 315 ha in 30 Gewerbegebieten wurde nach bis zu 30 Merkmalen und Charakteristika eine Bewertung der Aktivierungshemmnisse vorgenommen.
- Die in der Vermarktung stehenden 142 ha haben überwiegend geringe oder mittlere Aktivierungshemmnisse. Unter den bebauten Flächen sind keine mit hohen Aktivierungshemmnissen.
  - Bei den derzeit nicht vermarkteten und daher nicht aktivierbaren Flächen zeigt die Bewertung der Standortbedingungen, dass mehr als die Hälfte der bebauten und der nicht bebauten Flächen geringe und mittlere Aktivierungshemmnisse aufweisen. Dieses Reservepotenzial kann aber nur durch Verkaufsabsichten der Eigentümer aktiviert werden.
- Ein Engpass sind Standorte für wissenschafts- und technologieaffine Betriebe.
- Lediglich ein Fünftel der Flächen gelten mit einer Größe bis 3.000 qm Größe als kleine Flächen, weitere 8 % haben bis zu 5.000 qm.
- Die Gewerbeflächenpotenziale, die derzeit nicht dem Markt zur Verfügung stehen, verteilen sich vor allem auf klassische Gewerbegebiete (60 ha), Standorte für hafenauffines Gewerbe (42 ha) sowie Standorte für produzierendes Handwerk (52 ha), die jedoch fast ausschließlich auf die Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik in Schlutup entfallen.
- Im Umfeld der Hansestadt stehen in den ausgewählten Städten und Gemeinden der Umlandkreise aktuell 200 ha Gewerbefläche zu durchschnittlich 35 EUR je qm zur Verfügung. Im Vergleich wird das Flächenangebot von 103 ha unbebaute Gewerbefläche in der Hansestadt zu durchschnittlich 56 EUR je qm vermarktet.
- Die größten Potenziale mit den Standortvorteilen Nähe zu Hamburg und Lage entlang der A 1 bestehen im Landkreis Stormarn mit fast 100 ha.
  - Ein Viertel des Umlandpotenzials entfällt auf den Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem größten Angebot in Selmsdorf (30 ha), wobei die Gewerbeflächenpreise mit durchschnittlich gut 20 EUR je qm die geringsten im Lübecker Umland sind.
  - Im Landkreis Ostholstein sind mit insgesamt 16 ha nur noch wenige freie Potenziale vorhanden, wobei allerdings weitere Gewerbeflächenausweisungen in der Planung sind.
  - In Bad Segeberg entfallen 30 ha der rund 35 ha Flächenpotenziale auf einen Konversionsstandort, der z.T. bebaut ist oder auch naturschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt.
- Die Hansestadt Lübeck wird im Preiswettbewerb mit dem Gewerbeflächenangebot im Umland nicht konkurrieren können. Auch sind bevorzugte Lagen an der A 1 in der Nähe Hamburgs konkurrenzlos. Allerdings besticht Lübeck durch seine oberzentrale Funktion und seine verkehrliche Lagegunst am Autobahnkreuz und als Hafenstandort.

## 6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

- Insgesamt wird bis zum Jahr 2025 in der Hansestadt Lübeck unbebaute Gewerbefläche im Umfang von schätzungsweise 135 bis 165 ha oder jahresdurchschnittlich von 9 bis 11 ha nachgefragt. Dem steht ein Angebot von unbebauten, vermarkteten Flächen von 103 ha gegenüber. Rein rechnerisch ist das Flächenangebot entsprechend der prognostizierten Nachfrage – je nach Intensität der Flächeninanspruchnahme – in 9 bis 11 Jahren umgesetzt. Weitere 117 ha unbebaute Gewerbeflächen stehen aktuell dem Markt nicht zur Verfügung.
- Eine rein summarische Betrachtung spiegelt allerdings nicht die Realität, da nur eine differenzierte Gegenüberstellung der Nachfrage unterschiedlicher Wirtschaftsgruppen mit spezifischen Standortanforderungen mit dem Angebot nach unterschiedlichen Standortqualitäten Engpässe bei bestimmten Wirtschaftszweigen bzw. Überhänge bei bestimmten Standorttypen identifizieren kann.
- Die Gegenüberstellung von geschätzter zukünftiger Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen und Flächenangebot zeigt, dass allein das Flächenangebot für das hafenauffine Gewerbe – Unternehmen des produzierenden Sektors und Logistikbetriebe mit Bedarf einer trimodalen Verkehrsanbindung bzw. Unternehmensdienstleister für diese Unternehmen – und bei klassischen Gewerbegebieten die zukünftige Nachfrage decken kann.
- Große Defizite bestehen vor allem bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks und urbanen sowie Wissenschaftsstandorten, die sich auch nicht bei der Aktivierung bislang nicht in der Vermarktung stehenden Flächen dieser Standortqualität beseitigen lassen. Reserven unter den derzeit nicht vermarkteten Flächen bestehen in größerem Umfang bei den Standorttypen „klassisches Gewerbegebiet“ sowie „Standorte für das produzierende Handwerk“, wobei es sich auch um die schwer aktivierbaren Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik in Schlutup handelt.
- Stärken und Schwächen der Gewerbeflächennachfrage:
  - Die Hansestadt Lübeck verzeichnet eine starke Gewerbeflächennachfrage, die sich in Gewerbeflächenumsätzen in der Größenordnung von ca. 12 ha p.a. (ohne Großprojekte und Hafenflächen) ausdrückt.
  - Der große Anteil der Flächenumsätze von Ansiedlungen auswärtiger Unternehmen signalisiert eine hohe Standortattraktivität.
- Stärken und Schwächen des Gewerbeflächenangebots:
  - Ein besonderer Standortvorteil der Hansestadt ist das grundsätzlich breitgefächerte Potenzial an unbebauten und bebauten Flächen für verschiedene Ansprüche, insgesamt etwa 315 ha in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten, Standorten für hafenauffines Gewerbe, höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks, Standorten für produzierendes Handwerk, Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten sowie integrierten urbanen Standorten.
  - Es gibt ein Flächenpotenzial an klassischen Industrie- und Gewerbeflächen, davon gut  $\frac{3}{4}$  mit einer Autobahnbindung in weniger als 3 km Entfernung.
  - Es bestehen Flächenreserven für „hafenauffines“ Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung.
  - Etwa 40 % der unbebauten klassischen Gewerbe- und Industrieflächen sind größer als 1 ha,  $\frac{1}{4}$  sind größer als 3 ha.
  - Engpässe gibt es bei der Verfügbarkeit sehr großer Gewerbeflächen über 5 ha sowie bei größeren Flächen für Produktionsunternehmen, die eine Kaikante benötigen.
  - An der Entwicklungsachse A 1 sind nur noch Restflächen vorhanden.
  - Es gibt nur noch ein geringes Angebot in der Vermarktung von höherwertigen Gewerbeflächen und von integrierten urbanen Standorten. Hochwertige Flächen in der Nähe zu den wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen fehlen vollständig.
  - Ein Großteil der in der Vermarktung befindlichen unbebauten Gewerbeflächen hat geringe Aktivierungshemmnissen.
  - Etwa ein Fünftel der 103 ha unbebauter Gewerbeflächen in der Vermarktung hat hohe Aktivierungshemmnissen aufgrund der Standortbedingungen.

- Bei den Flächenreserven gibt es einen hohen Anteil von 117 ha an unbebauten Gewerbeflächen, die derzeit nicht in der Vermarktung stehen und die einer Klärung der Vermarktungs- und Nutzungssituation bedürfen. Es gibt „blockierte“ freie, nutzbare und z.T. hochwertige Flächen aufgrund von Spekulationen oder ungewissen Nutzungsabsichten der Eigentümer.
  - Die Flächenreserven umfassen auch Flächenpotenziale in Form von ehemaligen Militär-, Hafen-, Industrie- und Verkehrsflächen.
- Stärken und Schwächen der Gewerbeflächenentwicklung:
- Positiv zu bewerten ist die systematische Gewerbeflächenentwicklung durch die KWL GmbH in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH.
  - Beklagt werden hohe Kosten durch hohe Anforderungen an Ausgleich und Ersatz bei Neuausweisungen sowie schwierige bzw. fehlende Abstimmung der öffentlichen Akteure hinsichtlich der zulässigen Nutzung von Gewerbegrundstücken (interne Kommunikation).
  - Im Vergleich zu Mecklenburg-Vorpommern fehlen Fördermöglichkeiten für Ansiedlungen und Gewerbegebietsentwicklungen.
  - Bisher gibt es keinen erfolgreichen Ansatz für die interkommunale Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegebieten.
- Stärken und Schwächen von Planungs- und Baurecht:
- Ein besonderes Problem einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenentwicklung ist die fehlende Aktualität des Flächennutzungsplans. Deshalb sind die Arbeiten am Flächennutzungsplan von besonderer Bedeutung.
  - Ein besonderes Hemmnis ist das z.T. fehlende Planungsrecht auf potenziellen Gewerbeflächen.
- Stärken und Schwächen der Flächenvermarktung:
- Ein positiver Standortfaktor ist die enge Kooperation der Flächenentwicklung und -vermarktung der städtischen Flächen aus einer Hand.
  - Beklagt wird allerdings ein „zu kurzer Atem“ von Stadtplanung/KWL/Wirtschaftsförderung bei Flächenverkauf, so dass Flächen nicht gemäß ihrer Zweckbestimmung genutzt werden und später fehlen (Hochschulstadtteil; SO Genin-Süd).
  - Kritisiert wurde auch ein unzureichender Kontakt zwischen Flächeneigentümern und Interessenten (Ergebnis des Workshops).
- Chancen und Risiken der Gewerbeflächennachfrage:
- Auch zukünftig ist mit einer vergleichsweise starken Nachfrage nach Gewerbeflächen zu rechnen, nach der Prognose in der Größenordnung von 9,0 bis 11,0 ha p.a. für unbebaute Grundstücke.
  - Zukünftige Bedarfe für Ansiedlungen liegen vor allem an der Entwicklungsachse A 1, wobei allerdings auch eine (steigende) Konkurrenz von Gewerbeflächen entlang der A 1 zu verzeichnen ist.
  - es gibt offensichtlich einen speziellen Bedarf für Ansiedlungen von Produktionsunternehmen, die eine Kaikante benötigen (Expertengespräche, Workshop).
  - Das REK FFBQ konstatiert für die Region mittelfristig die Notwendigkeit, weitere Gewerbeflächen entlang der Landesentwicklungsachse A 1 sowie im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20 zu entwickeln: Bedarfe bestehen bei großflächigen Logistikflächen in exponierter Lage für überregionale bzw. internationale Ansiedlungen.
- Chancen und Risiken der Gewerbeflächenentwicklung:
- Risiken der zukünftigen Entwicklung liegen in einem limitierten Flächenpotenzial aufgrund steigender Flächenkonkurrenz anderer Nutzungen (Oberzentrum), in dem fehlenden Flächenpotenzial für Großprojekte sowie in den Unsicherheiten durch Brachliegen nutzbarer Flächen aufgrund von Preisspekulationen.
  - Chancen können sich ergeben aus den Flächenpotenzialen durch Umstrukturierung von Altstandorten und Brachflächenentwicklung, aus der Erweiterung des Gewerbegebiets in Genin-Süd sowie Flächenreserven für „hafenaaffines“ Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung.
  - Die Prüfung der langfristigen Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten im Umfeld der A 1 und A 20 könnte bedeutsame Potenziale ergeben.

- Chancen und Risiken des Planungs- und Baurechts:
  - Die Festlegung von Suchräumen für neue Gewerbegebietsentwicklungen im Regionalplan für den Süden Lübecks eröffnet Entwicklungschancen.
  - Risiken ergeben sich im Rahmen einer angebotsorientierten Entwicklung aus der Bauleitplanung wegen der Priorisierung der Innenentwicklung nach BauGB.
  - Problematisch ist offensichtlich auch die schwierige bzw. fehlende Abstimmung der öffentlichen Akteure hinsichtlich der zulässigen Nutzungen von Gewerbegrundstücken.
- Chancen und Risiken der Flächenvermarktung:
  - Nicht unbeträchtliche fiskalische Effekte sind bei der Vermarktung von unbebauten Gewerbeflächen zu erwarten.
  - Das Vorhalten eines breitgefächerten Angebots an gewerblichen Flächen (z.T. auch von Flächen mit besonderen Eigenschaften, für die spezielle Nutzer gesucht werden müssen) ist auch zukünftig eine besondere Chance.
  - Die politische Legitimierung des notwendigen „langen Atems“ bei der Vorhaltung eines breitgefächerten Angebots an gewerblichen Flächen muss erreicht werden.

## 7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt

- In einem Passiv-Szenario wird davon ausgegangen, dass der Bedarf nur anhand der bereits verfügbaren und mit geringem Aufwand aktivierbaren Flächen befriedigt wird. Hier ist eine Deckung nach der Prognose nicht gewährleistet, es bleiben fast 100 ha der Gewerbeflächennachfrage unbedient. Dieses Szenario kann im Nettoeffekt 21 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis 2025 erzielen.
- Ein Bestandsszenario bezieht sich auf alle derzeit ausgewiesenen Flächen unabhängig vom Aktivierungsaufwand. Auch hier bleiben 56 ha der Nachfrage nicht bedient. Trotz der höheren Aktivierungskosten können bis 2025 über 27 Mio. EUR durch Steuern eingenommen werden.
- In einem Entwicklungsszenario werden neue Flächen entsprechend der prognostizierten Nachfrage entwickelt. Dazu werden sowohl Flächen im Bestand als auch neu zu entwickelnde Flächen entsprechend der nachgefragten Qualitäten angeboten. Zusätzlich zum Angebot müssen weitere 56 ha Fläche zur Verfügung gestellt werden, darunter allein 39 ha höherwertige Gewerbefläche/Gewerbeparkfläche sowie Fläche für Wissenschaft und Technologie, insbesondere in urbaner Lage. Den zusätzlichen Steuereinnahmen bei der kompletten Befriedigung der geschätzten Nachfrage von 73 Mio. EUR bis zum Jahr 2025 stehen Kosten für die Entwicklung von Gewerbeflächen von fast 42 Mio. EUR gegenüber. Es bleibt ein Überschuss von 31,6 Mio. EUR bis zum Jahr 2025.
- In einem Schwerpunktszenario wird von einer besonderen Förderung der Branchencluster Ernährungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Logistik, Medien/IT sowie Erneuerbare Energien der Hansestadt ausgegangen und angenommen, dass sie bis zum Jahr 2025 im Durchschnitt 10 % mehr Beschäftigung generieren als die übrigen Wirtschaftssektoren und folglich eine größere Gewerbeflächennachfrage generieren. Gegenüber dem Entwicklungsszenario erhöht sich die Flächennachfrage um 9 ha. Den höheren Steuereinnahmen aus den zusätzlichen gewerblichen Aktivitäten stehen nicht im gleichen Maße höhere Aktivierungs- und Bereitstellungskosten gegenüber, was einen Nettoeffekt von 33,7 Mio. EUR zur Folge hat, der den Nettoeffekt im Entwicklungsszenario um gut 2 Mio. übersteigt. Für eine schlüssige Kosten-Nutzen-Betrachtung müssten im Schwerpunktszenario noch die öffentlichen Mittel einer „besonderen Förderung“ der Schwerpunktbranchen berücksichtigt werden.
- Das Fehmarnbeltquerung-Szenario (FFBQ-Szenario) nimmt an, dass im Zuge des Baus und der Inbetriebnahme der festen Fehmarnbeltquerung aufgrund der verbesserten Standortbedingungen in der Hansestadt Lübeck zusätzliche Gewerbeflächenbedarfe durch verstärkte Ansiedlungsaktivitäten insbesondere in der Logistik, im Verarbeitenden Gewerbe, im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und bei Unternehmensdienstleistungen entstehen. Die Effekte durch die FFBQ beginnen erst mit der Fertigstellung im Jahr 2021 sich zu entfalten und kommen erst später zur vollen Wirkung. Die geschätzte zusätzliche Gewerbeflächennachfrage aus der Verbesserung der Standortgunst in Folge der Festen Fehmarnbeltquerung beläuft sich auf 8 ha mehr als im Entwicklungsszenario, was einen um etwa 2 Mio. EUR höheren Nettoeffekt als im Entwicklungsszenario bis zum Jahr 2025 ergibt. Dem müssten jedoch auch ggf. Rückgänge der Lübecker Häfen und eine veränderte Nachfrage des hafenauffinen Gewerbes aus der Verlagerung von Verkehren vom Seeweg auf die Straße gegenübergestellt

werden. Diese Effekte sind heute nicht einmal annäherungsweise abzuschätzen, weil ein wesentlicher Einflussfaktor die Tunnelmaut sein wird.

- In der Gegenüberstellung der Szenarien kann unter Bedingungen der normalen Nachfrageprognose im Entwicklungsszenario mit dem größten fiskalischen Nettoeffekt gerechnet werden. Würde nur die Nachfrage auf derzeit vorhandenen (unbebauten) Flächen (in der Vermarktung) realisiert werden, sind zwar geringere Aufwendungen zur Aktivierung nötig, die zusätzlichen Steuereinnahmen fallen jedoch auch geringer aus. Der Nettoeffekt im Passivszenario ist kleiner als im Bestandsszenario, in dem auch Flächen mit einem mittleren und hohen Aktivierungshemmnis umgesetzt werden und folglich die Aktivierungskosten höher liegen. In beiden Szenarien besteht allerdings das Risiko einer Schwächung des Wirtschaftsstandortes allein dadurch, dass ansässige Unternehmen abwandern.
- Aus den Szenarien wird deutlich, dass Engpässe vor allem bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks bestehen und die zukünftige Gewerbeflächenpolitik vor allem dieses Defizit zu bewältigen hat. Neben der Aufwertung bestehender Gebiete und Ausweisung neuer Gebiete ist zu klären, inwieweit aktuell nicht in der Vermarktung befindliche Reserven des identifizierten Gewerbeflächenpotenzials aktiviert werden können.

## 8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik

- Ein erster Abschnitt des Empfehlungsteils fokussiert den Stellenwert von Wirtschaftsstruktur und wirtschaftlicher Entwicklung im Rahmen der Stadtentwicklung und begründet eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik für die Hansestadt. Die Empfehlungen sind:
  - Alle Möglichkeiten und Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur nutzen,
  - besondere Chancen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Förderung der „intelligenten Spezialisierung“ und
  - Stärkung der Finanzkraft und der kommunalen Handlungsspielräume durch Wirtschaftsförderung.
- Der zweite Abschnitt beinhaltet strategische Leitlinien einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt. Diese sind zu neun Empfehlungen gebündelt:
  - Bereitstellung bzw. Sicherung eines nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen als prioritäre Aufgabe in der Hansestadt Lübeck,
  - Sicherung eines umfassenden Angebots an Gewerbeflächen und Profilierung von Standorttypen,
  - kommunale Bodenvorratspolitik als Zukunftsvorsorge,
  - Chancen und Entwicklungspotenziale der Zukunftsprojekte FFBQ und Ausbau der A 20 für den Wirtschaftsstandort durch Sicherung von potenziellen gewerblichen Flächen,
  - Entwicklung und Sicherung eines zukunftsorientierten Gewerbeflächenangebots als Prozess,
  - Berücksichtigung der Präferenzen für möglichst hochwertige und konfliktfreie Flächen,
  - Flächensparen durch gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen,
  - forcierte Brachflächenentwicklung sowie
  - Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Hansestadt Lübeck als Chance einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik.
- Ein dritter Bereich umfasst konkrete Maßnahmen und Projektvorschläge für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck mit vier (übergreifenden) Projekten:
  - Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck,
  - Erarbeitung eines (jährlichen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik,
  - effizientere Ausnutzung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials über ein Gebietsmanagement sowie
  - stärkere Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher / fiskalischer Effekte bei der Vermarktung (Modellprojekt).

- Ein vierter Bereich befasst sich mit der institutionellen und organisatorischen Ausgestaltung der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt. Die Vorschläge sind zu den folgenden Themen gebündelt:
  - Anpassung der KWL (und der Wirtschaftsförderung) an die erweiterten Aufgaben,
  - Verstärkung der Zusammenarbeit mit den mit Gewerbeflächenpolitik befassten Fachbereichen in der Stadtverwaltung,
  - Intensivierung der Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung und der KWL mit den öffentlichen Partnern sowie privaten Akteuren,
  - Stärkung der Zusammenarbeit mit benachbarten Standorten zur Sicherung der langfristigen Gewerbeflächenentwicklung sowie
  - politische Legitimation einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik.
- Abschließend werden in einem fünften Block konkrete gebietsbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen vorgeschlagen.

# 1. Einleitung

## 1.1 Fragestellung und Zielsetzung

Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen ist sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht eine unabdingbare Voraussetzung für die dynamische Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Die Hansestadt Lübeck zählt zu den wachstumsorientierten Wirtschaftsräumen in Deutschland. Sie ist ein bedeutender Produktions- und Dienstleistungsstandort sowie Oberzentrum in der Region zwischen Hamburg und Kopenhagen, Kiel und Rostock. Des Weiteren ist sie Drehscheibe für Warenströme zwischen Nordost- und Westeuropa. Durch die exponierte Lage an der Ostsee mit dem größten deutschen Ostseehafen, zwei Autobahnen, die die Stadt sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung mit den deutschen und skandinavischen Metropolen verbindet sowie dem Verkehrsflughafen Blankensee besitzt die Hansestadt Lübeck eine optimale überregionale Verkehrsanbindung. Einer zielgerichteten und bedarfsorientierten Gewerbeflächenpolitik kommt daher eine herausgehobene Bedeutung zu.

**Hansestadt Lübeck zählt zu den wachstumsorientierten Wirtschaftsräumen**

Vor diesem Hintergrund haben die KWL GmbH und die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH das NIW beauftragt, ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GFK) zu erstellen. Das zentrale Ziel des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes besteht in der Erstellung einer fundierten Grundlage, um das Gewerbeflächenangebot der Hansestadt quantitativ und qualitativ auf die zukünftig zu erwartende Nachfrage, insbesondere vor dem Hintergrund eines optimierten Mitteleinsatzes, auszurichten. Dem zugrunde liegen vor allem folgende Fragestellungen:

**Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes**

- Welche Trends in der Branchenentwicklung und welche veränderten Standortanforderungen der Unternehmen werden zukünftig die Nachfrage nach Gewerbeflächen in qualitativer und quantitativer Hinsicht bestimmen?
- Welche Flächenpotenziale stehen aktuell und zukünftig zur Verfügung, um der zu erwartenden Nachfrage gerecht zu werden?
- Welche Handlungserfordernisse und Maßnahmen resultieren aus der Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage?

Wie alle bundesdeutschen Großstädte steht auch die Hansestadt Lübeck vor großen wirtschaftlichen und infrastrukturellen Herausforderungen angesichts des aktuellen und absehbaren innovations- und qualifikationsorientierten wirtschaftlichen Strukturwandels. Die Großstädte spielen mit ihrer Konzentration von Bildungs- und Qualifizierungseinrichtungen, von Forschungseinrichtungen sowie mit einem überdurchschnittlichen Angebot an Arbeitsplätzen für hochqualifizierte Kräfte eine zentrale Rolle in der Raumstruktur von Wissensökonomien<sup>1</sup>. Gleichzeitig finden Verlagerungsprozesse insbesondere flächenintensiver und emissionsreicher Gewerbebetriebe in die Peripherie statt.

**Entstehende Herausforderungen durch den Strukturwandel**

Auch für die Hansestadt Lübeck gilt es, im regionalen Standortwettbewerb geeignete Rahmenbedingungen vor allem für die innovativen und wachstumsstarken Branchen zu schaffen. Mit dem Strukturwandel gehen aber auch veränderte Raumansprüche und eine zunehmende funktionsräumliche Arbeitsteilung einher. Aus den Entwicklungstrends der räumlichen Spezialisierung ergeben sich spezifische Anforderungen an die wirtschaftsnahe Infrastruktur, insbesondere an die bedarfsadäquate Bereitstellung von Gewerbeflächen und gewerblichen Immobilien.

Die Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbeflächenangebot sind gerade in verdichteten Großstädten wie der Hansestadt Lübeck einerseits aufgrund der administrativen Grenzen, andererseits aufgrund ihrer flächenbedeutsamen Aufgaben als Oberzentrum limitiert. Um die wenigen Flächenreserven konkurrieren verschiedene Nutzungen und Aufgaben (Natur-

**Flächenkonkurrenz verschiedener Aufgaben und Nutzungen**

---

<sup>1</sup> Vgl. Brandt (2008).

schutz, Erholung, öffentliche Infrastruktur, Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe). Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Flächeninanspruchnahme rücken zunehmend planerische und städtebauliche Aspekte in den Fokus – hierzu bekennt sich auch die Hansestadt Lübeck<sup>2</sup> –, wodurch die Revitalisierung von Brachflächen sowie die Nutzungsoptimierung mindergenutzter Flächen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Um den genannten Herausforderungen gerecht werden zu können, bedarf es einer umfassenden Analyse von Gewerbeflächenangebot und –nachfrage sowie einer Abschätzung zukünftiger Flächenbedarfe vor dem Hintergrund vergangener Entwicklungstendenzen und der zukünftig zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung der Hansestadt.

Im Detail verfolgt die Hansestadt Lübeck mit dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept die Absicht,

- quantitative und qualitative Gewerbeflächenbedarfe bis zum Jahr 2025 zu prognostizieren, u.a. auch, um über eine Planungsgrundlage für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zu verfügen,
- eine Grundlage für die Erarbeitung eines Strategiepapiers zu erstellen,
- Argumentationshilfen und Informationsgrundlagen für kommunal- und landespolitische Diskussionen und Entscheidungen zu erhalten sowie
- über grundlegende Detailinformationen für die Beantragung von Fördermitteln, insbesondere für die Revitalisierung von Brachflächen, zu verfügen.

### Nachweis von Gewerbeflächenbedarfen bis zum Jahr 2025

## 1.2 Vorgehensweise der Untersuchung

Die Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes gliedert sich in zwei Untersuchungsphasen (vgl. Abb. 1.2-1):

### Analysephase: Schaffung quantitativer und qualitativer Erkenntnisse

- In der Analysephase werden auf der Basis primär- und sekundärstatistischer Analysen sowie Experteninterviews<sup>3</sup> quantitative und qualitative Erkenntnisse zur Wirtschaftsstruktur, Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung, zur Entwicklung der Gewerbeflächen-nachfrage sowie zum Gewerbeflächenangebot erhoben. Die Ergebnisse bilden die Grundlage der Abschätzung zukünftiger Gewerbeflächennachfrage mittels einer Prognose, die dem bestehenden Angebot in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht gegenübergestellt wird. Die Betrachtung der demographischen Entwicklung sowie die Steuereinkaufskraft der Hansestadt Lübeck geben wichtige Hinweise auf die Rahmenbedingungen der vergangenen wie auch zukünftigen Entwicklungen. Die Ergebnisse werden in einem Stärken – Schwächen / Chancen – Risiken-Profil zusammengefasst (SWOT-Analyse).

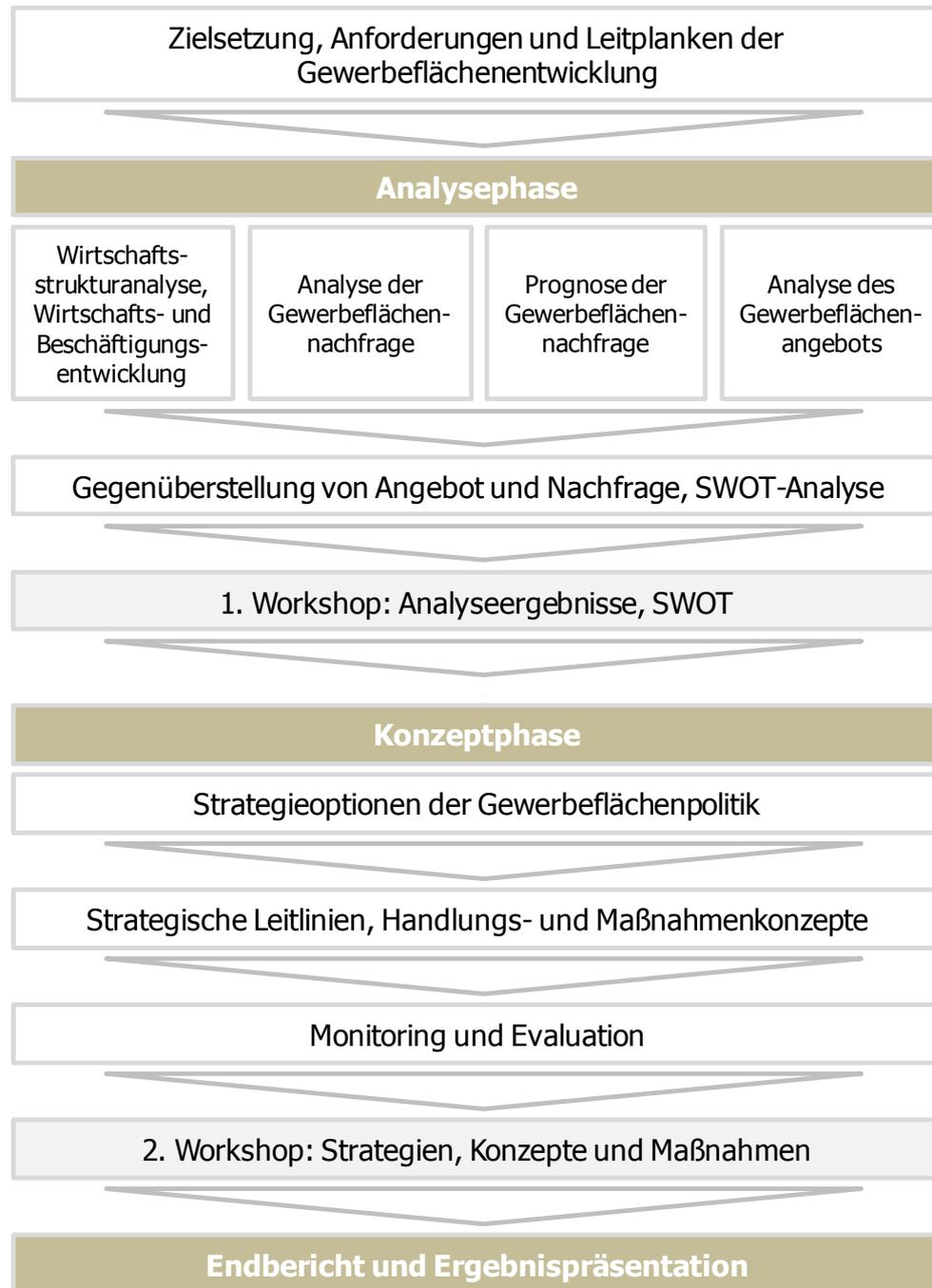
### Konzeptphase: Ermittlung von Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik

- Aus den Ergebnissen der Analysephase werden in der Konzeptphase Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik abgeleitet und Handlungs- und Maßnahmenkonzepte erstellt. Auf Grundlage der Ergebnisse des Abgleichs von Flächenbedarf und Flächenangebot wird in verschiedenen Szenarien eine fiskalische Beurteilung in Form von Kosten-Nutzen-Schätzungen für unterschiedliche Vorgehensweisen in der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck vorgenommen. In der abschließenden Zusammenführung der Ergebnisse werden strategische Leitlinien für die Gewerbeflächenpolitik der Hansestadt Lübeck abgeleitet und Handlungsfelder und Maßnahmen für das Gewerbeflächenmanagement, für die Sicherung und Entwicklung von Potenzialflächen und für ein Monitoring der Gewerbeflächenentwicklung formuliert.

<sup>2</sup> Vgl. Hansestadt Lübeck (2010).

<sup>3</sup> Neben der Wirtschaftsförderung, der Stadtplanung, der IHK sowie der Lübeck Port Authority wurden auch Gespräche mit Maklern geführt, die auf dem Gewerbeimmobilienmarkt aktiv sind.

**Abb. 1.2–1: Projektstruktur und Ablaufschema**



Quelle: eigene Darstellung

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 03/2012

Die Phasen schließen jeweils mit einem Workshop ab, in dem neben der Wirtschaftsförderung und der Stadtplanung weitere relevante Akteure aus der Stadtverwaltung, den Kammern sowie des Immobilienmarktes eingebunden werden.

Das Projekt ist von einem Arbeitskreis, bestehend aus Auftraggeber, Auftragnehmer, der Stadtplanung sowie dem Fachbereich Wirtschaft der Hansestadt Lübeck, intensiv begleitet worden.

## 2 Leitplanken der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck

### **Rahmengebende Leitgedanken und Ziele für die Gewerbeflächen- entwicklung**

Die Anforderungen der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik sind mit den Maßgaben planungsrechtlicher und entwicklungspolitischer Leitlinien abzustimmen. Daher ist am Anfang zu klären, welche rahmengebenden Leitplanken vorhanden und welche Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung bereits formuliert sind. Die planungsrechtlichen und entwicklungspolitischen Leitlinien zur Gewerbeflächenpolitik sind mit den Erkenntnissen und Analyseergebnissen des vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes abzugleichen und zu überprüfen.

### 2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan 2004 für den Planungsraum II

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein ist Grundlage für die räumliche Entwicklung in Schleswig-Holstein.<sup>4</sup> Er gibt landesentwicklungspolitische Ziele und raumordnerische Grundsätze vor und ist richtungsweisend für die Regionalplanung sowie die kommunale Entwicklungsplanung.<sup>5</sup>

### **Hansestadt Lübeck als ein Schwerpunkt und Ordnungsraum der wirtschaftlichen Entwicklung**

Die Hansestadt Lübeck bildet als Verdichtungsraum mit seinen Randgebieten einen von drei Ordnungsräumen in Schleswig-Holstein, die gleichzeitig Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind. In ihnen sind die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung zu schaffen. Hierzu zählen zum einen die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Anbindung des Raumes an die nationalen und internationalen Warenströme über Straße, Schiene, die Luft- sowie die Seeverkehrswege. Zum anderen sind ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen für die Bedarfe der gewerblichen Wirtschaft vorzuhalten.<sup>6</sup>

### **Hansestadt Lübeck als Motor für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung**

Das Oberzentrum Lübeck ist ein Siedlungs-, Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum von überregionaler Bedeutung und soll Motor für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein. Im System der zentralen Orte hat Lübeck die Aufgabe, Güter und Dienstleistungen bereitzustellen, die in Mittel- und Grundzentren nicht angeboten werden. Neben den allgemeinen Schwerpunktaufgaben der Stadt zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten hat Lübeck zudem die Funktion eines Einzelhandelsstandorts für die regionale und überregionale Versorgung als auch die eines überregional bedeutsamen Forschungs- und Bildungsstandortes mit einem ausdifferenzierten Angebot.

Die Hansestadt Lübeck hat als Gewerbe- und Industriestandort eine ausreichende Versorgung der Wirtschaft mit Flächen für die gewerbliche Nutzung sicherzustellen. Dies ist sowohl durch die Revitalisierung von Altstandorten – insbesondere der ehemaligen Industriestandorte entlang der Trave – als auch durch die bedarfsgerechte Entwicklung neuer Gewerbeflächen zu gewährleisten. Innerhalb der Stadtgrenzen werden gemäß dem Regionalplan die Gebiete nördlich und südlich der A 20 sowie entlang der B 207 als Suchraum für neue Gewerbeflächenentwicklungen festgelegt.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> Vgl. IM (2010).

<sup>5</sup> Die Hansestadt Lübeck gehört zum Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost, der neben der Hansestadt noch den Landkreis Ostholstein umfasst. Der Regionalplan für den Planungsraum II ist im Jahr 2004 neu aufgestellt worden und besitzt nachwievor Gültigkeit (vgl. IM 2004).

<sup>6</sup> Vgl. IM (2010): 26f.

<sup>7</sup> Vgl. IM (2004): 42ff.

## 2.1.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 1990 aufgestellt und letztmalig im Jahr 2009 geändert. Die Hansestadt Lübeck plant eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, da die Grundlagen und Rahmenbedingungen, nach denen der Plan 1990 aufgestellt wurde, sich z.T. grundsätzlich verändert haben. Vor allem die Vorausschau der zu erwartenden Flächenbedarfe für Wohnen und Gewerbe auf der Basis von Schätzungen im Jahr 1989 bedürfen einer Aktualisierung.<sup>8</sup>

Ziel des Flächennutzungsplanes und des funktionalen Raumkonzeptes ist es, hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt und in Abwägung mit anderen Zielen der räumlichen Ordnung und konkurrierenden Nutzungen:

**Ziel des  
Flächennutzungsplanes ist  
die Stärkung der Wirtschaft**

- Industrie- und Gewerbegebiete in Bereichen mit hervorragenden Standortbedingungen zur Stärkung der Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen auszuweisen, den Hafensstandort zu sichern und zu stärken und damit verbunden die Ansiedlung von hafenaffinem Gewerbe zu ermöglichen,
- die Hafenvirtschaft durch Förderung der Ansiedlung von hafengebundenen Gewerbebetrieben zu stärken,
- die Standortgunst der Gewerbegebiete durch Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur zu erhöhen,
- gemischte Bauflächen an gut erreichbaren Standorten auszuweisen (wo die vorhandene Mischung von Wohnen und nicht störenden Arbeitsstätten beibehalten bzw. gefördert werden sollen sowie Sonderbauflächen und gemischten Bauflächen für Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Kulturbereich) sowie
- brachliegende und extensiv genutzte Gewerbeflächen zu reaktivieren.<sup>9</sup>

Neben den gewerblichen Bauflächen sowie den Sonderbauflächen für gewerbliche Nutzungen (insbesondere Einzelhandel) sind auch auf gemischten Bauflächen gewerbliche Nutzungen möglich. Hinsichtlich der funktionalen Durchmischung dieser Gebiete mit Wohnnutzungen eignen sich für die gewerbliche Nutzungen in diesen Gebieten vor allem Dienstleistungen für die Versorgung der Bevölkerung (Einzelhandel, haushaltsnahe Dienstleistungen, Gesundheitsdienstleistungen), Unternehmensdienstleistungen sowie nicht störendes Gewerbe.

Für konfliktfreie Entwicklungen von Gewerbebetrieben ist vor allem das Angebot an Industrie- und Gewerbeflächen von Bedeutung. Im Jahr der Neuaufstellung des F-Plans wurden im Stadtgebiet rund 940 ha als Industrie- und Gewerbeflächen genutzt. Weitere 140 ha wurden zusätzlich zum Bestand als Gewerbeflächenenerweiterung festgesetzt (u.a. Erweiterung Roggenhorst, Genin-Süd), die mittlerweile erschlossen und z.T. in Nutzung sind.<sup>10</sup>

Aktuell sind im Flächennutzungsplan gut 1.010 ha als Gewerbeflächen ausgewiesen. Weitere knapp 170 ha sind Sonderbauflächen für Einzelhandel und Gewerbe, die z.T. in unmittelbarem Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen und bestehenden Gewerbegebieten stehen (u.a. in Genin-Süd, Bernsteindreherweg, ehemaliges Villeroy & Boch Gelände). Etwa 20 ha umfasst die Sonderbaufläche des Ausbildungsparks Blankensee, die ebenfalls als gewerblich genutzte Flächen zu betrachten ist.

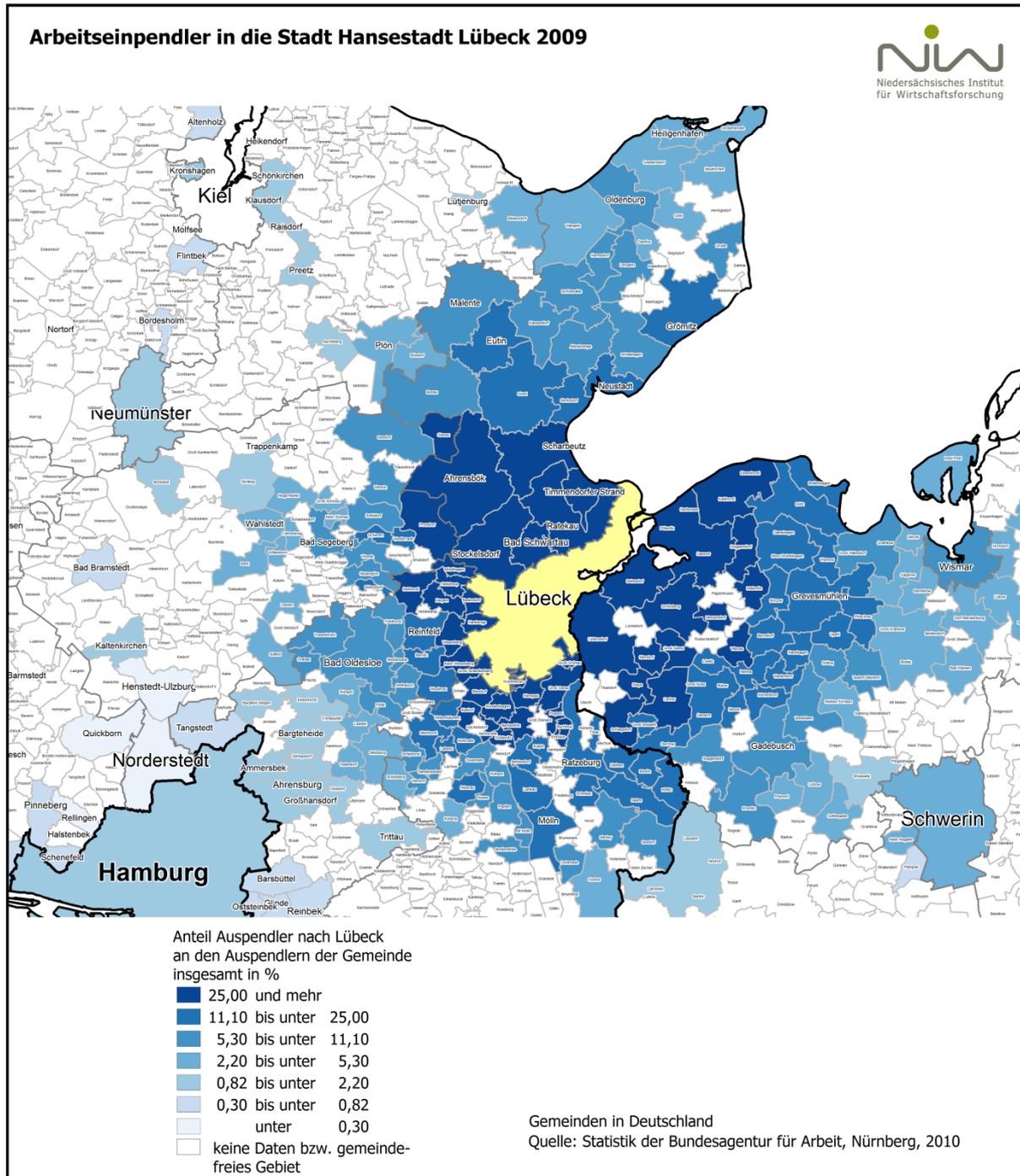
**Aktuell 1.200 ha Flächen für  
die gewerbliche Nutzung  
nach dem  
Flächennutzungsplan**

<sup>8</sup> Für die Abschätzung der Gewerbeflächenentwicklung wird mit diesem Konzept eine Prognose vorgelegt, das somit auch als Grundlage einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dienen kann.

<sup>9</sup> Hansestadt Lübeck (1990), Erläuterungsbericht S. 19ff.

<sup>10</sup> Vgl. Hansestadt Lübeck (1990). Ein Teil dieser Erweiterungsflächen sind aktuell als Sonderbauflächen ausgewiesen.

Karte. 2.2-1: Pendlerverflechtungen in der Region Lübeck



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit. - Eigene Darstellung.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 2.2 Entwicklungskonzept Region Lübeck

Mit der deutschen Wiedervereinigung haben sich auch die raumstrukturellen Verflechtungen der an das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern grenzenden Hansestadt Lübeck verändert. Suburbanisierungsprozesse dehnten sich auf das mecklenburgische Umland mit der Folge aus, dass Pendler-, Einkaufs- und Naherholungsbeziehungen stark zunahmen. Die veränderten räumlich-funktionalen Verflechtungen, die sich nun konzentrisch und über die Landesgrenzen von Mecklenburg-Vorpommern hinweg um die Hansestadt Lübeck verteilen (vgl. Karte 2.2-1), machten es erforderlich, ein Kommunal- und Landesgrenzen übergreifendes räumliches Konzept zur Entwicklung einer erweiterten Region Lübeck zu erarbeiten.<sup>11</sup>

Ziele des Entwicklungskonzeptes Region Lübeck (ERL) sind:<sup>12</sup>

1. Orientierungsrahmen für die notwendige Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen einschließlich touristischer Vorhaben der beteiligten Kommunen,
2. als Landesgrenzen überschreitendes räumliches Ordnungsmodell Grundlage der amtlichen Raumordnungspläne der beteiligten Bundesländer,
3. Anstoß für eine gemeinsame, institutionell abgesicherte, Regionalplanung/Gebietsentwicklungsplanung im Raum Lübeck; ggf. Neuzuschnitt von Planungsräumen
4. Beitrag zur regionalen Identität durch inhaltliche Festsetzungen aber auch durch die Form und den Prozess der Bearbeitung.

**Raumstrukturelle  
Veränderungen des  
Verflechtungsraums Lübeck  
aufgrund der  
Wiedervereinigung**

Die Siedlungsentwicklung – neben der wohnbaulichen auch die gewerbliche Entwicklung und Flächeninanspruchnahme – erfolgt nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration, d.h. eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung soll sich im Oberzentrum sowie in den anderen zentralen Orten der Region entlang der Siedlungsachsen vollziehen (vgl. Karte 2.2-2). Dabei hat aus Gründen einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Nach Beschluss des Regionalbeirates ist die interkommunale Absprache und Kooperation in der Gewerbeflächenentwicklung erwünscht.

**Gewerbeflächen-  
entwicklung nach dem  
Prinzip der dezentralen  
Konzentration**

Die innerhalb des Entwicklungskonzeptes der Region Lübeck konkretisierten Gewerbelandpotenziale sind zum Teil bereits umgesetzt worden:

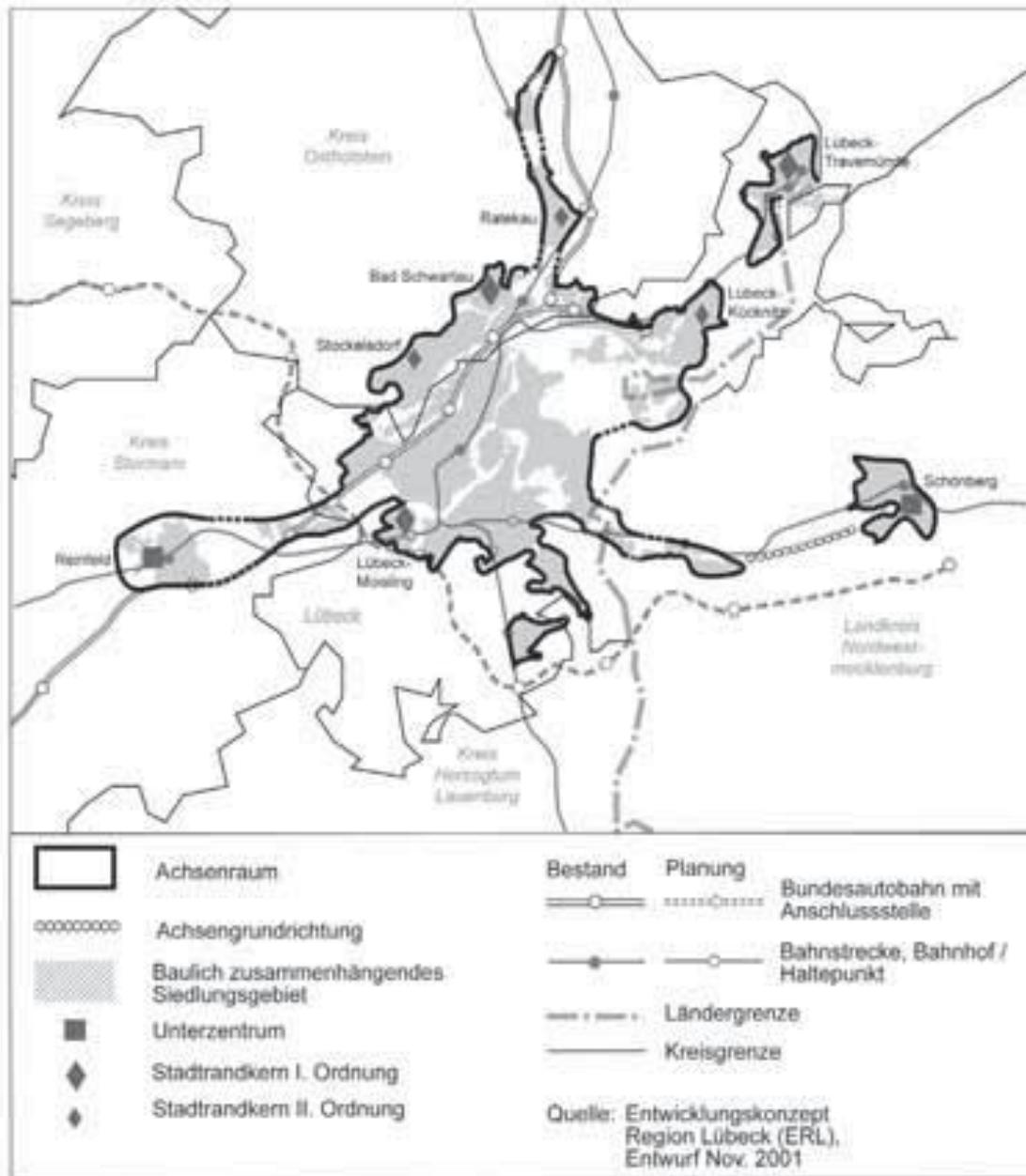
**Gewerbeflächenpotenziale  
bereits zum Teil umgesetzt**

- Revitalisierung von Altstandorten, vor allem
  - ehemaliges Metallhüttenwerk Herrenwyk (aktuell: z.T. bereits veräußert bzw. revitalisiert),
  - ehemaliges Gelände von Villeroy & Boch (aktuell: veräußert, derzeit Bebauung für Nachnutzung),
  - Flächen an der Trave im Industriegebiet Glashüttenweg (aktuell: z.T. in Nachnutzung),
  - ehemalige Kraftwerksfläche Siems,
  - Folgenutzungen auf den Industrieflächen im Gebiet „Roddenkoppel“ sollen aufgrund der Nähe zur Innenstadt keine störenden Gewerbenutzungen aufweisen und vielmehr Dienstleistungen, emissionsarmem Gewerbe und Einzelhandel vorbehalten sein (aktuell: z.T. genutzt durch eine Recyclingfirma).
- Neue Industrie- und Gewerbegebiete auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind

<sup>11</sup> Vgl. Region Lübeck (2003).

<sup>12</sup> Region Lübeck (2003): 2.

**Karte. 2.2-2: Siedlungsachsen in der Region Lübeck**



Quelle: IM (2004): Regionalplan für den Planungsraum II des Landes Schleswig-Holstein.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

- im unmittelbaren Anschluss an die Hafengebiete des Skandinavienkais die Gewerbeflächen für hafenauffines Gewerbe (aktuell: bereits erschlossen),
  - das Gewerbegebiet Genin-Süd (aktuell: bereits erschlossen und z.T. veräußert),
  - der Gewerbepark am Flughafen (zu großen Teilen bereits versiegelte Brachfläche) sowie
  - der Wissenschafts- und Technologiepark im Hochschulstadtteil (aktuell: keine Flächen mehr verfügbar).
- Suchraum für neue Gewerbegebietspotenziale ist nördlich und südlich der A 20 sowie entlang der B 207.

## 2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Jahr 2010 ist nach dreijähriger Erarbeitungsphase das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK) als ganzheitlicher Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung Lübecks von der Bürgerschaft beschlossen worden.

Mit dem ISEK begegnet die Hansestadt den zukünftigen Herausforderungen von demographischem und wirtschaftsstrukturellem Wandel, soziokulturellen Veränderungen, ökologischen Handlungserfordernissen bei gleichzeitig eingeschränktem Handlungsspielraum der öffentlichen Finanzen und formuliert hierzu sechs integrierte Handlungsfelder, mit denen die Stadt die Grundlagen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung schaffen will.<sup>13</sup>

**Zukünftige Herausforderungen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung**

Die die Gewerbeflächenentwicklung betreffenden Befunde und Handlungserfordernisse des ISEK stehen im Einklang mit den Leitlinien des Regionalplans sowie des Entwicklungskonzeptes der Region Lübeck (s.o.). Auch das ISEK sieht Entwicklungspotenziale vor allem in der Umstrukturierung und Revitalisierung von ehemaligen Militär-, Hafen-, Industrie- und Verkehrsflächen. Neben den im ERL bereits genannten Gebieten (nördliche Wallhalbinsel, Roddenkoppel und ehemaliges Kraftwerksgelände) werden im ISEK noch der ehemalige Güterbahnhof, die Herreninsel, der ehemalige Schlachthof sowie die ehemalige Munitionsfabrik Schlutup als potenzielle Gewerbe- bzw. Mischgebiete mit gewerblicher Nutzung benannt. Insbesondere die innenstadtnahen Gebiete Güterbahnhof, nördliche Wallhalbinsel, Roddenkoppel und Schlachthof sind für Mischnutzungen und emissionsarmes Gewerbe bzw. Dienstleistungsbetriebe geeignet. Die Herreninsel ist derzeit bewohnt. Im Zusammenhang mit der Hafennutzung im Gewerbegebiet Siems/Seelandstraße und den damit verbundenen Emissionen ist mittel- bis langfristig eine sozialverträgliche Umsiedlung der Bewohner angedacht, womit die Herreninsel für hafennahes Gewerbe entwickelt werden könnte. Bei der ehemaligen Munitionsfabrik Schlutup handelt es sich um ein bewaldetes Gebiet, in dem in Streulage ehemalige Munitionierungs- und Laborierungsgebäude stehen, die gewerblich genutzt werden oder z.T. auch brach liegen. Vereinzelt wurden Flächen neu bebaut, u.a. auch mit Produktionsgebäuden. Auf den Flächen muss mit einer Kampfmittelbelastung gerechnet werden.<sup>14</sup>

**Umstrukturierung und Revitalisierung gewerblich nutzbarer Flächen**

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen soll aus Gründen einer effizienten Flächennutzung entlang der überregionalen Verkehrswege erfolgen. Da an der A 1 kaum noch Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorhanden sind (Roggenhorst), werden zukünftige Flächenbedarfe vor allem entlang der A 20 zu identifizieren sein. Auch südlich des Flughafens stehen mit dem Gewerbepark am Flughafen noch Entwicklungsflächen zur Verfügung.<sup>15</sup> Dort, wo besonders günstige Lagen für Gewerbeflächen über kommunale Grenzen hinweg gehen (insbesondere an den Autobahnen), ist eine kommunale Kooperation bei der Entwicklung gemeinsamer Gewerbegebiete anzustreben.

**Neue Gewerbeflächen entlang der überregionalen Verkehrswege A 1 und A 20 suchen**

Den Forderungen des ISEK, eine differenzierte Bedarfsermittlung zukünftiger Gewerbeflächen durchzuführen sowie Strategien zur Aktivierung von Flächenreserven zu entwickeln, wird mit dem vorliegenden Gewerbeflächenentwicklungskonzept nachgegangen.

## 2.4 Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ)

Im Jahr 2007 haben die Verkehrsminister Deutschlands und Dänemarks eine Absichtserklärung unterschrieben, die den Bau einer festen Querung des Fehmarnbelt zwischen

<sup>13</sup> Vgl. Hansestadt Lübeck (2010).

<sup>14</sup> Vgl. Hansestadt Lübeck (2009a): 110.

<sup>15</sup> Das ISEK schätzte, dass die Potenziale im Gewerbepark am Flughafen bis zum Jahr 2010 reichen. Aktuell stehen dort nachwievor freie Flächen zur Verfügung. Eine Erweiterung nördlich des Flughafens, wie es das ISEK angedacht, wird daher erst mittel- bis langfristig zu überlegen sein.

Puttgarden und Rødbyhavn beabsichtigt. Der Absichtserklärung folgten ein Staatsvertrag sowie die Planung der Querung, dessen Ergebnis der Bau eines etwa 18 km langen Absenktunnels für Straßen- und Schienenverkehr vorsieht. Nach dem aktuellen Stand der Planung erfolgen im Jahr 2012 Ausschreibungen für die Bauphase, die 2015 beginnen soll. Nach einer Bauzeit von etwa 6 ½ Jahren könnte der Tunnel 2021 in Betrieb genommen werden<sup>16</sup>.

Wengleich Deutschland und Dänemark mit Fährverbindungen zwischen Puttgarden und Rødbyhavn verbunden sind, stellt der Fehmarnbelt eine größere geographische Distanz dar als vergleichbare Entfernungen in anderen Grenzregionen auf dem Landweg. Mit dem Bau einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) soll diese Barriere überwunden werden. Die Fahrzeit zwischen Hamburg und Kopenhagen verkürzt sich um etwa eine Stunde und es ist zu erwarten, dass das Pendleraufkommen zwischen Deutschland und Dänemark aus touristischen, einkaufs- und beschäftigungsbedingten Gründen steigen wird.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bau der Festen Fehmarnbeltquerung Einfluss auf die ökonomische Entwicklung der Region zwischen Fehmarn und Hamburg haben wird: Zum einen entstehen Wertschöpfungs- und Beschäftigungspotenziale während der Bauzeit (insbesondere im Baugewerbe, Transportgewerbe sowie im Hotel- und Gaststättengewerbe und bei persönlichen Dienstleistungen). Vor allem aber wird sich die Region entlang der A 1 aufgrund einer verbesserten Lagegunst durch die FFBQ besser im überregionalen wie auch im internationalen Wettbewerb um Gewerbe- und Logistikstandorte behaupten können. Dies gilt insbesondere für die Hansestadt Lübeck als einzigem Oberzentrum zwischen Kopenhagen und Hamburg mit entsprechender Infrastruktur und Arbeitskräftepotenzial.<sup>17</sup>

Die Analyse im Rahmen des „Regionalen Entwicklungskonzeptes in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung“ (REK FFBQ) konstatiert für die Region mittelfristig die Notwendigkeit, weitere Gewerbeflächen entlang der Landesentwicklungsachse A 1 sowie an Verkehrsknotenpunkten (A1/A20) zu entwickeln. Das REK sieht vor allem Bedarfe bei großflächigen Logistikflächen in exponierter Lage für überregionale bzw. internationale Ansiedlungen, quantifiziert diese aber nicht. In der Phase der Baufertigstellung und Inbetriebnahme der Querung wird vor allem eine Nachfrage nach Logistikflächen sowie Flächen für Transport- und Verkehrsdienstleistungen erwartet. Erst in der fortschreitenden Betriebsphase ergeben sich auch Chancen für Ansiedlungen in weiteren Wertschöpfungsbereichen (produzierendes Gewerbe, Unternehmensdienstleistungen, vor allem in Bezug auf die Cluster-Branchen und sektoralen Stärken der jeweiligen Standorte).

Um innerregionale Konkurrenz und ineffiziente Entwicklungen zu vermeiden, sind zusätzliche Flächenbedarfe in Folge der FFBQ in interkommunaler Kooperation zu begegnen und ein zielgruppenspezifisches Vorgehen zu empfehlen. So sollte ein räumlich differenziertes Angebot für spezifische Nutzungen aufgrund von Lagegunst und spezifischen Standortvorteilen innerhalb der Region geschaffen werden. Für die Stadt Lübeck bedeutet dies, dass der Standort vor allem für größere Unternehmen prädestiniert ist, die auf ein ausreichendes Arbeitskräftepotenzial zurückgreifen müssen, als auch für höherwertige Dienstleistungsunternehmen, die urbane Standorte bevorzugen. Die erfolgreiche Ausschöpfung zusätzlicher Wertschöpfungspotenziale der Region in Folge der FFBQ ist jedoch auch von einer erfolgreichen gemeinsamen überregionalen bzw. internationalen Vermarktung der Region und der Standortangebote abhängig.

**Verkürzung der Fahrzeit zwischen Hamburg und Kopenhagen sowie steigendes Pendleraufkommen**

**Verbesserte Lagegunst der Region entlang der A 1**

**Mittelfristige Notwendigkeit für weitere Gewerbeflächen**

<sup>16</sup> Vgl. Femern A/S (2011) sowie Lübecker Nachrichten vom 23.03.2012: "Tunnelbau am Fehmarnbelt kann nicht vor 2015 beginnen".

<sup>17</sup> Vgl. Georg & Ottenströer, Regionomica (2010).

### 3. Struktur und Entwicklung des Wirtschaftsstandorts

Die Nutzung von gewerblichen Flächen ist eng mit der Wirtschafts- und Unternehmensstruktur eines Wirtschaftsstandorts verbunden. Für die Abschätzung der zukünftigen Nachfrage spielt naturgemäß die wirtschaftliche Dynamik eine ausschlaggebende Rolle. Entsprechend stehen im Folgenden die Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Hansestadt Lübeck und seines engeren und weiteren wirtschaftlichen Umfelds im Vordergrund.

#### 3.1 Regionalwirtschaftliche Ausgangssituation

##### 3.1.1 Raumstruktur

Die Hansestadt Lübeck ist mit etwa 85.000 Beschäftigten der zweitgrößte Standort in Schleswig-Holstein nach der Landeshauptstadt Kiel (106.000 Beschäftigte)<sup>18</sup>. Flensburg (37.000 Beschäftigte) und Neumünster (33.000 Beschäftigte) sind jeweils deutlich kleiner (Karte 3.1.1). Der gesamte norddeutsche Raum liegt im weiteren Einflussbereich der Metropole Hamburg (835.000 Beschäftigte), die als überragendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum etwa zehnmal so viele Beschäftigte wie Lübeck hat. Interessante Vergleichsstandorte in Mecklenburg sind die Hafenstandorte Rostock (79.000 Beschäftigte) und das deutlich kleinere Wismar (16.000 Beschäftigte).

**Hansestadt Lübeck als zweitgrößter Wirtschaftsstandort in Schleswig-Holstein**

Die Hansestadt Lübeck ist das Zentrum eines verdichteten Wirtschaftsraums am Südende der Lübecker Bucht, der sich als verdichtete Achse weiter entlang der Autobahn A 1 bzw. der Eisenbahnlinie Lübeck-Hamburg in Richtung Hamburg erstreckt. Der Pendlereinzugsbereich von Lübeck erstreckt sich vor allem in Richtung Nordwesten in den Landkreis Ostholstein und nach Osten in den Nachbarkreis Nordwestmecklenburg. Nach Süden bzw. Südwesten ist der Einzugsbereich von Lübeck enger begrenzt, weil schon bald die Anziehungskraft der Metropole Hamburg überwiegt (Karte 2.2-1). Entsprechend umfasst der Wirtschaftsraum bzw. die Arbeitsmarktregion Lübeck weite Teile Ostholsteins, die nördlichen Teile des Herzogtums Lauenburg, den Nordosten von Kreis Stormarn sowie den Westteil des Kreises Nordwestmecklenburg. Angrenzende kleinere Konkurrenzstandorte sind Bad Oldesloe im Kreis Stormarn und Bad Segeberg im Kreis Segeberg.

**Zentrum des Wirtschaftsraums Lübeck**

Die Hansestadt Lübeck hat eine günstige Lage an den bedeutsamen Verkehrs- und Entwicklungsachsen A 1 (Hamburg-Fehmarn) und A 20 Lübeck-Stettin. Die A 1 ist das Kernstück der Metropolverbindung Ruhrgebiet-Hamburg-Kopenhagen-Malmö. Die Achsen werden durch die geplante Schaffung einer Festen Fehmarnbeltquerung (FFBQ) sowie den Weiterbau der A 20 bis zur A 21 im Raum Bad Segeberg noch verbessert. Mit der künftigen festen Querung über den Fehmarnbelt ergeben sich für die Region neue Perspektiven in der wirtschaftlichen Zusammenarbeit mit den skandinavischen Ländern. Die Feste Fehmarnbeltquerung ist das wichtigste Infrastrukturprojekt für Norddeutschland, das eine Wachstumsachse von der Metropolregion Hamburg über Lübeck bis nach Kopenhagen-Malmö schafft. Es ist eine nachhaltige Verbesserung der Standortqualität im Einzugsbereich der Achse Hamburg-Lübeck zu erwarten, wenn ein nachfragegerechter Ausbau der landseitigen Straßen- und Schieneninfrastruktur der festen Querung erfolgt.

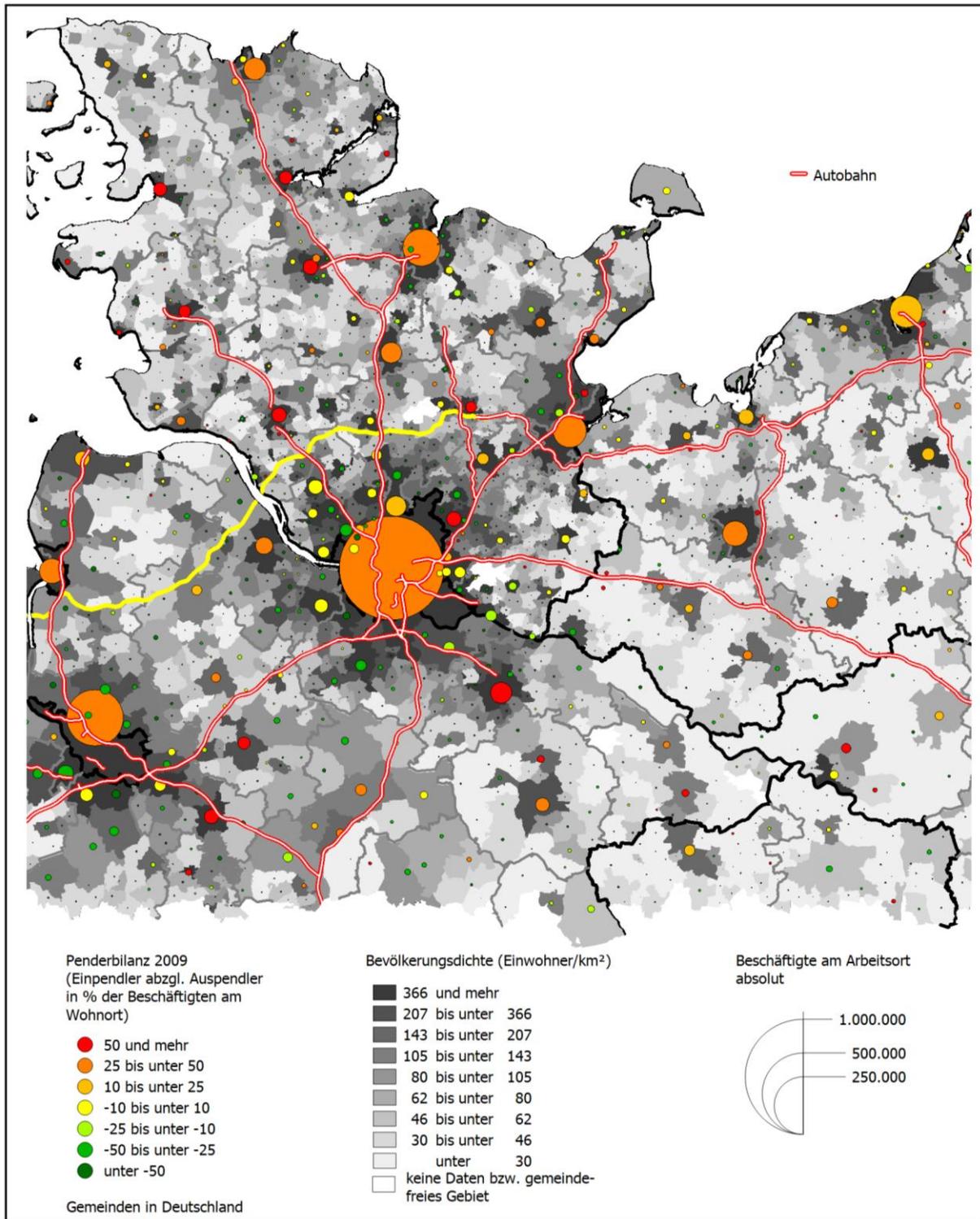
**Feste Fehmarnbeltquerung**

Der langfristig geplante Weiterbau der A 20 auf schleswig-holsteinischem und niedersächsischem Gebiet sowie die Elbquerung im Raum Stade zu einer durchgehende Küstenautobahn werden die Standortqualität insbesondere des Kreuzungsbereichs von A 1 und A 20 am südwestlichen Stadtrand von Lübeck nochmals erheblich aufwerten.

**Weiterbau der A 20 Küstenautobahn mit einer festen Elbquerung**

<sup>18</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 30.6.2011

Karte 3.1: Wirtschaftsstandorte und Raumstruktur im norddeutschen Ostseeraum



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit; Bevölkerung und Fläche, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

### 3.1.2 Demographische Struktur und Entwicklung

Die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen bilden wichtige Rahmendaten für die regionalwirtschaftliche Entwicklung. Sie sind nicht nur eine grundlegende Bestimmungsgröße für das Angebot an Arbeitskräften auf dem regionalen Arbeitsmarkt, sondern prägen auch die Nachfrage der Bevölkerung und der Haushalte in der Region nach haushaltsorientierten Dienstleistungen, nach Wohnungen sowie nach Infrastruktur und sonstigen öffentlichen Dienstleistungen. Die Entwicklung der auf die lokalen Märkte ausgerichteten Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe einer Region hängt damit in hohem Maße von der Bevölkerungs- und Haushaltsdynamik ab. Bevölkerungszahl und -entwicklung sind deshalb auch strategische Kerngrößen der kommunalen Entwicklung.

#### Altersstruktur der Bevölkerung

Die Hansestadt Lübeck weist Abweichungen von dem bundesdurchschnittlichen Altersaufbau der Bevölkerung auf, die auf besondere demographische Entwicklungen in der Vergangenheit hinweisen. Die Stadt Lübeck hat einen geringeren Anteil an Kindern und Jugendlichen, einen überdurchschnittlichen Anteil an Jugendlichen im Studien- und Berufseinstiegsalter von 18 bis 35, leicht geringere Anteile in den mittleren und höheren Jahren des Erwerbslebens sowie einen ausgesprochen hohen Anteil älterer Menschen im Rentenalter.

- Bei den Kindern unter 6 Jahren liegt der Anteil in Lübeck mit 5,0 %<sup>19</sup> ebenso wie in Kiel im Bundesdurchschnitt (beide 100<sup>20</sup>): in den letzten Jahren dürften die Geborenenzahlen damit nicht vom Bundestrend abgewichen sein. Einen höheren Anteil hat vor allem die Freie und Hansestadt Hamburg (108). Geringere Anteile an noch nicht schulpflichtigen Kindern haben vor allem die ostdeutschen Vergleichsstädte Rostock (97) und Wismar (88). Während bei den Hamburger Umlandkreisen Stormarn und Segeberg (beide 105) sowie Herzogtum Lauenburg (102) offensichtlich Familien mit Kindern überrepräsentiert sind, liegt der Anteil der noch nicht schulpflichtigen Kinder in Ostholstein (83) weit zurück.
- Bei den Kindern im schulpflichtigen Alter bleibt der Anteil in Lübeck hinter dem Bundesdurchschnitt zurück, und zwar sowohl bei den 6- bis unter 10-Jährigen (93), als auch bei den 10- bis unter 15-Jährigen (92) und den 15- bis unter 18-Jährigen (96). Bei den 15- bis unter 18-Jährigen sind die regionalen Unterschiede ausgesprochen groß: an der Spitze stehen hier die Randkreise von Hamburg, während in Hamburg (85) der Anteil weit unterdurchschnittlich ist. Extrem niedrig sind die Anteile der 15- bis unter 18-Jährigen in den ostdeutschen Hansestädten Wismar (49) und Rostock (47).
- Die Jugendlichen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren konzentrieren sich in besonderer Weise in den Hochschulstandorten. Entsprechend liegen Rostock (133) und Kiel (132) an der Spitze. In Lübeck (107) ist der Anteil leicht überdurchschnittlich, in Hamburg (100) liegt er im Bundesdurchschnitt. Den geringsten Anteil von Jugendlichen von 18 bis unter 25 Jahren haben die Hamburger Randkreise Segeberg (89), Herzogtum Lauenburg (89) und Stormarn (80) sowie Ostholstein (83).
- Auch die „jungen Erwerbsfähigen“ zwischen 25 und 35 Jahren stehen in Kiel (136), Rostock (130) und Hamburg (133) an der Spitze. Lübeck (104) weist einen leicht überdurchschnittlichen Wert auf, den geringsten Anteil hat unter den Nachbarkreisen Ostholstein (74).
- Die Einwohner im Alter von 35 bis unter 45 Jahren (97), die geburtenstarken Jahrgänge von 45 bis unter 55 Jahren (90) und auch die Bevölkerung im Vorruhestandsalter von 55 bis unter 65 Jahren (92) sind in der Hansestadt Lübeck unterrepräsentiert. Der Anteil der

**Abweichungen in der Altersstruktur vom Bundesdurchschnitt**

**Anteil der noch nicht schulpflichtigen Kinder durchschnittlich**

**Kinder im schulpflichtigen Alter leicht unterrepräsentiert**

**Jugendliche im Studienalter leicht überdurchschnittlich**

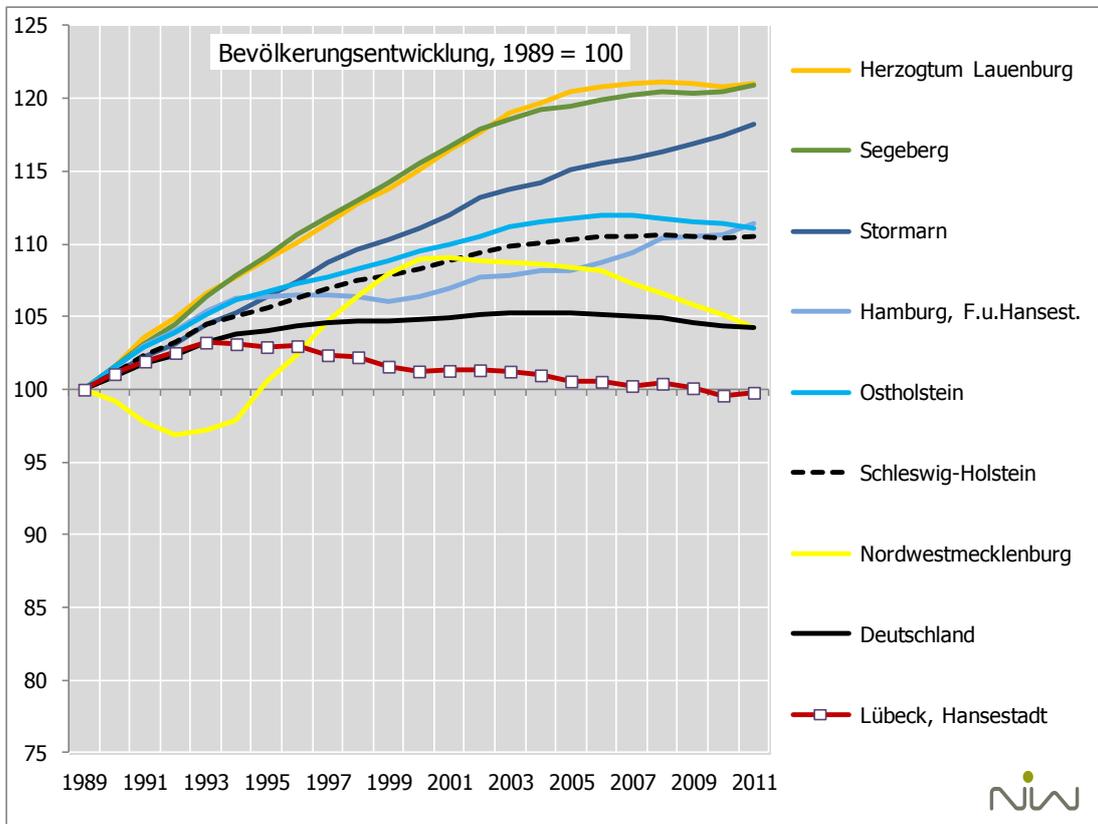
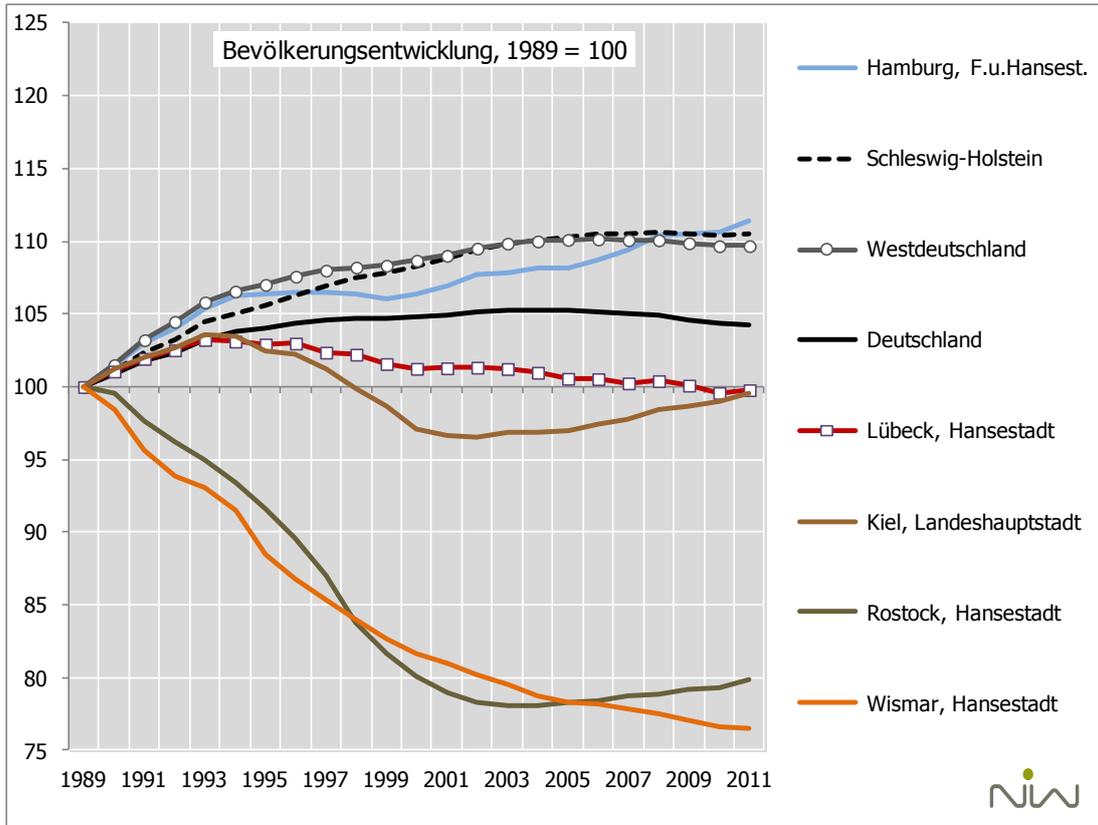
**Junge Erwerbsfähige leicht überdurchschnittlich**

**Anteil der mittleren und älteren Erwerbsfähigen vergleichsweise gering**

<sup>19</sup> 1.1.2011

<sup>20</sup> Anteil an der Bevölkerung insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

**Abb. 3.1.2-1: Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck und in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen seit 1989**



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

geburtensarken Jahrgänge ist der geringste unter den Vergleichsstädten und unter den Nachbarkreisen.

- Der Anteil der Bevölkerung im Rentenalter ist in Lübeck mit 23,0 % (112) vergleichsweise hoch. Das entspricht der Hansestadt Rostock (112) und wird nur noch von Wismar (120) übertroffen. Kiel (89) und Hamburg (91) haben vergleichsweise geringe Anteile älterer Menschen. Unter den Hamburger Randkreisen ist der Anteil in Stormarn (107) und Herzogtum Lauenburg (104) deutlich höher als im Kreis Segeberg (98). Den mit Abstand höchsten Anteil älterer Menschen weist der Kreis Ostholstein (124) auf.

**Überdurchschnittlicher Anteil älterer Menschen**

## Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen sind in Westdeutschland von der Wiedervereinigung bis Mitte des letzten Jahrzehnts um etwa 10 % gestiegen und seitdem wieder leicht rückläufig. In Schleswig-Holstein sind die Bevölkerungszahlen in den 1990er Jahren zunächst etwas verhaltener gewachsen, in den letzten Jahren war die Entwicklungsdynamik dann aber sogar etwas höher als im westdeutschen Trend. Aber auch hier sinken die Einwohnerzahlen seit 2007 leicht. Die Entwicklung der beiden größten Städte in Schleswig-Holstein war in den letzten zwei Jahrzehnten schwächer.

**Bundesweit rückläufige Einwohnerzahlen seit Mitte des vorigen Jahrzehnts**

In der Hansestadt Lübeck sind die Einwohnerzahlen nur bis 1993 gestiegen und seitdem langsam, aber kontinuierlich gesunken, sodass sie 2011 knapp dem Stand von 1989 entsprachen (Abb. 3.1.2-1). Der Rückgang war allerdings leicht wellenförmig, in einzelnen Jahren waren leichte Zuwächse zu verzeichnen. So nahm auch im Verlauf des Jahres 2010 die Bevölkerung wieder leicht (um etwas mehr als 400 Einwohner) zu. In Relation zu den Vergleichsstädten liegt Lübeck damit auf einem mittleren Rang.

**Kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahlen seit 1993**

- Die Landeshauptstadt Kiel verlor in den 1990er Jahren in stärkerem Maße Einwohner als die Hansestadt Lübeck, verzeichnet aber seit Anfang des letzten Jahrzehnts einen leichten, aber kontinuierlichen Wiederanstieg.
- Hamburg hat nach der Wiedervereinigung deutlich an Einwohnern gewonnen und wächst seit Anfang des letzten Jahrzehnts kontinuierlich („wachsende Stadt“), sodass die Bevölkerungszahl 2011 um mehr als 11 % über dem Niveau von 1989 lag.
- Die Hansestädte Wismar und Rostock haben nach der Wiedervereinigung mehr als ein Fünftel ihrer Einwohner verloren. Während sich die Entwicklung in Rostock stabilisiert hat und die Einwohnerzahlen seit etwa 10 Jahren wieder leicht steigen, ist die Bevölkerungsentwicklung in Wismar weiter rückläufig.

Die Entwicklungsdynamik der benachbarten Kreise von Lübeck ist sehr unterschiedlich (Abb. 3.1.2-1). Während unter den Hamburgischen Randkreisen Stormarn eine nach wie vor hohe Dynamik aufweist, hat sich die Entwicklung im Landkreis Segeberg und im Herzogtum Lauenburg nach sehr starken Zuwächsen bis Mitte des letzten Jahrzehnts deutlich abgeschwächt. Der Landkreis Ostholstein weist seit 2005 wieder abnehmende Einwohnerzahlen auf. Der östliche Nachbarkreis Nordwestmecklenburg, der in den 1990er Jahren zunächst deutlich profitierte, verzeichnet in den letzten Jahren stark rückläufige Einwohnerzahlen.

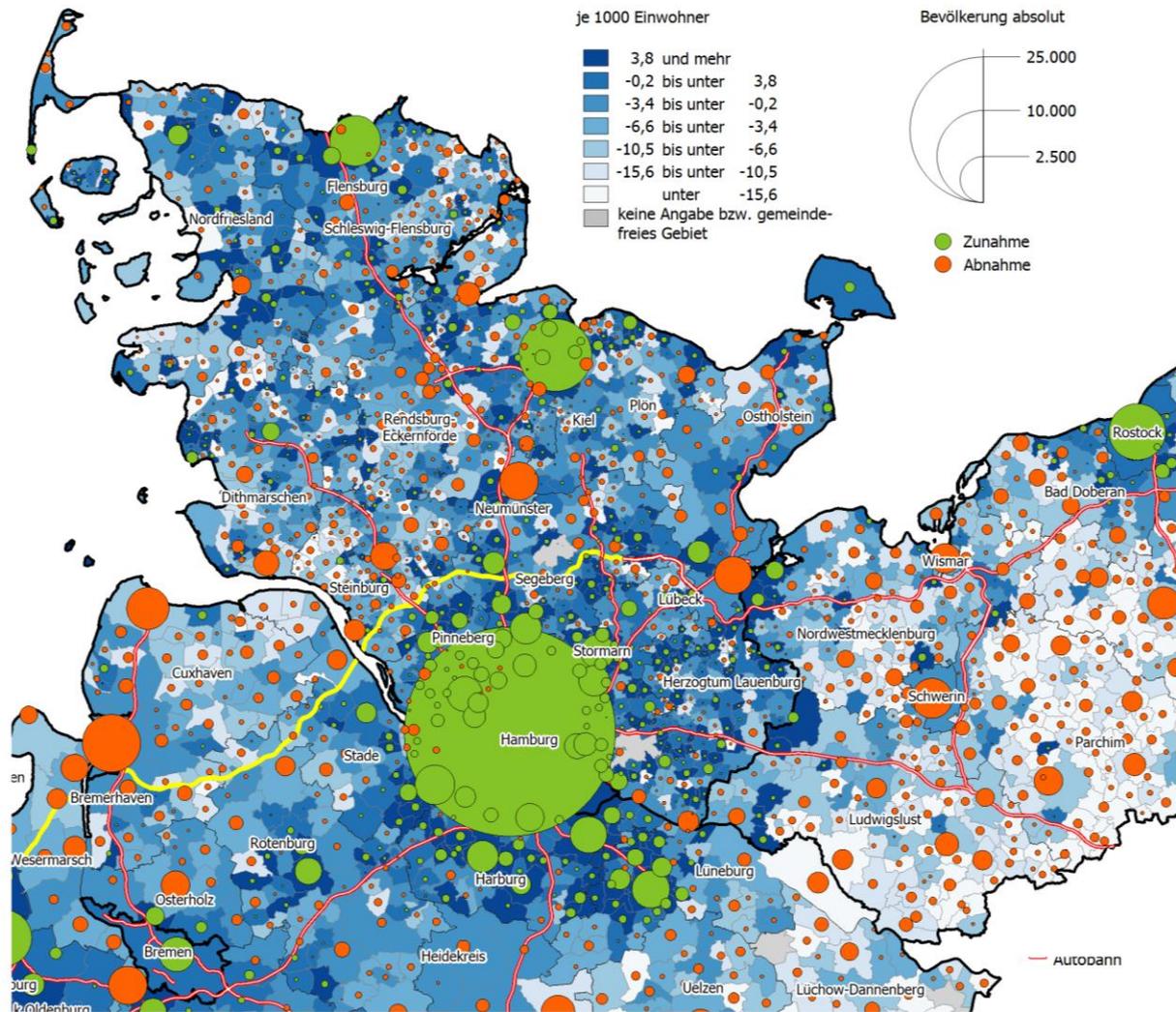
Im Umfeld der Metropole Hamburg greift die Suburbanisierung nach wie vor weit ins Umland aus (Karte 3.1.2). Starke Zuwächse verzeichnen die unmittelbaren Randbereiche von Hamburg sowie Gemeinden mit guter Erreichbarkeit entlang der Autobahnen und Nahverkehrsachsen, wobei mit zunehmender Entfernung die Attraktivität abnimmt. Dies gilt insbesondere für die Landkreise Stormarn (A 1 und A 21) und Segeberg (A 7) und abgeschwächt auch für den Kreis Herzogtum Lauenburg (A 24).

**Entwicklungsdynamik im Umfeld von Hamburg**

Sowohl die Hansestadt Lübeck als auch zum größten Teil ihr räumliches Umfeld sind ebenfalls in den letzten Jahren durch eine vergleichsweise schwache Bevölkerungsentwicklung geprägt (Karte 3.1.2). Unter den unmittelbar angrenzenden Gemeinden haben vor allem

**Vergleichsweise schwache Bevölkerungsentwicklung des Umfeldes von Lübeck**

**Karte 3.1.2: Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2010 in den Gemeinden von Norddeutschland**



Quelle: Bevölkerungsstatistik, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung 2/2011

Bad Schwartau, Ratekau und Timmendorfer Strand im Norden sowie die kleineren Gemeinden im Süden rückläufige Einwohnerzahlen. Stockelsdorf im Westen sowie Lüdersdorf und Selmsdorf im Osten verzeichnen demgegenüber Zuwächse, die auf Suburbanisierung zurückzuführen sein dürften. Im weiteren Umfeld hat vor allem Nordwestmecklenburg Bevölkerungsverluste. Auch in Ostholstein überwiegen rückläufige Einwohnerzahlen. Der südlich angrenzende Kreis Herzogtum Lauenburg zeigt durchmischte Ergebnisse. Die landschaftlich reizvolleren Gemeinden sowie solche mit guter Erreichbarkeit der Metropole Hamburg haben auch weiterhin Zuwächse, während die abgelegeneren Gemeinden rückläufige Einwohnerzahlen aufweisen. Für das Oberzentrum Lübeck sind von der Entwicklungsdynamik ihres Umfeldes insgesamt nur schwache Impulse z.B. für die Entwicklung der haushaltsbezogenen Dienstleistungen, zu erwarten.

**Abb. 3.1.2-2: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck und in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen 2005 bis 2011**



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die rückläufigen Einwohnerzahlen in der Hansestadt Lübeck sind vor allem in einer ungünstigen natürlichen Entwicklung begründet. Vergleichsweise hohe Sterbefälle ergeben sich aus den überdurchschnittlichen Anteilen älterer Menschen, und die niedrigeren Geborenenzahlen sind auf ein Defizit junger Familien zurückzuführen. Die Studierenden in der Altersgruppe zwischen 18 und 25 bzw. 30 Jahren tragen als überwiegend unverheiratete Ein-Personen-Haushalte nur wenig zu den Geborenenzahlen bei. Die natürliche Entwicklung ist damit in Lübeck ungünstiger als in Hamburg und Kiel (Abb. 3.1.2-2).

**Natürliche Entwicklung deutlich ungünstiger als in Hamburg und Kiel**

Während sich in Hamburg und abgeschwächt auch in Kiel die Entwicklung aufgrund der Zuwanderung junger Menschen in den letzten zwei Jahrzehnten kontinuierlich verbessert hat, ist sie in Lübeck auf niedrigem Niveau geblieben. Es ist der Stadt nicht in ausreichendem Maße gelungen, dauerhaft jüngere Haushalte als Wohnbevölkerung zu gewinnen.

**Keine Verbesserung der natürlichen Entwicklung wie in anderen Städten**

Eine ungünstige natürliche Entwicklung ist nicht auf die Stadt Lübeck beschränkt, sondern gilt auch für fast das gesamte regionale Umfeld. Vor allem in den ostholsteinischen Regionen sowie auch im Kreis Herzogtum Lauenburg ist das Geborenendefizit ausgesprochen hoch und hat sich zudem in den letzten Jahren noch weiter verschlechtert.

**Schwache natürliche Entwicklung auch im Umfeld**

## Wanderungen

**Stark schwankende  
Wanderungsgewinne  
geringer als die Verluste  
der natürlichen  
Entwicklung**

Die Wanderungsgewinne in Schleswig-Holstein waren seit Ende der 1990er Jahre tendenziell rückläufig und sind erst seit 2009 wieder leicht gestiegen. Die Hansestadt Lübeck hatte nach der Wiedervereinigung zunächst deutliche Wanderungsgewinne in der Größenordnung von etwa 600 Personen pro Jahr, seitdem sind sie stark schwankend. In den Jahren 2004 und 2009 gab es leichte Wanderungsverluste, die höchsten Wanderungsgewinne von 1.100 bzw. 1.300 Personen wurden in den Jahren 2007 und 2010 verzeichnet. Insgesamt lagen damit die Wanderungsgewinne seit 2005 bei jahresdurchschnittlich 500 Personen und die Verluste der natürlichen Entwicklung bei knapp 800 Personen.

**Starke Zuwanderungen von  
Studienanfängern und  
offensichtlich nach wie vor  
leichte Verluste bei  
Haushalten mit Kindern**

Nach Altersgruppen hat die Hansestadt starke Wanderungsgewinne in der Altersgruppe 18 bis unter 25 Jahren (jahresdurchschnittlich etwa 840 Personen im Zeitraum 2005 bis 2010), die in engem Zusammenhang mit dem Hochschulstandort stehen dürften. In den Altersjahren 25 bis unter 30 und 30 bis unter 65 überwiegen demgegenüber Abwanderungstendenzen. Die Stadt hat hier seit 2005 im Jahresdurchschnitt etwa 360 Personen verloren. Auch bei den Kindern und Jugendlichen gibt es leichte Verluste, was dafür spricht, dass nach wie vor mehr Haushalte mit Kindern aus der Stadt ins Umland ziehen als umgekehrt. Bei den Einwohnern über 50 Jahren hat die Stadt geringfügige Wanderungsgewinne, die aber im Vergleich zu den attraktiven Alterswohnsitzen im Hamburger Umland oder in Ostholstein vergleichsweise bescheiden sind.

**Perspektiven der  
Bevölkerungsentwicklung  
in der Hansestadt Lübeck  
eher ungünstig**

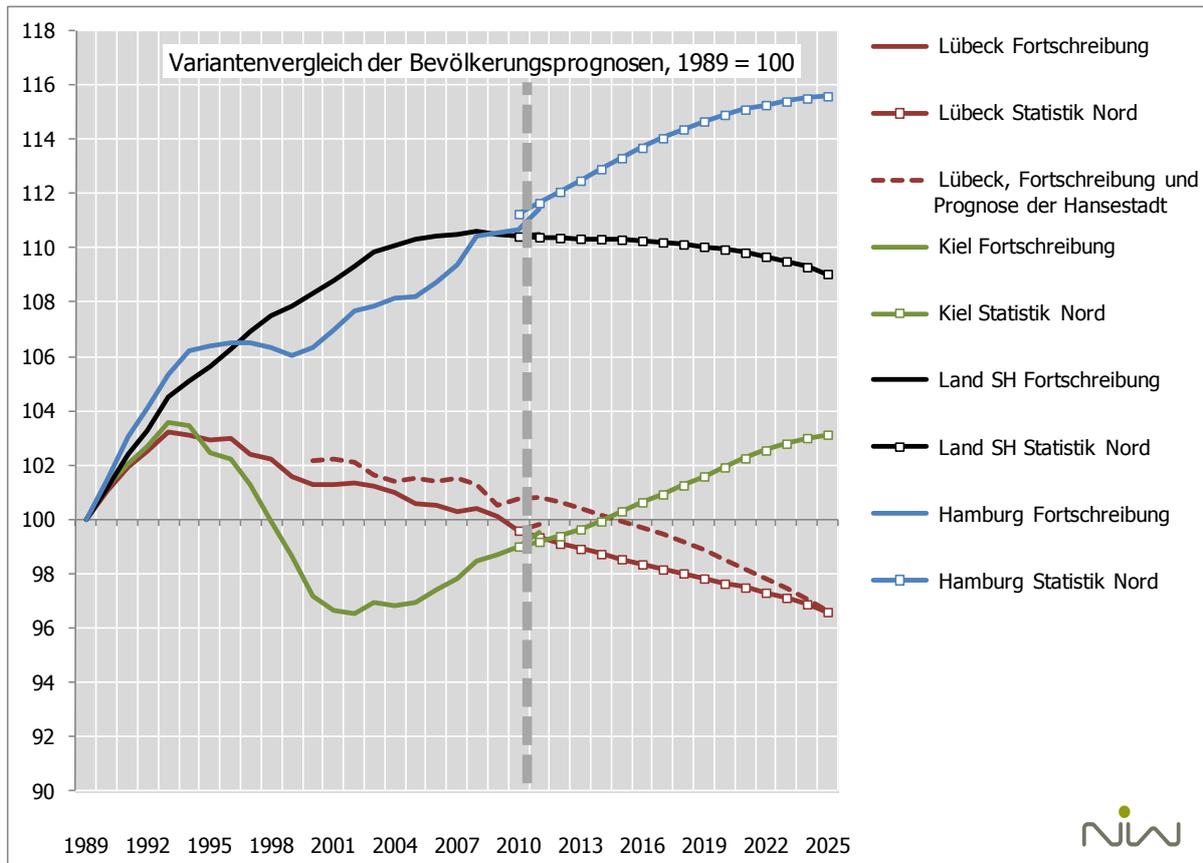
Insgesamt sind die Perspektiven der Bevölkerungsentwicklung in der Hansestadt Lübeck auch vor dem Hintergrund aktueller Zuwächse bei den Wanderungen vergleichsweise ungünstig. Vor allem der ungünstige Altersaufbau der Bevölkerung und ihre fortschreitende Alterung werden zukünftig zu immer stärkeren natürlichen Bevölkerungsverlusten führen. Die Wanderungsgewinne müssten deshalb in den kommenden Jahrzehnten Jahr für Jahr steigen, um die Bevölkerungszahl halten zu können.

## Bevölkerungsperspektiven

Die Ergebnisse unterschiedlicher Bevölkerungsvorausberechnungen sprechen bei allen Unwägbarkeiten eine eindeutige Sprache. Dabei ist die Prognose der natürlichen Entwicklung relativ unproblematisch: Zukünftige Sterbefälle lassen sich relativ präzise aus der Altersstruktur und der Alterung der Bevölkerung ablesen und zukünftige Geborenenzahlen sind das Ergebnis der Zahlen der jungen Haushalte bzw. der Frauen im gebärfähigen Alter sowie der (altersspezifischen) Geborenensraten, in denen sich die „Verhaltenskomponente“ abbildet. Problematischer ist die Vorausschau der Wanderungen. Zu- und Fortzüge können nicht nur den Bestand, sondern vor allem auch den Altersaufbau der Bevölkerung überformen, deshalb sind die Annahmen hier ausschlaggebend. Die Annahme zukünftig durchschnittlicher Zu- bzw. Fortzugsraten wie im Durchschnitt der letzten Jahre können hier nur erste Annäherungen darstellen. Für die Binnenwanderungen von Ost nach West sind vor dem Hintergrund der stark sinkenden Zahlen junger Menschen und der weitgehenden Entmischung stark rückläufige Tendenzen zu erwarten. Nur noch vorübergehend leicht steigen dürften demgegenüber die Bildungswanderer (u.a. Studienanfänger). Mit dem Hindurchwachsen der derzeit vergleichsweise stark besetzten Jahrgänge (Sekundärwelle der geburtenstarken Jahrgänge von Mitte der 1960er Jahre) durch die Alterspyramide werden die nachwachsenden Alterskohorten deutlich schrumpfen.

Diese Perspektiven drücken sich in den derzeit vorliegenden Bevölkerungsprognosen für Schleswig-Holstein, Hamburg, Kiel und Lübeck aus (Abb. 3.1.2-3). Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerung in Schleswig-Holstein bis 2025 weiter leicht rückläufig sein. Für Hamburg werden hohe Bevölkerungszuwächse und auch für Kiel steigende Einwohnerzahlen erwartet. Für die Hansestadt Lübeck dürften die Einwohnerzahlen demgegenüber auch zukünftig leicht rückläufig sein. Dabei ist die eigene Prognose der Hansestadt Lübeck noch etwas ungünstiger als die des Statistikamtes Nord.

**Abb. 3.1.2-3: Bevölkerungsfortschreibung bis 2011 sowie Bevölkerungsvorausberechnungen bis 2025 für Schleswig-Holstein, Hamburg, Kiel und Lübeck im Vergleich**



Statistikamt Nord, Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025, März 2011; Bevölkerungsfortschreibung und Bevölkerungsprognose 2010-2025 der Hansestadt Lübeck; Hamburg: Landesergebnis der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder – Variante 1-W1, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

### 3.1.3 Wirtschafts- und Beschäftigtenentwicklung im Überblick

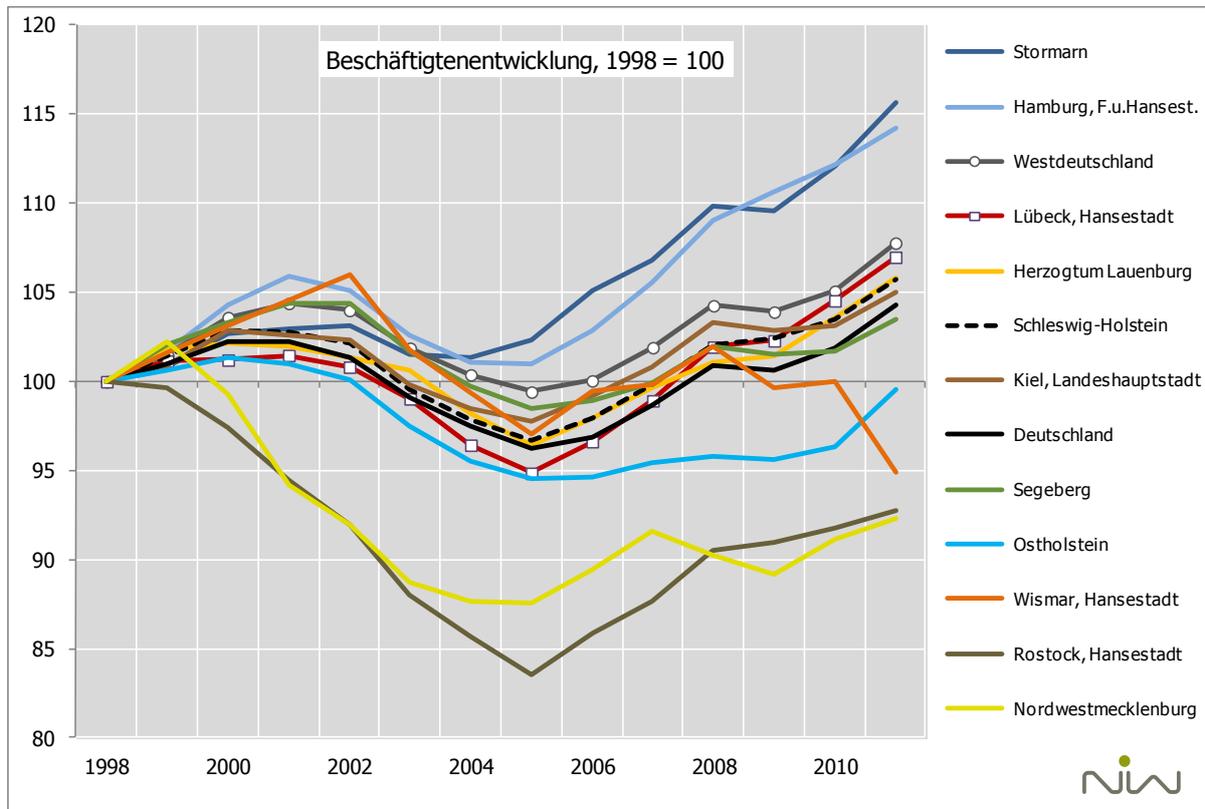
Die Beschäftigtenentwicklung für Deutschland und für Schleswig-Holstein bildet deutlich die konjunkturellen Entwicklungstrends der letzten anderthalb Jahrzehnte ab. Ende der 1990er Jahre ist die Beschäftigung bis zum Jahr 2000 gestiegen und dann in der Rezession in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts bis 2005 gesunken (Abb. 3.1.3-1). Seitdem steigen die Beschäftigtenzahlen bundesweit wieder an. Die Wirtschaftskrise 2008/2009 hat den Zuwachs kurzfristig abgeschwächt, in den stark internationalisierten Wirtschaftsräumen (vor allem in Süddeutschland) waren sogar vorübergehend rückläufige Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen. In den letzten Jahren steigen sie aber wieder bundesweit an. Insgesamt lag somit die Beschäftigung im Jahr 2011 in Deutschland um etwa 4 % und in Schleswig-Holstein um 5 % über dem Ausgangsjahr 1998.

#### Konjunkturabhängigkeit der Beschäftigtenentwicklung

Die Hansestadt Lübeck hat in der Rezession zu Beginn des letzten Jahrzehnts überdurchschnittlich an Beschäftigung verloren. Im Jahr 2005 lagen die Beschäftigtenzahlen um mehr als 4.000 oder 5,1 % unter dem Ausgangsniveau von 1998. In der zweiten Hälfte des vorigen Jahrzehnts war die Beschäftigtenentwicklung in Lübeck dann aber durchgehend überdurchschnittlich. Von 2005 bis 2011 stieg die Beschäftigung insgesamt um fast 9.700 Personen oder 12,8 %. Insgesamt lag sie damit um etwa 7 % über dem Ausgangswert von 1998.

#### Überdurchschnittliche Verluste in Lübeck 2000 bis 2005 und dynamische Entwicklung seit 2005

**Abb. 3.1.3-1: Beschäftigtenentwicklung in der Hansestadt Lübeck sowie in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen seit 1998**



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen  
N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

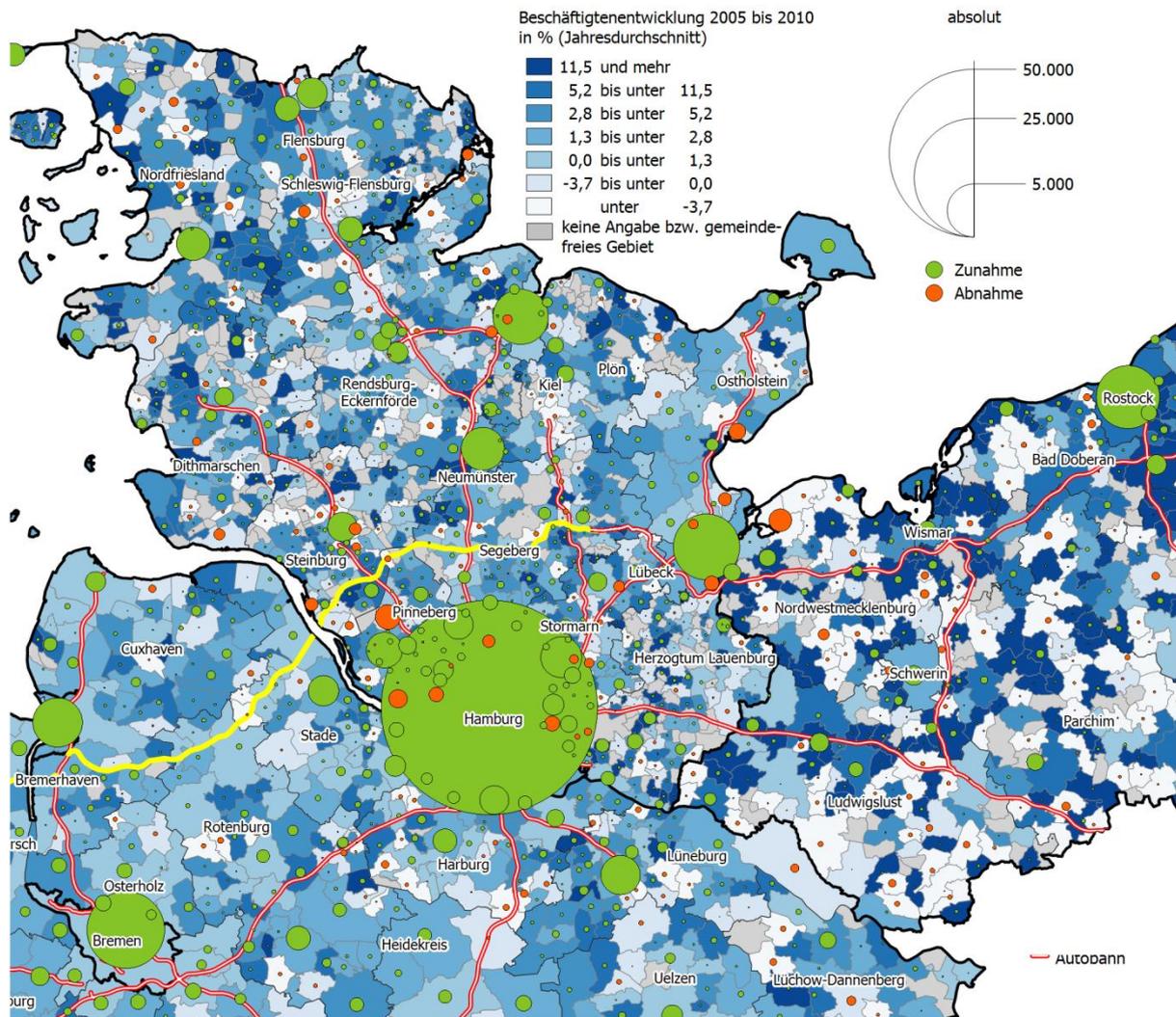
**Herausragende Dynamik der Metropole Hamburg**

In der Landeshauptstadt Kiel war die Entwicklung insgesamt stabiler: der Beschäftigtenrückgang in der Rezession zu Beginn des vorigen Jahrzehnts war nicht ganz so stark, dafür war aber auch der Wiederanstieg in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts schwächer. Insgesamt lag die Beschäftigung 2011 um etwa 5 % über dem Ausgangswert von 1998. Eine weit überdurchschnittliche Dynamik hat seit 2005 die Metropole Hamburg, so dass insgesamt die Beschäftigung von 1998 bis 2011 um 15 % angewachsen ist. Relativ günstig war zunächst auch die Entwicklung in der Hafenstadt Wismar bis 2008, dann sind die Beschäftigtenzahlen hier eingebrochen. Im Vergleich dazu ist die Beschäftigung in der Hansestadt Rostock bis 2005 sehr stark zurückgegangen. Seitdem steigt sie wieder leicht an.

**Starkes Wachstum der Hamburger Umlandkreise und schwache Dynamik der Randkreise Ostholstein und Nordwestmecklenburg**

Die Hamburgischen Randkreise haben in der Vergangenheit sehr stark von ihrer Standortattraktivität im Umfeld der Metropole profitiert. Besonders dynamisch war die Entwicklung im Landkreis Stormarn. Die Kreise Herzogtum Lauenburg und Segeberg entwickelten sich in den letzten Jahren nicht mehr ganz so stark wie in den 1990er Jahren. Ausgesprochen schwach war die Entwicklung der Beschäftigung demgegenüber im benachbarten Ostholstein. Vor allem von dem Aufschwung in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrzehnts konnte der Kreis kaum profitieren, und erst 2011 ist die Beschäftigung erstmals wieder gestiegen. Noch schwächer ist die wirtschaftliche Dynamik im Nachbarkreis Nordwestmecklenburg.

**Karte 3.1.3: Beschäftigtenentwicklung 2005 bis 2010**



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

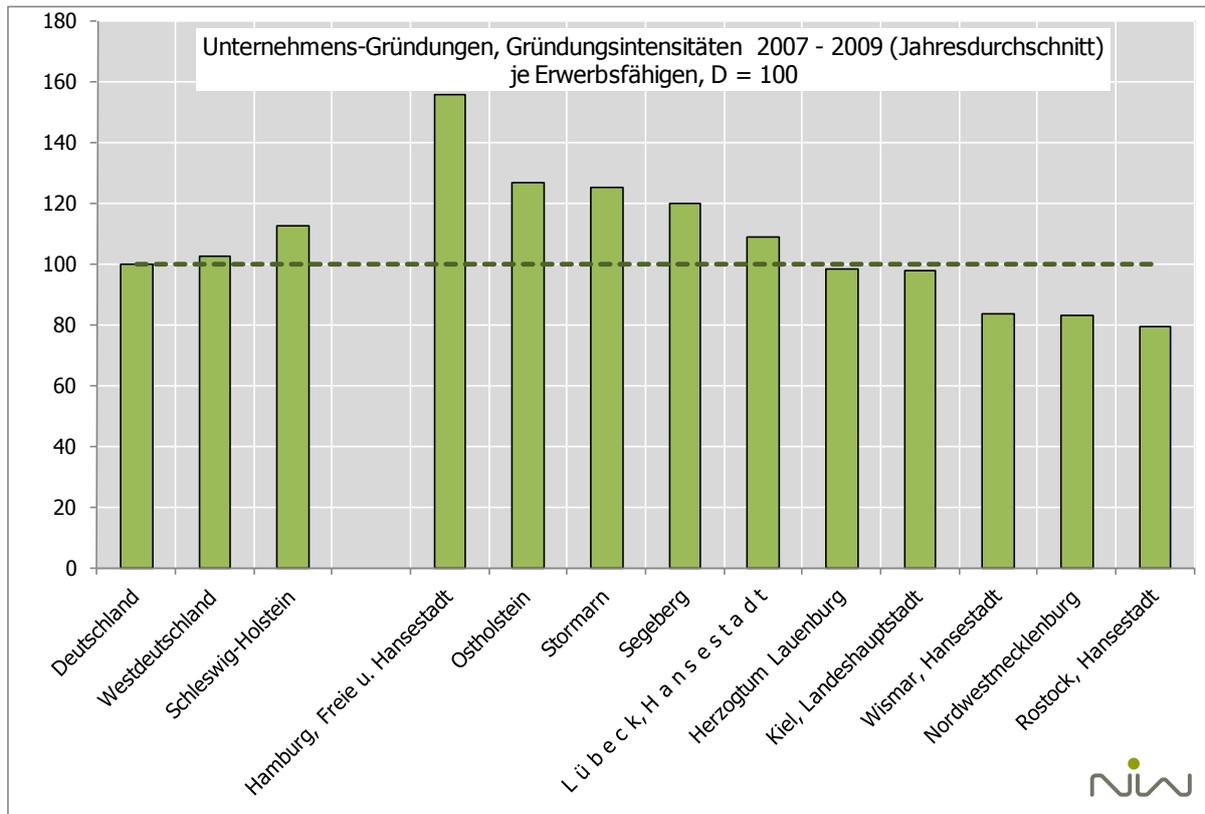
Eine gemeindeweise Betrachtung der aktuellen Entwicklung zeigt eine hohe Beschäftigungsdynamik in der Freien und Hansestadt Hamburg und auch in den begünstigten Standorten ihres unmittelbaren Umfeldes (Karte 3.1.3). Entlang der großen Verkehrsachsen erstrecken sich die positiven Wirkungen weit ins Umland. Ein sehr gemischtes Bild zeigt sich demgegenüber in der schleswig-holsteinischen Fläche. Herausragend ist der Beschäftigtenzuwachs in der Hansestadt Lübeck, der größer ausfällt als in Kiel, Neumünster und den anderen schleswig-holsteinischen Standorten. Eine sehr unterschiedliche wirtschaftliche Entwicklung verzeichnen die Gemeinden im Umfeld von Lübeck. Deutlichen Verlusten in Timmendorfer Strand und Bad Schwartau im Norden bzw. Nordwesten sowie Groß Grönau im Süden und Dassow in Nordwestmecklenburg stehen Beschäftigtenzuwächse in den Nachbargemeinden Stockelsdorf, Lüdersdorf und Schönberg gegenüber. Insgesamt wird aber die Bedeutung von Lübeck für die Entwicklung im südöstlichen Landesteil deutlich.

**Räumliches Muster der entwicklungsstarken und -schwachen Standorte**

Die Hansestadt Lübeck hat vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen, wie die überdurchschnittlichen Gründungsintensitäten der ZEW-Erhebung für die Jahre 2007 bis 2009 belegen (Abb. 3.1.3-2). Zwar sind die Gründungsintensitäten in der Metropole Hamburg erheblich höher und werden auch von den Hamburgischen Rand-

**Vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen**

**Abb. 3.1.3-2: Unternehmensgründungen in der Hansestadt Lübeck sowie ihren Vergleichsstädten und Nachbarkreisen im Jahresdurchschnitt 2007 bis 2009**



Quelle: Unternehmensgründungen, ZEW Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung, eigene Berechnungen  
NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

kreisen Stormarn und Segeberg übertreffen, sie sind aber in Lübeck größer als in der Landeshauptstadt Kiel und im benachbarten Landkreis Herzogtum Lauenburg. Die Gründungsintensitäten in den Hansestädten Wismar und Rostock und in Nordwestmecklenburg liegen unter dem Bundesdurchschnitt.

### 3.1.4 Arbeitsmarktsituation

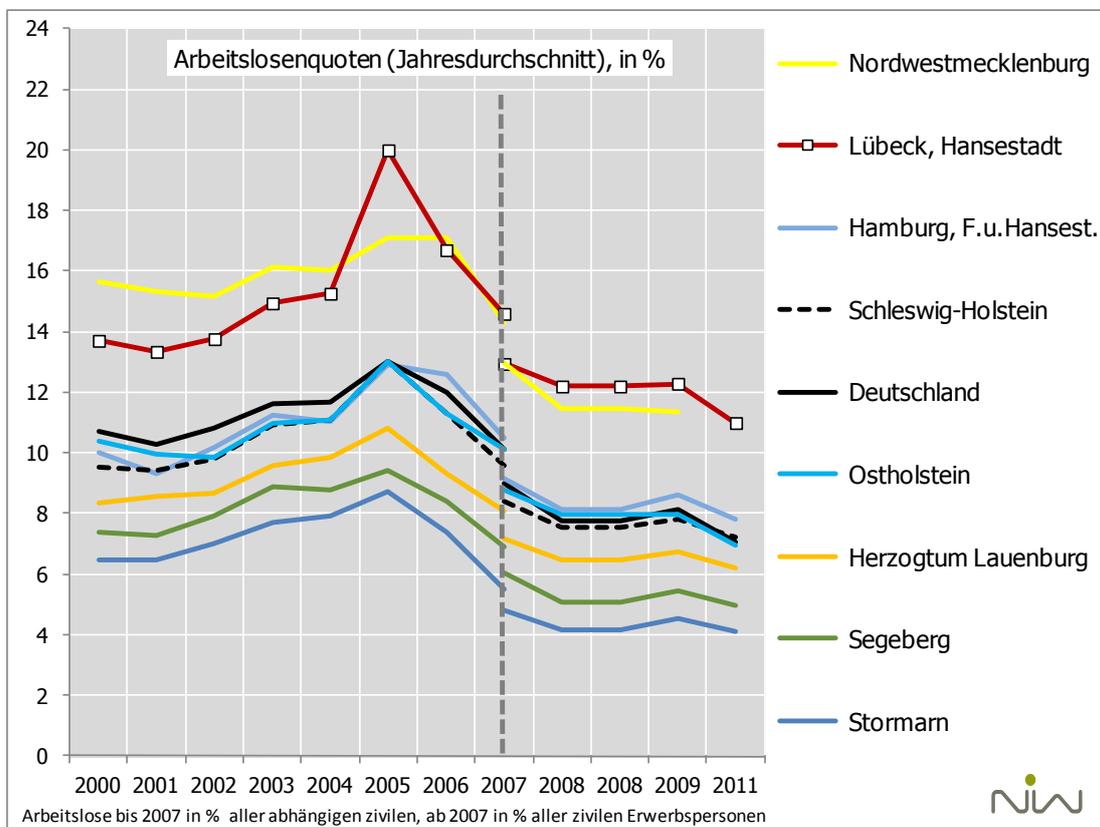
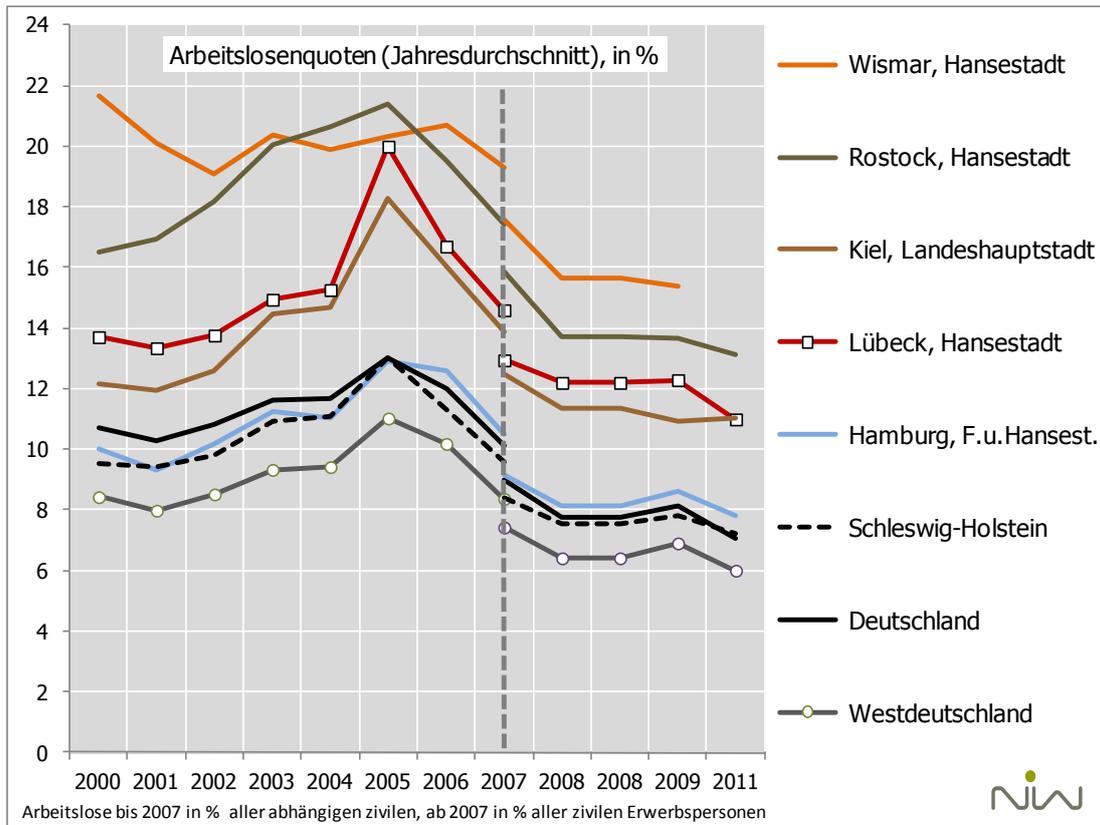
#### Arbeitslosigkeit

##### Herausforderungen der Arbeitslosigkeit

Die Lebensqualität von Regionen und damit die Zufriedenheit mit dem Lebensumfeld werden in besonderer Weise durch die Erwerbsmöglichkeiten geprägt.<sup>21</sup> Daher zählen Befunde zur Charakterisierung der Erwerbsmöglichkeiten und Arbeitsmarktchancen zu den Kernindikatoren der Regional- und Stadtentwicklungspolitik. Die Arbeitslosenzahlen und die daraus berechneten Arbeitslosenquoten gelten als die wichtigsten Indikatoren zur Bestimmung von Ungleichgewichten zwischen Arbeitskräfteangebot und -nachfrage. Hohe Arbeitslosenzahlen

<sup>21</sup> Gatzweiler, H.-P., A. Milbert (2006); Kawka, R., G. Sturm (2006).

**Abb. 3.1.4-1: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den benachbarten Kreisen seit 2000**



Quelle: Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

und -quoten signalisieren besonderen Handlungsbedarf der regionalen Arbeitsmarktpolitik. Es gilt, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, weil ansonsten die Gefahr von Abwanderung (vor allem der jüngeren und aktiveren Altersgruppen) steigt.

### **Wieder leichter Rückgang der Arbeitslosigkeit seit 2009**

Die Arbeitslosigkeit war nach Überwindung der Rezession in der ersten Hälfte des vorherigen Jahrzehnts bundesweit seit 2005 rückläufig (Abb. 4.1-1). Vom Jahresdurchschnitt 2005 bis 2008 gingen die Arbeitslosenzahlen in Deutschland und in Westdeutschland um jeweils 33 % zurück. Mit der Wirtschaftskrise ist die Arbeitslosigkeit vor allem in den exportabhängigen Regionen angewachsen, in Norddeutschland und in Schleswig-Holstein war der Anstieg gering. Im Verlauf der Jahre 2010 und 2011 ist die Arbeitslosigkeit dann weiter gesunken. Im Jahresdurchschnitt 2011 lag die Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein bei 7,2 % (103) und damit leicht über dem Bundesdurchschnitt.<sup>22</sup>

### **Weit überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit in Lübeck und Kiel**

Wenngleich sich üblicherweise die sozialen Problemgruppen und Arbeitslosen in den größeren Städten konzentrieren, so war doch die Arbeitslosigkeit in der Hansestadt Lübeck mit knapp 11.600 Arbeitslosen und einer Arbeitslosenquote von 11,0 % (156) weit überdurchschnittlich. Die Arbeitsmarktprobleme in der Landeshauptstadt (157) lagen auf gleichem Niveau. Nur in den Hansestädten Rostock (186) und Wismar (192<sup>23</sup>) waren sie noch ausgeprägter.

### **Etwa durchschnittliche Probleme in den Umlandkreisen**

Der Landkreis Ostholstein (99) im unmittelbaren Umland von Lübeck hat eine etwa durchschnittliche Arbeitslosigkeit, während sie im östlichen Nachbarkreis Nordwestmecklenburg (134<sup>24</sup>) um etwa ein Drittel über dem Bundesdurchschnitt liegt. Dies ist in Relation zu anderen ostdeutschen Kreisen in größerer Entfernung zur ehemaligen innerdeutschen Grenze moderat.

### **Geringe Arbeitsmarktprobleme im Raum Hamburg**

Im Raum Hamburg sind demgegenüber die Arbeitsmarktungleichgewichte ausgesprochen gering. Auch in der Metropole Hamburg ist die Arbeitslosigkeit mit einer Quote von 7,8 % (111) niedriger als in anderen Großstädten. In den Hamburger Randkreisen Herzogtum Lauenburg (88), Segeberg (70) und vor allem Stormarn (59) sind die Arbeitsmarktprobleme sehr gering.

### **Aktuell weiterer Rückgang der Arbeitslosigkeit**

In Lübeck und den Vergleichsstädten sowie auch in den Umlandkreisen ist die Arbeitslosigkeit zumindest in den letzten beiden Jahren weiter gesunken. Allerdings ist der Abstand zum Bundesdurchschnitt vor allem in den Städten nicht geringer geworden.

## **Erwerbsbeteiligung**

Die Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren (Erwerbsfähige) stellt jeweils den maximalen Rahmen für das Arbeitskräftepotenzial einer Region dar. Die Bevölkerungsentwicklung und der demographische Wandel können deshalb das Arbeitskräfteangebot einer Region erheblich beeinflussen. Die (tatsächliche) Erwerbsbeteiligung berechnet sich als Anteil der Beschäftigten (am Wohnort) an den Erwerbsfähigen. Damit wird aber nur die Erwerbstätigkeit ausgewiesen, die tatsächlich am Arbeitsmarkt realisiert werden kann. Zieht man zu den Beschäftigten (am Wohnort) die Arbeitslosen hinzu, so erhält man eine Schätzgröße für die potenzielle Erwerbsbeteiligung, d.h. die Erwerbsneigung (unter den jeweils gegebenen Arbeitsmarktbedingungen).<sup>25</sup> Die Erwerbsbeteiligung ist eine Funktion der Arbeitskräftenachfrage und damit vor allem der Größenordnung und Struktur des Arbeitsplatzangebotes (im räumlichen Umfeld) und deren Entlohnung. Die Erwerbsbeteiligung wird darüber hinaus

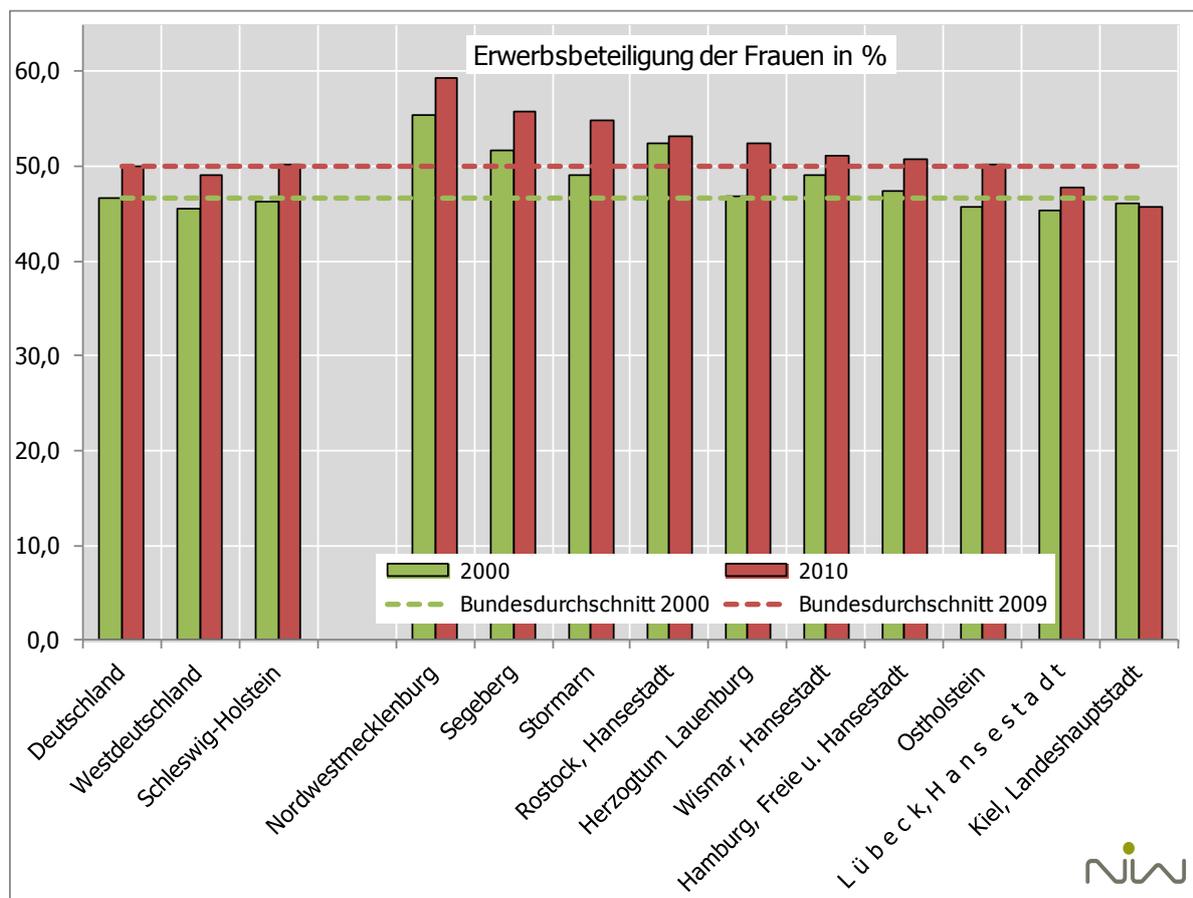
<sup>22</sup> bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

<sup>23</sup> Wert für 2010

<sup>24</sup> Wert für 2010

<sup>25</sup> Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort blenden allerdings die nicht sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigen wie Selbständige, Beamte und geringfügig Beschäftigte aus, die in der Statistik leider nicht auf regionaler Ebene (am Wohnort) ausgewiesen werden.

**Abb. 3.1.4-2: Erwerbsbeteiligung der Frauen in der Hansestadt Lübeck und den Vergleichsstädten und den benachbarten Kreisen 2000 und 2010**



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bezogen auf die Erwerbsfähigen (Bevölkerung im Alter von 18 bis unter 63 Jahren)

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Bevölkerungsfortschreibung der Statistischen Landesämter, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

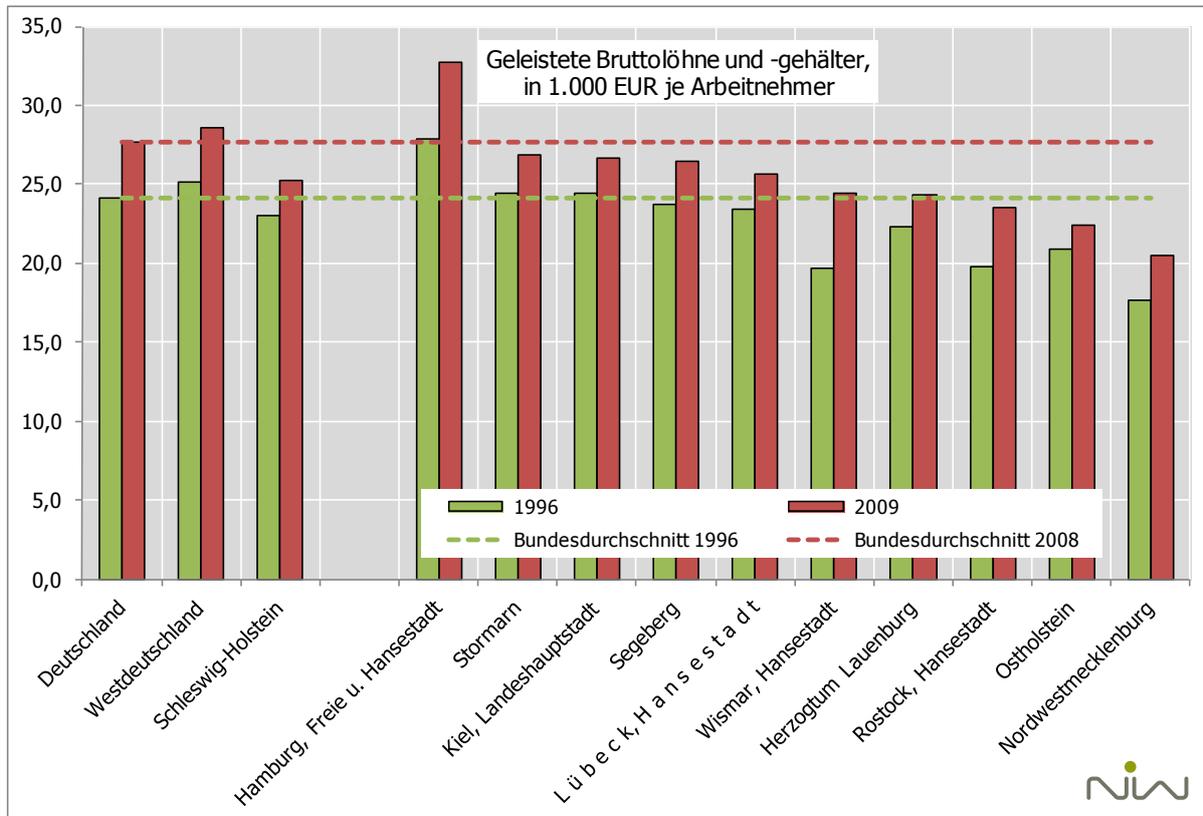
auch von sozialen Faktoren (z.B. Kinderzahlen und Familiengrößen) oder auch Traditionen (hohe Erwerbsbeteiligung von Frauen in der ehemaligen DDR) geprägt.

Die Erwerbsbeteiligung ist ein weiterer wichtiger Indikator zur Charakterisierung des regionalen Arbeitskräfteangebots und des Ausschöpfungsgrades des Arbeitskräftepotenzials. Die regionalen Unterschiede in der Erwerbsbeteiligung der Männer sind deutlich geringer als die der Frauen. In besonderer Weise charakterisiert die Erwerbsbeteiligung der Frauen damit die Erwerbschancen von Frauen auf dem regionalen Arbeitsmarkt. Eine hohe Erwerbsbeteiligung trägt zum Haushaltseinkommen bei und stabilisiert damit auch das regionale Pro-Kopf-Einkommen.

Die (tatsächliche) Erwerbsbeteiligung weist sowohl bei den Männern als auch bei den Frauen ein großräumliches Gefälle innerhalb der Bundesrepublik auf. Bei der Erwerbsbeteiligung der Männer stehen die süddeutschen Länder an der Spitze. Die Erwerbsbeteiligung der Frauen ist in Ostdeutschland (106<sup>26</sup>) erheblich höher als im Westen (98). Insgesamt liegt

<sup>26</sup> jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2010

**Abb. 3.1.5-1: Bruttolöhne und –gehälter der Arbeitnehmer in der Hansestadt Lübeck, den Vergleichsstädten und den benachbarten Kreisen 1996 und 2009**



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

die Erwerbsbeteiligung der Männer in Schleswig-Holstein (96) unter dem Bundesdurchschnitt und die der Frauen (101) geringfügig darüber.

Die Erwerbsbeteiligung der Männer liegt in der Hansestadt Lübeck (90) um rund ein Zehntel unter dem Bundesdurchschnitt. Dies dürfte sich aus dem höheren Niveau der Arbeitslosigkeit und der Bedeutung als Hochschulstandort erklären. In der Landeshauptstadt Kiel (82) ist die Erwerbsbeteiligung nochmals niedriger. Hier spielen die Hochschulen eine erheblich größere Rolle. In dem der Hansestadt Lübeck benachbarten Kreis Ostholstein (91) ist die tatsächliche Erwerbsquote der Männer ebenfalls ausgesprochen niedrig. Auch in Hamburg (92) liegt die tatsächliche Erwerbsbeteiligung der Männer unter dem Bundesdurchschnitt. Demgegenüber ist sie in den Kreisen Herzogtum Lauenburg (105), Stormarn (108) und Segeberg (109) des Hamburger Umlandes überdurchschnittlich.

Die Erwerbsbeteiligung der Frauen liegt in der Hansestadt Lübeck (96) unter dem Bundesdurchschnitt, ist aber immer noch höher als in der Landeshauptstadt Kiel (92). In Hamburg (102) sowie in den ostdeutschen Hansestädten Wismar (103) und Rostock (107) ist sie deutlich höher (Abb. 3.4.1-2). In Ostholstein (101) liegt die Erwerbsquote der Frauen knapp über dem Bundeswert. Der Nachbarkreis Nordwestmecklenburg (119) hat – wie in allen ostdeutschen Regionen – eine überdurchschnittliche Erwerbsbeteiligung, profitiert aber zusätzlich offensichtlich in besonderem Maße von seiner Grenzlage zu westdeutschen Arbeitsmarktregionen. Im Hamburger Umland sind die Erwerbschancen der Frauen offensichtlich besonders günstig. An der Spitze liegen Stormarn (110) und Segeberg (112), das Herzogtum Lauenburg (105) folgt mit einigem Abstand.

### 3.1.5 Einkommen und soziale Situation

#### Löhne und Einkommen

Das regionale Lohn- und Einkommensniveau spielt unter zwei Gesichtspunkten eine wichtige Rolle. Zum einen ist die Möglichkeit zur Erzielung eines ausreichenden Einkommens für die Bevölkerung einer Region – basierend auf einem quantitativ ausreichenden und qualitativ ausgewogenen Angebot an Arbeitsplätzen – eines der wichtigsten Kriterien zur Bewertung der materiellen Lebensbedingungen bzw. des Wohlstands. Zum anderen stellt das Lohnniveau als Kostenbelastung durch den Produktionsfaktor Arbeit für die Unternehmen einen bedeutenden Standortfaktor dar. Die erzielten Löhne und Gehälter sind abhängig vom Geschlecht und den beruflichen Qualifikationen der Arbeitskräfte sowie der regionalen Branchenstruktur.

Das regionale Lohngefälle, wie man es von den städtischen Zentren zu den peripheren, ländlichen Regionen hin beobachtet, wird entsprechend zum Teil von den Unterschieden in der Geschlechts- und Qualifikationsstruktur der Arbeitskräfte sowie der Wirtschaftsstruktur bestimmt. Es spiegelt aber auch tatsächliche Differenzen in der Entlohnung vergleichbarer Tätigkeiten als Folge der allgemeinen Arbeitskräfteverfügbarkeit auf den regionalen Arbeitsmärkten wider.

Die Arbeitnehmerentgelte insgesamt <sup>27</sup> bleiben in den ostdeutschen Bundesländern (85 <sup>28</sup>) um fast ein Fünftel hinter dem Niveau der westdeutschen Länder (103) zurück. Das Lohnniveau liegt auch in Schleswig-Holstein (91) etwa ein Zehntel unter dem Bundesdurchschnitt.

Das durchschnittliche Arbeitnehmerentgelt in der Hansestadt Lübeck ist mit 31.700 EUR je Arbeitnehmer (93) geringfügig höher als im Landesdurchschnitt. Es bleibt damit weit hinter der norddeutschen Metropole Hamburg (118) zurück und erreicht auch das Niveau der Landeshauptstadt Kiel (97) nicht ganz. In den ostdeutschen Hafenstädten Wismar (88) und Rostock (85) ist das Lohnniveau erwartungsgemäß geringer. In den Hamburger Randkreisen Segeberg (96) und Stormarn (95) sind die durchschnittlichen Arbeitnehmerentgelte ebenfalls höher als in Lübeck. Im unmittelbaren Umfeld von Lübeck ist das Lohnniveau niedriger. Es zeichnet sich ein Gefälle von dem teilweise noch auf Hamburg ausgerichteten Herzogtum Lauenburg (87) über Ostholstein (81) zum Nachbarkreis Nordwestmecklenburg (73) ab.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte, das sich nach der Verrechnung der Transfers ergibt, lag 2009 in Deutschland bei etwa 19.000 EUR je Einwohner. Das Gefälle von Westdeutschland (105 <sup>29</sup>) nach Ostdeutschland (82) war entsprechend der erheblichen Transferzahlungen von West nach Ost geringer als bei den Primäreinkommen. Trotzdem lag das verfügbare Einkommen in Ostdeutschland noch fast 22 % unter dem westdeutschen Niveau. Das verfügbare Einkommen in Schleswig-Holstein (98) lag leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Das verfügbare Einkommen in der Hansestadt Lübeck lag 2009 mit 17.600 EUR je Einwohner (93) zwar erkennbar unter dem Bundesdurchschnitt, war aber höher als in der Landeshauptstadt Kiel (84), wo offensichtlich die höhere Studierendenzahlen zu Buche schlugen. In dem sich nördlich an Lübeck anschließenden Kreis Ostholstein (98) ist das verfügbare Einkommen leicht unterdurchschnittlich. Im östlich benachbarten Kreis Nordwestmecklenburg (81) bleibt das Einkommen ähnlich wie in Rostock (80) und Wismar (79) weit hinter dem Bundesdurchschnitt zurück.

**Verfügbares Einkommen mit erheblichem West-Ost-Gefälle trotz erheblicher Transferzahlungen**

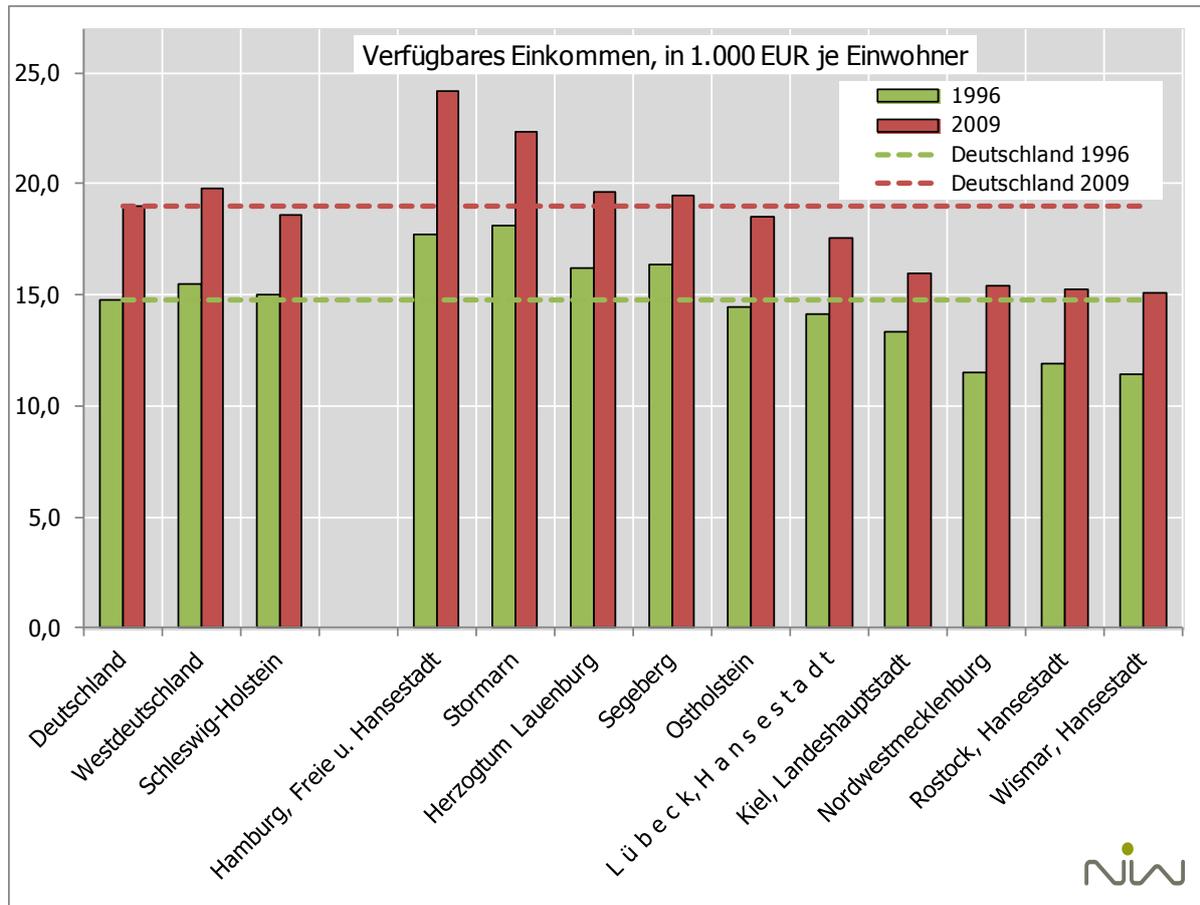
**Einkommensniveau in Lübeck unter dem Bundesdurchschnitt**

<sup>27</sup> geleistetes Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer nach der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, 2008 (Berrechnungsstand August 2010)

<sup>28</sup> Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2009

<sup>29</sup> Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2008

**Abb. 3.1.5-2: Verfügbares Einkommen je Einwohner in der Hansestadt Lübeck, den Vergleichsstädten und den benachbarten Kreisen 1996 und 2009**



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

### Soziale Herausforderungen

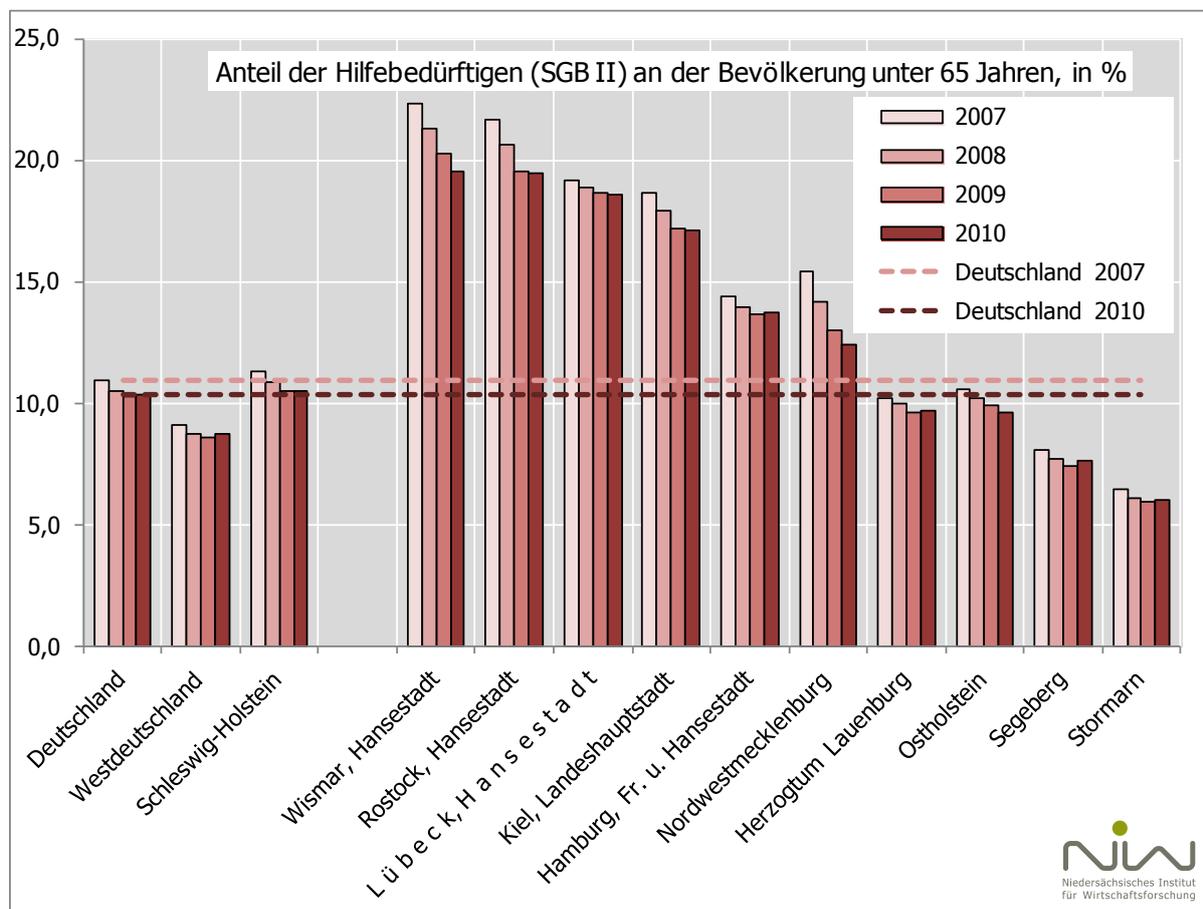
Im Zuge der sogenannten Hartz-Reformen wurden die vorherige Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe für grundsätzlich erwerbsfähige Hilfebedürftige und deren Familienangehörige im Zweiten Buch des Sozialgesetzbuches (SGB II) zusammengefasst und mit dem Namen „Grundsicherung für Arbeitsuchende“ versehen. Seit dem 1.1.2005 regelt das SGB II die Förderung von erwerbsfähigen Personen, soweit diese über kein ausreichendes Einkommen verfügen. Arbeitslosigkeit ist keine Voraussetzung, um Leistungen zu erhalten, da diese auch ergänzend zu anderen Einkommen bezogen werden können.

Der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren ist ein Indikator für die soziale Hilfebedürftigkeit von Erwerbsfähigen und ihren Kindern. Im Bundesdurchschnitt lag der Anteil im Jahresdurchschnitt 2010 bei 10,3 %. In Ostdeutschland erreichte der Anteil der Hilfebedürftigen an der Bevölkerung unter 65 Jahren 17,2 % (167<sup>30</sup>), in Westdeutschland lag der Anteil durchschnittlich bei 8,8 % (85). Diesem West-Ost-Gefälle standen auch große Unterschiede im westlichen Deutschland gegenüber. So war der Anteil der Hilfebedürftigen in den Stadtstaaten Bremen (175) und Hamburg (133) über-

<sup>30</sup> Anteil von Hilfebedürftigen an den Einwohnern unter 65 Jahren, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, Jahresdurchschnitt 2010

### Ost-West-Gefälle und Stadt-Land-Gefälle bei sozialen Problemen

**Abb. 3.1.5-3: Entwicklung des Anteils der Hilfebedürftigen an der Bevölkerung unter 65 Jahren in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen 2007 bis 2010**



Quelle: Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II), Leistungsstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

durchschnittlich. Unter den westdeutschen Flächenländern lag Schleswig-Holstein (101) etwa im Bundesdurchschnitt.

Die Hansestadt Lübeck hat mit einem Anteil von Leistungsempfängern an der Bevölkerung unter 65 Jahren von 18,6 % (180) extrem ausgeprägte soziale Probleme, die deutlich größer als in Kiel (166) oder Hamburg (133) sind (Abb. 3.1.5). Lediglich in Rostock (188) und Wismar (189) ist der Anteil der Hilfebedürftigen noch größer als in Lübeck. Das Umland von Lübeck hat mit Nordwestmecklenburg (120) sowie Ostholstein und Herzogtum Lauenburg (beide 93) deutlich niedrigere Anteile von Leistungsempfängern. Ausgesprochen geringe Probleme haben die Hamburger Umlandkreise Segeberg (74) und Stormarn (58).

**Vergleichsweise  
ausgeprägte soziale  
Probleme**

Mit der Ausweitung der Beschäftigung und der Verbesserung der Arbeitsmarktsituation sind die Anteile der Leistungsempfänger leicht, aber kontinuierlich zurück gegangen. Auffallend ist, dass dieser Rückgang in der Hansestadt Lübeck schwächer ausgeprägt ist als in den Städten Wismar, Rostock und Kiel sowie auch schwächer als in Nordwestmecklenburg.

**Geringerer Rückgang der  
Leistungsempfänger**

### 3.1.6 Wissenschaft, Bildung und Qualifizierung

Der Qualifikation der Beschäftigten kommt im internationalen Wettbewerb der hochentwickelten Volkswirtschaften und ihrer Regionen eine immer stärkere Bedeutung zu. Qualifizierte Arbeitnehmer sind eine Voraussetzung für die Entwicklung, Produktion und Vermarktung hochwertiger Güter und Dienstleistungen, bei denen ein Land wie die Bundesrepublik mit hohen Einkommensansprüchen komparative Vorteile besitzt. Qualifizierte Arbeitskräfte sind deshalb heute einer der wichtigsten Standortfaktoren. Viele Anzeichen sprechen dafür, dass die Entwicklungsperspektiven von Regionen in Zukunft noch entscheidender von der Mobilisierbarkeit qualifizierter Kräfte bestimmt werden.

#### Wissenschaft und Forschung

Hochschulen sind im Zuge des innovations- und qualifikationsorientierten Strukturwandels aus mehrfacher Sicht von wachsender Bedeutung. In ihrer Ausbildungsfunktion bilden sie zum einen hochqualifizierte Nachwuchskräfte aus, die in einer Wissensgesellschaft einen der wesentlichen Wettbewerbsfaktoren darstellen. Zum anderen verbreitern sie mit ihrer Grundlagenforschung die Basis des nationalen und internationalen Innovationssystems. Darüber hinaus sind sie mit ihrer angewandten Forschung ein wichtiger Partner von Unternehmen bei der Umsetzung von Innovationsprojekten. Entsprechend werden den Hochschulen besondere regionalwirtschaftliche Effekte zugeschrieben.

Im Wintersemester 2009/2010 waren an den deutschen Hochschulen 2,217 Mio. Studierende eingeschrieben. Bezogen auf die Einwohnerzahl lag der Studierendenbesatz damit bei 27,1 je 1.000 Einwohner. In Ostdeutschland war der Studierendenbesatz (103<sup>31</sup>) wegen der besseren Ausstattung mit Hochschuleinrichtungen höher als in Westdeutschland (99). Die vier norddeutschen Bundesländer haben insgesamt einen Studierendenbesatz (88), der um mehr als ein Zehntel unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Der Studierendenbesatz übertrifft damit in Bremen (178) und Hamburg (165) den Bundesdurchschnitt beträchtlich. In den Flächenländern Niedersachsen (70) und Schleswig-Holstein (68) liegt er entsprechend darunter.

Die Hansestadt Lübeck ist mit knapp 8.500 Studierenden in vier Hochschulen einer der kleineren Hochschulstandorte in Norddeutschland (Abb. 3.1.6-1).<sup>32</sup> An der Spitze steht Hamburg mit knapp 80.000 Studierenden. Mit erheblichem Abstand folgen die Landeshauptstadt Kiel mit 30.100 Studierenden und die Hansestadt Rostock mit knapp 16.000 Studierenden. Der Standort Wismar ist mit 6.100 Studierenden nochmals sehr viel kleiner. Auch die Fächerstruktur von Lübeck unterscheidet sich von den anderen Hochschulstandorten, die alle ein breiteres Fächerspektrum aufweisen (Abb. 3.1.6-1). Die Hochschule ist in besonderer Weise auf Medizin ausgerichtet. In der Fachhochschule spielen die Ingenieurwissenschaften eine besondere Rolle.

Die Universität Lübeck hat sieben Studiengänge, die sich fast ausschließlich der Gesundheitswirtschaft zuordnen lassen. Neben den Studiengängen Biomedical Engineering, Humanmedizin und Molecular Life Science werden auch Mathematik in Medizin und Lebenswissenschaften, Informatik, Medizinische Informatik sowie Medizinische Ingenieurwissenschaften angeboten. Insgesamt nehmen ca. 2.900 Studenten das Angebot der Universität in Lübeck wahr. Die starke medizinische Ausrichtung ergibt sich aus der Historie. 1973 entstand die Medizinische Hochschule Lübeck aus einer früheren medizinischen Akademie, die in ihren Anfängen wiederum ein Krankenhaus war. 1985 wurde die Medizinische Hochschule zur Medizinischen Universität Lübeck. In den folgenden Jahren erweiterte sich das Angebot

<sup>31</sup> Studierendenbesatz: Studierende je Einwohner, Bundesdurchschnitt (Deutschland) = 100, Wintersemester 2010/2011

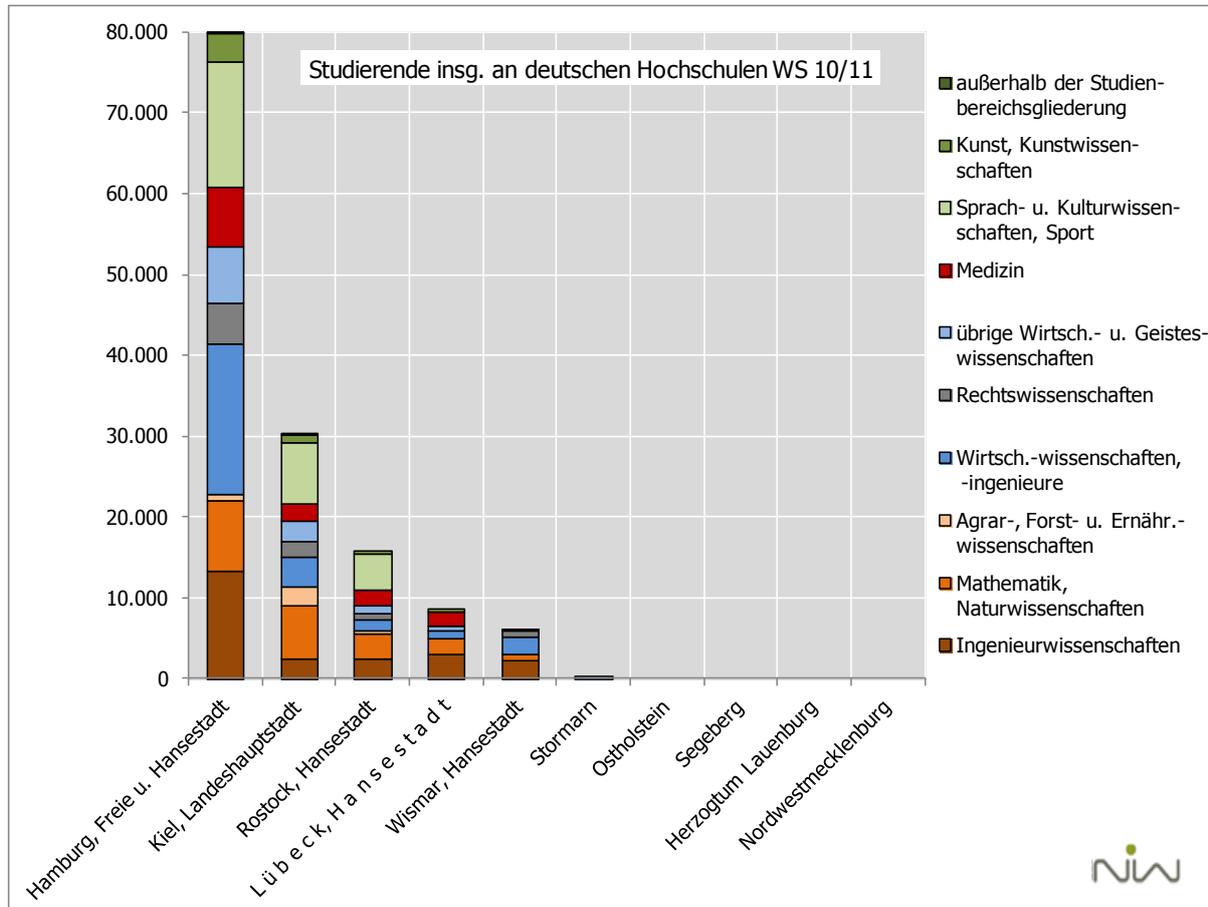
<sup>32</sup> Wintersemester 2010/11

**Studierendenbesatz in Norddeutschland und Schleswig-Holstein weit unterdurchschnittlich**

**Hansestadt Lübeck mit 8.500 Studierenden einer der kleineren Hochschulstandorte**

**Universität Lübeck**

**Abb. 3.1.6-1: Studierende nach Fächergruppen im Wintersemester 2010/20011 in den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen**



Quelle: Hochschulstatistik , Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

um die Studiengänge der Informatik und der Molekularen Biotechnologie, sodass sie zur Universität Lübeck umbenannt wurde. Die Studierendenzahlen entwickeln sich positiv. So stiegen sie von 2.432 (WS 06/07) auf 2.918 (WS 10/11) um ca. 500 Personen<sup>33</sup>.

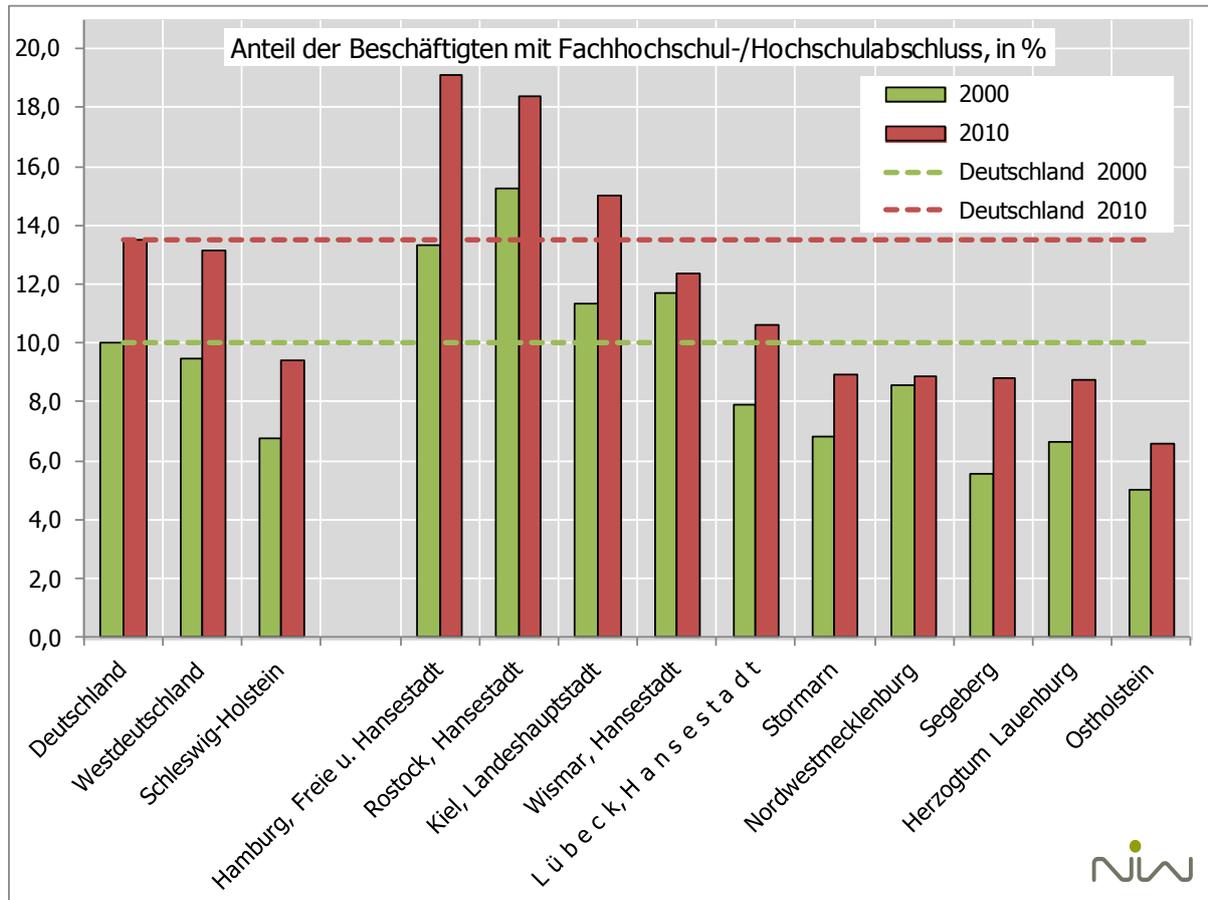
Im Vergleich zu der Universität kann die Fachhochschule Lübeck auf 4 Jahre mehr Erfahrung zurückgreifen. Sie wurde bereits 1969 gegründet und war damals die erste Fachhochschule, die in der gesamten Bundesrepublik entstanden ist. Die Fachhochschule Lübeck bietet in den Fachbereichen „Angewandte Naturwissenschaften“, „Bauwesen“, „Elektrotechnik und Informatik“ sowie „Maschinenbau und Wirtschaft“ 26 Studiengänge an, die sich auf 16 Bachelor- und 10 Masterstudiengänge aufgliedern. Insgesamt sind 4.532 Studierende (WS 11/12) an der Fachhochschule eingeschrieben. Die Entwicklung der Studierendenzahlen in Lübeck ist kontinuierlich positiv. Innerhalb von zwölf Jahren ist die Anzahl der Studierenden von 2.283 (WS 98/99) auf 4.439 (WS 10/11) angestiegen und hat sich damit nahezu verdoppelt. Nach einer Studie des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) wurde nachgewiesen, dass sich die Fachhochschule Lübeck in den letzten Jahren zum Spitzenreiter im FuE-Sektor entwickelt hat. Gemessen an der Forschungstätigkeit belegte Lübeck sowohl im Jahr 2000, als auch im Jahr 2003 Platz 1<sup>34</sup>.

**Fachhochschule Lübeck**

<sup>33</sup> Vgl. [www.uni-luebeck.de](http://www.uni-luebeck.de)

<sup>34</sup> Vgl. [www.fh-luebeck.de](http://www.fh-luebeck.de)

**Abb. 3.1.6-2: Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss 2000 und 2010 in der Hansestadt sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen**



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

Die Universität und die Fachhochschule Lübeck decken in Hinblick auf die Clusterbranchen, die sich in Lübeck abzeichnen, ein gutes Angebot an Fachkräften ab. Die besonders ausgeprägte Orientierung der Universität stärkt die Gesundheitswirtschaft, währenddessen die Fachhochschule Potenziale für die stärker naturwissenschaftlichen und technischen Bereiche bietet. Diese werden durch Angebote im betriebswirtschaftlichen Bereich abgerundet.

### Musikhochschule Lübeck

Des Weiteren ist Lübeck Standort einer Musikhochschule. Die Musikhochschule Lübeck bietet neben dem Bachelor und Master of Music auch den Bachelor of Arts sowie den Master of Education an. Die Hochschule entstand aus einer privaten Initiative zum Lübecker Konservatorium der Musik und wechselte bis zur Beförderung in den Hochschulstatus mehrmals Rang und Namen. Derzeit sind etwa 400 Studierende an der Musikhochschule immatrikuliert. Die Zahl schwankt in der Entwicklung ungefähr zwischen 460 und 395 Studenten.<sup>35</sup>

### Qualifikations- und Berufsstruktur der Beschäftigten

Qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitskräfte gewinnen im wirtschaftlichen Strukturwandel in Deutschland zunehmend eine zentrale Bedeutung. Von daher sind das Angebot und die

<sup>35</sup> Vgl. [www.mh-luebeck.de](http://www.mh-luebeck.de)

Mobilisierbarkeit qualifizierter Kräfte Standortfaktoren von steigendem Gewicht. Der Trend zur Produktion anspruchsvoller Erzeugnisse und zur Bereitstellung hochwertiger Dienstleistungen setzt entsprechende Qualifikationen bei den Mitarbeitern in den regionalen Betrieben voraus. Nicht zuletzt aufgrund der wachsenden Konkurrenz durch die Schwellenländer im Bereich standardisierter Erzeugnisse geraten die Betriebe an den Hochlohnstandorten – hierzu gehört auch Norddeutschland – zunehmend unter Druck, sich auf technologie- und ausbildungskapitalintensive Bereiche zu spezialisieren. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Aussichten der regionalen Betriebe, sich im interregionalen bzw. internationalen Wettbewerb zu behaupten, mit steigendem Einsatz von Bildung, Wissen und Forschung verbessern. Die Qualifikationsstruktur der Beschäftigten in einer Region ist entsprechend auch ein wichtiges Spiegelbild der Wettbewerbsposition der Wirtschaft.

Der Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss lag 2009 in Deutschland bei 13,2 %. Der Anteil ist seit langem in den ostdeutschen Ländern höher, weil in der früheren DDR mehr Arbeitnehmer als im Westen vergleichbare Studienabschlüsse vorwiesen. Auch derzeit ist der Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss in Ostdeutschland (113 <sup>36</sup>) höher als in Westdeutschland (97), wengleich auch mit abnehmender Tendenz.

In Norddeutschland (91) sind weniger hochqualifizierte Arbeitnehmer als im Durchschnitt der westdeutschen Länder beschäftigt. Dabei verzeichnen die Stadtstaaten Hamburg (141) und Bremen (116) überdurchschnittliche Werte, das Flächenland Niedersachsen (79) bleibt aber um ein Fünftel und Schleswig-Holstein (70) um fast ein Drittel zurück. Niedersachsen liegt damit auf Rang 12 vor dem Saarland (76) und Rheinland-Pfalz (73), Schleswig-Holstein auf dem letzten Platz aller Bundesländer.

Der Anteil der Hochqualifizierten ist im Zuge des qualifikationsorientierten Strukturwandels in den letzten Jahren permanent angewachsen. Dies gilt zwar auch für Norddeutschland, aber der relative Rückstand gegenüber Westdeutschland ist trotz starker Zuwächse in Hamburg und Bremen nicht geringer geworden.

Die Arbeitsplätze von hochqualifizierten Kräften konzentrieren sich bundesweit in besonderem Maße auf die großen Städte und ihr näheres Umfeld. Auch in Norddeutschland ist das Gefälle zu den ländlichen Räumen hin beträchtlich. An der Spitze stehen die großstädtischen Zentren sowie Standorte und Regionen mit Hochschulen und anderen Forschungseinrichtungen: die Städte Hamburg, Braunschweig, Bremen, die Region Hannover, der Landkreis Göttingen sowie die Städte Kiel und Wolfsburg.

Der Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss liegt in der Hansestadt Lübeck mit 10,6 % <sup>37</sup> (79 <sup>38</sup>) um mehr als ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt. Im Vergleich dazu ist er in Kiel (111) sowie in Rostock (136) und in Hamburg (142) erheblich höher. Geringer ist der Anteil der hochqualifizierten Beschäftigten in den Umlandkreisen Stormarn (66), Segeberg und Herzogtum Lauenburg (beide 65). Der geringste Anteil an Fachhochschul- und Hochschulabsolventen wird in Ostholstein (49) beschäftigt.

**Anteil der Hochqualifizierten um etwa ein Fünftel unter dem Bundesdurchschnitt**

In allen Teilräumen ist der Anteil der Hochqualifizierten in den letzten 10 Jahren gestiegen (Abb. 3.1.6-2). Besonders stark war die Zunahme in Hamburg und Kiel, die damit ihren Vorsprung ausbauen konnten. In Lübeck war die Zunahme nicht so stark, so dass der Abstand zum Bundesdurchschnitt etwas größer geworden ist.

**Kein Aufholprozess im letzten Jahrzehnt**

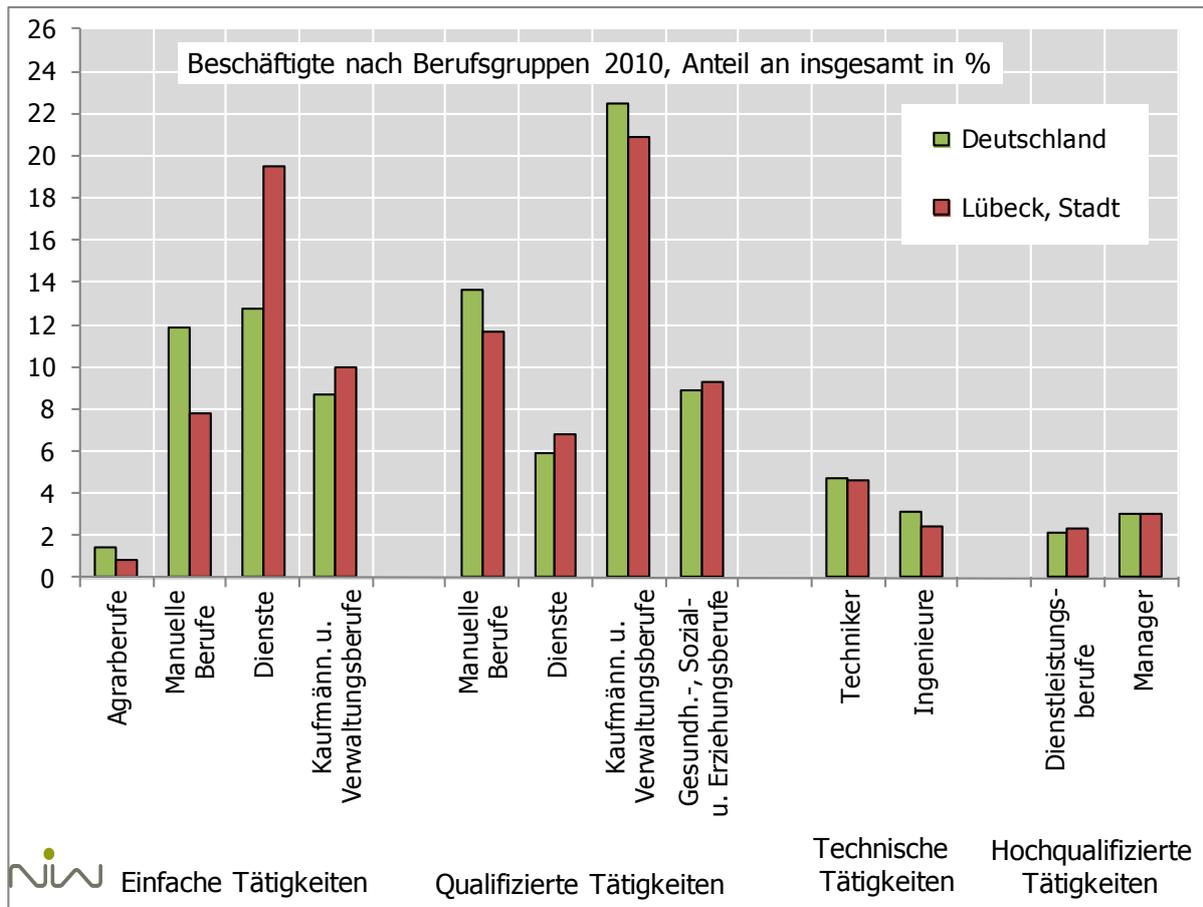
Die Berufsstruktur der Beschäftigten belegt für Lübeck das Qualifikationsprofil eines Dienstleistungsstandorts mit einem Schwerpunkt auf einfacheren Tätigkeiten (Abb. 3.1.6-3). Es wird einerseits die geringe Bedeutung von einfachen und qualifizierten manuellen Berufen

<sup>36</sup> Anteil der Beschäftigten mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2009

<sup>37</sup> 2010

<sup>38</sup> jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

**Abb. 3.1.6-3: Spezialisierung der Beschäftigung in der Hansestadt Lübeck nach Tätigkeiten 2010**



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

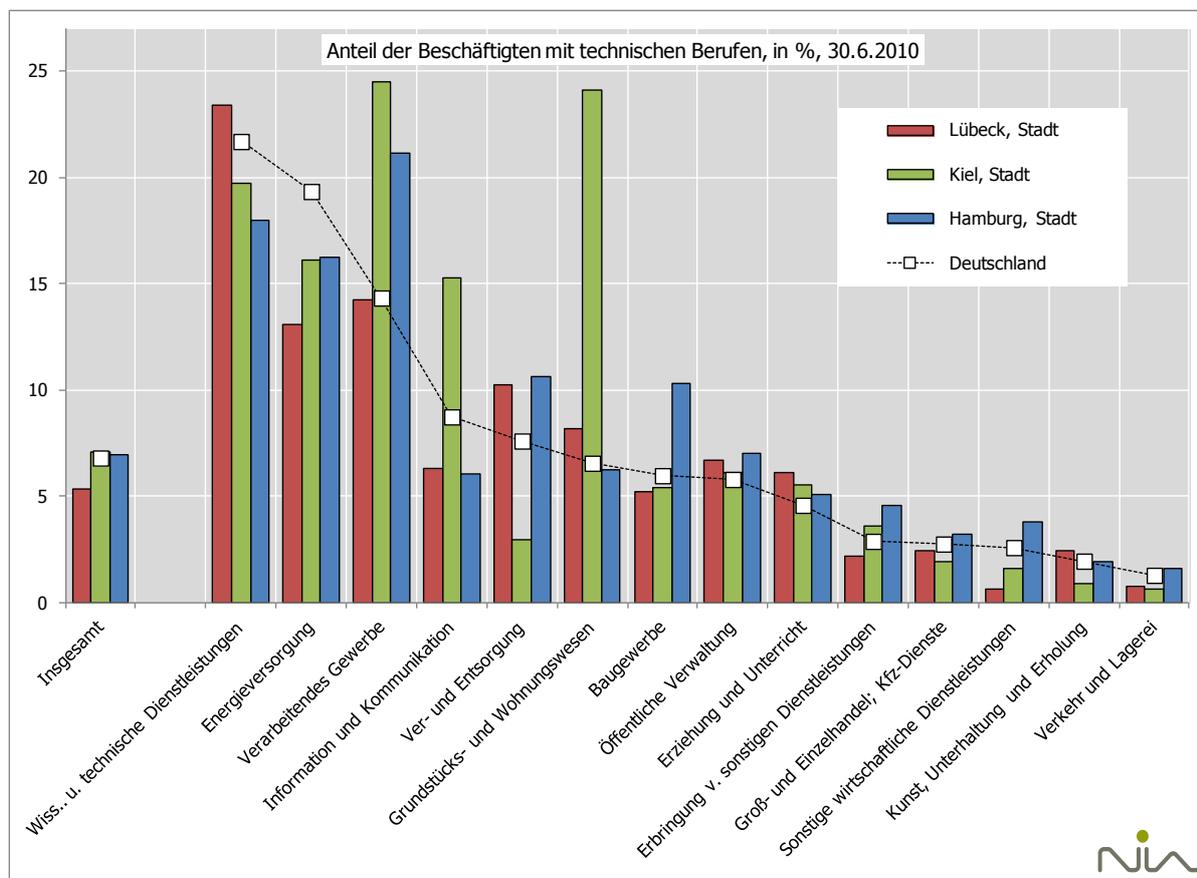
deutlich. Demgegenüber steht ein besonderes Übergewicht von einfachen Dienstleistungstätigkeiten, aber auch qualifizierte Dienstleistungstätigkeiten sowie Gesundheits-, Sozial- und Erziehungsberufe sind leicht überrepräsentiert. Einfache kaufmännische und Verwaltungsbetriebe sind ebenfalls überdurchschnittlich vertreten. Der Anteil der Techniker und Ingenieure liegt demgegenüber leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Hochqualifizierte Dienstleistungsberufe und Managementtätigkeiten liegen wiederum etwa im Bundesdurchschnitt.

Die technischen Berufe und insbesondere die Ingenieure stehen in besonderem Maße für technisches Wissen in Produktion und Dienstleistungen. Eine hohe Anzahl von Beschäftigten in diesen Berufen gilt als Indiz für aufwändige technische Verfahren und Produktionsprozesse bzw. für technische Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. Vor allem die Bedeutung der Ingenieure hat mit der Wissensorientierung der Wirtschaftsprozesse stark zugenommen. Ingenieure sind der erste Berufsbereich, bei dem der sich zukünftig verstärkende Fachkräftemangel in besonderer Weise zutage getreten ist. Vor diesem Hintergrund spielt auch die Hochschulausbildung in den sogenannten MINT-Berufen eine besondere Rolle.<sup>39</sup>

Der Anteil der Ingenieure an den Beschäftigten liegt in Deutschland bei 3,1 %. In Ostdeutschland ist der Anteil der Techniker (85) und Ingenieure (82) deutlich unterdurchschnittlich. In Westdeutschland werden sehr viel mehr Techniker (102) und Ingenieure (103) beschäftigt. Bundesweit an der Spitze bei der Beschäftigung von Ingenieuren liegen

<sup>39</sup> Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik

**Abb. 3.1.6-4: Bedeutung der technischen Berufe in den Wirtschaftsbereichen in der Hansestadt Lübeck sowie in Kiel und Hamburg 2010**



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

die süddeutschen Länder und die Stadtstaaten Bremen und Hamburg. In Schleswig-Holstein (68) ist der Anteil weit unterdurchschnittlich.

Ein Vergleich der Ingenieuranteile für Hamburg, Kiel und Lübeck nach Wirtschaftsbereichen macht die herausragende Bedeutung der Ingenieure im Verarbeitenden Gewerbe in den Standorten Kiel und Hamburg deutlich (Abb. 3.1.6-4), während er in Lübeck im Bundesdurchschnitt liegt. Einen überdurchschnittlichen Anteil an Ingenieurqualifikationen haben in Lübeck demgegenüber die wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen, bei denen Kiel und Hamburg beträchtlich zurückfallen. Einen geringen Anteil an Ingenieuren hat in Lübeck und Hamburg im Gegensatz zu Kiel auch der Bereich Information und Kommunikation. Insgesamt bleibt damit der Ingenieuranteil in Lübeck unter dem Bundesdurchschnitt.

### 3.1.7 Kommunale Finanzen

Die kommunalen Finanzen werden im Folgenden anhand der Steuereinnahmen beleuchtet. Die Steuereinnahmen der Gemeinden, d.h. die Einnahmen aus den Grundsteuern, der Gewerbesteuer sowie dem Gemeindeanteil an der Lohn-, veranlagten Einkommensteuer und dem Gemeindeanteil am Zinsabschlag und der Umsatzsteuer, stellen in der Regel die wichtigsten Einnahmequellen der kommunalen Ebene dar. Sie entscheiden wesentlich über die Finanzkraft der Gemeinden und damit auch über die Handlungsspielräume der Kommunen

zur Gestaltung der Standortbedingungen durch Aufbau und Erhaltung einer modernen Infrastruktur.

## Gewerbesteuereinnahmen

### Determinanten der Gewerbesteuereinnahmen

Die Gewerbesteuereinnahmen beziehen sich auf den Gewerbeertrag. Bis Ende 1997 wurde in Westdeutschland darüber hinaus auch das Gewerbekapital besteuert. Für den Wegfall der Besteuerung des Gewerbekapitals erhalten die Gemeinden seit 1998 einen Anteil an der Umsatzsteuer. Das Aufkommen der Gewerbeertragsteuer weist erhebliche konjunkturelle Schwankungen auf. Durch das System der Vorauszahlungen kann es zu beträchtlichen Überzahlungen bzw. Rückforderungen kommen. Darüber ist das Aufkommen von der Unternehmensstruktur und deren Veränderungen (Bedeutung von Großbetrieben, Zu- und Abwanderungen von Betrieben, organisatorische und rechtliche Umstrukturierungen) abhängig. All dies macht die Gewerbebesteuer zu einer ergiebigen, aber schwer kalkulierbaren Einnahmequelle. Einzelne Ereignisse wie Unternehmensverkäufe und -fusionen können die Ergebnisse massiv beeinflussen. Da sich die Gewerbebesteuer als typische „Großbetriebssteuer“ aber in besonderer Weise auf größere Wirtschaftsstandorte konzentriert, sind die Unterschiede zwischen steuerstarken und -schwachen Gemeinden beträchtlich. Die Disparitäten werden durch Hebesatzunterschiede vielfach noch verstärkt.

### Ausgesprochen niedrige Gewerbesteuereinnahmen

Die Gewerbesteuereinnahmen lagen 2010 in Schleswig-Holstein (70<sup>40</sup>) weit unter dem Bundesdurchschnitt. Vor allem gegenüber Hessen und den süddeutschen Ländern war der Rückstand fundamental. Die Hansestadt Lübeck (57) hatte noch geringere Gewerbesteuereinnahmen und blieb damit auch beträchtlich hinter der Landeshauptstadt Kiel (98) zurück (Abb. 3.1.7-1). Einen Spitzenwert verzeichnete demgegenüber die Freie und Hansestadt Hamburg (224). Aber auch unter den Hamburgischen Randkreisen erreichte nur Stormarn (98) knapp den Bundesdurchschnitt, die Kreise Segeberg (78) und Herzogtum Lauenburg (56) lagen weit zurück. Noch niedriger waren die Gewerbesteuereinnahmen in den Lübecker Nachbarkreisen Ostholstein (49) und Nordwestmecklenburg (40). Insgesamt wird damit deutlich, dass das Umfeld von Lübeck durch eine ausgesprochen ertragsschwache gewerbliche Wirtschaftsstruktur geprägt ist.

### Geringe Ertragskraft der Wirtschaft

Die Gewerbesteuereinnahmen in der Hansestadt Lübeck sind damit seit Anfang des letzten Jahrzehnts deutlich unter den Bundesdurchschnitt abgesunken. Dies spiegelt neben den Besonderheiten der Wirtschaftsstruktur insgesamt eine vergleichsweise geringe Ertragskraft der Wirtschaft vor Ort.

## Hebesätze

Die Gemeinden haben bei den Grundsteuern A und B sowie bei der Gewerbebesteuer ein Hebesatzrecht. Höhere Hebesätze stärken zwar rechnerisch die Einnahmen, können aber auch auf Haushalte und Unternehmen abschreckend wirken. In der Regel sind die Hebesätze aber ein Spiegel der Zentralität und damit auch der Infrastrukturausstattung in den Städten und Gemeinden.

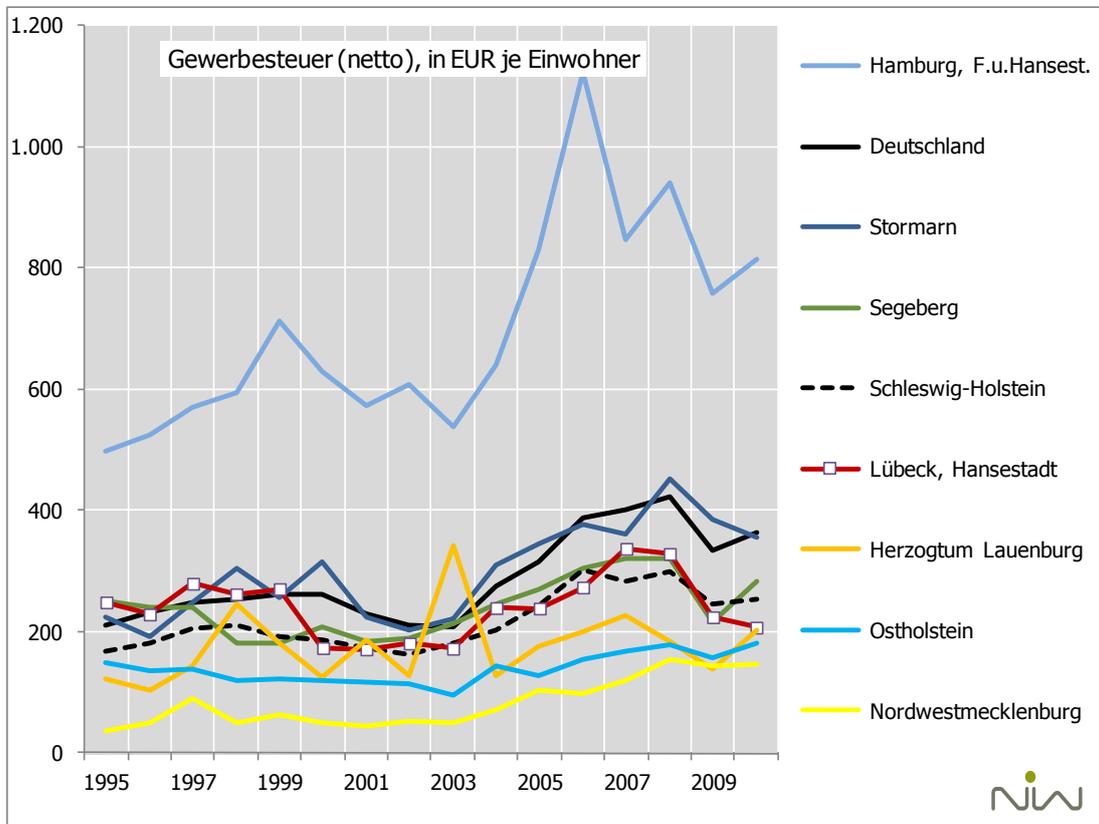
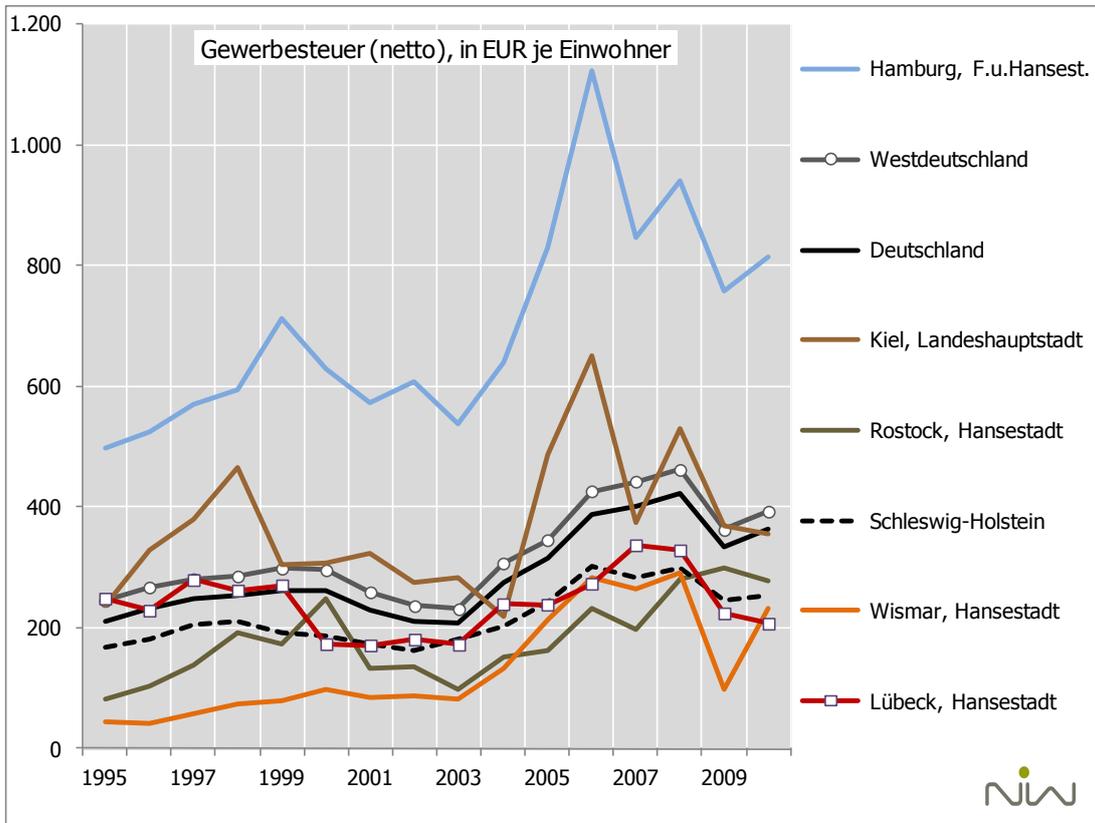
### Hebesätze für die Gewerbebesteuer

Die Hebesätze für die Gewerbebesteuer lagen im Jahr 2010 in Schleswig-Holstein mit 347 Punkten insgesamt (91<sup>41</sup>) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (100). In der Hansestadt Lübeck (110) und in der Landeshauptstadt Kiel (110) lagen die Hebesätze um etwa ein Zehntel über dem Bundesdurchschnitt (Abb. 3.1.7-2). In Hamburg (120) waren sie nochmals höher. Die Hansestadt Rostock (115) hat höhere Hebesätze als Lübeck, in Wismar (97) liegen sie unter dem Bundesdurchschnitt. In den Kreisen sind die Hebesätze niedriger als in

<sup>40</sup> Gewerbesteuereinnahmen (netto) je Einwohner, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

<sup>41</sup> Hebesätze in %-Punkten, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

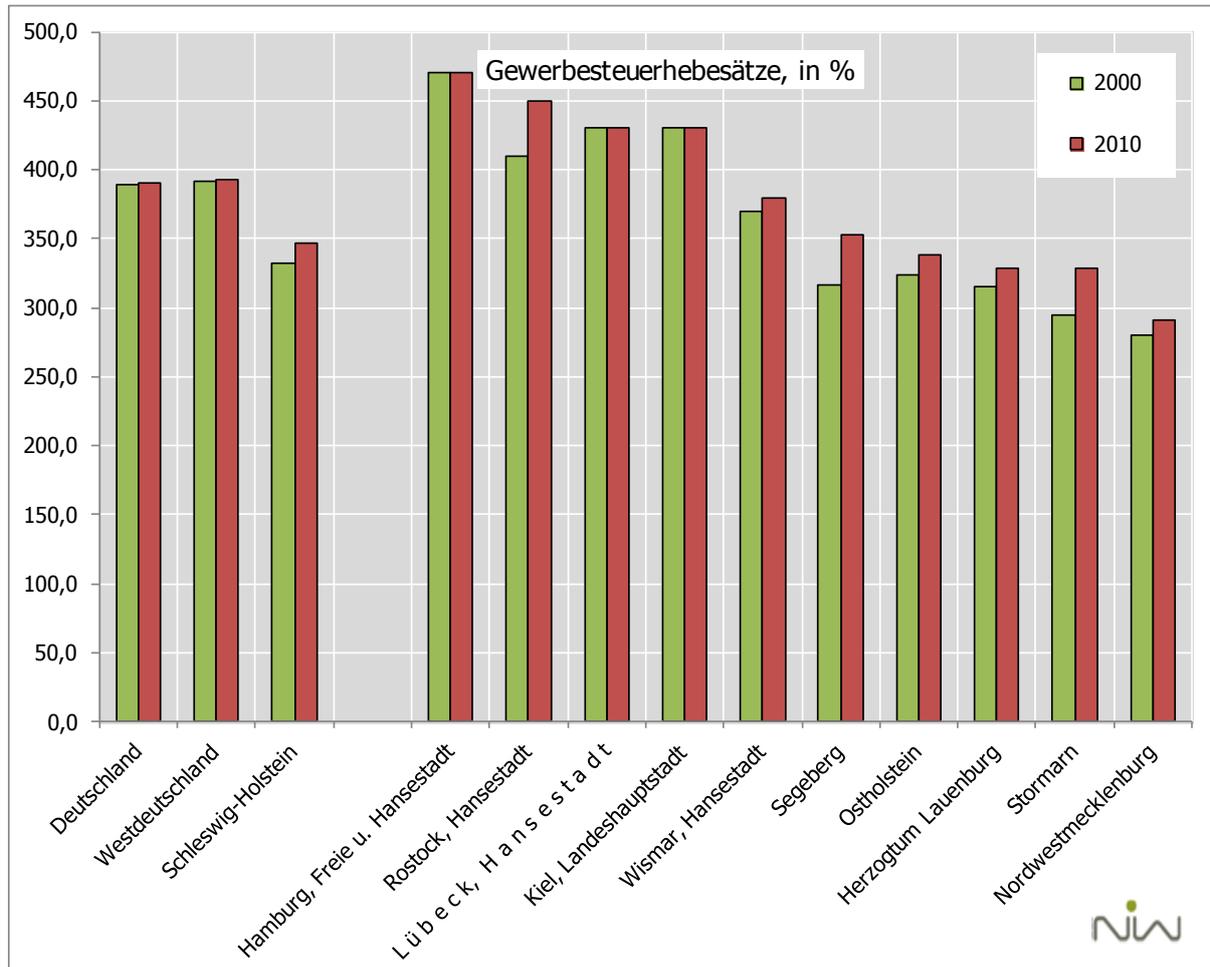
**Abb. 3.1.7-1: Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen (netto) in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den Nachbarkreisen seit Mitte der 90er Jahre**



Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

**Abb. 3.1.7-2: Gewerbesteuerhebesätze in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den Gemeinden der Nachbarkreise 2000 und 2010**



Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

den Städten. Am höchsten sind sie im benachbarten Kreis Segeberg (90) sowie in Ostholstein (87). In den Kreisen Stormarn und Herzogtum Lauenburg (beide 84) sind sie demgegenüber niedriger. Der Nachbarkreis Nordwestmecklenburg (75) ist durch sehr niedrige Gewerbesteuerhebesätze geprägt.

**Hebesätze der Grundsteuer B**

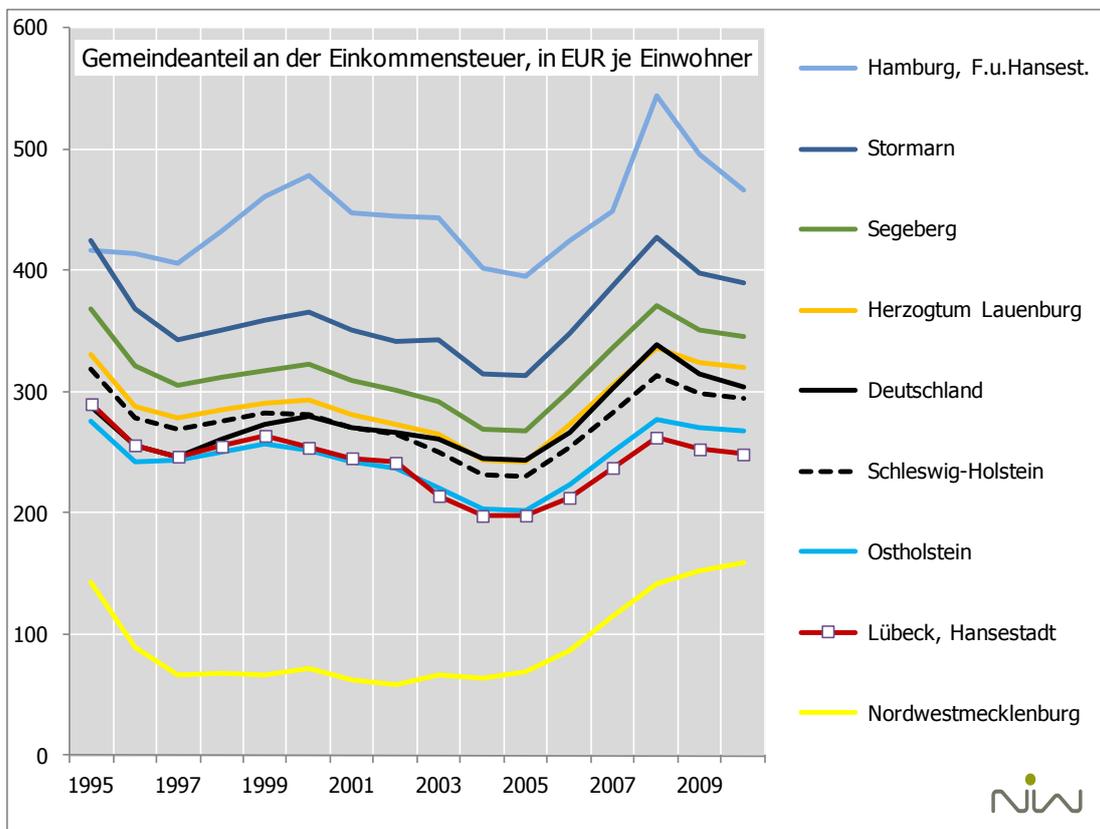
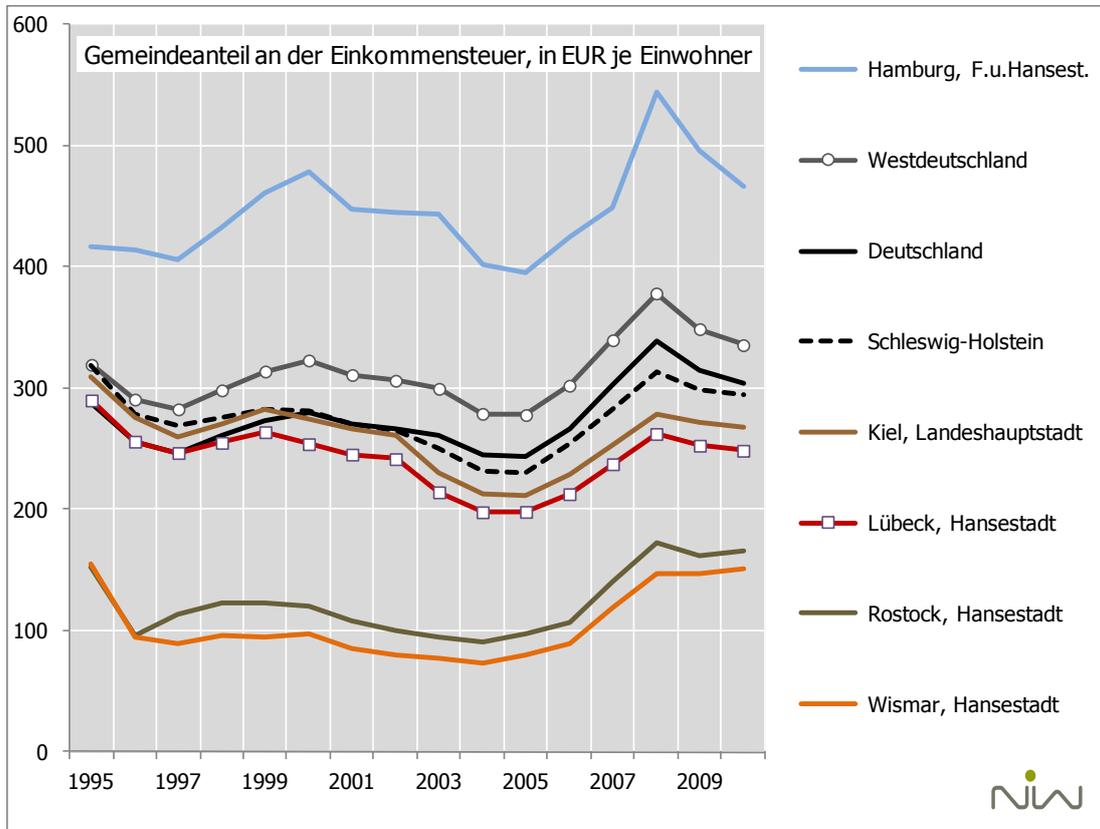
Die Hebesätze der Grundsteuer B liegen erwartungsgemäß in Hamburg mit 540 % (132) unter den Vergleichsstädten an der Spitze. Aber auch in Lübeck sind mit 480 % (117) die Hebesätze höher als in Kiel oder Rostock (beide 110).

**Gemeindeanteil an der Einkommensteuer**

**Determinanten des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer**

Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer richtet sich nach seinem Beitrag zum Einkommensteueraufkommen des Landes wie er aus der jeweils neuesten Einkommensteuerstatistik ermittelt wird, wobei (in Westdeutschland) allerdings nur Einkommen bis zu Sockelbeträgen von 30.000 EUR bzw. 60.000 EUR berücksichtigt werden. Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer ist abhängig von der Bevölkerungsstruktur sowie der Zahl und Zu-

**Abb. 3.1.7-3: Entwicklung des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen seit Mitte der 90er Jahre**



Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

sammensetzung der Lohn- bzw. Einkommensteuerpflichtigen, die in der Gemeinde wohnhaft sind. Das Pro-Kopf-Einkommen eines Standorts wird damit geprägt von der Altersstruktur der Bevölkerung, von der Erwerbsbeteiligung (in besonderem Maße spielen Zweitverdiener eine Rolle) sowie nicht zuletzt von dem Lohnniveau des Standortes bzw. seines wirtschaftlichen Umfeldes und den sonstigen Möglichkeiten der Einkommenserzielung.

### Vergleichsweise geringe Einnahmen aus der Einkommensteuer

Entsprechend dem großräumlichen Ost-West-Einkommensgefälle in Deutschland lag im Jahr 2010 der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer je Einwohner in Ostdeutschland (53<sup>42</sup>) bei weniger als der Hälfte des westdeutschen Durchschnitts (112). In Schleswig-Holstein (97) lagen die Einnahmen aus der Einkommensteuer leicht unter dem Bundesdurchschnitt. In der Hansestadt Lübeck (82) sind die Einnahmen aus der Einkommensteuer ausgesprochen gering und liegen unter dem Niveau der Landeshauptstadt Kiel (88) (Abb. 3.1.7-3). Dies ist vor allem auf den hohen Anteil an älteren Personen und an sozial schwachen Haushalten zurückzuführen. Ein hoher Studierendenanteil wirkt auch dämpfend auf das Einkommensniveau. Einen Spitzenwert verzeichnet dagegen die Freie und Hansestadt Hamburg (153). Aber auch in den Hamburger Umlandkreisen Stormarn (128) und Segeberg (113) mit den attraktiven Wohnstandorten sind die Einnahmen ausgesprochen hoch. Vergleichsweise geringe Einnahmen aus der Einkommensteuer verzeichnen demgegenüber die Gemeinden im Landkreis Ostholstein (88), extrem niedrig sind sie im benachbarten Landkreis Nordwestmecklenburg (52).

### Einnahmen aus der Einkommensteuer kontinuierlich zurückgeblieben

Die Einnahmen aus der Einkommensteuer in der Hansestadt Lübeck sind im Verlauf des letzten Jahrzehnts – ähnlich wie in Kiel – leicht, aber kontinuierlich hinter dem Landestrend zurückgeblieben (Abb. 3.1.7-3)

## Grundsteuer B

### Grundsteuer B auf bebaute und unbebaute Grundstücke

Die Grundsteuer B besteuert das nicht land- und forstwirtschaftliche Grundvermögen über die Einheitswerte der bebauten und unbebauten Grundstücke. Die Grundsteuer B weist deswegen praktisch keine konjunkturellen Schwankungen auf und hängt naturgemäß eng mit der Siedlungsstruktur und der Bebauungsdichte sowie den Bodenwerten zusammen. Sie ist entsprechend in städtischen Gemeinden von größerer Bedeutung als in ländlichen Gemeinden<sup>43</sup>.

### Einnahmen aus der Grundsteuer B überdurchschnittlich

Die Einnahmen aus der Grundsteuer B betragen in Deutschland im Jahr 2010 durchschnittlich 134 EUR je Einwohner, im überwiegend ländlich strukturierten Schleswig-Holstein (90) liegen sie um etwa ein Zehntel unter dem Bundesdurchschnitt (Abb. 3.1.7-4). Einen Spitzenwert verzeichnet die Freie und Hansestadt Hamburg mit 238 EUR je Einwohner (177). In der Hansestadt Lübeck sind die Grundsteuereinnahmen mit 161 EUR je Einwohner (120) im Vergleich dazu zwar niedriger, sie übersteigen aber die der Landeshauptstadt Kiel (102) beträchtlich. Ein Grund dafür ist gegenüber Kiel die größere Siedlungs- bzw. Gebäudefläche in Lübeck. In den ostdeutschen Vergleichsstädten Rostock (76) und Wismar (67) sind die Einnahmen aus der Grundsteuer ohnehin niedriger.

## Steuereinnahmekraft

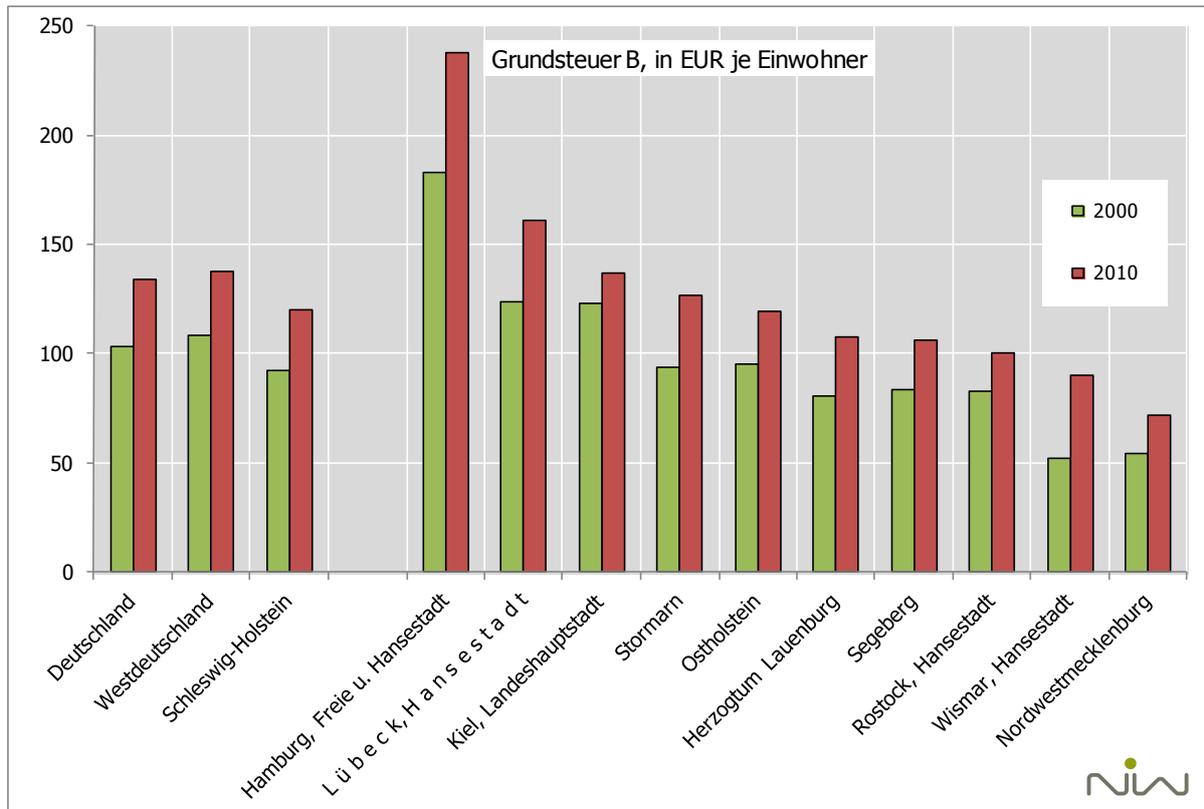
### Steuereinnahmekraft als Vergleichsmaßstab für Steuereinnahmen

In der Steuereinnahmekraft werden die kommunalen Einnahmen an Realsteuern mit landes- bzw. bundesdurchschnittlichen Hebesätzen berechnet und damit zwischen Regionen mit unterschiedlichen Hebesätzen vergleichbar gemacht.

<sup>42</sup> Gemeindeanteil an der Einkommensteuer je Einwohner, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2010

<sup>43</sup> nicht zuletzt aber auch aufgrund der städtischen Hebesatzpolitik

**Abb. 3.1.7-4: Einnahmen aus der Grundsteuer B in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen 2000 und 2010**



Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen  
NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

Die Steuereinnahmekraft hat zum einen ein beträchtliches Gefälle von West nach Ost: Sie ist in den ostdeutschen Städten und Gemeinden (71<sup>44</sup>) nach wie vor niedriger als im Westen (107). In Norddeutschland liegt die Steuereinnahmekraft (101) unter dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer und in Schleswig-Holstein (91) ist sie ausgesprochen niedrig. Die Steuereinnahmekraft ist am höchsten in den großstädtischen Verdichtungsräumen. Die Metropole Hamburg übertrifft dabei die anderen norddeutschen Regionen, sie liegt mit 1.378 EUR/Einwohner (162) weit an der Spitze (Abb.3.1.7-5). Unter den Vergleichsstädten erreichen Rostock mit 542 EUR/Einwohner (64) und Wismar mit 516 EUR/ Einwohner (61) nur sehr niedrige Werte. In der Hansestadt Lübeck liegt die Steuereinnahmekraft mit 622 EUR/Einwohner (73) um mehr als ein Viertel unter dem Bundesdurchschnitt, vor allem die niedrigen Gewerbesteuererinnahmen (57) und die geringeren Einnahmen aus der Einkommensteuer (82) schlagen hier zu Buche. Die überdurchschnittlichen Einnahmen aus der Grundsteuer B (120) können dies nicht kompensieren. In der Landeshauptstadt Kiel (90) ist die Steuereinnahmekraft stärker als in Lübeck, vor allem weil die Gewerbesteuererinnahmen (98) höher sind, während die Einnahmen aus der Grundsteuer B (102) niedriger ausfallen.

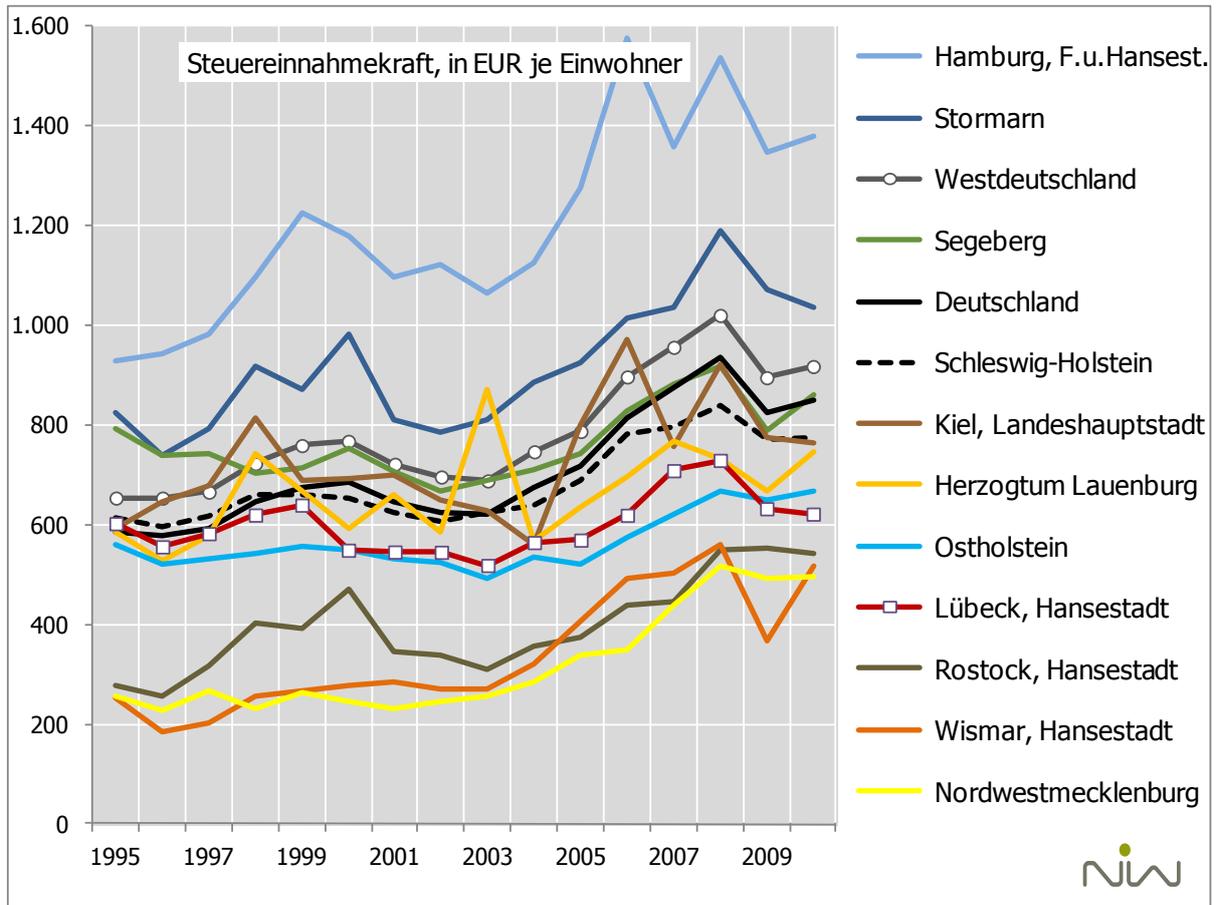
**Steuereinnahmekraft um ein Viertel unter dem Bundesdurchschnitt**

Die Entwicklung der Steuereinnahmekraft ist in Lübeck seit 2000 unter den Bundesdurchschnitt abgesunken, und der Abstand ist in den letzten Jahren tendenziell größer geworden (Abb. 3.1.7-5). Die geringeren Einnahmen aus der Gewerbesteuer und die über einen langen Zeitraum leicht hinter dem allgemeinen Trend zurückgebliebenen Einnahmen aus der Einkommensteuer sind hierfür verantwortlich. Diese Entwicklung ist u.a. durch den Wegfall großer Gewerbesteuerzahler entstanden, wie dem Wegzug oder der Schließung von Finanzdienstleistern oder der Insolvenz einer größeren Werft.

**Steuereinnahmekraft hinter dem Trend zurückgeblieben**

<sup>44</sup> Steuereinnahmekraft (je Einwohner), jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100, 2010; berechnet mit den bundesdurchschnittlichen Hebesätzen der Grundsteuer A und B bzw. der Gewerbesteuer

**Abb. 3.1.7-5: Entwicklung der Steuereinnahmekraft in der Hansestadt Lübeck sowie den Vergleichsstädten und den umliegenden Kreisen seit Mitte der 90er Jahre**



Steuereinnahmekraft berechnet mit bundesdurchschnittlichen Hebesätzen

Quelle: Kommunale Finanzstatistik, Statistikamt Nord, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

### 3.2 Wirtschaftsstruktur und wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaft der Hansestadt Lübeck hat mit etwa 23 % (74<sup>45</sup>) einen geringeren Anteil der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe als im Bundesdurchschnitt (Abb. 3.2-1). Einen höheren Anteil des Produzierenden Gewerbes haben die hamburgischen Randkreise Herzogtum Lauenburg, Segeberg und Stormarn sowie die Hansestadt Wismar. Extrem hoch ist der Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes im benachbarten ostdeutschen Kreis Nordwestmecklenburg. Geringer ist der Beschäftigtenanteil in der Landeshauptstadt Kiel und in Hamburg (beide 55) sowie in der Hansestadt Rostock (50).

**Anteil des Produzierenden Gewerbes unter dem Bundesdurchschnitt, aber höher als in den Vergleichsstädten**

Die Dienstleistungen haben für die Beschäftigung in der Hansestadt Lübeck entsprechend mit 77 % (112<sup>46</sup>) eine überdurchschnittliche Bedeutung. In den Vergleichsstädten – mit Ausnahme von Wismar – ist der Dienstleistungsanteil allerdings noch etwas höher. Das höchste Gewicht haben die Dienstleistungen in Rostock (123), Hamburg und in der Landeshauptstadt Kiel (beide 121). Einen mit Lübeck vergleichbaren Dienstleistungsanteil weist Ostholstein auf, wo vor allem das Gesundheits- und Sozialwesen sowie das Gastgewerbe im Vordergrund stehen. In der Wirtschaftsstruktur der nördlichen hamburgischen Randkreisen sowie der Hansestadt Wismar spielen die Dienstleistungen insgesamt eine geringere Rolle als in Lübeck. Besonders schwach ist der Dienstleistungsbesatz in Nordwestmecklenburg.

**Überdurchschnittliche Bedeutung der Dienstleistungen**

Die größten Wirtschaftszweige des Produzierenden Gewerbes in der Stadt Lübeck sind

- das Baugewerbe mit etwa 4.100 Beschäftigten (83),
- das Ernährungsgewerbe mit 2.900 Beschäftigten (168),
- das sonstige Verarbeitende Gewerbe mit 2.900 Beschäftigten (448),
- Elektrotechnik, Medizintechnik mit 2.300 Beschäftigten (102) sowie
- der Maschinenbau mit 1.400 Beschäftigten (51).

Eine überdurchschnittliche Spezialisierung haben darüber hinaus noch einige kleine Branchen, so die Verarbeitung von Papier und Pappe sowie die Tabakverarbeitung.

Bei den Dienstleistungen sind die von den Beschäftigtenzahlen größten Wirtschaftszweige

- das Sozial- und Gesundheitswesen mit 14.500 Beschäftigten<sup>47</sup> (139), darunter Gesundheitswesen mit 7.800 Beschäftigten (126), Heime mit 4.300 Beschäftigte (170) und Sozialwesen mit 2.400 Beschäftigten (139),
- der Handel mit 11.800 Beschäftigten (98), darunter der Einzelhandel mit 6.700 Beschäftigten (106), Handel und Reparatur von Kraftfahrzeugen mit 1.500 Beschäftigten (83) sowie der Großhandel mit 3.600 Beschäftigten (92),
- die sonstigen wirtschaftliche Dienstleistungen mit 10.400 Beschäftigten (188), darunter Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau mit 4.800 Beschäftigten (275), Arbeitnehmerüberlassung mit 2.700 Beschäftigten (121) sowie Sicherheitsdienste (170),
- der Verkehrssektor mit zusammen 6.700 Beschäftigten (158), darunter u.a. die Lagerei mit 3.400 Beschäftigten (179), der Landverkehr mit 1.400 Beschäftigten (96), Post- und Kurierdienste mit 1.100 Beschäftigten (184) sowie die Schifffahrt mit etwa 700 Beschäftigten (852) und
- das Gastgewerbe mit 2.900 Beschäftigten (114).

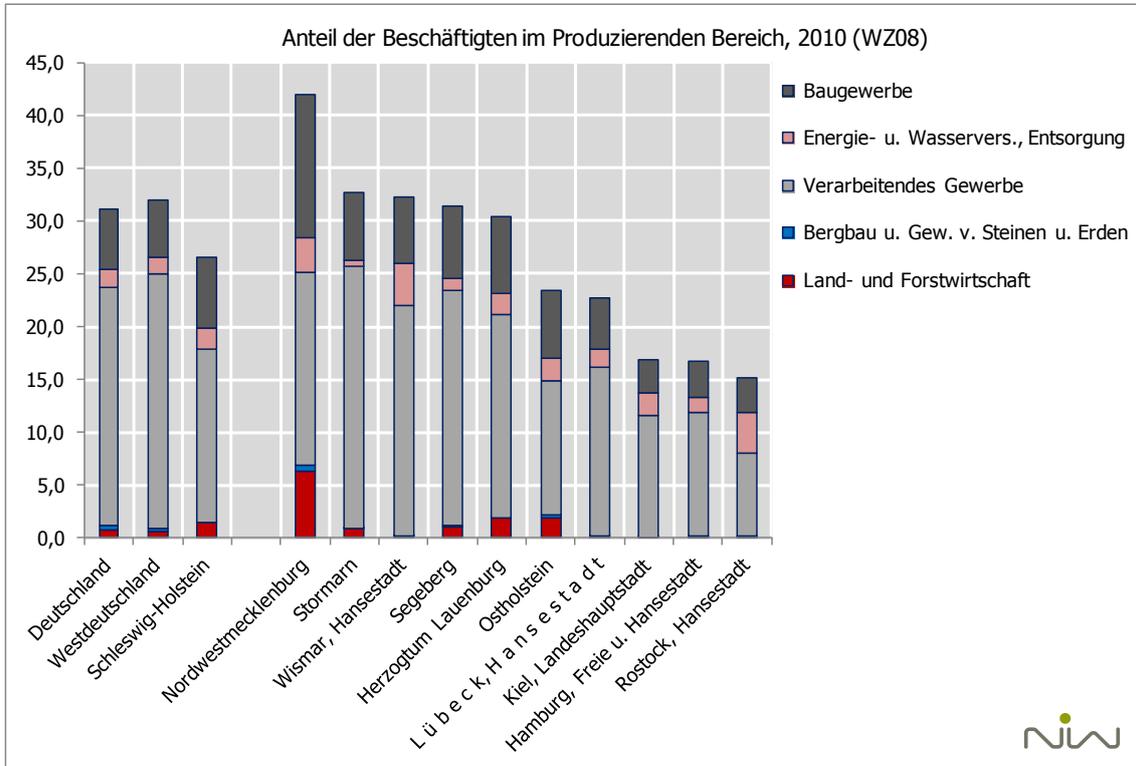
<sup>45</sup> Spezialisierung: Anteil an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

<sup>46</sup> Spezialisierung: Anteil an den Beschäftigten insgesamt, jeweiliger Bundeswert (Deutschland) = 100

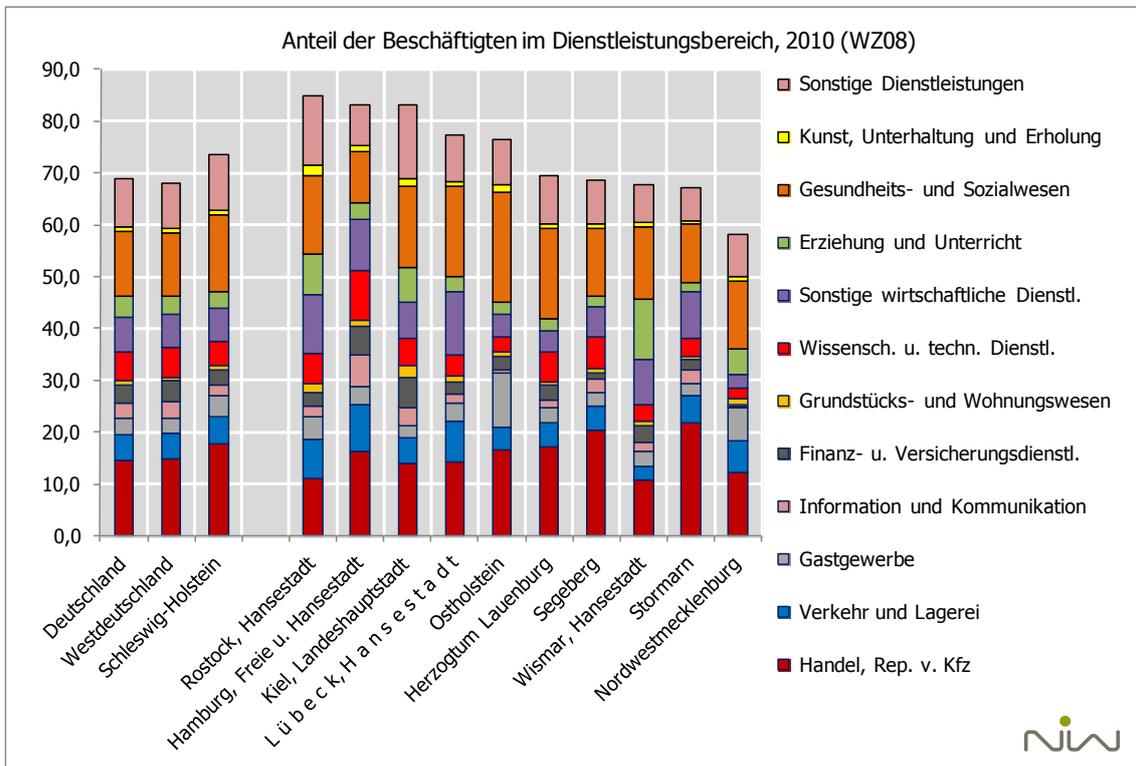
<sup>47</sup> sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.2010

**Abb. 3.2-1: Branchenstruktur der Beschäftigten im Produzierenden Bereich und in den Dienstleistungen in der Stadt Lübeck sowie in den Vergleichsstädten und Nachbarkreisen 2010**

**Produzierender Bereich**



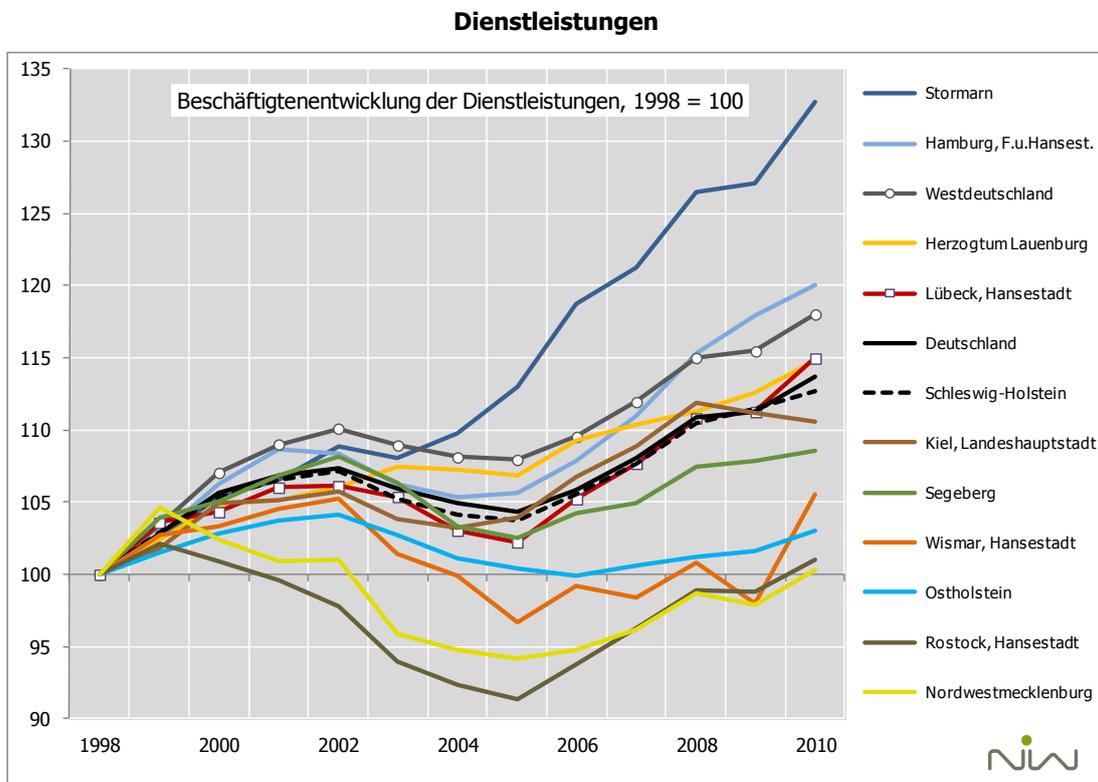
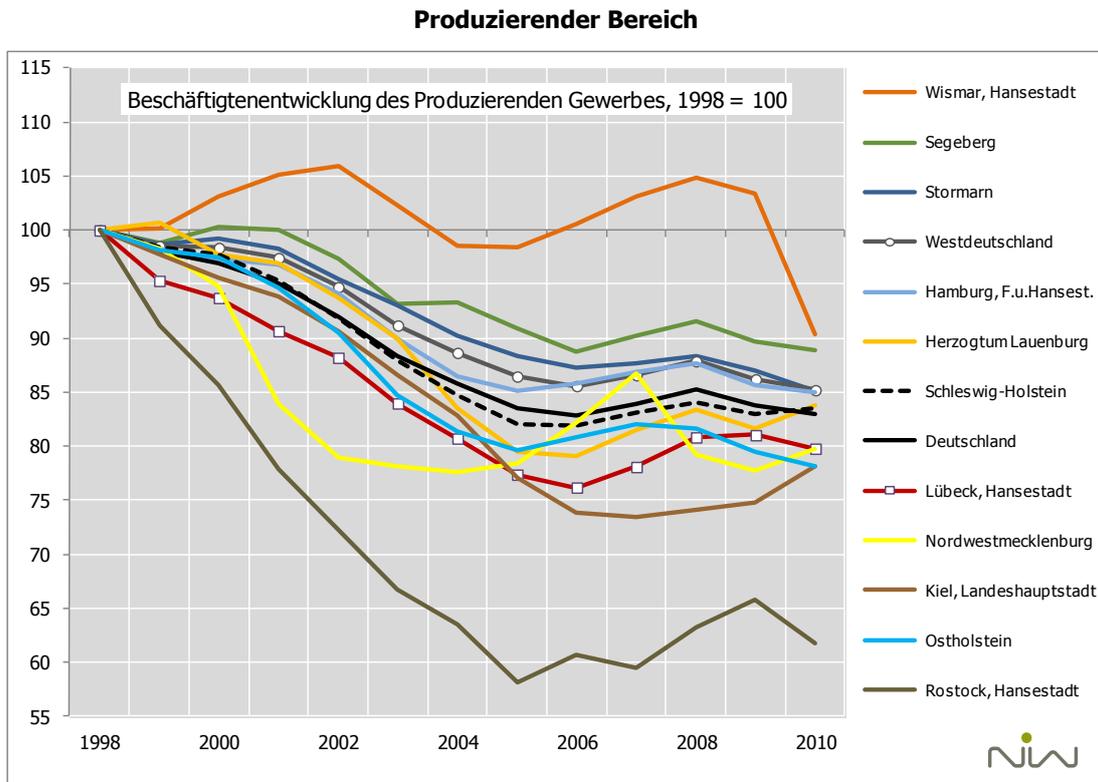
**Dienstleistungen**



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

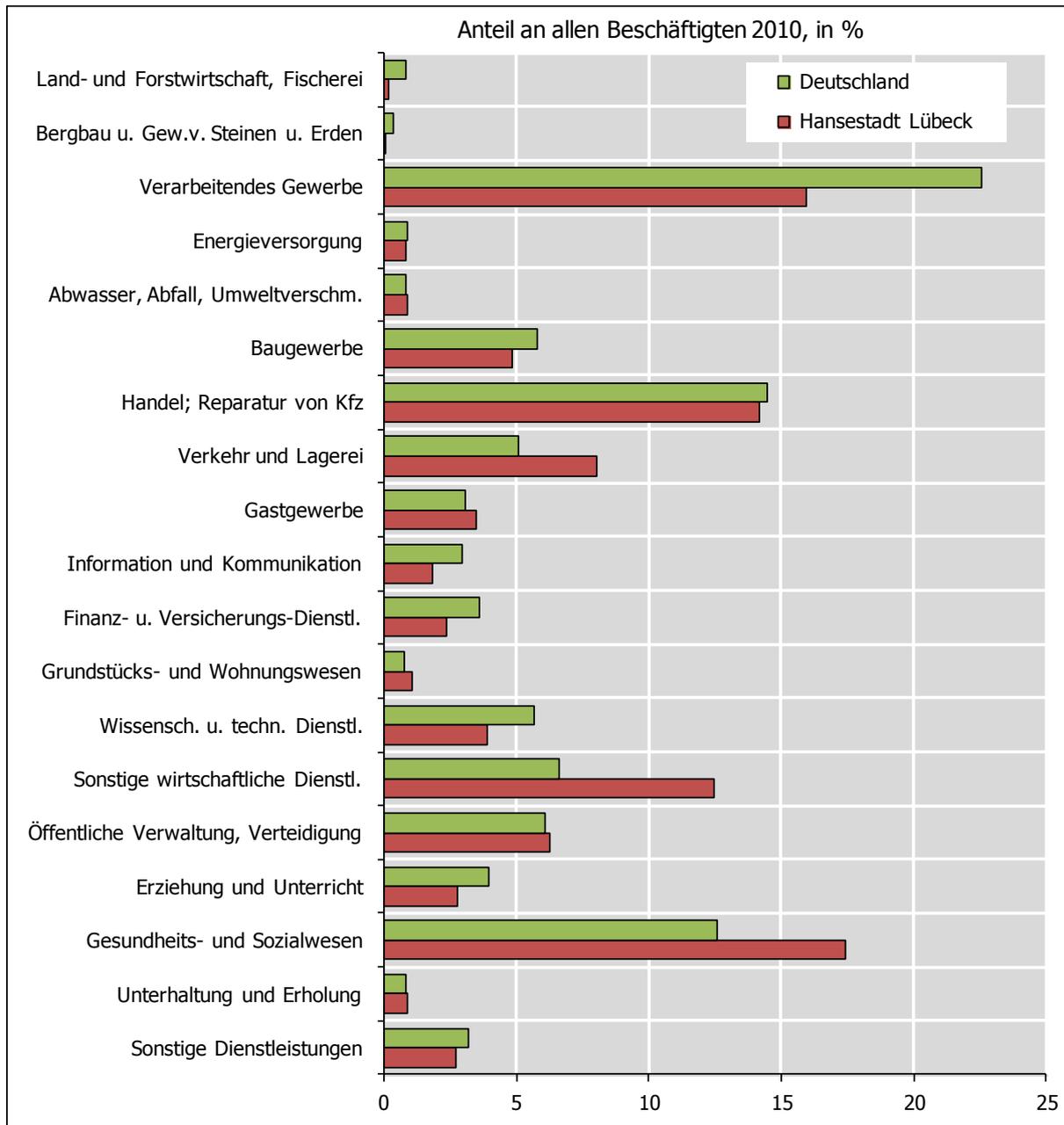
NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 12/2011

**Abb. 3.2-2: Beschäftigtenentwicklung in der Stadt Lübeck sowie in den Vergleichsstädten und  
Nachbarkreisen seit 1998**



Quelle: Beschäftigtenstatistik, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen und Umschätzungen der Beschäftigten für den Zeitraum 1998 bis 2008 von der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2003 auf WZ 2008

**Abb. 3.2-3: Branchenstruktur der Beschäftigten in Deutschland und in der Hansestadt Lübeck 2010**



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen und Schätzungen

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 2/2012

Eine geringere Bedeutung als im Bundesdurchschnitt haben in der Wirtschaftsstruktur von Lübeck

- wissenschaftliche und technische Dienstleistungen mit 3.300 Beschäftigten (69), darunter Rechts- und Steuerberatung (95), Ingenieurbüros, Labore (82) und Unternehmensberatung (59),
- Erziehung und Unterricht mit 2.300 Beschäftigten (71),
- Finanzdienstleistungen mit 1.900 Beschäftigten (65) sowie
- Information und Kommunikation mit 1.500 Beschäftigten (61).

Die Hansestadt Lübeck setzt in der Wirtschaftsförderung besondere Schwerpunkte in den Clusterbranchen Ernährungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Medien/IT, Logistik sowie Einzelhandel und Windenergie. Die infrastrukturelle Ausstattung begünstigt die Wirtschaft, insbesondere die verkehrsgünstige Lage stellt einen Standortvorteil dar und prägt die Ausgestaltung der Clusterbranchen.

**Clusterbranchen ...**

In Lübeck setzt sich die Branche der Gesundheitswirtschaft konkret aus Medizintechnik, Biotechnologie und Gesundheitsdienstleistungen zusammen. Mit einer Beschäftigung von 16.000 Mitarbeitern wird ein Jahresumsatz von über 1,1 Mrd. Euro im Jahr erwirtschaftet. Dazu passend ist die starke Ausrichtung der Universität auf Humanmedizin in Lehre und Forschung.

**... Gesundheitswirtschaft**

Die Ernährungswirtschaft beschäftigt in der Lübecker Region in rund 134 Unternehmen ca. 6.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer. Dies entspricht 7,6 % der Gesamtbeschäftigten in der Hansestadt Lübeck. Zu diesen in der Ernährungswirtschaft tätigen Unternehmen, die zusammen einen Jahresumsatz von über 550 Millionen erwirtschaften, gehören die verarbeitende Industrie, Zulieferer im Bereich Rohstoffe (Fischerei, Gemüseanbau, Ackerbau etc.), im Bereich Verbrauchsmaterial (z.B. Verpackungsmittel) und im Bereich Investitionsgüter (z.B. Maschinen für das Ernährungsgewerbe) sowie der spezialisierte Großhandel. Zu den größten Einzelbereichen zählen nach der Zahl der Beschäftigten die Herstellung von Back- und Süßwaren, die Herstellung von Maschinen für das Ernährungsgewerbe, die Fischverarbeitung und die Mahlmühlen.

**... Ernährungswirtschaft**

Schwerpunkte der Medien-/IT-Branche bilden in erster Linie IT-Dienstleistungen, Werbewirtschaft und Multimedia-Agenturen. In 150 Unternehmen mit einer Gesamtbeschäftigtenzahl ca. 2.400 Mitarbeitern wird ein jährlicher Umsatz von ungefähr 250 Mio. Euro erwirtschaftet.

**... Medien-/IT-Branche**

Bedingt durch die günstigen Standortbedingungen sind in Lübeck 120 Logistikunternehmen mit mehr als 4.000 Mitarbeitern angesiedelt, von denen 60 direkt mit dem Lübecker Hafen, weitere 50 unmittelbar mit den regionalen Verladebetrieben zusammenarbeiten. Die Schwerpunkte in dieser Branche sind die Forst- und Papierproduktlogistik, die Automobil- und Lebensmittellogistik sowie die Logistik der Gesundheitswirtschaft.

**... Logistik**

Lübecks Kompetenzen in der Windenergiebranche liegen vor allem in der Entwicklung, Konstruktion und Komponentenproduktion. Ergänzt werden diese durch Wartungs- und Transportarbeiten.

**... Windenergiebranche**

### 3.3 Beschäftigtenprognose 2010 bis 2030

Die NIW-Beschäftigtenprognose für die Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025 passt die regionalwirtschaftliche Entwicklung in die voraussichtlichen gesamtwirtschaftlichen Entwicklungstrends ein. Grundlagen dafür sind in erster Linie die Prognosen der prognos für Deutschland für den Zeitraum 2008-2035 sowie weitere gesamtwirtschaftliche Prognosen.

Die NIW-Prognose für Lübeck geht davon aus, dass sich Branchen, die im Zeitraum 2000 bis 2010 eine im Vergleich zu dem Bundestrend überdurchschnittliche (bzw. unterdurchschnittliche) Entwicklung aufwiesen, sich auch zukünftig überdurchschnittlich (bzw. unterdurchschnittlich) entwickeln werden, wobei die Abweichungen vom Bundestrend im Zeitablauf geringer werden.

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis von ca. 85 Branchen, sofern einzelnen Daten nicht aufgrund der Geheimhaltung gesperrt sind. In solchen Fällen werden andere Quellen wie Daten der Kammern oder Auswertungen von Geschäftsberichten zur Schätzung der Beschäftigtenzahlen herangezogen. Eine besondere Schwierigkeit für die Prognose ergibt sich aus einer grundlegenden Änderung der Wirtschaftszweigsystematik im Stützzeitraum 2000 bis 2010. Die Daten 2000 bis 2008 liegen in der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2003 und die

Daten von 2008 bis 2010 in der Gliederung der WZ 2008 vor. Um konsistente Abweichungen der regionalen von den gesamtwirtschaftlichen Trends berechnen zu können, wurden die Daten der WZ 2003 auf die WZ 2008 mit Hilfe einer gesamtwirtschaftlichen Umrechnungsmatrix umgeschätzt, was zu Unschärfen führen kann.

Die Wirtschaftszweige werden zu Wirtschaftsgruppen mit gleichen oder ähnlichen Standortanforderungen zusammengefasst, um in einem späteren Analyseschritt die auf der Wirtschaftszweigebene durchgeführte Prognose der Gewerbeflächenachfrage nach Standortqualitäten differenzieren zu können. Diese Wirtschaftsgruppen und ihre Standortanforderungen sind (vgl. im Detail Tab. 4.2.1–1):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe: überregionale Straßenverkehrsanbindung, ggf. auch Schienen-/Wasserstraßenanbindung von Bedeutung, störunanfalliges Umfeld
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe: überregionale Straßenverkehrsanbindung, ggf. auch Schienen-/Wasserstraßenanbindung, ggf. auch ÖPNV von Bedeutung, weiche Faktoren (bspw. Image, Repräsentativität) bedeutender
- Ver- und Entsorgungsgewerbe: störunanfallige Straßenerschließung, Schienen-/ Wasserstraßenanbindung von Bedeutung, störunanfalliges Umfeld, preisgünstige Flächen
- Baugewerbe: gute Verkehrsanbindung, störunanfalliges Umfeld, preisgünstige Flächen, kleine Flächenzuschnitte
- KFZ-Handel und Dienstleistungen, Groß- und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel: gute Erreichbarkeit (Individualverkehr), z.T. auch ÖPNV
- Logistik und Lagerei: sehr gute überregionale Verkehrsanbindung, auch Schiene-/Wasserstraßenanbindung von Bedeutung, störunanfalliges Umfeld (24 h Verkehre), preisgünstige Flächen, große Flächenzuschnitte
- Forschung und Entwicklung, Informations- und Mediendienstleistungen: Urbanität, ÖPNV-Anbindung, Image, kreatives Milieu (Nähe zu gleichen Unternehmen), Nähe zu Forschungseinrichtungen, ggf. Laborflächen, kleine Flächenzuschnitte
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen: Urbanität, z.T. integrierte Standorte, ÖPNV-Anbindung, Image, überwiegend Büroflächen, kleine Flächen
- Sonstige Dienstleistungen: heterogene Anforderungen, z.T. wohnortnahe Dienstleistungen, z.T. großflächige Freizeitdienstleistungen auch in Gewerbegebieten (günstige Flächen bzw. Nachnutzung bestehender Immobilien), ÖPNV-Anbindung

### **Klassifizierung der Branchen nach Wirtschaftsgruppen mit gleichen bzw. ähnlichen Standortanforderungen**

### **Weit überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung seit 2005**

Insgesamt ist die Beschäftigung in der Hansestadt Lübeck von 2000 bis 2010 um 3,3 % oder mehr als 2.600 Personen gestiegen, während sie bundesweit im gleichen Zeitraum um etwa 0,5 % gesunken ist. Dabei war der Beschäftigungseinbruch in der Rezession von 2000 bis 2005 in der Hansestadt, der fast 5.100 Arbeitsplätze kostete, überdurchschnittlich. Im Zeitraum von 2005 bis 2008 stieg die Beschäftigung mit der konjunkturellen Erholung dann wieder um 6.400 Personen und von 2008 bis 2010 noch einmal um fast 2.100 Personen an. Insgesamt war der Beschäftigtenzuwachs im Zeitraum von 2005 bis 2010 in der Hansestadt Lübeck mit 10,2 % damit gemessen am Bundesdurchschnitt von 5,9 % stärker.

### **Zuwachs an Beschäftigten von etwa 8 % im Zeitraum 2010-2025**

Nach den Ergebnissen der Beschäftigtenprognose wird die Beschäftigung bundesweit von 2010 bis 2025 um 5,6 % anwachsen. Für Lübeck wird eine Zunahme an Beschäftigten von 7,8 % bzw. 6.500 Personen erwartet (Tabellen 3.3-1). Damit dürfte auch weiterhin die Beschäftigtenentwicklung in der Hansestadt überdurchschnittlich sein.

**Tab. 3.3-1: NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2025 für die Hansestadt Lübeck – Beschäftigte absolut**

	Beschäftigte in der Hansestadt Lübeck, absolut						
	Beschäftigte (WZ 2008 *)		Beschäftigte (WZ 2008)		Beschäftigtenprognose		
	2000	2008	2008	2010	2015	2020	2025
<b>Primärproduktion</b>	<b>335</b>	<b>320</b>	<b>188</b>	<b>181</b>	<b>180</b>	<b>174</b>	<b>168</b>
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>15.190</b>	<b>13.663</b>	<b>13.544</b>	<b>13.270</b>	<b>13.758</b>	<b>13.711</b>	<b>13.630</b>
Ernährung	2.988	3.108	3.188	3.203	3.340	3.373	3.398
Holz, Papier, Möbel, Textil	1.811	1.414	1.302	1.310	1.332	1.299	1.263
Chemie, Kunststoff, Gummi, Glas, Keramik	1.392	1.264	1.203	978	1.010	1.000	988
Metallerzeugung, -verarbeitung, Metallerzeugnisse	1.451	1.209	1.225	1.032	1.053	1.034	1.015
Elektrotechnik, Datenverarbeitung, Medizintechnik	4.092	4.192	4.777	5.128	5.342	5.329	5.300
Maschinen- und Fahrzeugbau	3.457	2.477	1.849	1.619	1.680	1.676	1.666
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>5.460</i>	<i>4.577</i>	<i>4.346</i>	<i>3.865</i>	<i>3.968</i>	<i>3.912</i>	<i>3.850</i>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>9.730</i>	<i>9.086</i>	<i>9.198</i>	<i>9.405</i>	<i>9.789</i>	<i>9.798</i>	<i>9.780</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>1.875</b>	<b>1.430</b>	<b>1.433</b>	<b>1.407</b>	<b>1.452</b>	<b>1.438</b>	<b>1.417</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>4.605</b>	<b>3.892</b>	<b>3.974</b>	<b>4.027</b>	<b>4.183</b>	<b>4.213</b>	<b>4.225</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz-Dien</b>	<b>7.241</b>	<b>6.784</b>	<b>6.615</b>	<b>6.239</b>	<b>6.345</b>	<b>6.265</b>	<b>6.171</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>6.404</b>	<b>6.286</b>	<b>6.839</b>	<b>6.681</b>	<b>6.975</b>	<b>7.071</b>	<b>7.104</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>3.160</b>	<b>2.503</b>	<b>2.143</b>	<b>1.555</b>	<b>1.625</b>	<b>1.651</b>	<b>1.664</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>10.364</b>	<b>13.335</b>	<b>14.146</b>	<b>16.264</b>	<b>17.405</b>	<b>18.050</b>	<b>18.516</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>31.443</b>	<b>32.985</b>	<b>32.315</b>	<b>33.637</b>	<b>35.443</b>	<b>36.256</b>	<b>36.866</b>
zentrenorientierter Einzelhandel	6.525	6.206	5.613	5.641	5.870	5.933	5.982
Gastronomie und Beherbergung	2.466	2.913	2.830	2.892	3.087	3.192	3.263
Sozial- und Gesundheitswesen	10.935	13.907	13.965	14.517	15.629	16.295	16.830
Erziehung und Unterricht	2.350	1.722	1.735	2.330	2.416	2.438	2.451
Öffentliche Verwaltung	6.405	5.294	5.285	5.208	5.189	5.024	4.878
Übrige Dienstleistungen	2.761	2.943	2.887	3.049	3.252	3.374	3.460
<b>Insgesamt</b>	<b>80.618</b>	<b>81.197</b>	<b>81.197</b>	<b>83.261</b>	<b>87.366</b>	<b>88.829</b>	<b>89.761</b>

\* Beschäftigte 2000 bis 2008 nach der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2003 umgeschätzt auf WZ 2008

Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2025, Berechnungsstand: 14.03.12

Allerdings wird in der gesamtwirtschaftlichen Prognose eine Abschwächung der Entwicklungsdynamik im Zeitablauf angenommen, die vor allem auf den demographischen Wandel zurückzuführen ist. Diese hat Auswirkungen sowohl auf den Arbeitsmarkt (Fachkräftemangel) als auch auf die private Nachfrage (sinkendes Nachfragevolumen bei abnehmender Zahl der Köpfe). Für Lübeck wird angenommen, dass sich die Entwicklungstrends im Verlauf des Prognosezeitraums tendenziell dem Bundestrend angleichen. Wird für den Zeitraum 2010 bis 2015 noch ein Beschäftigtenzuwachs von 4.100 Personen vorausgesagt, dürfte er in den folgenden fünf Jahren nur noch bei 1.500 und von 2020 bis 2025 sogar nur noch bei 900 Personen liegen.

Auch für die Zukunft wird ein Fortschreiten des innovations- und qualifikationsorientierten wirtschaftlichen Strukturwandels angenommen. In Deutschland und in der Hansestadt Lübeck werden sich die Dienstleistungen insgesamt günstiger entwickeln als das Produzierende Gewerbe, und auch innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes ist von einer stärkeren Entwicklung der emissionsarmen Industriezweige auszugehen.

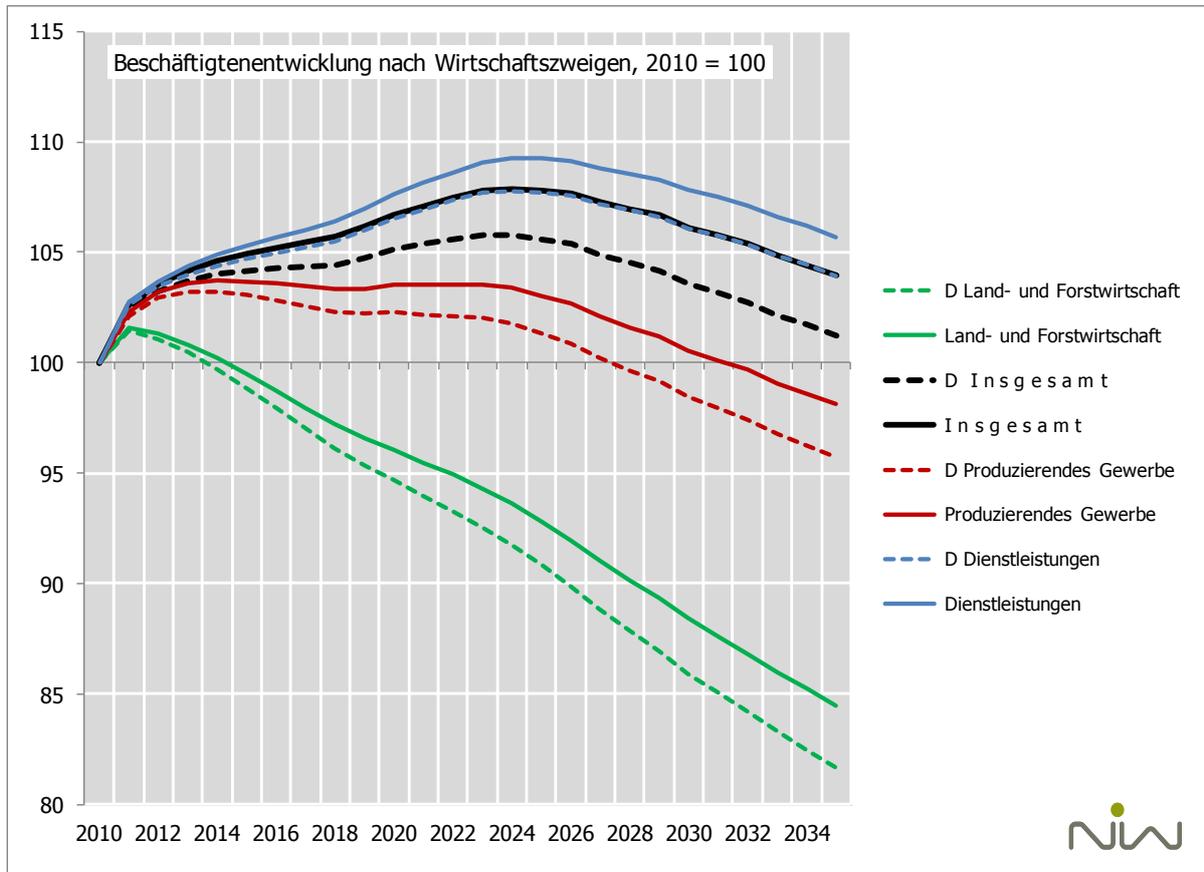
Während die mit nur etwa knapp 200 Beschäftigten praktisch bedeutungslose Primärproduktion zukünftig weiter stark sinken wird, ist für das Produzierende Gewerbe insgesamt für die nächsten Jahre noch mit Zuwächsen zu rechnen (Abb. 3.3-1). Ab der zweiten Hälfte des laufenden Jahrzehnts wird die Beschäftigung jedoch zunächst stagnieren und dann zum Ende des Prognosezeitraums zu sinken beginnen. Die Beschäftigtenzahlen der Dienstleistungen dürften auch zukünftig weiter steigen. Die Zuwächse werden erst im kommenden Jahrzehnt abnehmen, und erst nach 2025 ist auch bei den Dienstleistungen insgesamt mit

**Abschwächung der Entwicklungsdynamik im Zeitablauf**

**Fortschreiten des wirtschaftlichen Strukturwandels**

**Günstigere Entwicklung des Produzierenden Gewerbes und der Dienstleistungen**

**Abb. 3.3-1: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet(D) – Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen insgesamt**



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14.03.12

rückläufigen Beschäftigtenzahlen zu rechnen. Sowohl die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes als auch die der Dienstleistungen wird in der Hansestadt zukünftig günstiger sein als im Bundestrend.

**Leicht überdurchschnittliche Entwicklung im Ernährungsgewerbe**

Für das Ernährungsgewerbe wird auch im Zukunft eine vergleichsweise stabile Beschäftigtenentwicklung angenommen, wobei auch hier die Zahlen nach 2025 aufgrund des demographisch bedingten Nachfragerückgangs zu sinken beginnen (Abb. 3.3-2). Von 2010 bis 2025 ist für Deutschland ein weiterer Zuwachs von 5,8 % zu erwarten, für die Hansestadt Lübeck wird eine leicht größere Zunahme von 6,1 % oder knapp 200 Personen prognostiziert.

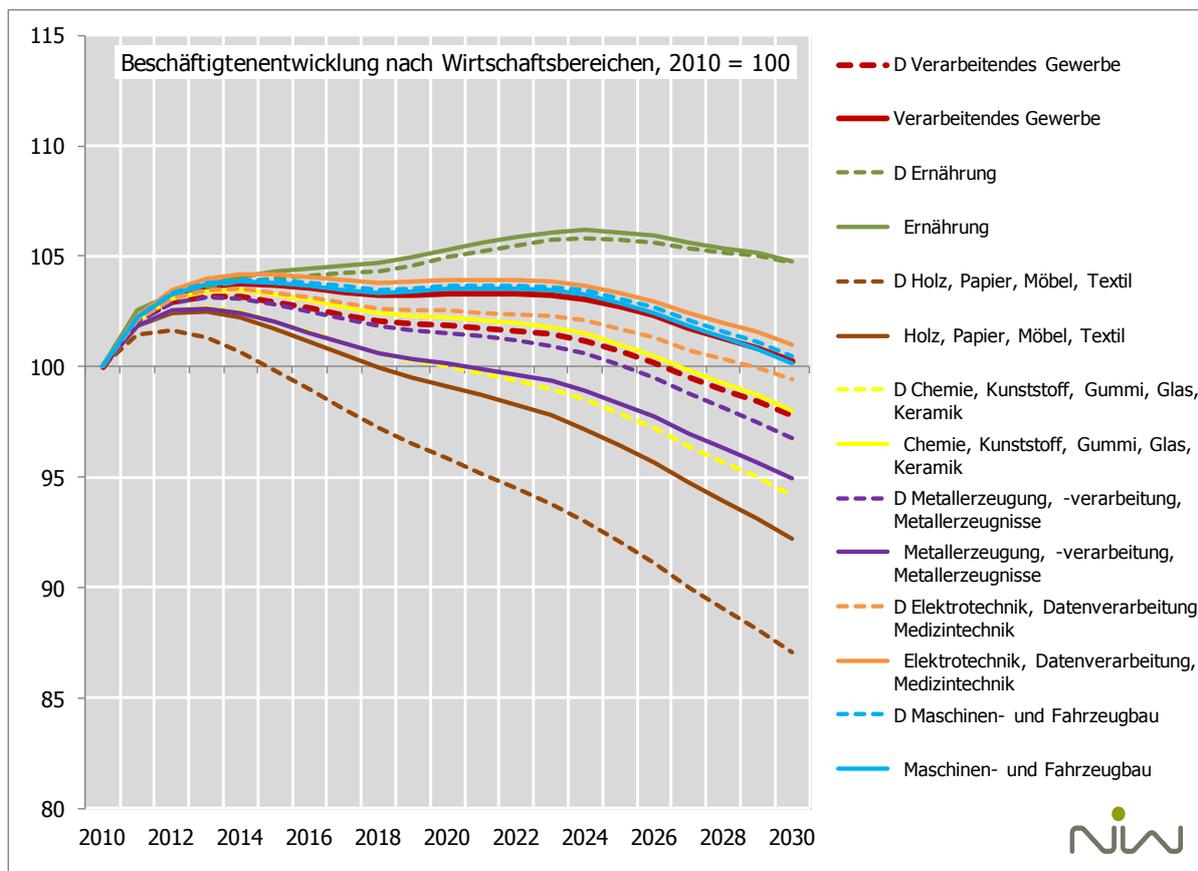
**Maschinen- und Fahrzeugbau im Bundestrend**

Der Maschinen- und Fahrzeugbau wird sich bundesweit etwa im Trend des Verarbeitenden Gewerbes entwickeln und nach einem deutlichen Zuwachs in den nächsten Jahren stagnieren bzw. ab Anfang des kommenden Jahrzehnts sogar zurückgehen (Abb. 3.3-2). Trotzdem dürfte bundesweit die Beschäftigung im Jahr 2025 noch um 3 % höher sein als 2010. Dies gilt auch für die Hansestadt Lübeck, was gegenüber heute einen Zuwachs von knapp 50 Personen bedeuten würde.

**Überdurchschnittliche Entwicklung von Elektrotechnik, Datenverarbeitung, Medizintechnik**

Im Bereich Elektrotechnik, Datenverarbeitung, Medizintechnik wird die Beschäftigung deutschlandweit im Jahr 2025 noch um 1,7 % über dem Ausgangsniveau von 2010 liegen (Abb. 3.3-2). In der Hansestadt Lübeck dürfte sich vor allem der hier dominierende Bereich Medizintechnik weiterhin positiv entwickeln, so dass insgesamt mit einem Zuwachs bis 2025 um 3,4 % oder mehr als 170 Personen zu rechnen ist.

**Abb. 3.3-2: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet(D) – Branchen des Verarbeitenden Gewerbes**



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14.03.12

Die Beschäftigung in der Metallerzeugung und –verarbeitung dürfte in Deutschland im Jahr 2025 etwa das Niveau von 2010 aufweisen, für die Hansestadt Lübeck wird allerdings mit einem Rückgang um 1,7 % gerechnet (Abb. 3.3-2).

**Schwache Entwicklung der Metallerzeugung und -verarbeitung**

Die Branche Chemie, Pharmazie, Kunststoff und verwandte Bereiche, die in der Hansestadt Lübeck über knapp 1.000 Beschäftigte verfügt, dürfte bundesweit bis 2025 um 2,1 % schrumpfen (Abb. 3.3-2). Für Lübeck ist von einer günstigeren Entwicklung auszugehen, sodass bis 2025 ein leichter Zuwachs der Beschäftigung von 1,0 % zu erwarten ist.

**Überdurchschnittliche Entwicklung von Chemie, Pharmazie, Kunststoff**

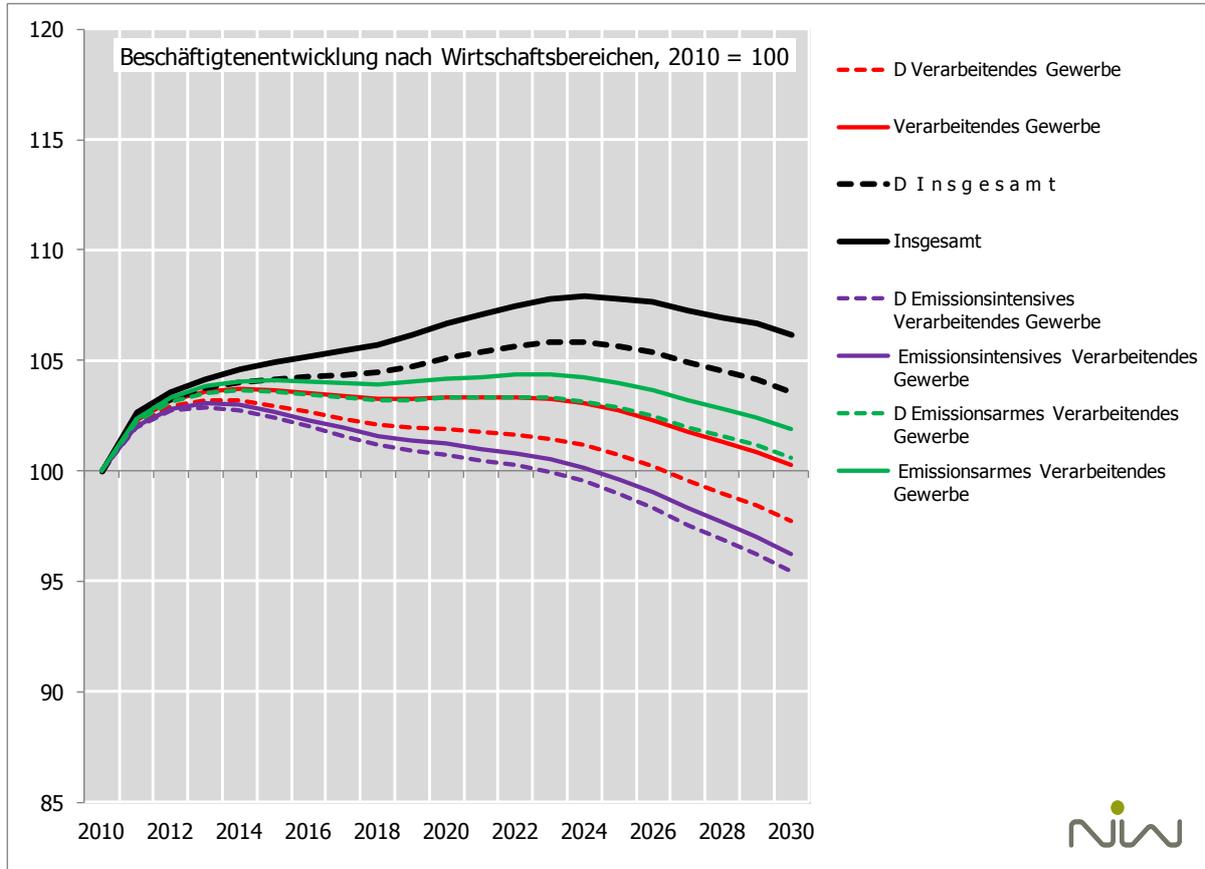
Insgesamt dürfte damit die Beschäftigung im emissionsintensiven Verarbeitenden Gewerbe in Deutschland von 2010 bis 2025 um 1,1 % und in der Hansestadt Lübeck um 0,4 % sinken (Abb. 3.3-3). Demgegenüber wird die Beschäftigung im emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbe bis 2025 deutschlandweit um 2,9 % und in Lübeck sogar um 4,0 % ansteigen, was einen Zuwachs von knapp 400 Personen bedeuten würde. Beide Bereiche dürften sich also etwas günstiger entwickeln als im Bundestrend.

**Günstigere Entwicklung des emissionsintensiven und des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes**

Auch für das Baugewerbe und für die Ver- und Entsorgungswirtschaft wird in der Hansestadt Lübeck bis 2025 eine etwas günstigere Beschäftigtenentwicklung als im Bundestrend angenommen (Abb. 3.3-4). Die Beschäftigtenzahlen des Ver- und Entsorgungsgewerbes mit derzeit etwa 1.400 Mitarbeitern dürften entsprechend von 2010 bis 2025 geringfügig und die des Baugewerbes mit derzeit 4.000 Beschäftigten um etwa 200 Personen steigen.

**Leicht überdurchschnittliche Entwicklung im Baugewerbe und in der Ver- und Entsorgungswirtschaft**

**Abb. 3.3-3: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) – emissionsintensives und emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe**



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14.03.12

**Leicht schwächere Entwicklung von Großhandel, nicht zentrenorientiertem Einzelhandel und Kfz-Diensten**

Der Großhandel, der nicht zentrenorientierte Einzelhandel und Kraftfahrzeugwartung und -handel, die in der Hansestadt zusammen etwa 6.200 Beschäftigte aufweisen, dürften sich zukünftig leicht ungünstiger entwickeln als im Bundestrend (Abb. 3.3-5). Während deutschlandweit von 2010 bis 2025 mit einem Beschäftigtenrückgang von 0,6 % zu rechnen ist, geht die Beschäftigtenprognose für Lübeck von einem Rückgang um 1,1 % oder knapp 100 Personen aus. Der wichtigste Grund für die langfristige Abschwächung der Entwicklung wird in der ungünstigen demographischen Entwicklung des weiteren Umfeldes im östlichen Schleswig-Holstein gesehen.

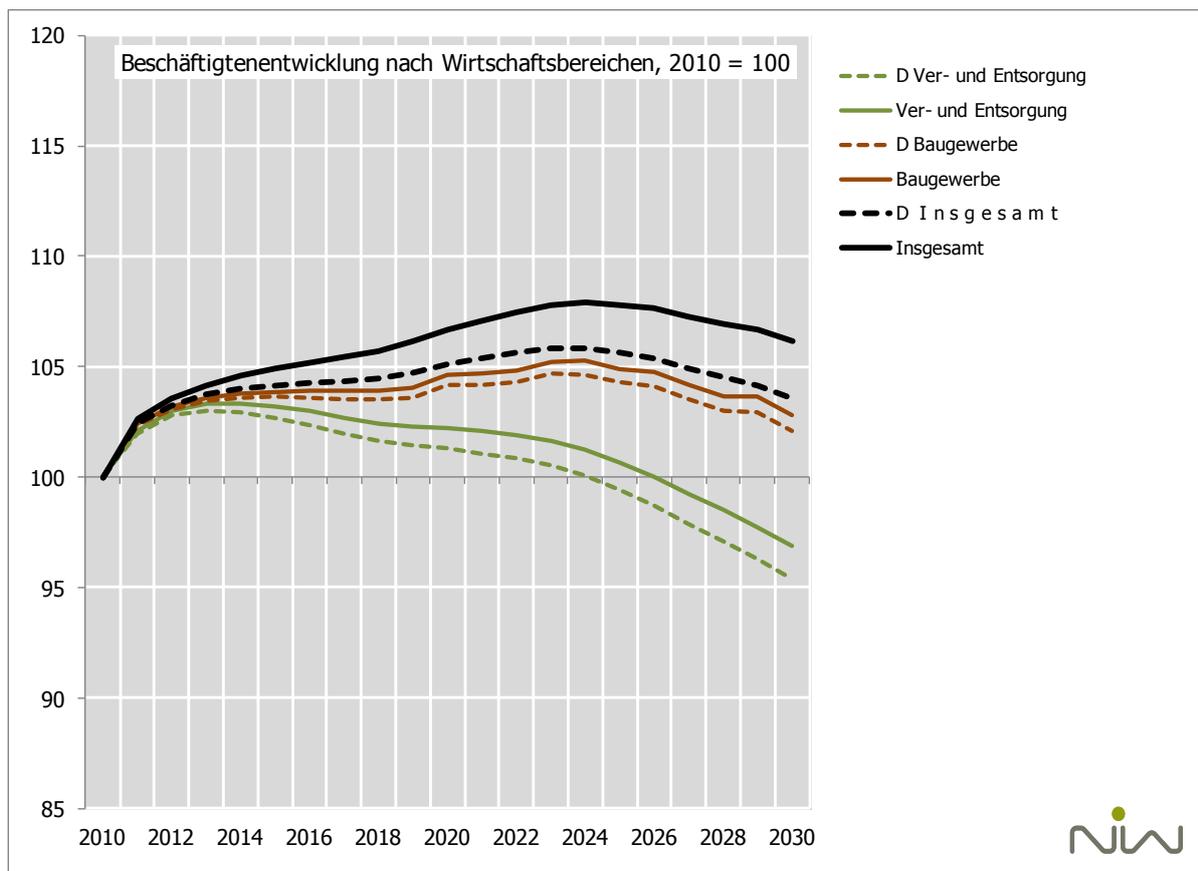
**Leicht überdurchschnittliche Perspektiven von Logistik und Lagerei**

Die Wirtschaftsbereiche Logistik und Lagerei haben zusammen in Lübeck etwa 6.700 Beschäftigte. Für diese Branchen, die sich in der Vergangenheit deutlich ungünstiger als in den bundesdurchschnittlichen Branchentrends entwickelt haben, wird zukünftig aufgrund der gegebenen Standortqualitäten eine leicht positive Entwicklung erwartet, wobei die Branchen Hafenwirtschaft, Schifffahrt und Landverkehr durchaus unterschiedliche Perspektiven aufweisen. Während bundesweit für Logistik und Lagerei von einem Zuwachs der Beschäftigung im Zeitraum 2010 bis 2025 um 5,9 % auszugehen ist, wird für die Hansestadt von einer Zunahme um 6,3 % ausgegangen, die mehr als 400 Arbeitsplätze bedeuten würde.

**Information, Medien, Forschung mit etwas geringerer Dynamik als bundesweit**

Die Wirtschaftsbereiche Informationswirtschaft, Medien und Forschung, die als besonders wachstumsträchtig gelten, dürften sich in der Hansestadt mit einem Beschäftigtenzuwachs von 7,2 % gegenüber 9,2 % im Bundestrend etwas schwächer entwickeln (Abb. 3.3-6). Mit

**Abb. 3.3-4: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) – Ver- und Entsorgungsgewerbe sowie Baugewerbe**



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14.03.12

etwa 1.600 Beschäftigten im Jahr 2010 war ihre regionalwirtschaftliche Bedeutung vergleichsweise gering. Bis 2025 ist hier ein Beschäftigtenzuwachs von etwas mehr als 100 Personen zu erwarten.

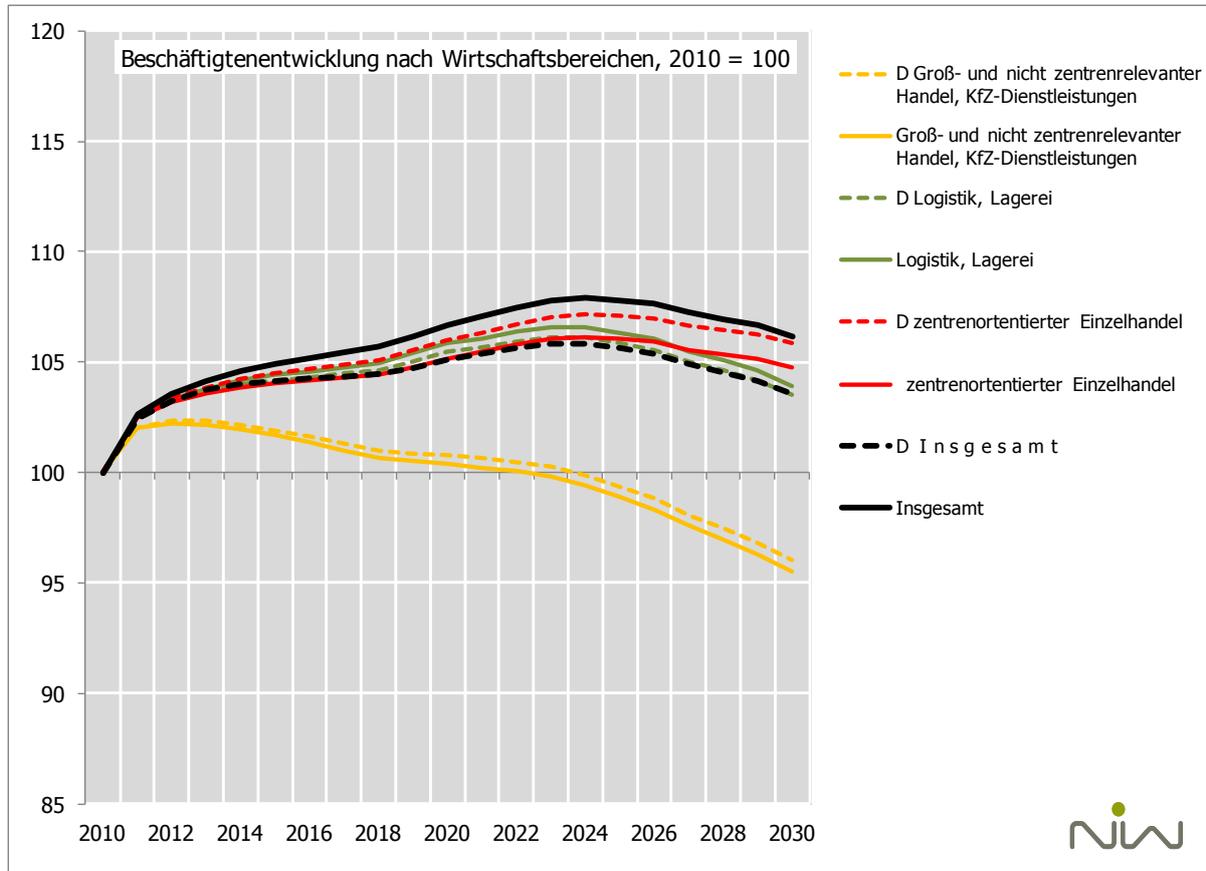
Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen spielen in der Hansestadt Lübeck mit mehr als 16.000 Beschäftigten eine bedeutsame Rolle. Während im Zeitraum 2010 bis 2025 für Deutschland von einem ausgesprochen starken Wachstum von 10,9 % ausgegangen wird, sind die Erwartungen der Prognose für die Hansestadt Lübeck mit 13,9 % noch höher (Abb. 3.3-6). Dies würde fast 2.300 zusätzliche Beschäftigte bedeuten. Die Gründe für die positiven Erwartungen liegen in den hohen Wachstumsraten der Vergangenheit und in der besonderen Spezialisierung auf wachstumsträchtigere Bereiche.

**Weiterhin hohe Dynamik der unternehmensbezogenen Dienstleistungen**

Für die sonstigen Dienstleistungen, auf die in der Hansestadt Lübeck etwa 33.700 Beschäftigte entfallen, wird bis 2025 mit einem Beschäftigtenzuwachs von 9,6 % oder etwa 3.200 Personen gerechnet, was über dem Bundestrend von 8,3 % liegt (Abb. 3.3-6). Von besonderer Bedeutung ist das starke Gewicht des Sozial- und Gesundheitswesens, für das auch zukünftig von einer hohen Wachstumsdynamik ausgegangen wird. Die Beschäftigung dürfte hier von 2010 bis 2025 um 15,9 % oder 2.300 Personen steigen, was über dem Bundesdurchschnitt von 13,0 % liegt. Auch für Gastronomie und Beherbergung, die derzeit etwa 2.800 Beschäftigte aufweisen, wird mit einer überdurchschnittlichen Dynamik gerechnet. Von 2010 bis 2025 dürfte die Beschäftigung bundesweit um 10,0 % und in der Hansestadt um 12,8 % steigen, was einen Zuwachs von knapp 400 Personen bedeuten

**Bei den sonstigen Dienstleistungen vor allem starke Entwicklung des Sozial- und Gesundheitswesens, ansonsten eher schwächere Dynamik**

**Abb. 3.3-5: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) – Groß- und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, KfZ-Dienstleistungen sowie zentrenorientierter Einzelhandel und Logistikwirtschaft**



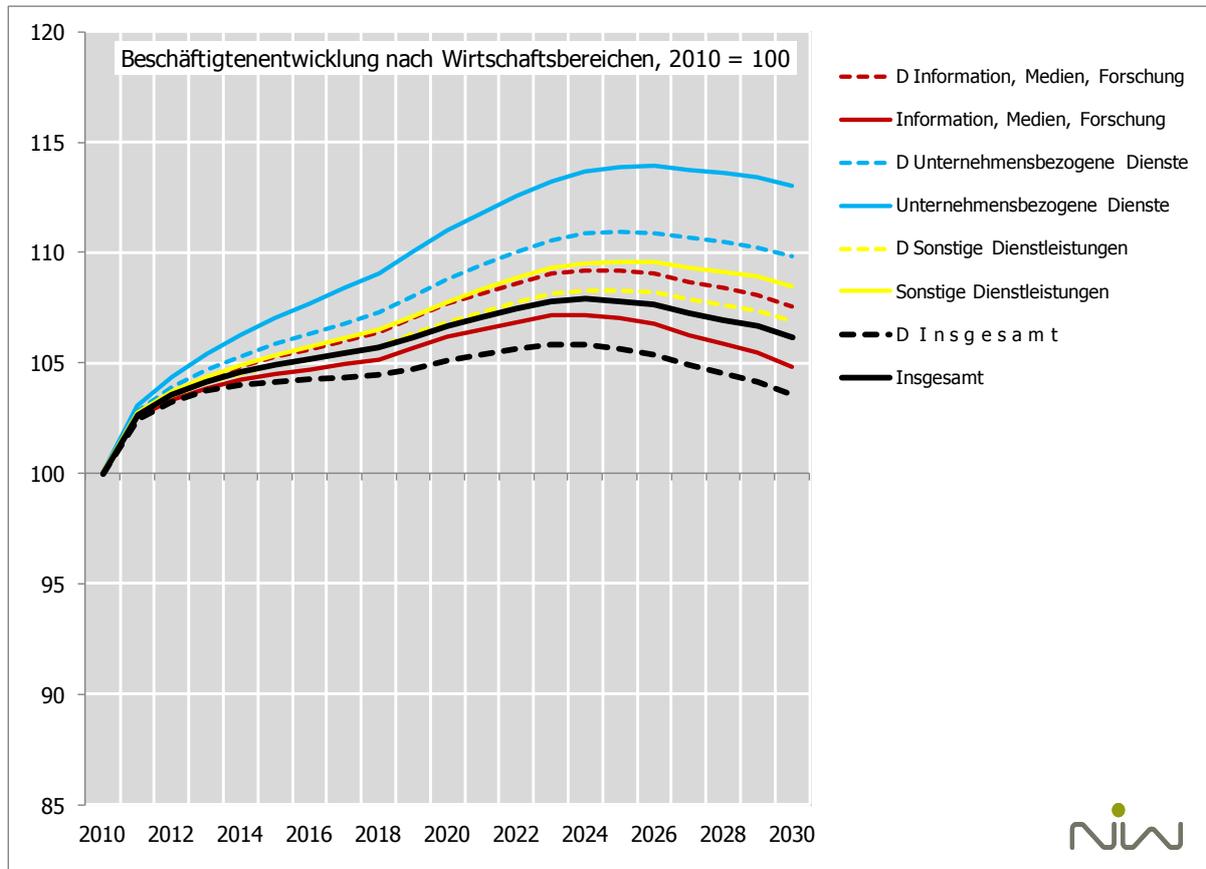
Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14.03.12

würde. Die übrigen personenbezogenen Dienste dürften sich angesichts der stärkeren Betroffenheit vom demographischen Wandel unterdurchschnittlich entwickeln. Auch der (zentrenorientierte) Einzelhandel wird mit einem Zuwachs von 6,0 % bis 2025, was etwas mehr als 300 Personen entspricht, nicht ganz die Dynamik des Bundestrends von 7,1 % erreichen. Auch für Erziehung und Unterricht wird mit 5,2 % nicht ganz von der bundesdurchschnittlichen Entwicklungsdynamik in Höhe von 7,9 % ausgegangen, wobei allerdings hier die Datenbasis aufgrund der Ausblendung der Beamten sehr unsicher ist.<sup>48</sup> Für die Öffentliche Verwaltung wird bis 2025 mit einem stärkeren Rückgang als im Bundestrend ausgegangen, wobei auch hier die Gewerbeflächenrelevanz des Ergebnisses gering ist.

Die Konsequenzen der zu erwartenden branchenspezifischen Beschäftigtenentwicklung für die zukünftige Nachfrage nach Gewerbeflächen werden dann im Kapitel 4.2 abgeleitet.

<sup>48</sup> Für die Gewerbeflächenprognose spielt dies aber nur eine geringe Rolle, weil hier keine Nachfrage nach Gewerbeflächen zu erwarten ist.

**Abb. 3.3-6: Beschäftigtenprognose 2010-2035 für die Hansestadt Lübeck und das Bundesgebiet (D) –Information, Medien, Forschung sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen**



Quelle: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2030, eigene Berechnungen und Schätzungen, Berechnungsstand: 14.03.12

## 4. Analyse und Prognose der Nachfrage nach Gewerbeflächen

### 4.1 Die Gewerbeflächennachfrage bis zum Jahr 2010

#### **Gewerbeflächennachfrage der Vergangenheit als Grundlageninformation für die Nachfrageprognose**

Die Analyse der bisherigen quantitativen wie auch qualitativen Gewerbeflächenumsätze in der Hansestadt Lübeck ist eine wesentliche Grundlageninformation für die Schätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs.

Für die Analyse können zwei unterschiedliche Datengrundlagen verwendet werden:

- zum einen erfasst die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH Verkäufe von Gewerbeflächen, in die sie eingebunden war. Dabei handelt es sich um den Verkauf von städtischen Flächen bzw. Flächen anderer städtischer Gesellschaften. Privatverkäufe sind vor allem dann dokumentiert, wenn die Wirtschaftsförderung vermittelnd in den Prozess eingebunden war. Diese Datenbasis deckt nur einen Teil der Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck ab. Die detaillierte Erfassung erlaubt jedoch einen tiefen qualitativen Einblick in die Nachfrage.
- Grundstücksverkäufe werden zum anderen vom Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck erfasst. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses können gewerbliche Grundstücksverkäufe identifiziert werden. Zudem können die Verkäufe nach bebauten und unbebauten Flächen differenziert werden. Es ist leider nicht auszuschließen, dass durch mehrfachen Eigentümerwechsel von Grundstücken die Zahlen über den Zeitraum von 10 Jahren teilweise deutlich überhöht sind.

#### **Daten der Wirtschaftsförderung sowie des Gutachterausschuss zur Gewerbeflächennachfrage in Lübeck zwischen 1998 und 2010**

Diese Datengrundlagen werden ergänzt durch Aussagen von Experten, die im Rahmen der Experteninterviews erhoben wurden. Die Analyse der Gewerbeflächennachfrage umfasst den Zeitraum von 1998 bis 2010.

Bei der Analyse der Gewerbeflächenumsätze ist grundsätzlich anzumerken, dass nicht umfassend nachvollzogen werden kann, inwieweit mit dem Kauf einer Fläche auch ganz oder teilweise eine gewerbliche Nutzung der Fläche einhergeht. Z.T. werden Gewerbeflächen für zukünftige Erweiterungsbedarfe der Unternehmen zurückgehalten oder auch aus Gründen der Spekulation auf steigende Preise gekauft, ohne dass die Fläche in Nutzung geht. Bei städtischen Grundstücken ist dies auch durch vertragliche Regelungen ausgeschlossen. In den meisten Fällen ist jedoch von einer unmittelbaren gewerblichen Nutzung der Fläche auszugehen.

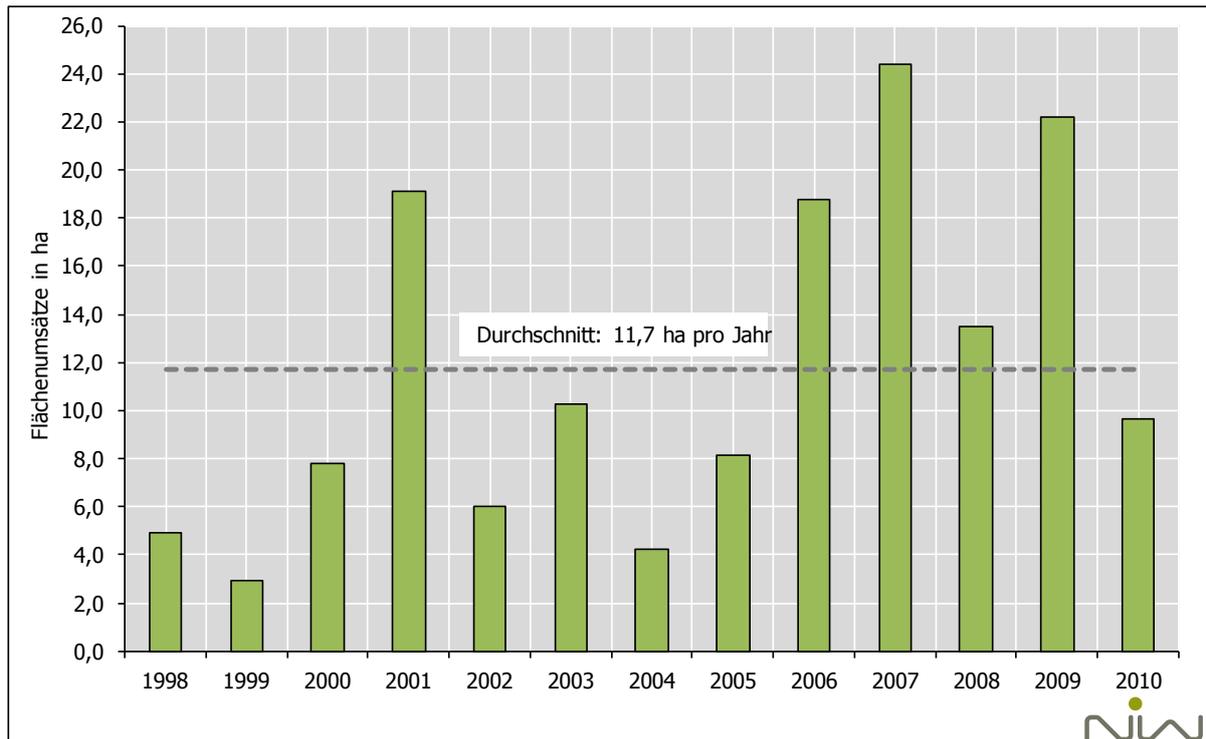
Auch ist die Branchenzuordnung der zukünftigen Nutzung anhand der Branchenzugehörigkeit des kaufenden Unternehmens dahingehend schwierig, als dass dieses nicht immer als Nutzer der Fläche sondern als Entwickler des Grundstücks auftreten kann. Vor allem im Logistikbereich ist die Entwicklung von Gewerbeimmobilien und deren Verpachtung an Logistikunternehmen zunehmend gängige Marktpraxis, wenngleich diese Fälle in der Hansestadt Lübeck eher selten sind.

#### 4.1.1 Umfang und Struktur der Gewerbeflächennachfrage zwischen 1998 und 2010 auf Basis von Daten der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Seit 1998 erfasst die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH Gewerbeflächenverkäufe von städtischen Flächen bzw. Flächen städtischer Gesellschaften. Darüber hinaus sind in der Datenbasis Flächenverkäufe erfasst, an denen die Wirtschaftsförderung betreuend beteiligt war.

Insofern ist nur ein Teil der Gewerbeflächenumsätze in der Hansestadt Lübeck durch diese Daten erfasst. Die Datensätze erhalten jedoch Informationen über die Branche des kaufenden Unternehmens sowie über deren Herkunft, so dass nur mit dieser Datenbasis eine diffe-

**Abb. 4.1.1-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha**



Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

renzierte Auswertung zur Sektoral- wie auch zur Regionalstruktur der Flächenumsätze erfolgen kann.

Zwischen 1998 und 2010 hat die Wirtschaftsförderung 275 Verkaufsfälle dokumentiert. Davon gibt es zu 248 Fällen Angaben zu den Flächenumsätzen, die insgesamt 152 ha betragen. Dies entspricht einem jahresdurchschnittlichen Gewerbeflächenumsatz von knapp 12 ha. Rund 95 % sind Gewerbeflächenumsätze in den Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck.<sup>49</sup>

**Umsatz von 152 ha  
Gewerbefläche in 275  
Verkaufsfällen zwischen  
1998 und 2010,  
durchschnittlich 12 ha pro  
Jahr**

Die jährlichen Umsätze fallen sehr unterschiedlich aus und zeichnen z.T. den konjunkturellen Verlauf und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen nach und teilweise sind einzelne Ausschläge auch auf Großprojekte zurückzuführen (vgl. Abb. 4.1.1-1). So sind bspw. von den 19 ha Gewerbeflächenumsätzen im Jahr 2001 allein 16 ha auf den Kauf eines Möbelhauses in Genin-Süd zurückzuführen, die aktuell nicht genutzt wird. Im Jahr 2009 entfallen von den 22 ha gut 19 ha auf den Kauf des ehemaligen Villeroy & Boch Geländes in Dänischburg, auf dem die Bautätigkeiten zur Umnutzung des Geländes mittlerweile aufgenommen wurden. Beide Großprojekte werden später nicht in die Durchschnittsbildung einbezogen, um die ermittelten Werte nicht durch einmalige Großereignisse zu verzerren.

<sup>49</sup> Details zu den Gewerbegebieten siehe Kap. 5.1 sowie die Steckbriefe zu den einzelnen Gewerbegebieten im Anhang.

### Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftsgruppen

**85 % der Gewerbeflächenumsätze (130 ha) entfallen auf den Handel, die Logistik und das Verarbeitende Gewerbe**

57 ha bzw. gut ein Drittel der 152 ha Gewerbeflächenumsätze zwischen 1998 und 2010 entfallen auf den Handel (KFZ-Handel und Dienstleistungen, Groß- und Einzelhandel). Davon sind allein 35 ha auf die zwei Großprojekte (Ansiedlung eines Möbelhauses Genin-Süd und Nachnutzung des Villeroy&Boch-Geländes) zurückzuführen. Ohne Berücksichtigung dieser Flächenumsätze trägt der Handel nur noch zu 15 % zum Gewerbeflächenumsatz der Hansestadt bei, das ist weniger als die Logistik.

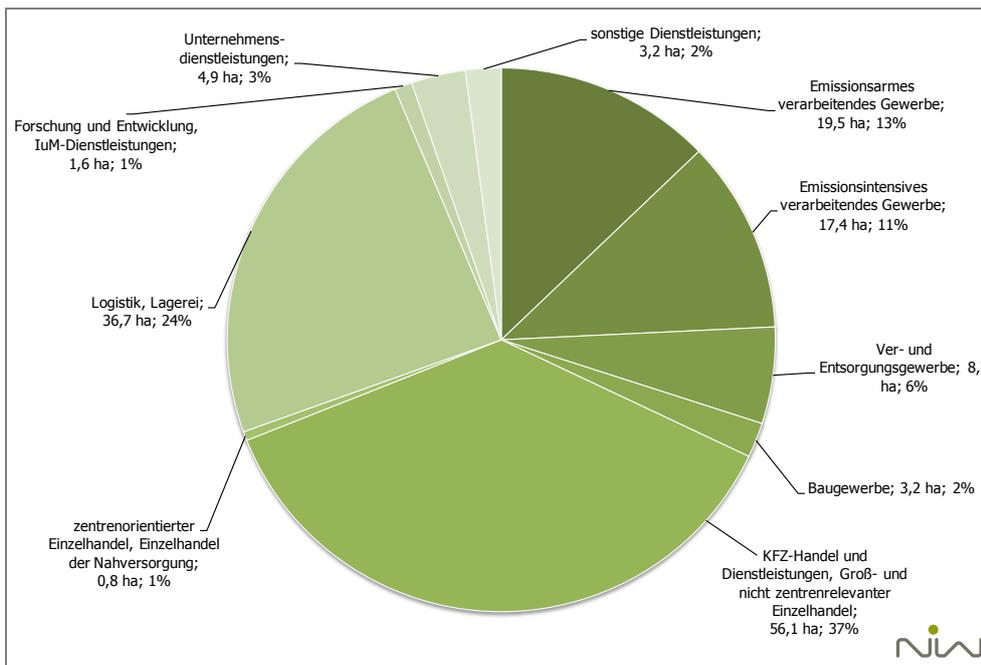
- Logistikwirtschaft und Lagerei kommen mit Flächenumsätzen von 37 ha auf einen Anteil von 24 %, ebenso wie das Verarbeitende Gewerbe. Die Flächenumsätze im Verarbeitenden Gewerbe verteilen sich zu fast gleichen Teilen auf das emissionsarme (19,5 ha, 13 %) wie auch das emissionsintensive (17,4 ha, 11 %) Verarbeitende Gewerbe.
- Das Ver- und Entsorgungsgewerbe sowie das Baugewerbe verbuchen insgesamt knapp 12 ha Umsatz, was einem Anteil von 8 % an den gesamten Gewerbeflächenumsätzen entspricht.
- Auf die übrigen Dienstleistungsbereiche entfallen nur 8 % (10 ha) der durch die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH dokumentierten Gewerbeflächenumsätze der letzten 13 Jahre (vgl. Abb. 4.1.1–2).

Diese Verteilung ist auch Ausdruck des spezifischen Flächenbedarfs von Unternehmen in den einzelnen Wirtschaftsgruppen. So sind die Flächen, die von Logistikunternehmen sowie Unternehmen des Ver- und Entsorgungsgewerbes gekauft werden, durchschnittlich mit fast 1,5 ha am größten. In den beiden Wirtschaftsgruppen haben 40 % (Logistik) bzw. 50 % (Ver- und Entsorgungsgewerbe) der erworbenen Gewerbegrundstücke mehr als 10.000 qm (vgl. Tab. 4.1.1–1).

**Großprojekte bestimmen maßgebend die Flächenumsätze**

Die durchschnittliche Grundstückgröße von fast einem Hektar bei Unternehmen des KFZ-Groß- und Einzelhandels wird vor allem durch die schon genannten zwei Großprojekte er-

**Abb. 4.1.1-2: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha nach Wirtschaftsgruppen**



Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

**Tab. 4.1.1-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 nach Größenklassen und Wirtschaftsgruppen (Anteile in %) sowie durchschnittliche Flächengröße in den Wirtschaftsgruppen (in qm)**

Größenklasse Fläche	Emissionsintensives VG	Emissionsarmes VG	Ver- und Entsorgung	Baugewerbe	Logistik, Lagerei
bis 1.500 qm	23	48	0	42	28
bis 5.000 qm	27	10	17	42	20
bis 10.000 qm	27	19	33	17	12
über 10.000 qm	23	23	50	0	40
Durchschn. Flächengröße in qm	7.900	6.300	14.500	2.600	14.700

Größenklasse Fläche	KFZ-, Groß- und n.z. Einzelhandel	Unternehmensdienstleistungen	Forschung, IuM-Dienstleistungen	sonstige Dienstleistungen	Gesamt
bis 1.500 qm	48	76	89	77	54
bis 5.000 qm	15	19	11	15	23
bis 10.000 qm	31	3	0	8	11
über 10.000 qm	7	3	0	0	12
Durchschn. Flächengröße in qm	9.300	1.300	550	1.200	6.100

Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

reicht, auf die allein 60 % der Flächenumsätze in dieser Wirtschaftsgruppe entfallen. Ohne die Großprojekte beträgt die durchschnittliche Flächengröße der gekauften Handelsflächen gut 3.500 qm. Knapp 50 % aller gekauften Flächen in dieser Wirtschaftsgruppe haben nicht mehr als 1.500 qm.

Im Verarbeitenden Gewerbe beträgt die durchschnittliche Flächengröße bei emissionsintensiven Betrieben mit 7.900 qm mehr als bei emissionsarmen Betrieben (6.300 qm). Etwa die Hälfte der Flächen, die von Betrieben des emissionsintensiven Verarbeitenden Gewerbes nachgefragt wurden, war größer als 5.000 qm. Bei emissionsarmen Betrieben hingegen sind fast 50 % der nachgefragten Flächen nicht größer als 1.500 qm.

Die Auswertung nach Größenklassen macht noch einmal die Dominanz kleinerer Flächen bei der Nachfrage aus dem Baugewerbe sehr deutlich: über 80 % der Flächen sind kleiner als 5.000 qm. Flächen über 10.000 qm wurden in dieser Wirtschaftsgruppe in den vergangenen 13 Jahren gar nicht nachgefragt.

In den Dienstleistungsbereichen (Unternehmensdienstleistungen, FuE, IuM-Dienstleistungen sowie sonstige Dienstleistungen) spielt sich fast die gesamte Nachfrage nach Gewerbeflächen in dem Bereich bis 5.000 qm ab, über drei Viertel der Flächen sollten nur eine Größe bis 1.500 qm haben.

## Anlass und Herkunft der Gewerbeflächennachfrage

Für die Abschätzung zukünftiger Gewerbeflächenbedarfe ist es von Bedeutung, den Anlass sowie die Herkunft der Gewerbeflächennachfrage (Ansiedlungen von außerhalb, Gründung, Erweiterung und Verlagerung aus dem Bestand) zu ermitteln, um Rückschlüsse auf die Nachfragedynamik in ihren einzelnen Komponenten ziehen zu können.

**Erweiterungen und Verlagerungen innerhalb Lübeck machen mehr als die Hälfte der umgesetzten Flächen aus**

Knapp die Hälfte der Verkaufsfälle sind nach einer Auswertung der Datenbank der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH durch Erweiterungen oder Verlagerungen von Unternehmen innerhalb der Hansestadt Lübeck begründet. Ihr Anteil an der umgesetzten Fläche macht mehr als die Hälfte der 152 ha aus (vgl. Tab. 4.1.1–2). Zwei Drittel davon sind Verlagerungen innerhalb der Stadt, die insbesondere auf Logistikunternehmen (40 %), Handelsunternehmen (20 %) und Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes (20 %) zurückzuführen sind. Gerade in diesen Branchen ist die Verlagerung aus beengten räumlichen Gegebenheiten in neue bzw. erweiterte Gewerbegebiete für zukünftige Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Die Verlagerung ist häufig auch mit der Bevorratung von zukünftigen Erweiterungsflächen verbunden.

Gründungen haben zunächst keine großen Flächenansprüche, auf sie entfällt gerade ein Prozent der Flächenumsätze, wenngleich sie über 13 % der Kauffälle ausmachen. Die Mehrheit der Gründungen sind Unternehmensdienstleistungen, FuE- und IuM-Dienstleistungen sowie Handelsgründungen.

**40% der Flächenumsätze durch auswärtige Unternehmen**

Etwa 40 % der Flächenumsätze wie auch der Kauffälle sind Ansiedlungen von auswärtigen Unternehmen. Dieser vergleichsweise hohe Anteil ist geprägt durch die zwei Großprojekte im Handel.<sup>50</sup> Ohne sie beträgt der Anteil auswärtiger Ansiedlungen an den Gewerbeflächenumsätzen etwa 25 %. Aber auch ohne Berücksichtigung dieser Großprojekte entfallen Ansiedlungen vor allem auf den Handelsbereich (32 % der Flächenumsätze), gefolgt vom Verarbeitenden Gewerbe (30 %), der Logistik (12 %) sowie den Unternehmensdienstleistungen (8 %).

Die Ansiedlungen kommen zu gleichen Teilen aus Schleswig-Holstein und Hamburg sowie aus den übrigen Bundesländern, immerhin 4 % aller Kauffälle stammen aus dem Ausland.

**Tab. 4.1.1-2: Anlass und Herkunft der Gewerbeflächennachfrage 1998 bis 2010 (Anteile an insgesamt in %)**

Anlass/Herkunft	Anteil an den Flächenumsätzen, in %	Anteil an den Kauffällen, in %
Verlagerungen innerhalb von Lübeck und Erweiterungen	55,8	48,7
darunter:		
<i>Verlagerung</i>	<i>39,8</i>	<i>27,3</i>
<i>Erweiterung</i>	<i>16,0</i>	<i>21,5</i>
Gründungen	1,3	13,5
Ansiedlungen von außerhalb	42,9	37,8
darunter:		
<i>Schleswig-Holstein, Hamburg</i>	<i>10,5</i>	<i>16,7</i>
<i>übriges Deutschland</i>	<i>30,6</i>	<i>16,7</i>
<i>Ausland</i>	<i>1,8</i>	<i>4,4</i>

Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

<sup>50</sup> Andere Analysen des NIW in Niedersachsen kommen in der Regel auf Anteile zwischen 10 und 20 %. Für die Landeshauptstadt Hannover wurde im Jahr 2010 ein Anteil von 15 % auswärtiger Ansiedlungen an den Gewerbeflächenumsätzen ermittelt (vgl. CIMA/Nord/LB/NIW 2011).

#### 4.1.2 Flächennachfrage 1998 bis 2010 auf Basis von Daten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Alle Verkäufe bebauter und unbebauter Grundstücke werden – soweit dies von der beurkundenden Stelle (Notar) mitgeteilt worden ist – vom Gutachterausschuss in der Kaufpreissammlung erfasst und für weitere Zwecke, z.B. zum Zweck der Wertermittlung, ausgewertet.

Für die Analyse der Gewerbeflächennachfrage im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden die Flächen- und Geldumsätze von Verkäufen unbebauter und bebauter Grundstücke zwischen 1998 und 2010 ausgewertet,

- die sich außerhalb der Lübecker Innenstadt befinden,
- die verkauft oder zwangsversteigert wurden.

Ausgeschlossen wurden Verkäufe unter Verwandten, Umfirmierungen, Verkäufe an bisherige Erbbauberechtigte sowie kleine Arrondierungsflächen.

Die vorgenommene Selektion bei den Vertragsarten kann nicht ausschließen, dass ein und dasselbe Objekt im betrachteten Zeitraum mehrfach erfasst wurde, ohne dass bei Nutzung bzw. Pächter eine Veränderung eingetreten ist und lediglich der Eigentümer gewechselt hat (insbesondere von Beteiligungsgesellschaften). Diese Praxis ist vor allem bei Einzelhandelsobjekten häufiger zu beobachten.

Bebaute und unbebaute Grundstücke wurden nach verschiedenen Grundstücksarten unterschieden:

- unbebaute Flächen differenzieren sich in
  - Geschossbau MI-Nutzung, nur Büro- und Geschäftshäuser,
  - Gewerbegrundstücke,
  - Tankstellengrundstücke,
  - Sonderbauflächen sowie
  - Verbrauchermärkte.
- Bebaute Objekte können unterschieden werden in
  - Büro- und Geschäftshäuser,
  - Gewerbeobjekte,
  - Hotels sowie
  - SB-Märkte.

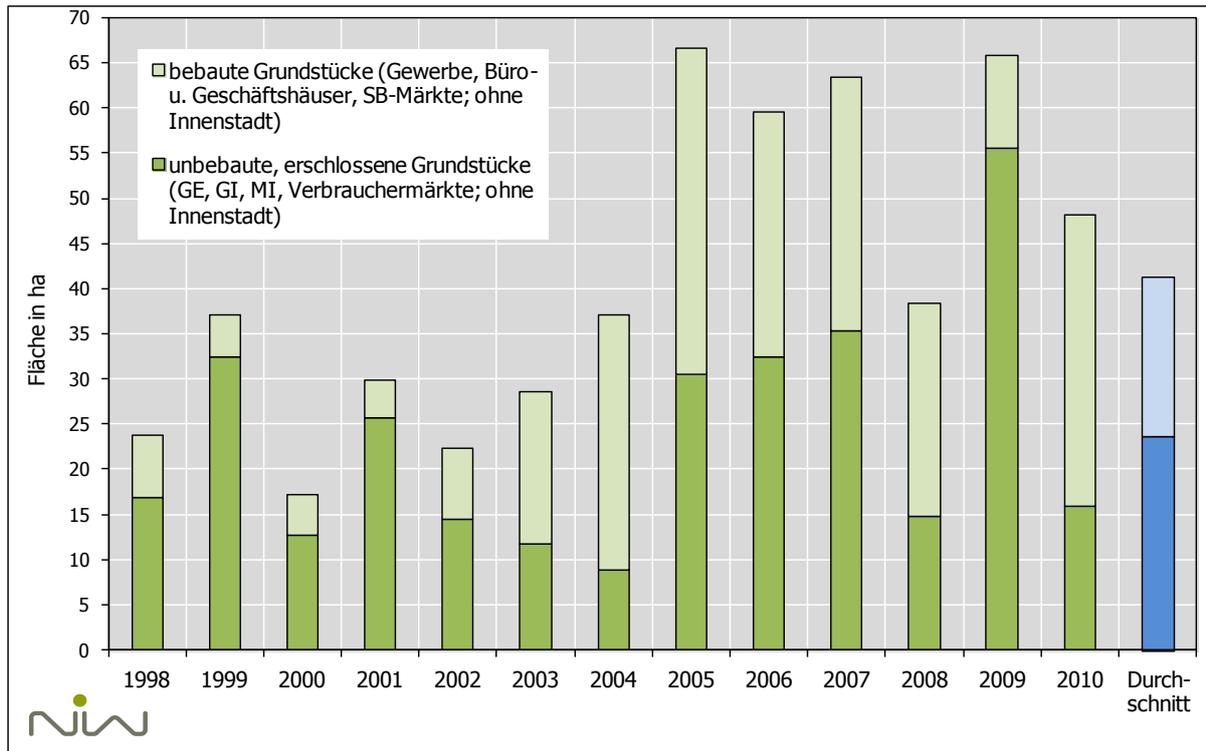
Über die Straßennamen konnten annäherungsweise die Flächenumsätze in den Gewerbegebieten als Teilmenge der gesamten Flächenumsätze dargestellt werden. Danach befinden sich rund 90 % aller Flächenumsätze unbebauter Flächen zwischen 1998 und 2010 in den Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck. Bei den bebauten Grundstücken beträgt dieser Anteil noch 80 %, was auf eine hohe Wiederverwertungsquote bei Gewerbeimmobilien schließen lässt.

Insgesamt sind in der Betrachtungsperiode fast 540 ha gewerblich nutzbare Grundstücke veräußert worden: 310 ha unbebaute Grundstücke und 230 ha bebauter Grundstücke. Im Jahresdurchschnitt gab es einen Flächenumsatz von insgesamt 41 ha, darunter 23 ha unbebaute Flächen pro Jahr (vgl. Abb. 4.1.2–1).

**Daten des  
Gutachterausschusses**

**Pro Jahr konnte ein  
Flächenumsatz von 41 ha  
erreicht werden**

**Abb. 4.1.2-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha bei bebauten und unbebauten Grundstücken nach Daten der Kaufpreissammlung**



Quelle: Gutachterausschuss Hansestadt Lübeck, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Eine differenzierte Betrachtung nach Bebauung und Grundstücksart zeigt, dass die größten Umsätze bei bebauten und unbebauten Gewerbegrundstücken (34 % und 31 %) erfolgt sind (vgl. Tab. 4.1.2-1). Unbebaute Grundstücke für Verbrauchermärkte haben zu einem Viertel zu den Flächenumsätzen beigetragen, davon haben 86 % dieser Flächenumsätze in Gewerbegebieten stattgefunden. Insbesondere bei Büro- und Geschäftshäusern ist eine hohe Wiederverwertungsquote anzunehmen. Insgesamt sind nur 7 ha unbebaute Grundstücksfläche für Büro- und Geschäftshäuser veräußert worden, allerdings 20 ha bebaute Grundstücksfläche mit Büro- und Geschäftshäusern. Es ist aber zu vermuten, dass insbesondere bei dieser Grundstücksart der eingangs erwähnte mehrfache Objektverkauf aufgrund von Immobilieninvestitionen insbesondere durch Beteiligungsgesellschaft die Umsatzzahl steigen ließ, ohne dass die Nutzung oder die Pächter wechselten.

**Unbebaute Flächen ab 50 € pro qm**

Der durchschnittliche Quadratmeter-Preis für bebaute Grundstücke beträgt mit 236 € fast das Dreifache des Preises für unbebaute Grundstücke mit 81 €. Das Preisgefälle ist je nach Grundstücksart sehr groß: während der Preis für Grundstücke mit Büro- und Geschäftshäusern 1.000 € je qm übersteigt, werden Flächen mit Gewerbebetrieben für durchschnittlich knapp 120 € je qm veräußert. Bei den unbebauten Flächen reicht das Spektrum von 50 € je qm für Gewerbegrundstücke über 100 € je qm für Verbrauchermarktflächen bis zu 380 € je qm für gewerbliche Flächen in Mischgebieten (vgl. Tab. 4.1.2-1).

**Tab. 4.1.2-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha und durchschnittliche Preise je qm bei bebauten und unbebauten Grundstücken nach Bebauung und Grundstücksart**

		Flächenumsatz in ha	Anteil in %	€ je qm
unbebaute Grundstücke	insgesamt	307,1	57,1	81
	darunter:			
	Büro-u.Geschäftshäuser (MI)	7,3	1,3	379
	Gewerbegrundstücke	168,3	31,3	51
	Verbrauchermärkte	131,5	24,4	103
bebaute Grundstücke	insgesamt	230,8	42,9	236
	darunter:			
	Büro-u.Geschäftshäuser (MI)	20,1	3,7	1.021
	Gewerbebetriebe	182,4	33,9	118
	SB-Märkte	28,4	5,3	438
Insgesamt		537,9	100,0	

Quelle: Gutachterausschuss Hansestadt Lübeck, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

#### 4.1.3 Zusammenschau

Die jahresdurchschnittlichen Flächenumsätze zwischen den beiden analysierten Datengrundlagen weichen voneinander ab (vgl. Abb. 4.1.3–1). Dies ist auf den unterschiedlichen Grad der Erfassung zurückzuführen:

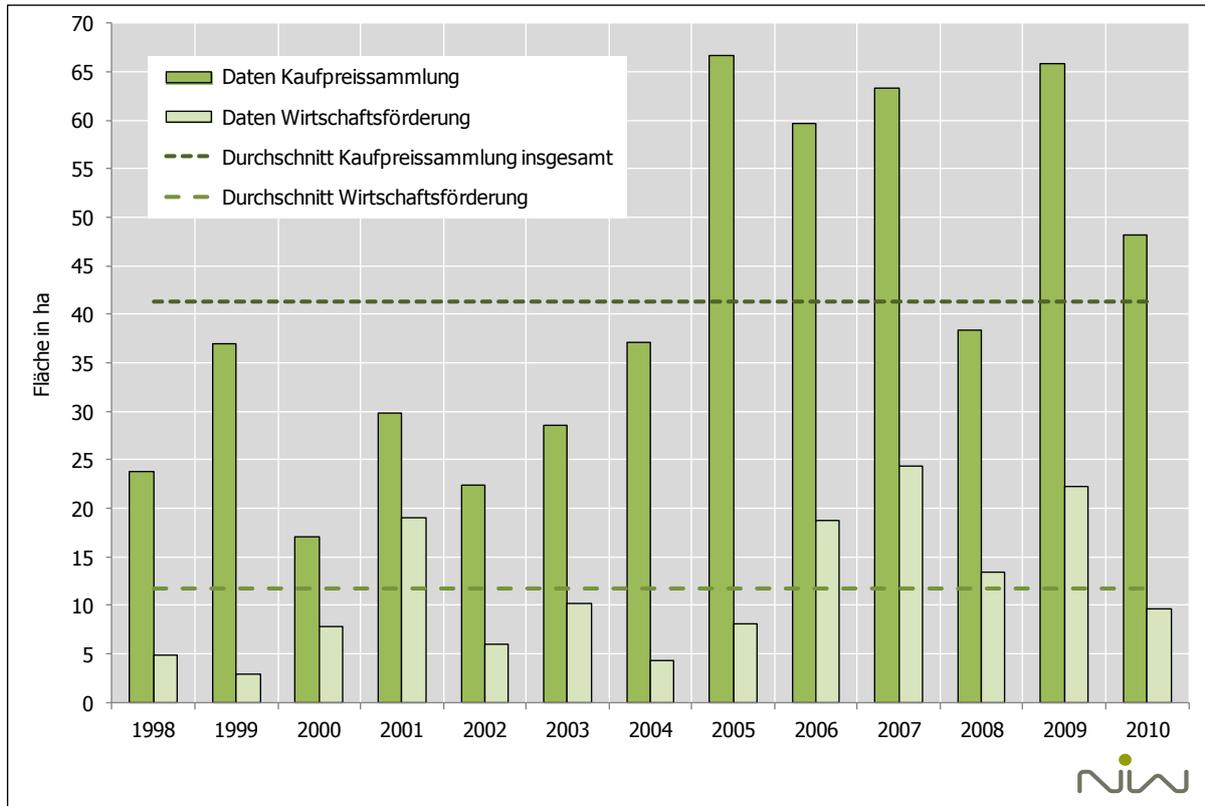
- Die Daten der Wirtschaftsförderung beinhalten lediglich die Erstverkäufe städtischer Flächen bzw. Verkäufe, die die Wirtschaftsförderung begleitet hat. Dies sind fast ausschließlich unbebaute Gewerbeflächen und Flächen für den nicht zentrenrelevanten Handel in Gewerbegebieten der Stadt. Mit etwa 12 ha pro Jahr werden die tatsächlichen Flächenumsätze gewerblich genutzter Flächen unterschätzt. Diese Datenbasis ist jedoch die einzige Quelle, die detaillierte qualitative Informationen zur Struktur der Flächenumsätze liefern kann.
- In der Kaufpreissammlung sind Verkäufe sowohl bebauter als auch unbebauter gewerblich genutzter Flächen erfasst. Durch den Einbezug von Verbraucher- und SB-Märkten werden zu einem bestimmten Teil auch Grundstücksverkäufe des Einzelhandels betrachtet, die vornehmlich der Nahversorgung dienen und sich häufig auch in Misch- und Wohngebieten befinden. Diese sind nicht Gegenstand der Untersuchung im Sinne des vorliegenden Gewerbeflächenkonzeptes. Zudem sind durch Immobilieninvestmentgeschäfte auch Mehrfachverkäufe von Grundstücken erfasst, ohne dass die Nutzung oder die Pächter gewechselt haben. Gleichzeitig befinden sich rund 15 % der veräußerten Grundstücke außerhalb von Gewerbegebieten. Die durchschnittlich 42 ha Flächenumsatz pro Jahr überschätzen daher die Aktivitäten auf dem Gewerbeflächenmarkt, wie sie mit der vorliegenden Untersuchung erfasst werden sollen.

**Abweichende Flächenumsätze in den unterschiedlichen Quellen**

Für die Prognose wird ein von Doppelzählungen und Sonderentwicklungen bereinigter durchschnittlicher Flächenumsatz an gewerblich genutzter Fläche von etwa 28,7 ha jährlich für das Jahr 2010 als Richtwert angenommen, der sich aus den Umsätzen der Grundstücksarten „unbebaute Gewerbeflächen“ und „bebaute Gewerbeflächen (Gewerbeimmobilien)“ sowie „Verbrauchermärkte“ und „SB-Märkte“ ohne Hafenerweiterung und ohne die beiden o.g. Großprojekte zusammensetzt. Dabei wird von 16,0 ha an unbebauter und 12,7 ha an bebauter Gewerbefläche ausgegangen.

**Bereinigter Umsatz von 16,0 ha an unbebauter und 12,7 ha an bebauter gewerblich genutzter Fläche als Basis für die Prognose**

**Abb. 4.1.3-1: Gewerbeflächenumsätze 1998 bis 2010 in ha und jahresdurchschnittliche Flächenumsätze nach Daten der Kaufpreissammlung sowie der Wirtschaftsförderung im Vergleich**



Quelle: Gutachterausschuss Hansestadt Lübeck, Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 4.2 Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis 2025

### 4.2.1 Grundlagen und Annahmen der Gewerbeflächenprognose

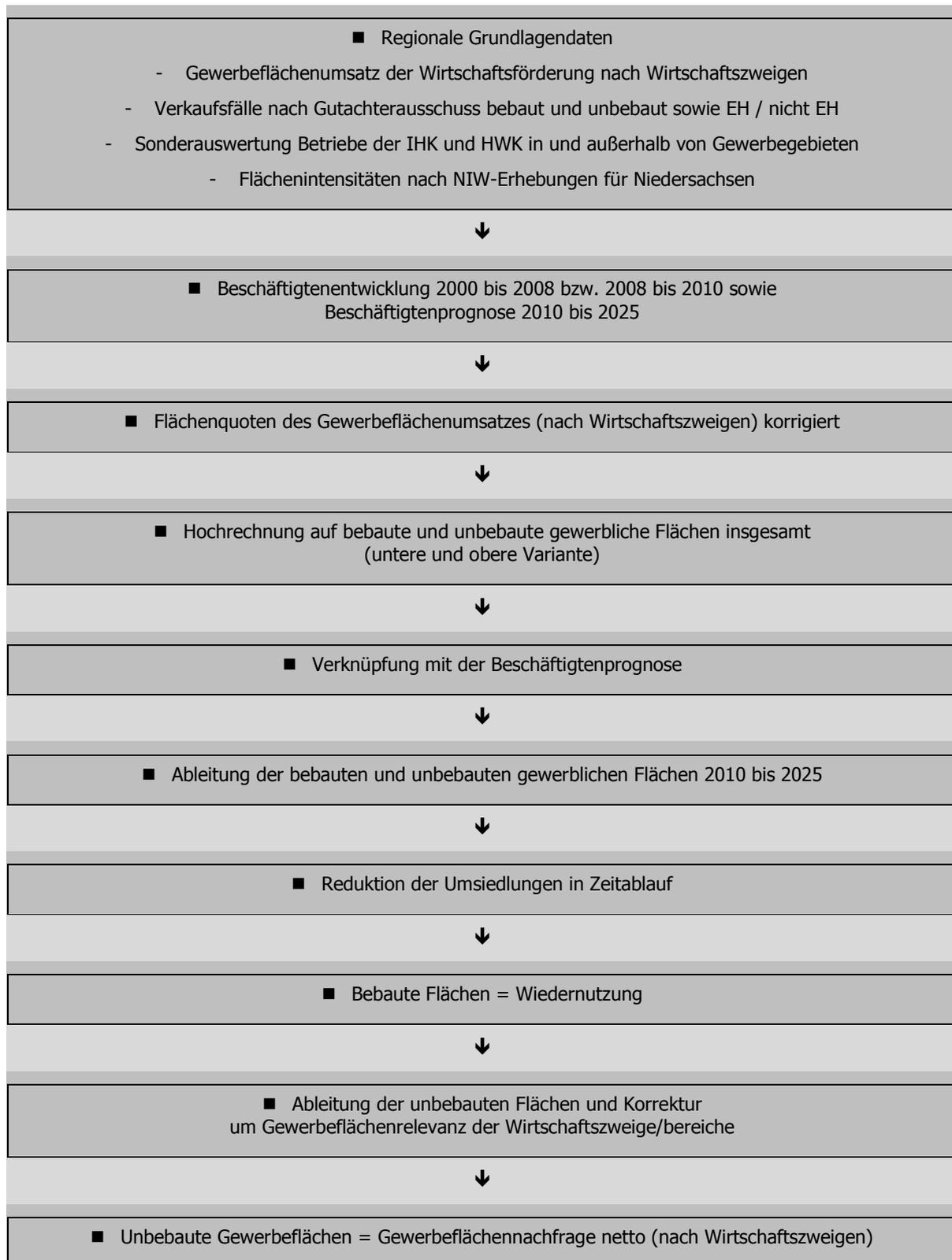
#### Modell der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage auf Basis der Beschäftigtenprognose 2010 bis 2025

Das Modell der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage basiert auf der Beschäftigtenentwicklung 2000 bis 2010 und der Beschäftigtenprognose 2010 bis 2025 sowie auf Auswertungen der bisherigen Gewerbeflächenumsätze in der Hansestadt Lübeck für den Zeitraum 1998 bis 2010. Dazu stehen die Datenbank der Wirtschaftsförderung mit den von ihr registrierten Gewerbeflächenverkäufen (nach Grundstückgröße und Branche) sowie Sonderauswertungen der Erhebungen des Gutachterausschusses der Hansestadt Lübeck zur Verfügung. Darüber hinaus sind vom Gutachter durch Georeferenzierung der Adressen Auswertungen von Betriebsdaten der Industrie- und Handelskammer zu Lübeck sowie der Handwerkskammer Lübeck nach ihrer Lage in Gewerbegebieten und außerhalb von Gewerbegebieten durchgeführt worden (Zu den einzelnen Arbeitsschritten vgl. Abb. 4.2.1-1).

#### Durchschnittlicher jährlicher Umsatz der WFG ohne Großprojekte von etwa 11,7 ha

Insgesamt ist im Zeitraum von 1998 bis 2010 durch die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH für die Hansestadt Lübeck ein Gewerbeflächenumsatz von 1.518.000 qm oder 11,7 ha p.a. registriert worden. Davon waren die durch zwei Möbelhäuser erworbenen Flächen (350.000 qm) Großprojekte mit besonderen Bedingungen, die in den folgenden Analysen, die auf eine zukünftig zu erwartende „durchschnittliche“ Gewerbeflächennachfrage abstel-

**Abb. 4.2.1-1: Arbeitsschritte der NIW-Gewerbeflächenprognose**



len, zunächst ausgeblendet werden sollen. Der Gewerbeflächenumsatz (ohne Großprojekte) betrug 1.168.800 qm oder etwa 9 ha pro Jahr.

#### **Nach Gutachterausschuss Grundstückverkäufe von 12,2 ha an unbebauten und 12,0 ha an bebauten Flächen**

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses wurden in den Jahren 1998 bis 2010 außerhalb der Innenstadt in Gewerbegebieten (ohne Einzelhandel) etwa 1.585.000 qm an unbebauten Flächen sowie zusätzlich 1.560.000 qm an bebauten Flächen (Gewerbebetrieben) veräußert. Das entspricht einem jährlichen Umsatz von 12,2 ha an unbebauter und 12,0 ha an bebauter Fläche.

#### **Nach Gutachterausschuss zusätzlich 6,0 ha an Flächen für Einzelhandel**

Zusätzlich sind nach dem Gutachterausschuss in den Jahren 1998 bis 2010 etwa 783.000 qm an unbebauten Flächen für Einzelhandel (ohne Möbelhaus-Flächen) sowie 176.000 qm an bebauten Flächen mit SB-Märkten umgesetzt worden. Für unbebaute Einzelhandelsflächen bedeutet dies einen jährlichen Umsatz von 6,0 ha und 1,4 ha für bebaute Einzelhandelsflächen.

#### **Hochrechnung der branchenspezifischen Flächennachfrage**

Die geschätzte (unkorrigierte) Flächennachfrage für 2010 in einer Größenordnung von 28,7 ha für bebaute und unbebaute Grundstücke ergibt sich aus den branchenspezifisch differenzierten und bei der Wirtschaftsförderung erfassten Umsätzen in einer Größenordnung von 11,7 ha abzüglich der Großprojekte von 2,7 ha, d.h. 8,9 ha, die mit einem Faktor von durchschnittlich 2,63 hochgerechnet werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass damit Doppelzählungen aufgrund von Mehrfachverkäufen ausgeblendet sind.

#### **Ermittlung der gewerbeflächenrelevanten Flächennachfrage**

Diese unkorrigierte Gesamtnachfrage richtet sich in einigen Branchen nur zu einem Teil auf Gewerbegebiete. Die gewerbeflächenrelevante Flächennachfrage ergibt sich durch Reduzierung der unkorrigierten Branchenwerte. Diese Reduktionsfaktoren betragen

- 20 % in den Branchen Ver- und Entsorgung sowie Baugewerbe,
- 40 % bei Information, Medien, Forschung, sonstigen unternehmensbezogenen Diensten, Gastronomie und Beherbergung, Sozial- und Gesundheitswesen, Erziehung und Unterricht sowie Öffentliche Verwaltung,
- 0 % bei allen übrigen Wirtschaftszweigen wie Verarbeitendes Gewerbe, Handel, Logistik und Verkehr.

#### **Reduzierung um den zentrenorientierten Einzelhandel**

Von der Flächennachfrage nach Einzelhandel wird darüber hinaus angenommen, dass sie sich zu 75 % auf Flächen außerhalb von Gewerbegebieten richtet, nur 25 % wird als Nachfrage des nicht zentrenorientierten Einzelhandels auf Gewerbegebieten „zugelassen“.

#### **Hochrechnung der branchenspezifischen Gewerbeflächennachfrage**

Durch Hochrechnung der branchenspezifischen Gewerbeflächennachfrage der letzten 13 Jahre, für die detaillierte Informationen vorliegen, auf die Ergebnisse der Beschäftigtenprognose 2010 bis 2025 wird die gesamte branchenspezifische Gewerbeflächennachfrage nach bebauten und unbebauten Grundstücken ermittelt. Von dieser wird die voraussichtliche Nachfrage nach bebauten Grundstücken sowie von unbebauten Grundstücken außerhalb von Gewerbegebieten (Geschäftshäuser, gewerblich genutzte Grundstücke in Mischgebieten u.ä.) abgezogen, sodass sich die Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen in Gewerbegebieten ergibt.

#### **Annahme rückläufiger Umsiedlungen**

Darüber hinaus wird für die zukünftige Gewerbeflächennachfrage erwartet, dass sie sich aufgrund von „Entmischungsprozessen“ im Zeitablauf tendenziell verringert. Dabei wird angenommen, dass sich Umsiedlungen von Gewerbebetrieben im Stadtgebiet aus beengten Lagen, wie wir sie in den vergangenen 13 Jahren beobachten konnten, zukünftig reduzieren werden. Es wird von einem Rückgang der Umsiedlungen um etwa die Hälfte bis 2025 ausgegangen. Da der Anteil der Umsiedlungen an der gesamten Gewerbeflächennachfrage in der Vergangenheit unterschiedlich ausfiel, wird auch der Rückgang im Jahr 2025 gegenüber 2010 je nach Wirtschaftszweig zwischen 10% und 33 % ausmachen.

**Tab. 4.2.1-1: Klassifizierung der Wirtschaftszweige in Wirtschaftsgruppen mit gleichen bzw. ähnlichen Standortanforderungen**

Wirtschaftsgruppe	WZ	WZ-Bezeichnung
Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe	13	Herstellung von Textilien
	14	Herstellung von Bekleidung (zu 50 %)
	15	Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen
	16	Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korkwaren (ohne Möbel)
	17	Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus
	18	Herstellung von Druckerzeugnissen; Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild- und Datenträgern
	19	Kokerei und Mineralölverarbeitung
	20	Herstellung von chemischen Erzeugnissen
	21	Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen
	22	Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren
	23	Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden
	24	Metallerzeugung und -bearbeitung
	Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	25
28		Maschinenbau (zu 50 %)
29		Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (zu 50 %)
31		Herstellung von Möbeln (zu 50 %)
10		Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln
11		Getränkeherstellung
14		Herstellung von Bekleidung (zu 50 %)
Ver- und Entsorgungsgewerbe	26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen
	27	Herstellung von elektrischen Ausrüstungen
	28	Maschinenbau (zu 50 %)
	29	Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen (zu 50 %)
	30	Sonstiger Fahrzeugbau
	31	Herstellung von Möbeln (zu 50 %)
	32	Herstellung von sonstigen Waren
Baugewerbe	33	Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen
	35	Energieversorgung
	36	Wasserversorgung
	37	Abwasserentsorgung
KFZ-Handel und Dienstleistungen, Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel	38	Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen; Rückgewinnung
	39	Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung
	41	Hochbau
Logistik, Lagerei und Verkehrswesen	42	Tiefbau
	43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe
	45	Handel mit Kraftfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen
Forschung und Entwicklung (FuE), Informations- und Mediendienleistungen (IuM)	46	Großhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
	47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)
	49	Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen
	50	Schifffahrt
	51	Luftfahrt
	52	Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr
	53	Post-, Kurier- und Expressdienste
Unternehmensdienstleistungen	58	Verlagswesen
	59	Herst., Verleih und Vertrieb von Filmen und Fernsehprogrammen; Kinos; Tonstudios und Verlegen von Musik
	60	Rundfunkveranstalter
	61	Telekommunikation
	62	Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie
	63	Informationsdienstleistungen
	72	Forschung und Entwicklung
	64	Erbringung von Finanzdienstleistungen
	65	Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen (ohne Sozialversicherung)
	66	Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten
sonstige Dienstleistungen	68	Grundstücks- und Wohnungswesen
	69	Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung
	70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung
	71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung
	73	Werbung und Marktforschung
	74	Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
	77	Vermietung von beweglichen Sachen
	78	Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften
	80	Wach- und Sicherheitsdienste sowie Detekteien
	81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau
	82	Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen für Unternehmen und Privatpersonen a. n. g.
	55	Beherbergung
	56	Gastronomie
	75	Veterinärwesen
79	Reisebüros, Reiseveranstalter und Erbringung sonstiger Reservierungsdienstleistungen	
84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	
85	Erziehung und Unterricht	
86	Gesundheitswesen	
87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	
88	Sozialwesen (ohne Heime)	
90	Kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten	
91	Bibliotheken, Archive, Museen, botanische und zoologische Gärten	
92	Spiel-, Wett- und Lotteriewesen	
93	Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung	
94	Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen (ohne Sozialwesen und Sport)	
95	Reparatur von Datenverarbeitungsgeräten und Gebrauchsgütern	
96	Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	

Quelle: Statistisches Bundesamt, Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008, eigene Zusammenstellung.

**Tab. 4.2.2-1: Schätzung der Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025 nach zusammengefassten Wirtschaftsbereichen für bebaute und unbebaute Grundstücke nach dem Normalzenario (untere und obere Variante)**

	Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025, in ha							
	Bebaute und unbebaute Grundstücke				darunter: unbebaute Grundstücke			
	Insgesamt		Jahresdurchschnitt		Insgesamt		Jahresdurchschnitt	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>67,2</b>	<b>82,1</b>	<b>4,5</b>	<b>5,5</b>	<b>37,4</b>	<b>45,7</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>40,8</i>	<i>49,8</i>	<i>2,7</i>	<i>3,3</i>	<i>22,7</i>	<i>27,7</i>	<i>1,5</i>	<i>1,8</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>26,5</i>	<i>32,3</i>	<i>1,8</i>	<i>2,2</i>	<i>14,7</i>	<i>18,0</i>	<i>1,0</i>	<i>1,2</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10,1</b>	<b>12,3</b>	<b>0,7</b>	<b>0,8</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>9,4</b>	<b>11,5</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>5,2</b>	<b>6,4</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz-</b>	<b>41,4</b>	<b>50,6</b>	<b>2,8</b>	<b>3,4</b>	<b>23,0</b>	<b>28,1</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>53,1</b>	<b>64,9</b>	<b>3,5</b>	<b>4,3</b>	<b>29,5</b>	<b>36,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>22,7</b>	<b>27,7</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>12,6</b>	<b>15,4</b>	<b>0,8</b>	<b>1,0</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>35,7</b>	<b>43,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,9</b>	<b>19,8</b>	<b>24,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>
zentrenorientierter Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie und Beherbergung	4,2	5,1	0,3	0,3	2,3	2,8	0,2	0,2
Sozial- und Gesundheitswesen	19,5	23,8	1,3	1,6	10,8	13,2	0,7	0,9
Erziehung und Unterricht	3,1	3,8	0,2	0,3	1,7	2,1	0,1	0,1
Öffentliche Verwaltung	4,9	6,0	0,3	0,4	2,7	3,4	0,2	0,2
Übrige Dienstleistungen	4,0	4,9	0,3	0,3	2,2	2,7	0,1	0,2
<b>Insgesamt</b>	<b>242,2</b>	<b>296,1</b>	<b>16,1</b>	<b>19,7</b>	<b>134,7</b>	<b>164,6</b>	<b>9,0</b>	<b>11,0</b>
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen								
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30.03.12								

### Untere und obere Variante der Gewerbeflächennachfrage

Um darüber hinaus die Bandbreite von flächensparenden und flächenextensiveren Unternehmensstrategien (Nachfrageverhalten) abbilden zu können, wird jeweils eine untere Variante mit etwa 90 % und eine obere Variante mit 110 % der ermittelten Richtwerte ausgewiesen. Damit wird deutlich, dass die zukünftige Gewerbeflächennachfrage in einem „Entwicklungskorridor“ zwischen der oberen und unteren Variante zu suchen ist.

### Standortrelevante Wirtschaftsgruppen

Die branchenspezifisch ermittelten Schätzwerte der Gewerbenachfrage sind in Absprache mit dem Auftraggeber zu Wirtschaftsgruppen zusammengefasst worden, die spezifische Standortanforderungen repräsentieren (vgl. Tab. 4.2.1-1).

### Ergebnisse nach 5-Jahres-Gruppen

Die ermittelten Werte der zu erwartenden Gewerbeflächennachfrage für die einzelnen Jahre können dabei nur Anhaltspunkte sein, weil die tatsächliche Nachfrage deutlichen Schwankungen unterworfen ist. Deshalb wird die Gewerbeflächennachfrage zu 5-Jahres-Gruppen 2010 bis 2015, 2015 bis 2020 und 2020 bis 2025 zusammengefasst. Entsprechend sind die ausgewiesenen Durchschnittswerte nur bedingt repräsentativ für einzelne Jahre.

Von der gesamten Nachfrage nach gewerblichen Flächen entfällt jeweils nur ein Teil auf ausgewiesene Gewerbegebiete. Hier wird angenommen, dass im Verarbeitenden Gewerbe, im Großhandel und bei dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel sowie bei Logistik und Lagerei jeweils 100 % auf ausgewiesene Gewerbegebiete entfallen. Im Baugewerbe wird von 60 % und in der Ver- und Entsorgungswirtschaft von 50 % ausgegangen. Bei der Informationswirtschaft, Medien, Forschung werden 34 %, bei den unternehmensbezogenen

**Tab. 4.2.2-2: Schätzung der Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck 2010 bis 2015, 2015 bis 2020 und 2020 bis 2025 nach zusammengefassten Wirtschaftsbereichen für bebaute und unbebaute Grundstücke nach dem Normalszenario (untere und obere Variante)**

	Gewerbeflächennachfrage für die Stadt Lübeck, in ha							
	Bebaute und unbebaute Grundstücke							
	2010-2015		2015-2020		2020-2025		2010-2025	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>25,8</b>	<b>31,6</b>	<b>22,5</b>	<b>27,5</b>	<b>18,9</b>	<b>23,1</b>	<b>67,2</b>	<b>82,1</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>15,5</i>	<i>19,0</i>	<i>13,6</i>	<i>16,7</i>	<i>11,6</i>	<i>14,2</i>	<i>40,8</i>	<i>49,8</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>10,3</i>	<i>12,6</i>	<i>8,8</i>	<i>10,8</i>	<i>7,3</i>	<i>8,9</i>	<i>26,5</i>	<i>32,3</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>4,0</b>	<b>4,9</b>	<b>3,4</b>	<b>4,1</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>10,1</b>	<b>12,3</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>3,7</b>	<b>4,5</b>	<b>3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	<b>3,2</b>	<b>9,4</b>	<b>11,5</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KFZ-</b>	<b>16,2</b>	<b>19,8</b>	<b>13,8</b>	<b>16,9</b>	<b>11,4</b>	<b>13,9</b>	<b>41,4</b>	<b>50,6</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>21,7</b>	<b>26,5</b>	<b>17,8</b>	<b>21,7</b>	<b>13,7</b>	<b>16,7</b>	<b>53,1</b>	<b>64,9</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>1,0</b>	<b>1,3</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>8,2</b>	<b>10,1</b>	<b>7,6</b>	<b>9,3</b>	<b>6,8</b>	<b>8,3</b>	<b>22,7</b>	<b>27,7</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>13,3</b>	<b>16,2</b>	<b>11,9</b>	<b>14,6</b>	<b>10,5</b>	<b>12,8</b>	<b>35,7</b>	<b>43,6</b>
zentrenorientierter Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie und Beherbergung	1,5	1,8	1,4	1,7	1,3	1,6	4,2	5,1
Sozial- und Gesundheitswesen	6,9	8,5	6,5	8,0	6,0	7,4	19,5	23,8
Erziehung und Unterricht	1,1	1,4	1,0	1,3	0,9	1,2	3,1	3,8
Öffentliche Verwaltung	2,3	2,8	1,6	2,0	1,0	1,3	4,9	6,0
Übrige Dienstleistungen	1,5	1,8	1,3	1,6	1,1	1,4	4,0	4,9
<b>Insgesamt</b>	<b>94,0</b>	<b>114,9</b>	<b>81,0</b>	<b>99,0</b>	<b>67,2</b>	<b>82,1</b>	<b>242,2</b>	<b>296,1</b>
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen								
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30.03.12								

Diensten 28 % und bei den sonstigen Dienstleistungen 20 % zugrunde gelegt. Bei der Nachfrage des zentrenorientierten Einzelhandels sowie des Einzelhandels der Nahversorgung wird angenommen, dass sie sich vollständig außerhalb von Gewerbegebieten abspielt. Die prognostizierte Nachfrage ist entsprechend reduziert worden (Tab. 4.2.2-1 bis 4.2.2-3).

#### 4.2.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenprognose

Auf der Basis der NIW-Beschäftigtenprognose 2010-2025 ergibt sich in der Gewerbeflächenprognose für den gleichen Zeitraum eine zu erwartende Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen von insgesamt 242,2 ha (untere Variante) bzw. 296,1 ha (obere Variante), d.h. von durchschnittlich 16,1 ha bzw. 19,7 ha pro Jahr (Tab. 4.2.2-1). Diese Nachfrage repräsentiert eine „normale“ Nachfrage für eine Stadt dieser Größenordnung und dieser wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung, ohne Berücksichtigung von Großprojekten mit spezifischen Bedingungen, wie die Hafenerweiterung oder die Möbelhaus-Flächen. Großprojekte dieser Art, die in der Stadtentwicklung einmalig oder allenfalls sporadisch auftreten, sind ohnehin gesondert zu kalkulieren und zu planen. Sie bleiben deshalb bei der Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage (zunächst) unberücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass von der gesamten Nachfrage nach Flächen des Einzelhandels lediglich 25 % in Gewer-

**Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen im Zeitraum 2010 bis 2025 von 242 bis 296 ha**

**Flächen des nicht zentrenorientierten Einzelhandels etwa 25 %**

**Tab. 4.2.2-3: Schätzung der Gewerbeflächennachfrage in der Hansestadt Lübeck 2010 bis 2025 nach zusammengefassten Wirtschaftsbereichen für unbebaute Grundstücke nach der Herkunft der Betriebe nach dem Normalzenario (unterer und obere Variante)**

Gewerbeflächennachfrage für die Stadt Lübeck, 2010-2025, in ha										
unbebaute Grundstücke										
	Untere Variante (min.)					Obere Variante (max.)				
	Insgesamt	Ansiedlung	Erweiterung	Verlagerung	Gründung	Insgesamt	Ansiedlung	Erweiterung	Verlagerung	Gründung
Primärproduktion	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>37,4</b>	<b>9,8</b>	<b>12,2</b>	<b>13,8</b>	<b>1,6</b>	<b>45,7</b>	<b>12,0</b>	<b>14,9</b>	<b>16,9</b>	<b>2,0</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	22,7	5,9	7,4	8,4	1,0	27,7	7,3	9,0	10,2	1,2
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	14,7	3,9	4,8	5,4	0,6	18,0	4,7	5,8	6,6	0,8
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5,6</b>	<b>1,3</b>	<b>0,8</b>	<b>3,5</b>	<b>0,0</b>	<b>6,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,0</b>	<b>4,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>5,2</b>	<b>2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>6,4</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0</b>	<b>3,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KfZ-</b>	<b>23,0</b>	<b>18,1</b>	<b>0,1</b>	<b>4,7</b>	<b>0,1</b>	<b>28,1</b>	<b>22,1</b>	<b>0,2</b>	<b>5,7</b>	<b>0,1</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>29,5</b>	<b>2,9</b>	<b>6,1</b>	<b>20,6</b>	<b>0,0</b>	<b>36,1</b>	<b>3,5</b>	<b>7,4</b>	<b>25,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>1,5</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>12,6</b>	<b>5,9</b>	<b>4,0</b>	<b>2,6</b>	<b>0,2</b>	<b>15,4</b>	<b>7,2</b>	<b>4,9</b>	<b>3,1</b>	<b>0,2</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>19,8</b>	<b>5,6</b>	<b>6,6</b>	<b>7,6</b>	<b>0,0</b>	<b>24,2</b>	<b>6,8</b>	<b>8,1</b>	<b>9,3</b>	<b>0,0</b>
zentrenorientierter Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gastronomie und Beherbergung	2,3	0,7	0,8	0,9	0,0	2,8	0,8	0,9	1,1	0,0
Sozial- und Gesundheitswesen	10,8	3,1	3,6	4,2	0,0	13,2	3,7	4,4	5,1	0,0
Erziehung und Unterricht	1,7	0,5	0,6	0,7	0,0	2,1	0,6	0,7	0,8	0,0
Öffentliche Verwaltung	2,7	0,8	0,9	1,1	0,0	3,4	0,9	1,1	1,3	0,0
Übrige Dienstleistungen	2,2	0,6	0,7	0,8	0,0	2,7	0,8	0,9	1,0	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>134,7</b>	<b>37,9</b>	<b>44,9</b>	<b>51,7</b>	<b>0,2</b>	<b>164,6</b>	<b>46,4</b>	<b>54,8</b>	<b>63,1</b>	<b>0,3</b>
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen										
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30.03.12										

begebenen realisiert werden. Die Nachfrage des zentrenorientierten Einzelhandels findet definitionsgemäß außerhalb von Gewerbegebieten statt.

**Leicht sinkende Nachfrage im Zeitablauf**

Die Schätzung der Nachfrage geht davon aus, dass sich die Nachfrage wegen der Zurückführung von Umsiedlungen innerhalb des Stadtgebietes im Zeitablauf reduziert. Die Nachfrage nach bebauten und unbebauten gewerblichen Flächen dürfte rechnerisch in der unteren Variante von etwa 19,4 ha in 2010 auf 11,7 ha in 2025 bzw. von 23,8 ha auf 14,3 ha in der oberen Variante sinken.

**Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen 2010 bis 2025 zwischen 135 und 165 ha**

Geht man aufgrund der Umsätze an gewerblichen Flächen der letzten 13 Jahre in der Hansestadt Lübeck von einem Anteil der unbebauten Flächen von etwa 55 % aus, ergibt sich eine abgeleitete Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen für den Zeitraum 2010 bis 2025 in der Größenordnung von 134,7 ha nach der unteren Variante bzw. von 164,6 ha nach der oberen Variante (Tab. 4.2.2-3). Das bedeutet eine durchschnittliche jährliche Gewerbeflächennachfrage nach unbebauten Flächen von 9,0 ha bis 11,0 ha. Im Prognosezeitraum dürfte die jährliche Nachfrage rechnerisch nach der unteren Variante von 10,8 ha auf 6,5 ha und nach der oberen Variante von 13,2 ha auf 8,0 ha sinken.

**Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftszweigen – es entfallen ...**

Die erwartete Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen 2010 bis 2025 in der Größenordnung von insgesamt 134,7 ha nach der unteren bzw. 164,6 ha nach der oberen Variante verteilt sich in unterschiedlicher Weise auf die standortrelevanten Wirtschaftsgruppen (vgl. Tab. 4.2.2-3).

**... etwa 28 % auf das verarbeitende Gewerbe**

- 37,4 ha bzw. 45,7 ha auf das Verarbeitende Gewerbe, darunter der etwas größere Teil von 22,7 ha bzw. 27,7 ha auf das emissionsarme Verarbeitende Gewerbe und 14,7 ha bzw. 18,0 ha auf emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe.

**Tab. 4.2.3-1: Schätzung der zusätzlichen Beschäftigung auf den unbebauten Gewerbeflächen in der Hansestadt Lübeck als Grundlage für die Berechnung der fiskalischen Wirkungen**

	Gewerbeflächennachfrage für die Stadt Lübeck					
	Gewerbeflächen, in ha				Beschäftigte auf unbebauten Gewerbeflächen * im Jahresdurchschnitt	
	bebaut und unbebaut		unbebaut			
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>67,2</b>	<b>82,1</b>	<b>37,4</b>	<b>45,7</b>	<b>785</b>	<b>935</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>40,8</i>	<i>49,8</i>	<i>22,7</i>	<i>27,7</i>	<i>474</i>	<i>566</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>26,5</i>	<i>32,3</i>	<i>14,7</i>	<i>18,0</i>	<i>311</i>	<i>369</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10,1</b>	<b>12,3</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>120</b>	<b>142</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>9,4</b>	<b>11,5</b>	<b>5,2</b>	<b>6,4</b>	<b>110</b>	<b>131</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, KfZ</b>	<b>41,4</b>	<b>50,6</b>	<b>23,0</b>	<b>28,1</b>	<b>487</b>	<b>578</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>53,1</b>	<b>64,9</b>	<b>29,5</b>	<b>36,1</b>	<b>637</b>	<b>750</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,8</b>	<b>31</b>	<b>37</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>22,7</b>	<b>27,7</b>	<b>12,6</b>	<b>15,4</b>	<b>259</b>	<b>311</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>35,7</b>	<b>43,6</b>	<b>19,8</b>	<b>24,2</b>	<b>411</b>	<b>492</b>
zentrenorientierter Einzelhandel	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0
Gastronomie und Beherbergung	4,2	5,1	2,3	2,8	47	57
Sozial- und Gesundheitswesen	19,5	23,8	10,8	13,2	220	266
Erziehung und Unterricht	3,1	3,8	1,7	2,1	35	43
Öffentliche Verwaltung	4,9	6,0	2,7	3,4	62	72
Übrige Dienstleistungen	4,0	4,9	2,2	2,7	46	55
<b>Insgesamt</b>	<b>242,2</b>	<b>296,1</b>	<b>134,7</b>	<b>164,6</b>	<b>2.840</b>	<b>3.376</b>
Gewerbeflächennachfrage ohne Großprojekte und ohne Hafenerweiterungsflächen						
Schätzung der zusätzlichen Beschäftigung auf den unbebauten Gewerbeflächen						
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30.03.12						

- Etwa zwischen 10,8 ha und 13,2 ha sind an Gewerbeflächennachfrage von der Ver- und Entsorgungswirtschaft sowie dem Baugewerbe zu erwarten. **... etwa 8 % auf Ver- und Entsorgung sowie Bau**
- Eine Nachfrage von 23,0 ha bzw. 28,1 ha wird für das KfZ-Gewerbe, den Großhandel und den nicht zentrenorientierten Einzelhandel prognostiziert. **... etwa 17 % auf KfZ-, Groß- und Einzelhandel**
- Auf die Logistikwirtschaft dürfte eine Gewerbeflächennachfrage nach unbebauten Flächen in der Größenordnung zwischen 29,5 ha und 36,1 ha entfallen.<sup>51</sup> **... etwa 22 % auf Logistikwirtschaft**
- Aus den unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowie Information, Medien und Forschung ist eine Gewerbeflächennachfrage von 14,1 ha bis 17,2 ha zu erwarten. **... etwa 10 % auf Unternehmensdienste**
- Die restliche Gewerbeflächennachfrage in der Größenordnung von 19,8 ha bis 24,2 ha entfällt auf die sonstigen Dienstleistungen, darunter allein 10,8 ha bis 13,2 ha auf das Sozial- und Gesundheitswesen. Eine Flächennachfrage des zentrenorientierten Einzelhandels auf unbebauten Gewerbeflächen wird ausgeschlossen. **... etwa 15 % auf sonstige Dienstleistungen**

<sup>51</sup> ohne Hafen(erweiterungs)flächen

### 4.2.3 Fiskalische Wirkungen der Gewerbeflächennachfrage im Überblick

#### **Modellrechnung der fiskalischen Wirkungen der Nachfrage nach (bisher) unbebauten Gewerbeflächen**

Die nachfolgenden Modellrechnungen gehen davon aus, dass nur die wirtschaftlichen Aktivitäten auf den nachgefragten unbebauten Flächen zusätzliche fiskalische Wirkungen entfalten. Für die bebauten gewerblichen Flächen wird angenommen, dass hier nur bisherige gewerbliche Aktivitäten ersetzt werden und damit kein zusätzlicher Effekt zu erwarten ist. Umgekehrt wird angenommen, dass ein Um- oder Ansiedlungsinteressent bzw. Gründer abwandert und an einem anderen Standort (ggf. im näheren Umfeld) seinen Steuerverpflichtungen nachkommt, wenn er keine geeignete Fläche findet.

Im Einzelnen werden die Gewerbesteuer, der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer, die Grundsteuer B sowie die Einnahmen aus der Einkommensteuer betrachtet. Da die genauen Steuerzahlungen z.B. nach Branchen in der amtlichen Statistik nicht erfasst werden und auch auf kommunaler Seite dem Steuergeheimnis unterliegen, muss mit standortspezifischen Durchschnittswerten operiert werden.

#### **Determinanten der zusätzlichen Gewerbesteuereinnahmen**

Determinanten der Gewerbesteuerschuld sind die auf den Flächen entstehenden Arbeitsplätze, die durchschnittlichen Gewerbesteuerzahlungen je Beschäftigten (im gewerblichen Bereich) in der Hansestadt Lübeck auf der Grundlage der kommunalen Finanzstatistik <sup>52</sup>, Korrekturfaktoren zu den branchenspezifischen Betriebsgrößen auf der Grundlage des Unternehmensregisters <sup>53</sup> sowie die Hebesätze des Standorts und des Landes <sup>54</sup>. Dabei wird angenommen, dass 75 % der Differenz zwischen der Steuereinnahmekraft des Standorts und des Landes im kommunalen Finanzausgleich ausgeglichen werden. Die Zahl der Beschäftigten auf den Gewerbeflächen nimmt parallel zur angenommen jährlichen Ausweisung im Jahresdurchschnitt von Jahr zu Jahr zu. Im ersten Jahr treten nur die auf den ersten Flächen angesiedelten Betriebe und ihre Beschäftigte als Gewerbesteuerzahler auf. In den nächsten Jahren kommen jeweils weitere hinzu. Von daher steigen die Gewerbesteuereinnahmen nach dieser Modellrechnung im Zuge der (verkauften) und genutzten Gewerbeflächen von Jahr zu Jahr an.

#### **Im Durchschnitt der Jahre zwischen 2.800 und 3.400 Beschäftigten auf den zusätzlichen Flächen**

Bei einer Gewerbeflächennachfrage nach unbebauten Grundstücken im Zeitraum 2010 bis 2025 in der Größenordnung von 134,7 bis 164,6 ha sind zwischen 2.840 bis 3.376 zusätzliche Beschäftigte (im Durchschnitt der Jahre) zu erwarten (Tab. 4.2.3-1). Dabei werden etwa 28 % der zusätzlichen Beschäftigten auf den Flächen im Verarbeitenden Gewerbe, 8 % in der Ver- und Entsorgungswirtschaft und im Baugewerbe, 17 % bei KFZ-Dienstleistungen, Großhandel und nicht zentrenorientiertem Einzelhandel, 22 % bei Logistik und Lagerei und etwa 9 % bei den Unternehmensdienstleistungen erwartet.

#### **Gewerbesteuereinnahmen auf den unbebauten Gewerbeflächen von jahresdurchschnittlich 2,4 bis 3,6 Mio EUR**

Für das erste Jahr werden auf den umgesetzten unbebauten Gewerbeflächen in der Größenordnung zwischen 711 bis 860 zusätzliche Beschäftigte erwartet. Davon dürften zwischen 614.000 EUR und 922.000 EUR an Gewerbesteuereinnahmen (netto) in die Stadtkasse fließen. Im Jahr 2025, wenn alle Flächen veräußert und genutzt wären, ergäben sich bei 4.870 bis 5.783 Beschäftigten Gewerbesteuereinnahmen in einer Größenordnung von 4.193.000 bis 6.190.000 EUR. Im Jahresdurchschnitt bedeutet das Gewerbesteuereinnahmen von 2.447.000 EUR nach der unteren und 3.617.000 EUR nach der oberen Variante. Sie würden damit eine Größenordnung zwischen 5,6 % und 8,3 % der gesamten Gewerbesteuereinnahmen der Hansestadt Lübeck des Jahres 2010 erreichen.

<sup>52</sup> Durchschnitt der Jahre 2008 bis 2010

<sup>53</sup> Jahr 2009

<sup>54</sup> Jahr 2010

**Tab. 4.2.3-2: Fiskalische Wirkungen von wirtschaftlichen Aktivitäten auf den unbebauten Gewerbeflächen 2010 bis 2025**

	Kommunale Einnahmen durch wirtschaftliche Aktivitäten auf den Gewerbeflächen nach Ausgleich, in EUR							
	Gewerbesteureinnahmen (netto) auf Gewerbeflächen				Einnahmen aus der Umsatzsteuer auf Gewerbeflächen			
	2010 bis 2025 insgesamt		2010 bis 2025 Jahresdurchschnitt *		2010 bis 2025 insgesamt		2010 bis 2025 Jahresdurchschnitt *	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>13.851.327</b>	<b>20.180.189</b>	<b>923.422</b>	<b>1.345.346</b>	<b>1.341.038</b>	<b>1.757.274</b>	<b>89.403</b>	<b>117.152</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>9.176.130</i>	<i>13.391.680</i>	<i>611.742</i>	<i>892.779</i>	<i>809.877</i>	<i>1.063.139</i>	<i>53.992</i>	<i>70.876</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>4.675.197</i>	<i>6.788.509</i>	<i>311.680</i>	<i>452.567</i>	<i>531.161</i>	<i>694.135</i>	<i>35.411</i>	<i>46.276</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>2.129.152</b>	<b>3.077.831</b>	<b>141.943</b>	<b>205.189</b>	<b>204.616</b>	<b>266.195</b>	<b>13.641</b>	<b>17.746</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>1.170.037</b>	<b>1.698.624</b>	<b>78.002</b>	<b>113.242</b>	<b>188.331</b>	<b>246.103</b>	<b>12.555</b>	<b>16.407</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz</b>	<b>5.480.887</b>	<b>7.945.409</b>	<b>365.392</b>	<b>529.694</b>	<b>832.476</b>	<b>1.086.572</b>	<b>55.498</b>	<b>72.438</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>8.342.614</b>	<b>12.003.382</b>	<b>556.174</b>	<b>800.225</b>	<b>1.088.052</b>	<b>1.409.381</b>	<b>72.537</b>	<b>93.959</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>357.603</b>	<b>519.565</b>	<b>23.840</b>	<b>34.638</b>	<b>53.676</b>	<b>70.222</b>	<b>3.578</b>	<b>4.681</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>3.402.581</b>	<b>4.999.609</b>	<b>226.839</b>	<b>333.307</b>	<b>441.786</b>	<b>584.725</b>	<b>29.452</b>	<b>38.982</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>1.964.682</b>	<b>3.837.234</b>	<b>130.979</b>	<b>255.816</b>	302.482	400.374	<b>20.165</b>	<b>26.692</b>
zentrenorientierter Einzelhandel	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastronomie und Beherbergung	481.406	712.590	32.094	47.506	79.900	106.491	5.327	7.099
Sozial- und Gesundheitswesen	1.241.524	2.767.472	82.768	184.498	174.417	229.828	11.628	15.322
Erziehung und Unterricht	0	0	0	0	0	0	0	0
Öffentliche Verwaltung	0	0	0	0	0	0	0	0
Übrige Dienstleistungen	241.751	357.172	16.117	23.811	48.165	64.055	3.211	4.270
<b>Insgesamt</b>	<b>36.698.883</b>	<b>54.261.842</b>	<b>2.446.592</b>	<b>3.617.456</b>	<b>4.452.457</b>	<b>5.820.848</b>	<b>296.830</b>	<b>388.057</b>
Kommunale Einnahmen durch Beschäftigung auf den neuen Gewerbeflächen								
* Mittelwert über 15 Jahre, Einnahmen durch Aufbau kontinuierlich steigend								
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12								

	Kommunale Einnahmen durch wirtschaftliche Aktivitäten auf den Gewerbeflächen nach Ausgleich, in EUR							
	Einnahmen aus der Grundsteuer auf Gewerbeflächen				Einnahmen aus der Einkommensteuer (netto) auf Gewerbeflächen			
	2010 bis 2025 insgesamt		2010 bis 2025 Jahresdurchschnitt *		2010 bis 2025 insgesamt		2010 bis 2025 Jahresdurchschnitt *	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>4.660.145</b>	<b>5.695.733</b>	<b>310.676</b>	<b>379.716</b>	<b>951.039</b>	<b>1.132.933</b>	<b>63.403</b>	<b>75.529</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>2.812.350</i>	<i>3.437.317</i>	<i>187.490</i>	<i>229.154</i>	<i>574.350</i>	<i>685.417</i>	<i>38.290</i>	<i>45.694</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>1.847.795</i>	<i>2.258.416</i>	<i>123.186</i>	<i>150.561</i>	<i>376.689</i>	<i>447.516</i>	<i>25.113</i>	<i>29.834</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>713.191</b>	<b>871.678</b>	<b>47.546</b>	<b>58.112</b>	<b>145.110</b>	<b>171.619</b>	<b>9.674</b>	<b>11.441</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>655.122</b>	<b>800.705</b>	<b>43.675</b>	<b>53.380</b>	<b>133.561</b>	<b>158.665</b>	<b>8.904</b>	<b>10.578</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz</b>	<b>2.896.776</b>	<b>3.540.504</b>	<b>193.118</b>	<b>236.034</b>	<b>590.376</b>	<b>700.524</b>	<b>39.358</b>	<b>46.702</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>3.798.137</b>	<b>4.642.168</b>	<b>253.209</b>	<b>309.478</b>	<b>771.626</b>	<b>908.643</b>	<b>51.442</b>	<b>60.576</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>186.625</b>	<b>228.097</b>	<b>12.442</b>	<b>15.206</b>	<b>38.066</b>	<b>45.273</b>	<b>2.538</b>	<b>3.018</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>1.528.977</b>	<b>1.868.749</b>	<b>101.932</b>	<b>124.583</b>	<b>313.306</b>	<b>376.978</b>	<b>20.887</b>	<b>25.132</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>2.433.724</b>	<b>2.974.552</b>	<b>162.248</b>	<b>198.303</b>	<b>497.846</b>	<b>596.387</b>	<b>33.190</b>	<b>39.759</b>
zentrenorientierter Einzelhandel	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastronomie und Beherbergung	275.715	336.985	18.381	22.466	56.663	68.656	3.778	4.577
Sozial- und Gesundheitswesen	1.300.219	1.589.156	86.681	105.944	266.869	322.398	17.791	21.493
Erziehung und Unterricht	208.737	255.123	13.916	17.008	42.793	51.534	2.853	3.436
Öffentliche Verwaltung	374.497	457.719	24.966	30.515	75.451	86.887	5.030	5.792
Übrige Dienstleistungen	274.556	335.568	18.304	22.371	56.071	66.913	3.738	4.461
<b>Insgesamt</b>	<b>16.872.696</b>	<b>20.622.184</b>	<b>1.124.846</b>	<b>1.374.812</b>	<b>3.440.931</b>	<b>4.091.023</b>	<b>229.395</b>	<b>272.735</b>
Kommunale Einnahmen durch zusätzliche Beschäftigung und durch Grundsteuer auf bislang unbebauten Gewerbeflächen								
* Mittelwert über 15 Jahre, Einnahmen durch Aufbau kontinuierlich steigend								
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30 03 12								

**Tab. 4.2.3-3: Fiskalische Wirkungen von wirtschaftlichen Aktivitäten auf den unbebauten Gewerbeflächen 2010 bis 2025**

	Kommunale Einnahmen durch wirtschaftliche Aktivitäten auf den Gewerbeflächen nach Ausgleich, in 1.000 EUR									
	Gewerbesteuer		Umsatzsteuer		Grundsteuer		Einkommensteuer		Steuereinnahmen insg.	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Primärproduktion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>13.851</b>	<b>20.180</b>	<b>1.341</b>	<b>1.757</b>	<b>4.660</b>	<b>5.696</b>	<b>951</b>	<b>1.133</b>	<b>20.804</b>	<b>28.766</b>
<i>Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>9.176</i>	<i>13.392</i>	<i>810</i>	<i>1.063</i>	<i>2.812</i>	<i>3.437</i>	<i>574</i>	<i>685</i>	<i>13.373</i>	<i>18.578</i>
<i>Emissionsintensives Verarbeitendes Gewerbe</i>	<i>4.675</i>	<i>6.789</i>	<i>531</i>	<i>694</i>	<i>1.848</i>	<i>2.258</i>	<i>377</i>	<i>448</i>	<i>7.431</i>	<i>10.189</i>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>2.129</b>	<b>3.078</b>	<b>205</b>	<b>266</b>	<b>713</b>	<b>872</b>	<b>145</b>	<b>172</b>	<b>3.192</b>	<b>4.387</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>1.170</b>	<b>1.699</b>	<b>188</b>	<b>246</b>	<b>655</b>	<b>801</b>	<b>134</b>	<b>159</b>	<b>2.147</b>	<b>2.904</b>
<b>Groß- und nicht zentrenrelevanter Handel, Kfz</b>	<b>5.481</b>	<b>7.945</b>	<b>832</b>	<b>1.087</b>	<b>2.897</b>	<b>3.541</b>	<b>590</b>	<b>701</b>	<b>9.801</b>	<b>13.273</b>
<b>Logistik, Lagerei</b>	<b>8.343</b>	<b>12.003</b>	<b>1.088</b>	<b>1.409</b>	<b>3.798</b>	<b>4.642</b>	<b>772</b>	<b>909</b>	<b>14.000</b>	<b>18.964</b>
<b>Information, Medien, Forschung</b>	<b>358</b>	<b>520</b>	<b>54</b>	<b>70</b>	<b>187</b>	<b>228</b>	<b>38</b>	<b>45</b>	<b>636</b>	<b>863</b>
<b>Unternehmensbezogene Dienste</b>	<b>3.403</b>	<b>5.000</b>	<b>442</b>	<b>585</b>	<b>1.529</b>	<b>1.869</b>	<b>313</b>	<b>377</b>	<b>5.687</b>	<b>7.830</b>
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>1.965</b>	<b>3.837</b>	<b>302</b>	<b>400</b>	<b>2.434</b>	<b>2.975</b>	<b>498</b>	<b>596</b>	<b>5.199</b>	<b>7.809</b>
zentrenorientierter Einzelhandel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastronomie und Beherbergung	481	713	80	106	276	337	57	69	894	1.225
Sozial- und Gesundheitswesen	1.242	2.767	174	230	1.300	1.589	267	322	2.983	4.909
Erziehung und Unterricht	0	0	0	0	209	255	43	52	252	307
Öffentliche Verwaltung	0	0	0	0	374	458	75	87	450	545
Übrige Dienstleistungen	242	357	48	64	275	336	56	67	621	824
<b>Insgesamt</b>	<b>36.699</b>	<b>54.262</b>	<b>4.452</b>	<b>5.821</b>	<b>16.873</b>	<b>20.622</b>	<b>3.441</b>	<b>4.091</b>	<b>61.465</b>	<b>84.796</b>
Kommunale Einnahmen durch zusätzliche Beschäftigung und durch Grundsteuer auf bislang unbebauten Gewerbeflächen										
Quelle: Beschäftigtenprognosen 2010-2025 des NIW, Gewerbeflächenprognose 2010-2025 des NIW, Stand: 30.03.12										

**Mehreinnahmen aus der Umsatzsteuer zwischen 290.000 und 380.000 EUR jährlich**

Der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer je Beschäftigten lag in der Hansestadt Lübeck im Jahresdurchschnitt 2008 bis 2010 bei 128 EUR und war damit höher als der Landesdurchschnitt von 109 EUR. Wenn 75 % der Differenz im kommunalen Finanzausgleich ausgeglichen werden, würden sich für das erste Jahr Mehreinnahmen in Höhe von 75.000 EUR nach der unteren Variante bzw. von 99.000 EUR nach der oberen Variante ergeben.

Im Jahr 2025 würden die Mehreinnahmen aus der Umsatzsteuer nach dem Finanzausgleich zwischen 509.000 EUR und 664.000 EUR liegen. Im Jahresdurchschnitt 2010 bis 2025 ergeben sich unter der Voraussetzung der Ansiedlung von durchschnittlich zwischen 2.840 und 3.376 Beschäftigten Einnahmen aus der Umsatzsteuer zwischen 297.000 EUR und 388.000 EUR (Tab. 4.2.3-2).

**Zusätzliche Einnahmen aus der Grundsteuer B zwischen 1,1 und 1,4 Mio. EUR**

Für die Grundsteuer geht in die vereinfachte Berechnung eine Schätzung des Einheitswerts bzw. des Steuermessbetrags ein. Über die Hebesätze vor Ort und den Landesdurchschnitt sowie die Ausgleichsquote von 75 % lassen sich die zusätzlichen Grundsteuereinnahmen aus den mit Gewerbebauten gewerblich genutzten Flächen ermitteln. Für die gewerblich genutzten Flächen werden im ersten Jahr zusätzliche Grundsteuereinnahmen zwischen 157.000 EUR nach der unteren und 192.000 EUR nach der oberen Variante erwartet. Die Einnahmen würden sich bis zum Jahr 2025 auf 2.053.000 EUR bzw. 2.509.000 EUR steigern. Im Jahresdurchschnitt 2010 bis 2025 ergeben sich somit nach der unteren Variante 1.125.000 EUR und nach der oberen Variante 1.375.000 EUR nach Berücksichtigung des Finanzausgleichs (Tab. 4.2.3-2).

**Mehreinnahmen aus der Einkommensteuer von jahresdurchschnittlich 229.000 bis 273.000 EUR**

Für die Einkommensteuer wird angenommen, dass entsprechend der Einpendlerquote der Beschäftigten am Arbeitsort nur ein Teil der Effekte vor Ort verbleibt und den Wohnstandorten der Beschäftigten zugerechnet werden muss. Insgesamt verbleiben Einnahmen aus der Einkommensteuer nach Berücksichtigung des Finanzausgleichs im ersten Jahr in Höhe von 57.000 EUR nach der unteren bzw. 69.000 EUR nach der oberen Variante. Im Jahr 2025 dürften die Mehreinnahmen zwischen 394.000 EUR und 467.000 EUR liegen. Im gesamten Zeitraum werden sich nach den Modellannahmen Einnahmen aus der Einkommensteuer in

einer Größenordnung von jahresdurchschnittlich 229.000 EUR bis 273.000 EUR ergeben (Tab. 4.2.3-2).

Die Gesamteffekte der wirtschaftlichen Nutzung der unbebauten Gewerbeflächen würden im Zeitraum 2010 bis 2025 zwischen 61,5 nach der unteren und 84,8 Mio. EUR nach der oberen Variante liegen (Tab. 4.2.3-3). Die Gewerbesteuererinnahmen liegen dabei mit 60 % bzw. 64 % an erster Stelle. Die Umsatzsteuer macht 7 % der Gesamtsumme aus. An zweiter Stelle stehen die Mehreinnahmen aus der Grundsteuer in einer Höhe von 27 % bzw. 24 %. Die zusätzlichen Einnahmen aus der Einkommensteuer machen zwischen 6 % und 5 % aus.

Die Ergebnisse dieser Modellrechnungen gehen in die Berechnungen der einzelnen Strategien ein (vgl. Abschnitt 7).

**Zwischen 60 % und 64 % der Mehreinnahmen aus der Gewerbesteuer und weitere 27 % bzw. 24 % aus der Grundsteuer**

### 4.3 Regionalwirtschaftliche Trends und Entwicklung der Gewerbeflächennachfrage

Die Grundzüge der quantitativen Nachfrage nach gewerblichen Flächen sind in der Flächenprognose auf der Basis der Beschäftigtenprognose bis 2025 dargelegt. Unter qualitativen Aspekten ist dabei eine ganze Reihe von regionalwirtschaftlichen Trends zu berücksichtigen.

- Auch weiterhin wird es angesichts der zu erwartenden industriellen Dynamik eine Flächennachfrage durch Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes geben. Auch bei rückläufiger Beschäftigung wird es aufgrund der sinkenden Arbeitsplatz-Flächen-Relation im modernen Fabrikanlagenbau zu zusätzlicher Gewerbeflächennachfrage kommen. Zudem sind in diesem Segment auch nach wie vor kleine Industrie- und Handwerksbetriebe aus beengten, konfliktreichen Lagen umzusiedeln.
- Wegen der besonderen regionalwirtschaftlichen Bedeutung vor allem von industriellen Aktivitäten mit überregionalem Absatz, die in der Regel intensiv in Wertschöpfungsketten eingebunden sind und positive Impulse auf andere regionale Zulieferer und Dienstleister geben, ist ein nachfragegerechtes Flächenangebot für diese Branche von großer Bedeutung.
- Bei Mehrbetriebsunternehmen besteht eine besondere Sensibilität hinsichtlich der lokalen Standortbedingungen. Weil die Bedingungen an unterschiedlichen Standorten bekannt sind und Investitionsentscheidungen (die immer auch Standortentscheidungen sind) abgewogen werden können, wiegen hier regionale Engpässe und Hemmnisse besonders stark.
- Dienstleistungen, und vor allem die unternehmensbezogenen Dienste, zählen nicht nur zu den Wirtschaftszweigen mit der höchsten Dynamik, sie siedeln sich auch in immer stärkerem Maße in Gewerbegebieten an. Dabei werden zunehmend qualitativ hochwertige Angebote präferiert.
- Die Flächennachfrage des Einzelhandels wird auch zukünftig ungebrochen sein, wobei allerdings auch kleinere Standorte aufgegeben werden dürften. Dem vorliegenden Konzept liegt die Strategie zugrunde, den zentrenorientierten Einzelhandel auf gewerbliche Flächen nicht zuzulassen, um eine wohnbevölkerungsnaher Versorgung zu ermöglichen und die Attraktivität der innerstädtischen Standorte nicht zu gefährden.
- Für Logistik- und Distributionsgewerbe wird von einer differenzierten Nachfrage ausgegangen. Abgesehen von den hafenauffinen Aktivitäten sind für die städtischen Standorte besonders Aktivitäten mit höheren Wertschöpfungs- und Beschäftigungsanteil interessant.
- Bei Ansiedlungen prägt neben objektiven Standortqualitäten auch die Mischung an bereits angesiedelten Betrieben das Image eines Gewerbegebietes. Von daher muss bei der Vermarktung in besonderem Maße auf den Mix an zueinander passenden Betrieben geachtet werden. In der Regel bedeutet dies das Vorhalten eines differenzierten Ange-

**Weiterhin Flächennachfrage durch Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes**

**Nachfragegerechtes Flächenangebot für das Verarbeitende Gewerbe**

**Regionale Engpässe und Hemmnisse wiegen bei Mehrbetriebsunternehmen besonders stark**

**Dienstleistungsunternehmen bevorzugen qualitativ hochwertige Flächen**

**Weiterhin eine hohe Nachfrage des Einzelhandels**

**Städtische Standorte für Aktivitäten mit hoher Beschäftigungsintensität interessant**

**Mix der Betriebe in einem Gewerbegebiet für die Vermarktung von besonderer Bedeutung**

bots und einen längeren Atem bei der Vermarktung. Den höheren Kosten stehen dann aber Standortzufriedenheit und –treue der Betriebe und das Vorhandensein attraktiver Gewerbegebiete gegenüber.

**Attraktivität urbaner Räume ausgelöst durch den Strukturwandel**

- Die zunehmende Wissensorientierung des Strukturwandels mit einer stetigen Zunahme an qualifizierten und hochqualifizierten Kräften (vor allem von Fachhochschul- und Hochschulabsolventen) verschiebt die Standortqualitäten zugunsten der großstädtischen Verdichtungsräume und auch der mittleren Großstädte mit entsprechenden Angeboten an Bildungseinrichtungen.

**Räumliche Nähe zu Bildungseinrichtungen zunehmend von Bedeutung**

- Die Nähe zu Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen gewinnt in zunehmendem Maße als Standortfaktor an Gewicht. Für die Unternehmen kommt es aber darauf an, diese Standortvorteile auch zu nutzen. Die Kompetenzbereiche der Entwicklungscluster sind hierfür wichtige Ansatzpunkte.

**Besondere Ausgründungspotenziale in Hochschulnähe**

- Im Umfeld von Hochschulen und Forschungseinrichtungen bestehen besondere Ausgründungspotenziale, die vor allem aufgrund ihres hochqualifizierten Personals und der günstigen Entwicklungschancen regionalwirtschaftlich besonders interessant sind.

**Der Standortwettbewerb um qualifiziertes Personal verschärft sich**

- Der Wettbewerb um Fachkräfte nimmt zu. Die großen Wirtschaftsräume werden hier versuchen, ihre Standortvorteile zunehmend auszuspielen. Kleiner Großstädte mit Bildungs- und Hochschuleinrichtungen haben hier sicherlich eine bessere Position als periphere Regionen, aber der Wettbewerb verstärkt sich und wird bei hochqualifizierten Kräften überregional und zunehmend auch international ausgetragen. Entwicklungstrends auf der Nachfrageseite bei wachsenden, in das Rentenalter überwechselnden Arbeitnehmerzahlen und zukünftig sinkenden Absolventenzahlen von Bildungseinrichtungen und Hochschulen werden den Ausgleich zunehmend erschweren. Von daher sind regionale Strategien zur Sicherung und Entwicklung eines nachfragegerechten Fachkräfteangebots von großer Bedeutung für einen Wirtschaftsstandort.

**Ansiedlungsvorhaben von sehr großen Produktionsbetrieben sind sehr selten**

- Ansiedlungsvorhaben von sehr großen Produktionsbetrieben erreichen immer ein großes öffentliches Interesse, sind allerdings extrem selten. Betrachtet man die Ansiedlungen großer Betriebe der Chemie-, Automobil- oder Halbleiterindustrie in den ostdeutschen Bundesländern als Sonderentwicklungen, die vor allem in Zusammenhang mit der deutschen Vereinigung zu sehen sind, zählt Deutschland als Ganzes nicht zu den Gewinnern des Standortwettbewerbs um große Industrieansiedlungen. Dieser wird schon heute vor allem mit osteuropäischen Aufholländern oder gar China geführt. Strategien, die auf die Ansiedlung von Großbetrieben setzten, sind sehr risikoreich und erfordern zudem weit mehr als ein großräumiges Gewerbeflächenangebot. Weitere regionale Standort- und Rahmenbedingungen müssen sehr gut passen, u.a. das Fachkräfteangebot auf dem Arbeitsmarkt. Neben großen Produktionsbetrieben ist im Grunde nur noch bei Distributionsbetrieben vorstellbar, dass diese Größenordnungen von 10 ha und mehr erreichen. Den Kosten für das Vorhalten von so großen Flächen steht damit eine vergleichsweise geringe Erfolgswahrscheinlichkeit gegenüber, die gegeneinander abzuwägen sind. Es ist zu bedenken, dass das Vorhalten einer sehr großen Fläche mit Sicherheit Ressourcen von anderen (wichtigen) Segmenten der Gewerbeflächenpolitik abzieht.

## 5. Analyse des Gewerbeflächenangebotes

Ein zentrales Element des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ist eine detaillierte Aufnahme und Analyse des Gewerbeflächenangebotes in der Hansestadt Lübeck. Neben der Auswertung von vorhandenen Informationsgrundlagen der Stadt, der Wirtschaftsförderung (bspw. Planunterlagen, Brachflächenkataster) sowie von Immobilienportalen zu den einzelnen Flächenpotenzialen wurden im Rahmen der Analyse Gespräche mit der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung sowie mit Experten des Immobilienmarktes geführt, um Fachmeinungen zu den Bestandsflächen und ihrer Entwicklung einzuholen.

**Detaillierte Aufnahme und Analysen des Gewerbeflächenangebotes**

Die Erfassung des Gewerbeflächenangebotes in der Hansestadt Lübeck erfüllt mehrere Funktionen im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes:

- Sie verschafft einen Überblick über vorhandene Flächenpotenziale sowohl hinsichtlich der Standortquantität als auch der -qualitäten,
- sie liefert Informationen zur Eignung der Flächen, den Preis sowie die Aktivierbarkeit,
- in der Gegenüberstellung zur prognostizierten Flächennachfrage sollen zukünftige Engpässe bei der Versorgung der Wirtschaft mit Gewerbeflächen von unterschiedlicher Eignung und Standortqualität identifiziert werden.
- Daraus resultierend ergeben sich Handlungsbedarfe für die Wirtschaftsförderung, die KWL GmbH und die Stadtplanung, um eine ausreichende und vor allem passgenaue Gewerbeflächenversorgung als Basis für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt zu gewährleisten.

Die Datenbasis des Flächenangebotes dient darüber hinaus der Information der Wirtschaftsförderung in der Betreuungstätigkeit. Dies sowie die Anforderungen an ein Gewerbeflächenmonitoring erfordern eine kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung der Informationen über das Gewerbeflächenangebot in der Hansestadt Lübeck <sup>55</sup>.

### 5.1 Erhebungskulisse und methodische Vorgehensweise

Erhoben wurden bestehende Flächenpotenziale in Gewerbe- und Industriegebieten sowie weitere für die gewerbliche Entwicklung bedeutsame Flächen in Misch- und Sondergebieten in der Hansestadt Lübeck ab einer Größe von 0,1 ha. Die in die Erhebung einzubeziehenden Gebiete wurden von der projektbegleitenden Arbeitsgruppe festgelegt (vgl. Tab. 5.1–1 als Übersicht sowie im Detail die Steckbriefe im Anhang). Nicht in die Betrachtung einbezogen wurden die Hafengebiete (Sonderbauflächen Hafen) sowie die Innenstadt.

**Erhebung der Flächenpotenziale ab 0,1 ha**

Die fokussierten Gebiete, in denen die Flächenpotenziale erhoben wurden, umfassen eine Fläche von insgesamt 1.234 ha und decken damit die gewerblichen Flächen sowie die gewerblichen Sonderbauflächen (großflächiger Einzelhandel, Ausbildungspark) in der Hansestadt Lübeck komplett ab.

**Insgesamt 1.234 ha Flächenpotenzial in der Hansestadt Lübeck**

Die Flächenpotenziale sind aufgrund ihrer Standortfaktoren Standorttypen zuzuordnen, so dass eine nach Standortanforderungen und -affinitäten differenzierte Gegenüberstellung von Flächenangebot und prognostizierter Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftsgruppen erfolgen kann.

**Differenzierung der Flächenpotenziale nach Standorttypen**

Für die Hansestadt Lübeck wurden sieben unterschiedliche Standorttypen definiert. Es hat sich dabei gezeigt, dass die einzelnen Gewerbegebiete durchaus Flächenpotenziale unterschiedlichen Standorttyps aufweisen. Eine Zuordnung des Standorttyps erfolgte daher auf der Ebene der einzelnen Potenzialflächen und nicht auf der Gebietsebene, dennoch haben

**Unterteilung in sieben verschiedene Standorttypen in der Hansestadt Lübeck**

---

<sup>55</sup> Vgl. hierzu Kapitel 9.

die einzelnen Gebiete gemäß ihrer Lage und ihrer vorherrschenden Standortqualitäten den Charakter bestimmter Standorttypen, denen diese zugeordnet werden können:

- **Klassisches Gewerbegebiet**
  - Klassisches Gewerbegebiet Eignung für Betriebe geringer und mittlerer Emission, Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss < 3km, ohne Durchfahrung von Wohngebieten/Ortskernen), Verfügbarkeit großer Parzellen (> 1 ha)
  - Insbesondere geeignet für emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Lagerei
  - Gebiete: Padelügger Weg, Roggenhorst, Genin-Süd, Malmöstraße, Rapsacker, Geniner Straße, Dänischburg, Gleisdreieck, Glashüttenweg, Gewerbepark am Flughafen; Fischereihafen/Baggersand
  
- **Klassisches Industriegebiet**
  - Eignung für emissionsintensive Betriebe, Eignung für Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen und/oder besonderen Anforderungen an die Straßenerschließung (Autobahnanschluss < 3km, ohne Durchfahrung von Wohngebieten/Ortskernen), Verfügbarkeit großer Parzellen (> 1 ha)
  - Insbesondere geeignet für emittierendes Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Logistik und Lagerei, Ver- und Entsorgungsgewerbe
  - Gebiete: Glashüttenweg, Roggenhorst, Genin-Süd, Herrenwyk, Posener Straße, Industriepark Schlutup
  
- **Standort für hafenaффines Gewerbe**
  - Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Hafen, optimale bi- bzw. trimodale Anbindung
  - Eignung für „hafenaффines“ Gewerbe, insbesondere Verarbeitendes Gewerbe, Logistik und Lagerei, Ver- und Entsorgungsgewerbe
  - Gebiete: Herrenwyk, Posener Straße, Seelandstraße, Skandinavienkai, Schlutup
  
- **Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark**
  - Eignung für nicht wesentlich störende, emissionsarme Betriebe, keine wesentlich störende oder verunstaltende Nutzungen in der Umgebung, Anspruch an Image und Umfeldgestaltung, ÖPNV-Erreichbarkeit
  - Insbesondere geeignet für emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe, unternehmensnahe Dienstleistungen, tlw. sonstige Dienstleistungen, KFZ-, Groß-, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, Forschung und Entwicklung, IuM-Dienstleistungen
  - Gebiete: Dänischburg, Villeroy & Boch, Bernsteindreher Weg, Herrendamm, Krummeck, Gleisdreieck, Gneversdorfer Weg, Herrenholz, Lohmühle, Ausbildungspark Blankensee
  
- **Standorte für produzierendes Handwerk**
  - wie klassisches Gewerbegebiet/Logistikstandort bzw. höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark (je nach Emissionsintensität des Betriebs), überregionale Verkehrsanbindung weniger bedeutend (regionaler Absatz), zusätzlich kleine Grundstückszuschnitte (< 1.500 qm) vorhanden bzw. entwickelbar

**Tab. 5.1-1: Gewerbegebiete in der Hansestadt Lübeck im Fokus der Untersuchung**

Gebietsbezeichnung	Gebietsgröße in ha	Vorherrschender Standorttyp
Ausbildungspark Blankensee	25,8	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark, Standort für prod. Handwerk
Bernsteindreherweg	10,7	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark, Standort für prod. Handwerk
Dänischburg	5,7	Klassisches Gewerbegebiet, Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Dräger Gewerbepark	15,5	Wissenschaftsstandort, integrierter urbaner Standort
Fischereihafen/Baggersand	10,1	Klassisches Gewerbegebiet
Geniner Straße	135,9	Klassisches Gewerbegebiet
Genin-Süd	96,3	Klassisches Gewerbegebiet, klassisches Industriegebiet, Standort für prod. Handwerk
Gewerbeflächenentwicklung Schlutup	10,1	Standort für prod. Handwerk
Gewerbepark am Flughafen	12,4	Klassisches Gewerbegebiet
Glashüttenweg	63,8	Klassisches Gewerbegebiet, klassisches Industriegebiet
Gleisdreieck	36,3	Klassisches Gewerbegebiet, Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Gneversdorferweg	3,7	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Herrendamm	4,9	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Herrenholz	38,8	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Herrenwyk	71,2	Klassisches Industriegebiet, Standort für hafenaффines Gewerbe
Hochschulstadtteil	12,2	Wissenschaftsstandort
Industriepark Schlutup	80,0	Klassisches Industriegebiet, Standort für prod. Handwerk
Krummeck	15,1	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Lohmühle	32,7	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
Malmöstraße	34,1	Klassisches Gewerbegebiet
Neuhof	6,3	Standort für prod. Handwerk
Padelügger Weg	63,0	Klassisches Gewerbegebiet
Posener Straße	99,8	Klassisches Industriegebiet, Standort für hafenaффines Gewerbe
Rapsacker	13,3	Klassisches Gewerbegebiet
Roggenhorst	147,4	Klassisches Gewerbegebiet; klassisches Industriegebiet
Schlutup	23,5	Standort für hafenaффines Gewerbe
Seelandstraße	68,1	Standort für hafenaффines Gewerbe
Skandinavienkai	48,7	Standort für hafenaффines Gewerbe
Teerhofinsel	15,1	Standort für prod. Handwerk
Villeroy+Boch	33,4	Höherwertiges Gewerbegeb./ Gewerbepark
<b>Fläche insgesamt</b>	<b>1.234,0</b>	

Quelle: eigene Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

- Insbesondere geeignet für Handwerksbetriebe aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe
- Gebiete: Genin-Süd, Neuhof, Industriepark Schlutup, Gewerbeflächenentwicklung Schlutup, Teerhofsinsel, Bernsteindreher Weg, Ausbildungspark Blankensee

■ **Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorte**

- Kleine Flächen verfügbar, Büro- und Laborimmobilien, gutes Image, gute Umfeldqualität, gute ÖPNV-Erreichbarkeit, Zentrumsnähe, unmittelbare Nähe zu relevanten wissenschaftlichen Einrichtungen oder Leitfirmen
- Insbesondere geeignet für FuE, IuM-Dienstleistungen, emissionsarme wissensintensive Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, komplementäre unternehmensnahe Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen
- Gebiete: Hochschulstadtteil, Dräger-Gewerbepark

■ **Integrierte urbane Standorte**

- Überwiegend für Büros bzw. büroähnliche Nutzungen geeignet, Gutes Image, hohe Umfeldqualität, urbaner Charakter, keine störenden Nutzungen vorhanden oder zu erwarten, gute ÖPNV-Erreichbarkeit, geringe Zentrumsentfernung
- Insbesondere geeignet für FuE, IuM-Dienstleistungen, emissionsarme wissensintensive Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, unternehmensnahe Dienstleistungen und sonstige Dienstleistungen
- Gebiete in Lübeck mit Flächenpotenzialen des Standorttyps: Dräger-Gewerbepark

**Gewerbeflächen-  
immobilienportal der  
Hansestadt Lübeck  
(Symbion)**

Basis zur Identifizierung des Gewerbeflächenangebotes ist zum einen das Gewerbeflächenimmobilienportal der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH (Symbion), in dem öffentliche und private Immobilienangebote erfasst sind. Für das Flächenangebot berücksichtigt wurden bebaute und unbebaute Grundstücke in den fokussierten Gewerbegebieten ab 1.000 qm. Nicht erfasst wurden reine Büroflächen.

**Ermittlung des  
Flächenpotenzials auch aus  
der Brachflächen- und  
Baulückenerhebung**

Zum anderen wurden Flächenpotenziale ab 1.000 qm aus der Brachflächen- und Baulückenerhebung der KWL GmbH und der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH aufgenommen. In der Erhebung wurden Flächen erfasst, die

- unbaut oder geringfügig bebaut sind, jedoch nicht dem Markt zur Verfügung stehen,
- nach Aufgabe der vorhergehenden Nutzung über einen längeren Zeitraum ungenutzt sind, jedoch bislang vom Eigentümer nicht vermarktet werden konnten,
- noch eine Restnutzung aufweisen (z. B. Nutzung als Lagerplatz oder als Parkplatz) jedoch im Sinne einer ökonomisch produktiven gewerblichen Nutzung als untergenutzt bezeichnet werden können.

Zu den identifizierten Flächen wurden die relevanten Informationen erhoben, die für die Aktivierung für eine gewerbliche Nutzung im Rahmen der Wirtschaftsförderung notwendig sind. Diese betreffen neben Größe, Bebauung, Preis, Altlastensituation, Planungsrecht, Restriktionen, Erschließung, Störanfälligkeit der Umgebungsnutzung vor allem die Bestimmung der Nutzungseignung und Aktivierbarkeit der Fläche.

## Inhalte der Erhebung

Für die identifizierten Flächen werden die quantitativen und qualitativen Informationen erfasst, die für die Aufgaben der Wirtschaftsförderung und Stadtplanung erforderlich sind. Dabei ist zu bemerken, dass für die einzelnen Flächen nicht alle Informationen im Rahmen des Gutachtens ermittelt werden konnten bzw. einige Informationen für einzelne Flächen unbekannt sind. Es wird zukünftig Aufgabe des Gewerbeflächenmonitorings sein, fehlende Informationen sukzessive zu erheben bzw. zu ermitteln.

Neben Angaben zur Identifizierung der Flächen (Identifikationsnummern, Name des Gewerbegebietes und Adresse) wurden Informationen zu folgenden Merkmalen ermittelt:

### Informationen für die Aktivierung des Flächenpotenzials

- Gemarkung: Name der Gemarkung
- Flurstück: Nummer
- Grundbuch LüBl.: Nummer
- Eigentümer: Name des Eigentümers
- Eigentümerart: Unterscheidung nach privaten und öffentlichen (Stadt Lübeck, kommunale Gesellschaften, Landes- und Bundeseigentum) Eigentümer
- Vermarktung: Es wird festgestellt, ob die Fläche zum Verkauf steht
- Standorttyp: Einordnung der Nutzungseigenschaften der Fläche nach den benannten sieben Standorttypen
- Grundstücksfläche insgesamt: Flächengröße in qm
- Teilbarkeit: Bei Flächen ab 5.000 qm wird erfasst, ob die Fläche teilbar ist
- Preis: Gesamtpreis des Grundstücks/der Immobilie in €
- Preis pro m<sup>2</sup>: Quadratmeterpreis in € nach Angebot bzw. Bodenrichtwert bei fehlenden Angaben zum Preis
- F-Plan: Art der baulichen Nutzung nach dem F-Plan
- Festsetzung B-Plan: zulässige Nutzung gemäß Festsetzung im B-Plan oder Verfahren nach § 34 BauGB bei Flächen im Innenbereich bzw. Verfahren nach § 35 BauGB bei Flächen im Außenbereich, wenn kein B-Plan vorhanden ist
- B-Plan Nr.
- B-Plan Planungsstand
- Bebauung: Feststellung, ob die Fläche bebaut ist
- Art der Bebauung: Lagerhalle, Produktionsgebäude, Werkstatt, Büro, sonstige Gebäude
- Fläche in Gebäuden in qm
- derzeitige Nutzung: Grünland (unspezifisch), Grünland mit Gehölzen, Garten-/Kleingartennutzung, Baumbestand / Gehölzfläche, Brache (Ruderalvegetation), Landwirtschaft, Parkplatznutzung, Lagerfläche, Gebäudebestand, sonstige Nutzung
- Altlasten bzw. Altlastenverdacht
- Altlasten Untersuchungsstand: Es werden die Kenntnisse erfasst, ob eine Fläche auf Altlasten untersucht wurde bzw. ob Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind
- Naturschutzrechtliche Beschränkungen möglich: Erfassung der Kenntnisse möglicher naturschutzrechtlicher Restriktionen im Zuge einer gewerblichen Nutzung
- Umfeld (Konfliktpotenzial): Erfassung der Kenntnis über mögliche Konfliktpotenziale im direkten Umfeld der Fläche durch Wohnnutzung oder Schutzgebiete, die zu Nutzungseinschränkungen führen können

- Innere Erschließung: Erfassung der Kenntnis einer inneren Erschließung des Grundstückes, insbesondere bei teilbaren Grundstücken von Bedeutung
- Äußere Erschließung: Erfassung der Kenntnis eines Anschlusses des Grundstücks an das Straßenverkehrsnetz
- Entfernung Autobahnanschluss in m
- Entfernung ÖPNV Haltstelle in m
- Topographie, Bodenbeschaffenheit: Erfassung der Kenntnis eventueller Schwierigkeiten bei einer Bebauung des Grundstücks aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Reliefs
- Nutzungsvorstellung Eigentümer: Erfassung der Kenntnis über Nutzungsvorstellungen des Eigentümers (bspw. eigene Erweiterungsfläche, Verkauf als SO Einzelhandelsfläche).
- Aktivierbarkeit: Einstufung des Aktivierungshemmnisses in gering, mittel und hoch nach dem im folgenden Unterkapitel beschriebenen Schema.

### Kategorisierung der Aktivierbarkeit von Flächen

#### **Aktivierungshemmnisse vor allem durch abweichende Preisvorstellungen der Verkäufer**

Von besonderer Bedeutung für die Beurteilung von Potenzialflächen im Bestand sind Erkenntnisse zur Aktivierbarkeit der Flächen bzw. zu Aktivierungshemmnissen, um hieraus Handlungserfordernisse für die Wirtschaftsförderung und Stadtplanung abzuleiten. Hemmnisse bestehen vor allem in abweichenden Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer, planungsrechtlichen Restriktionen hinsichtlich angestrebter Nutzungen, Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung von Flächen (insbesondere vor dem Hintergrund eines Altlastenverdachts bzw. tatsächlicher Kontaminationen), die einer kurzfristigen gewerblichen Nutzung der Potenzialflächen entgegen stehen. Aber auch die jeweiligen Standortbedingungen und Ausstattung der Flächen (Erschließung, Umfeld) können eine Vermarktung erschweren. Die Einordnung der Aktivierbarkeit erfolgt nach der Annahme, dass gewisse Standortbedingungen die Aktivierung von Flächen grundsätzlich begünstigen bzw. erschweren können. Die tatsächliche Eignung und Aktivierbarkeit ist jedoch im individuellen Einzelfall zu prüfen. Denn es kann durchaus passieren, dass Flächen trotz generell ungünstiger Standortbedingungen passgenau zur individuellen Nachfrage im Einzelfall sein können.

Ein grundlegendes Kriterium für die Aktivierbarkeit der Fläche ist, ob sie der Eigentümer dem Markt zur Verfügung stellt, d.h. ob die Fläche zum Verkauf bzw. Vermietung steht. Es wurden Des Weiteren verschiedene Arten von Hemmnissen identifiziert, die einer erfolgreichen Vermarktung von Flächen entgegenstehen können:

#### ■ Abweichende Nutzungs- und Preisvorstellungen der Eigentümer:

- Vorhaltung der Fläche für eine Betriebserweiterung oder für eine erst längerfristig realisierbare Nutzungsidee
- Überhöhte Preisvorstellungen der Eigentümer (Erwartungen hinsichtlich besserer wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche z.B. für den Wohnungsbau oder für großflächigen Einzelhandel)
- Komplizierte oder ungeklärte Eigentumsverhältnisse, mangelndes Interesse der Eigentümer an einer Vermarktung, fehlende Vermarktungs-Kompetenz

#### ■ Rechtliche Restriktionen:

- Fehlendes Planungsrecht für bestimmte Arten von gewerblichen Nutzungen
- Sonstige Restriktionen, die die Art der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit einschränken (z.B. Lärmschutz, Denkmalschutz, Wasserschutz)

■ Kosten für den Erwerb und die Aufbereitung der Fläche:

- Zeitlicher und/oder finanzieller Aufwand für die Schaffung von Planungsrecht und für andere Maßnahmen zur Aufbereitung der Fläche (z.B. Erschließung, Altlastenbeseitigung, Abriss etc.)
- Kosten, die für den Erwerb und/oder die Entwicklung der Fläche bereits entstanden sind und wieder „hereingeholt“ werden sollen, so dass eine Aktivierung für weniger zahlungskräftige Nutzungen abgelehnt wird
- Fläche ist in der Bilanz des Eigentümers mit einem Buchwert eingestellt, der momentan auf dem Markt nicht realisierbar ist, eine Wertberichtigung wird jedoch gescheut
- Finanzierungs- bzw. Fördermöglichkeiten für eine gewerbliche Grundstücksentwicklung zu marktfähigen Preisen fehlen oder sind nicht bekannt

■ Passgenauigkeit der Fläche

- Flächengröße, Teilbarkeit, Erweiterungspotenziale
- Infrastrukturelle Erschließung, Engpässe für bestimmte Nutzungen
- Bebauung

Auf der Grundlage der erfassten Informationen zu den Flächen wurden die Kriterien auf ihr Aktivierungshemmnis bewertet (vgl. Tab. 5.1–2):

1. Planungsrecht: Bewertet wird der Grad der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten gemäß der Festsetzung der zulässigen Nutzung nach dem B-Plan
2. Preis: Preis je qm in EUR. Ist kein Preis genannt, wird der Bodenrichtwert als Grundlage herangezogen
3. Altlasten: Altlasten bzw. Altlastenverdacht wird dann bewertet, wenn Kenntnisse hierzu vorliegen
4. Naturschutz: Bewertet werden mögliche Einschränkungen der Nutzung aufgrund naturschutzrechtlicher Restriktionen auf der Fläche
5. Umfeldsensibilität: Bewertet werden mögliche Einschränkungen der Nutzung aufgrund sensibler Nutzungen im unmittelbaren Umfeld (Wohngebiet, Schutzgebiet)
6. Innere Erschließung: Bewertet wird das Vorhandensein einer inneren verkehrlichen Erschließung
7. Äußere Erschließung: Bewertet wird der verkehrliche Anschluss der Fläche an das Straßennetz
8. Autobahnanbindung: Bewertet wird die Entfernung zur Autobahn
9. ÖPNV: Bewertet wird die Entfernung zur nächsten Haltestelle des ÖPNV
10. Teilbarkeit: Bewertet wird die Möglichkeit einer Teilung von Flächen von min. 5.000 qm, also der flexiblen Anpassung an eine potenzielle Nachfrage
11. Bebauung: Bewertet wird das Vorhandensein von Gebäuden
12. Topographie, Bodenbeschaffenheit: Bewertet werden Nutzungseinschränkungen bzw. besondere bauliche Anforderungen aufgrund der Topographie und/oder der Bodenbeschaffenheit auf der Fläche

**Bewertung der  
Aktivierungshemmnisse für  
das Flächenpotenzial**

Die einzelnen Kriterien sind nach dem Grad des Aktivierungshemmnis in gering, mittel und hoch mittels Punkten (0 für gering, 1 für mittel und 2 für hoch) eingestuft. Eine Gesamtbewertung des Aktivierungshemmnisses nach Punkten wird wie folgt vorgenommen:

**Einteilung des  
Aktivierungshemmnisses in  
gering, mittel und hoch**

- Geringes Aktivierungshemmnis bei bis zu 1/3 der max. zu vergebenen Punktezahl (Anzahl der bewerteten Kriterien multipliziert mit 2)
- Mittleres Aktivierungshemmnis bei über 1/3 bis 2/3 der max. zu vergebenen Punktezahl
- Hohes Aktivierungshemmnis bei über 2/3 der max. zu vergebenen Punktezahl

Das Merkmal „Vermarktung“ geht gesondert in die Bewertung des Aktivierungshemmnisses ein: Allein die Tatsache, dass eine Fläche nicht vermarktet wird, d.h. derzeit nicht zum Verkauf steht, bedeutet ein hohes Aktivierungshemmnis für die Fläche, auch wenn die standörtlichen und planungsrechtlichen Bedingungen zur Aktivierung der Fläche günstiger sind.

**Tab. 5.1-2: Einstufung des Aktivierungshemmnisses**

Kriterium	Gering (0 Punkte)	Mittel (1 Punkt)	Hoch (2 Punkte)
Planungsrecht: Festsetzung der zulässigen Nutzung	GI	GE	SO, MI und andere
Preis	<= 40 EUR	über 40 bis 70 EUR	> 70 EUR
Altlasten bzw. Altlastenverdacht vorhanden	Nein		Ja
Naturschutzrechtliche Restriktionen möglich	Nein		Ja
Umfeldsensibilität: Wohnnutzung, Schutzgebiet im Umfeld	Nein		Ja
Innere Erschließung	Vorhanden bzw. nicht notwendig		Nicht vorhanden bzw. notwendig
Äußere Erschließung	Vorhanden		Nicht vorhanden
Entfernung Autobahnanschluss	<= 3 km	über 3 bis 5 km	> 5 km
Entfernung ÖPNV-Haltestelle	<= 300 m	über 300 bis 500 m	> 500 m
Teilbarkeit (Bewertung bei Flächen ab 5.000 qm)	Möglich		Nicht möglich
Bebauung	Nein		Ja
Topographie, Bodenbeschaffenheit	Keine Einschränkungen		Besondere Anforderungen

Hinweis zum Planungsrecht: Bei Flächen nach § 34 wird nach Absprache mit der Stadtplanung das Planungsrecht nicht in die Bewertung einbezogen. Bei GI-Flächen werden praktische Einschränkungen, die sich aus einer möglichen Vorhaltung von Flächen zugunsten bestimmter Betriebe ergeben, unberücksichtigt gelassen. SO-Flächen weisen ein hohes Aktivierungshemmnis auf, da es sich bei diesen zum größten Teil um Flächen für großflächigen Einzelhandel in Genin-Süd handelt, die so derzeit nicht umgesetzt werden können.

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 5.2 Ergebnisse der Gewerbeflächenerhebung

### 5.2.1 Flächenangebot insgesamt

Es wurden 150 Flächen in den 30 Gewerbegebieten identifiziert, die insgesamt 315 ha umfassen. Weniger als die Hälfte – 71 Flächen mit insgesamt 142 ha – stehen dem Markt zur Verfügung und werden zum Verkauf angeboten. Ein Großteil dieser Flächen (103 ha) sind unbebaut. Die größten unbebauten Flächenpotenziale in der Vermarktung stehen in Genin-Süd zu Verfügung (21 ha), gefolgt vom Gewerbegebiet Seelandstraße (15 ha), Herrenwyk (14 ha), Gewerbepark am Flughafen (12 ha) und Skandinavienkai (11 ha) (vgl. Tab. 5.2.1-1).

**Genin-Süd mit den größten unbebauten Flächenpotenzialen, ...**

Von den 173 ha Gewerbefläche, die derzeit nicht vermarktet werden, sind 117 unbebaute Flächen, die zu knapp zwei Drittel allein auf die Gebiete Genin-Süd (29 ha) und Industriepark Schlutup (48 ha) entfallen. Hierbei handelt es sich zum einen in Genin-Süd um die ungenutzten SO-Flächen für den Einzelhandel sowie um Reserveflächen von Unternehmen, zum anderen sind es im Industriepark Schlutup die zwischenzeitlich bewaldeten Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik.

**...aber auch mit den größten Flächen, die nicht in der Vermarktung sind**

**Tab. 5.2.1-1: Gewerbeflächenpotenziale in den Gewerbegebieten (in ha)**

Standorttyp*			Insgesamt	in der Vermarktung (71 Flächen)			nicht in der Vermarktung (79 Flächen)		
1.	2.			Insgesamt	unbebaut	bebaut	Insgesamt	unbebaut	bebaut
Ha		Schlutup	3,6	2,4		2,4	1,2	0,4	0,8
Ha		Seelandstraße	24,1	15,1	15,1		9,0	9,0	
Ha		Skandinavienkai	16,9	10,6	10,6		6,3		6,3
In	Ha	Herrenwyk	23,9	18,3	13,5	4,8	5,6	5,6	
In	Ha	Posener Straße	20,3	3,6	0,4	3,2	16,6	0,2	16,4
Gw	In	Genin-Südwest	44,4	15,7	15,7		28,6	28,6	
Gw	In	Glashüttenweg	9,5	3,1		3,1	6,4	2,8	3,6
Gw	In	Roggenhorst	20,6	8,4	5,7	2,7	12,2	6,8	5,4
Gw		Fischereihafen/ Baggersand	10,1				10,1		10,1
Gw		Geniner Straße	14,3	8,8	6,0	2,8	5,4	2,9	2,6
Gw		Gewerbepark am Flughafen	12,1	12,1	12,1				
Gw		Malmöstraße	0,9	0,9		0,9			
Gw		Padeligger Weg	17,3	12,8	9,0	3,8	4,5	3,2	1,3
Gw		Rapsacker	0,2				0,2		0,2
Gw	Gp	Gleisdreieck	0,8				0,8	0,8	
Gp	Gw	Dänischburg	3,6	3,6	3,6				
Gp		Gneversdorferweg	0,3	0,3	0,3				
Gp		Herrendamm	1,4	1,4	1,4				
Gp		Lohmühle	7,9	6,9	3,6	3,3	1,0		1,0
Gp		Villeroy+Boch	8,1				8,1		8,1
Gp	pH	Bernsteindreherweg	4,4				4,4	4,4	
pH	In	Industriepark Schlutup	51,1	3,4	1,2	2,2	47,7	47,7	
ph		Genin-Südost	9,9	9,9	4,8	5,1			
pH		Gewerbeflächenentw. Schlutup	4,2				4,2	4,2	
pH		Teerhofinsel	0,3				0,3	0,2	0,2
Wi	uS	Dräger Gewerbepark	4,9	4,9		4,9			
		Insgesamt	315,1	142,4	103,0	39,4	172,7	116,8	55,9

\* Vorherrschender Standorttyp: Gw = klassisches Gewerbegebiet, In = klassisches Industriegebiet, Ha = Standort für hafenauffines Gewerbe, Gp = Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark, pH = Standort für produzierendes Handwerk, uS = integrierter urbaner Standort, Wi = Wissenschafts- und Technologiestandort

Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

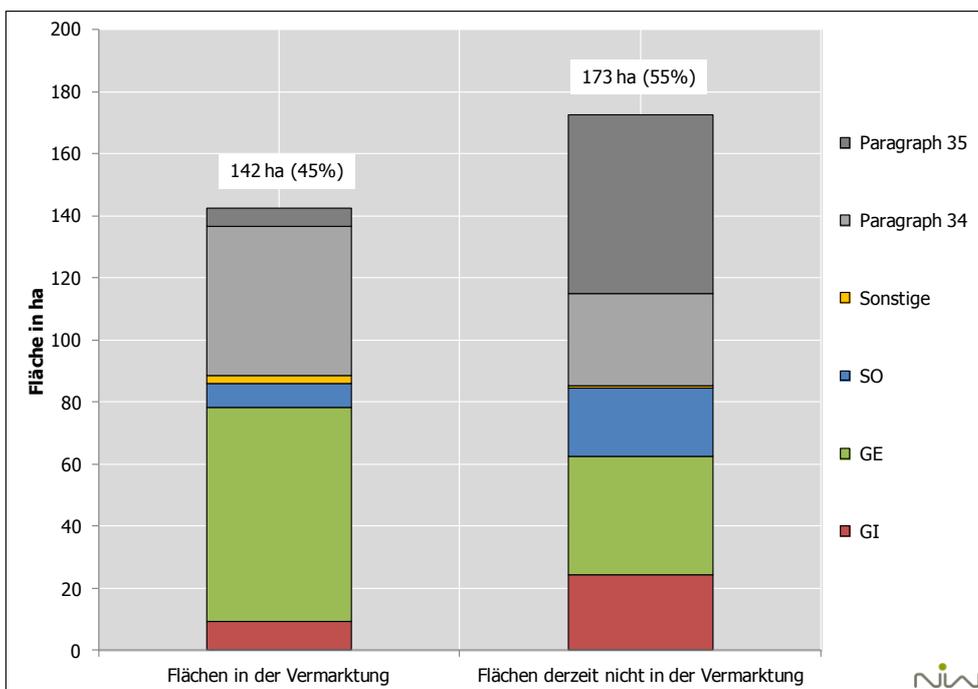
**Kein Aktivierungshemmnis durch das Fehlen eines Bebauungsplanes...**

Insgesamt sind 45 % der Flächenpotenziale GE und GI Flächen: 107 ha GE und 34 ha GI (vgl. Abb. 5.2.1-1). Des Weiteren sind 9 % bzw. 30 ha der Potenzialfläche Sonderbaufläche für den (Fach- bzw. nicht zentrenrelevanten) Einzelhandel. Für gut 45 % der Flächenpotenziale besteht keine Festsetzung der Nutzungsart aufgrund fehlender Bebauungspläne. In diesen Fällen kann eine Nutzung gemäß § 34 BauGB „Zulassung von Vorhaben im Innenbereich“ erfolgen. Die Stadtplanung der Hansestadt Lübeck sieht im Fehlen eines B-Plans kein explizites Aktivierungshemmnis und verweist auf die Möglichkeiten einer Flächennutzung im Rahmen der Zulässigkeit gemäß Paragraph 34. Andere Nutzungsarten (MI, WA, Grün- und Sportflächen, Gemeindebedarf) haben mit rund 3 ha einen Anteil von 1 % an den Flächenpotenzialen. Insbesondere auf diesen Flächen ist die Aktivierbarkeit für eine gewerbliche Nutzung besonders schwer. Dies muss jeweils nach Einzelfall unter Betrachtung der jeweiligen Umstände abgewogen werden.

**...durch die Nutzung des §34**

Von den 142 ha Gewerbefläche in der Vermarktung entfallen 69 ha auf GE-Flächen und 9 ha auf GI-Flächen. 8 ha sind Sonderbauflächen und 55 ha sind Flächen ohne Bebauungsplan, die gemäß § 34 zu entwickeln sind. 60 ha sind Flächen im öffentlichen Besitz, von denen zwei Drittel im Eigentum der KWL GmbH ist. Diese Flächen sind fast ausschließlich unbebaut. Die privaten Flächen in der Vermarktung teilen sich zu fast gleichen Teilen von jeweils 40 ha auf bebaute und unbebaute Flächen auf (vgl. Abb. 5.2.1-1).

**Abb. 5.2.1-1: Gewerbeflächenpotenziale nach Festsetzung der Nutzung\***



\* Verfahren nach § 34 bzw. § 35 BauGB auf den Flächen, für die keine Festsetzung vorgenommen wurde

Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

**Der Großteil des Flächenpotenzials hat einen Quadratmeterpreis von 40-70 Euro**

Die unbebauten Flächen in der Vermarktung haben einen (gewichteten) durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 56 EUR. Fast ein Viertel des Flächenangebotes hat einen Quadratmeterpreis bis zu 40 EUR, weitere 30 % liegt in der Klasse bis 60 EUR, was dem langjährigen Durchschnitt des Gewerbeflächenpreises in der Hansestadt Lübeck entspricht (vgl. Tab. 5.2.1-2). Knapp die Hälfte des Flächenangebotes hat einen Quadratmeterpreis über 60 EUR, wengleich ein Großteil davon einen Preis von weniger als 70 EUR je qm hat (Genin-Süd, Skandinavienkai) (vgl. Tab. 5.2.1-2).

**Tab. 5.2.1-2: Flächenangebot unbebauter Flächen in der Vermarktung nach Preisgrößenklasse**

	<b>Fläche in ha</b>	<b>Anzahl der Flächen</b>	<b>Anteil in %</b>
bis 40 €	24,9	4	24,1
bis 60 €	30,1	15	29,2
bis 80 €	43,3	13	42,0
bis 100 €	2,3	4	2,2
über 100 €	2,4	3	2,4
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>103,0</b>	<b>39</b>	<b>100,0</b>

Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

## 5.2.2 Flächenangebot nach Aktivierbarkeit

Flächen, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen, d.h. nicht zum Verkauf angeboten werden, sind zunächst grundsätzlich nicht aktivierbar. Daher wird im Folgenden der Fokus vor allem auf die am Markt angebotenen Flächen gelegt, die zunächst grundsätzlich verfügbar sind.

**Fokus auf Flächen in der Vermarktung**

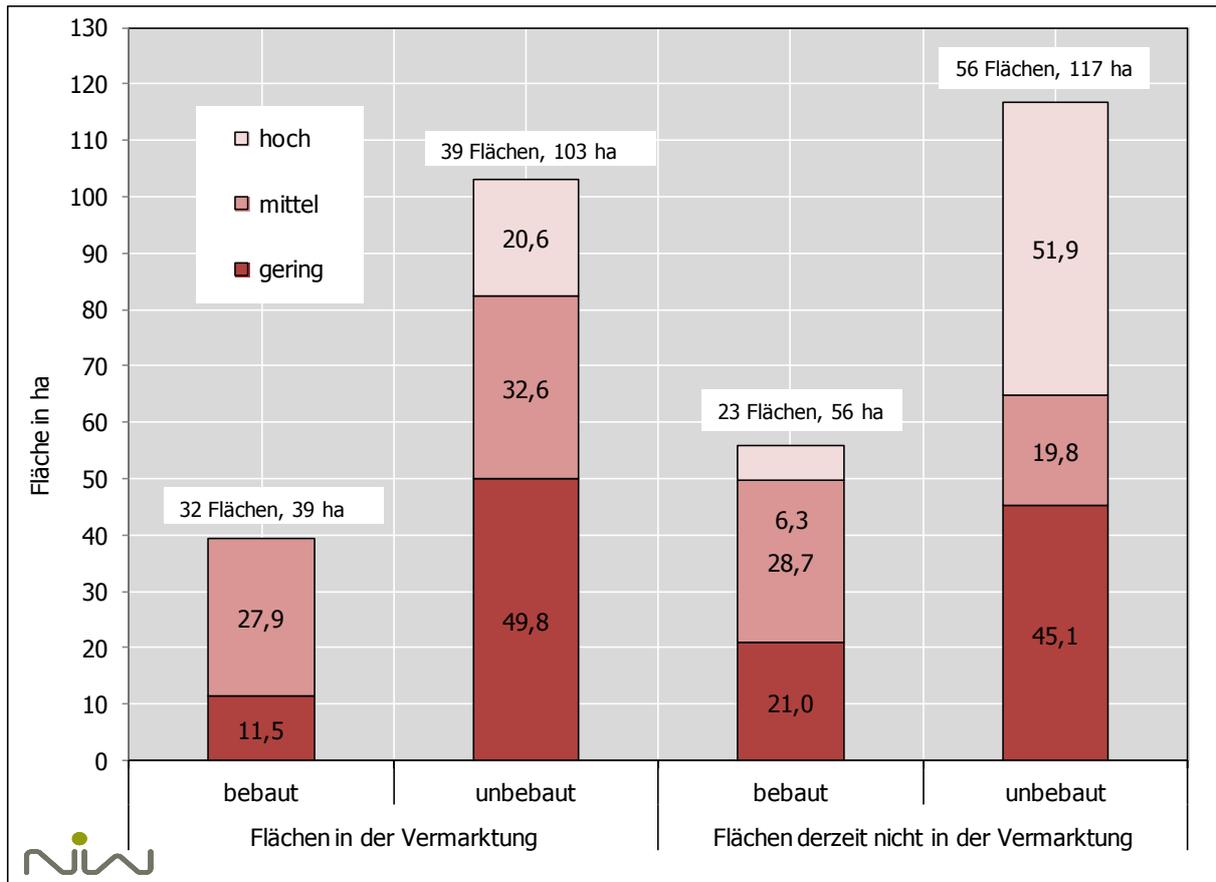
Die 142 ha in der Vermarktung stehenden Gewerbeflächen haben überwiegend geringe oder mittlere Aktivierungshemmnisse. Unter der bebauten Fläche (39 ha) sind keine Flächen mit hohem Aktivierungshemmnis vorhanden (vgl. Abb. 5.2.2-1).

Bei den unbebauten Flächen (103 ha) haben zwei Flächen mit insgesamt 20,6 ha ein hohes Aktivierungshemmnis. Dies sind ungünstig erschlossene große Flächen in rückwärtiger Lage in den Gewerbegebieten Seelandstraße und Geniner Straße, auf denen zudem mit naturschutzrechtlichen Restriktionen zu rechnen ist.

Bei den derzeit nicht vermarkteten und daher nicht aktivierbaren Flächen zeigt sich auf der Grundlage der Bewertung der Standortbedingungen, dass jeweils mehr als die Hälfte der bebauten und unbebauten Flächen aufgrund ihrer Standortqualität geringe und mittlere Aktivierungshemmnisse aufweisen. Dieses Reservepotenzial kann jedoch nur durch Verkaufsabsichten der Eigentümer aktiviert werden. Allein 20 ha der unbebauten, derzeit nicht vermarkteten Flächen mit geringen und mittleren Aktivierungshemmnissen sind Erweiterungsflächen von Unternehmen, die zumindest mittelfristig dem Markt nicht zur Verfügung gestellt werden.

Knapp 52 ha der unbebauten und derzeit nicht vermarkteten Flächen sind bewaldete Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik Schlutup, die den Gewerbegebieten Industriepark und Gewerbeflächenentwicklung Schlutup entsprechen. Eine zukünftige Entwicklung weiterer Flächen für gewerbliche Nutzungen erscheint vor allem aufgrund naturschutzrechtlicher Bedenken sowie der Altlastensituation auf dem ehemaligen Rüstungsstandort als ausgesprochen schwierig bis unmöglich.

**Abb. 5.2.2-1: Gewerbeflächenpotenziale nach Aktivierbarkeitshemmnissen**



Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

### 5.2.3 Flächenangebot nach Standorttypen

Eine wesentliche Information für die Gewerbeflächenpolitik ist im Zusammenhang mit der Prognose der zukünftig zu erwartenden Gewerbeflächenachfrage die Eignung des Flächenangebotes für bestimmte Nutzungen entsprechend ihrer Einordnung nach Standorttyp <sup>56</sup>.

**Einordnung des Flächenangebotes...**

**Tab. 5.2.3-1: Gewerbeflächenpotenziale in der Vermarktung nach Standorttypen und Größenklassen**

	Summe von Grundstücksfläche insgesamt, in ha							Anzahl der Flächen
	Klassisches Gewerbegebiet	Klassisches Industriegebiet	Standort für hafenaffines Gewerbe	Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	Standort für produzierendes Handwerk	Integrierter urbaner Standort	Insgesamt	
bis 0,15 ha	0,4					0,1	0,5	4
bis 0,3 ha	6,5	3,3	1,6	1,3			12,6	17
bis 0,5 ha	4,3	2,9		5,3	1,2		13,6	10
bis 1 ha	1,9			0,3			2,2	10
bis 2 ha	2,0		0,4				2,3	6
bis 5 ha	29,2	7,1	7,1	2,3	7,0	8,1	60,8	18
über 5 ha	35,2		15,1				50,3	6
Gesamtergebnis	79,4	13,2	24,2	9,2	8,2	8,2	142,4	71
Durchschnittliche Flächengröße, in ha	1,8	1,7	4,0	1,2	2,7	2,7	2,0	
Anteil der Flächen, in %								
teilbar	56,5	32,5	29,3	65,6	58,6	38,6	49,3	
nicht teilbar	5,0	19,0	62,4	8,4	0,0	0,0	15,7	
Teilbarkeit unbekannt	38,5	48,5	8,3	26,0	41,4	61,4	35,0	

Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

Die Einordnung erfolgte auf Ebene der Potenzialflächen, da es in den Gewerbegebieten der Stadt Flächen unterschiedlicher Nutzungseignung gibt. Auf der Basis dieser Einordnung entfällt die Hälfte des vermarkteten Angebotes auf Flächen mit Eigenschaften, die einem klassischen Gewerbegebiet entsprechen. 45 ha der insgesamt 79 ha dieses Standorttyps sind GE-Flächen, für rund 27 ha liegt kein Bebauungsplan vor bzw. erfolgt eine Nutzung der Flächen gemäß § 34. Diese Flächen haben fast ausschließlich ein geringes oder mittleres Aktivierungshemmnis. Allein die ehemalige Bahnfläche im Gewerbegebiet Geniner Straße hat ein hohes Aktivierungshemmnis aufgrund der Erschließungssituation sowie möglicher naturschutzrechtlicher Restriktionen (vgl. Abb. 5.2.3-1).

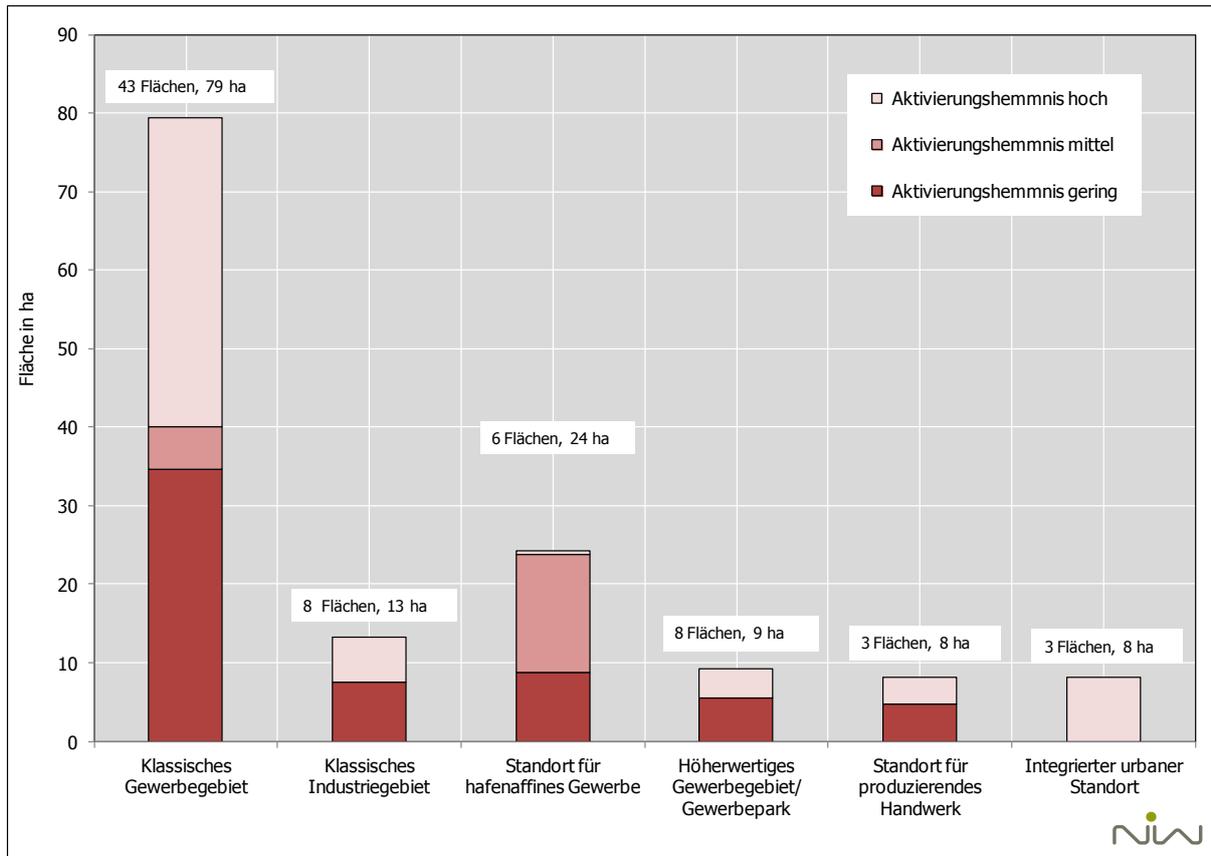
**...auf Ebene der Potenzialfläche**

Fast 13 ha haben Eigenschaften für eine industrielle Eignung, davon jedoch lediglich 8 ha auch eine Festsetzung für eine industrielle Nutzung (GI-Flächen). 6 ha sind GE-, SO- und sonstige Flächen im Außenbereich im Gewerbegebiet Herrenwyk.

**8 ha GI-Fläche**

<sup>56</sup> Für die Klassifizierung der Standorttypen vgl. Kapitel 5.1.

**Abb. 5.2.3-1: Gewerbeflächenpotenziale in der Vermarktung nach Standorttypen**



Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

**24 ha hafenauffines Gewerbe**

Für hafenauffines Gewerbe eignen sich 24 ha des Gewerbeflächenpotenzials in den Gewerbegebieten Posener Straße, Seelandstraße und Skandinavienkai. Davon haben 15 ha der Fläche ein hohes Aktivierungshemmnis (Erschließungssituation sowie mögliche naturschutzrechtliche Restriktionen auf einer Fläche im Gewerbegebiet Seelandstraße).

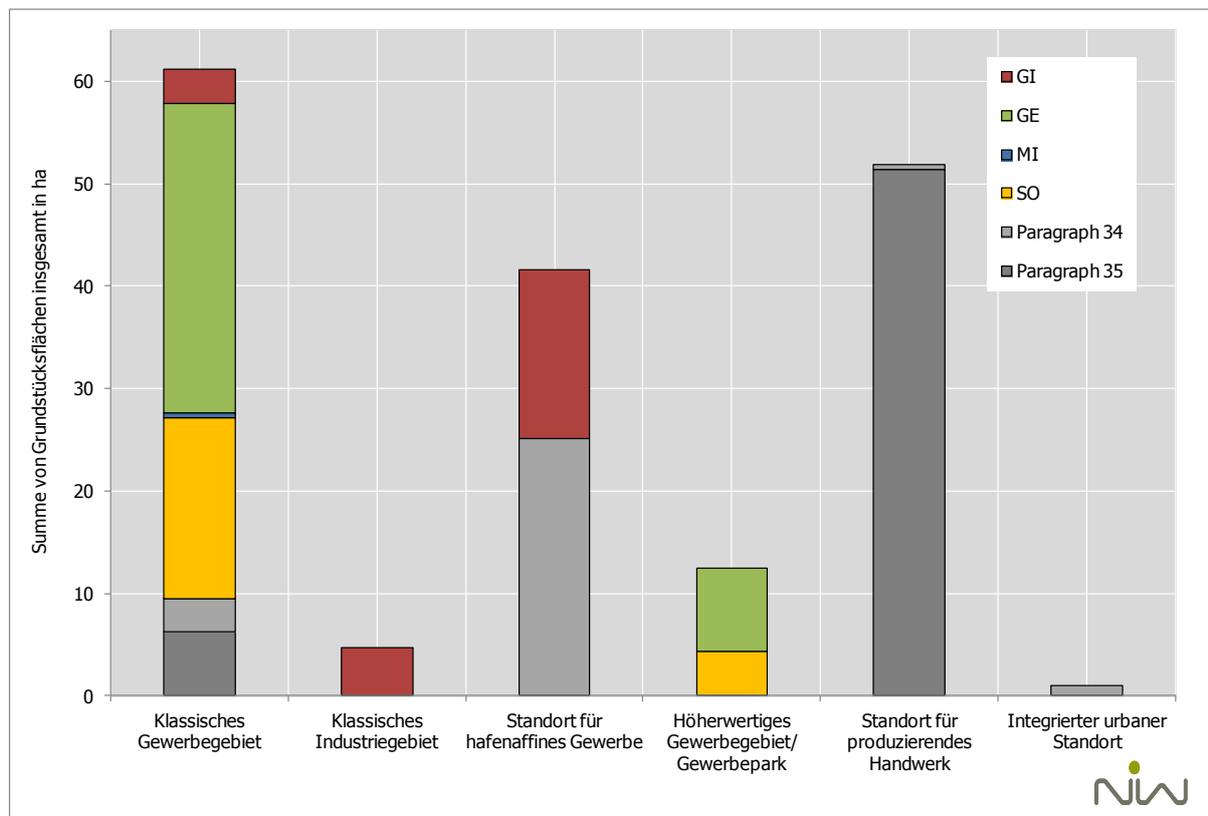
**Jeweils zwischen 8 und 9 ha Flächenpotenzial in den übrigen Standorttypen**

Zwischen 8 und 9 ha betragen jeweils die Flächenpotenziale für die drei anderen Standorttypen. Während sich die Flächen der Typen „höherwertiges Gewerbegebiet“ sowie „integrierter urbaner Standort“ auf mehrere Gebiete in der Stadt verteilen (z.B. Lohmühle, Herrendamm, Geneversdorfer Straße, Dänischburg), beschränken sich die Potenziale für das produzierende Handwerk auf den Industriepark Schlutup und Genin-Süd. Die Flächen in dem Gewerbegebiet Genin-Süd, das vornehmlich ein klassisches Gewerbegebiet mit einer sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss) ist, sind solche, die über die Kronsforders Landstraße erschlossen sind und somit die Autobahnbindung so ungünstig ist (über Kronsforders Landstraße, Malmöstraße, Baltische Alle), dass sie für Nutzungen eines klassischen Gewerbegebietes nur bedingt geeignet sind.

**Mangel an Standorten für forschungs- und wissensintensive Unternehmen**

Ein Engpass sind Standorte für wissenschafts- und technologieaffine Betriebe. Lediglich der Dräger Gewerbegebiet, der als integrierter urbaner Standort eingeordnet ist, kann Anforderungen forschungs- und wissensintensiver Unternehmen erfüllen. Der Standort eignet sich vor allem für Unternehmen der Life-Science-Branche bzw. der Medizintechnik aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Unternehmensteilen von Dräger. Flächenpotenziale in unmittelbarer

**Abb. 5.2.3-2: Derzeit nicht zur Vermarktung stehende Gewerbeflächenpotenziale nach Standorttypen und Art der festgesetzten Nutzung**



Quelle: Immobilien-Datenbank der Lübeck Wirtschaftsförderung GmbH (Symbion), KWL Brachflächenerhebung, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Stand 30.6.2012.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

Nähe zu den wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen (Uni Lübeck, FH Lübeck, Fraunhofer etc.) sind derzeit nicht mehr verfügbar<sup>57</sup>.

Fast ein Viertel der Flächen sind kleine Flächen bis 3.000 qm Größe, weitere 8 % der Flächen haben bis zu 5.000 qm. In der Vergangenheit waren allerdings 80 % aller verkauften Flächen zwischen 1998 und 2010 nicht größer als 5.000 qm (vgl. Tab. 5.2.3-1 sowie Tab. 4.1.1-1). Dieser Engpass besteht vor allem in den Standorttypen, in denen vornehmlich eine Nachfrage nach kleinen Flächen zu erwarten ist (höherwertiges Gewerbegebiet, Standort für produzierendes Handwerk, integrierter urbaner Standort). Die Aktivierbarkeit von Flächen in diesen Gebieten erhöht sich durch die Möglichkeit der Teilbarkeit der Flächen (bei Flächen ab 5.000 qm). Dies ist, mit Ausnahme an integrierten urbanen Standorten, für den größten Teil der Fläche möglich. Bei vielen Flächen liegt diese Information jedoch nicht vor.

**80% aller verkauften Flächen sind nicht größer als 5.000 qm**

Die Gewerbeflächenpotenziale, die aktuell nicht dem Markt zur Verfügung stehen, verteilen sich vor allem auf klassische Gewerbegebiete (60 ha; insbesondere Genin-Süd, Roggenhorst und Skandinavienkai), Standorte für hafenauffines Gewerbe (42 ha; insbesondere Posener Straße, Fischereihafen/Baggersand und Seelandstraße) sowie Standorte für produzierendes Handwerk (52 ha), die jedoch fast ausschließlich auf die Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik in Schlutup entfallen (vgl. Abb. 5.2.3-2).

**Geringe Flächenpotenziale in klassischen Gewerbegebieten**

<sup>57</sup> Vgl. auch Kapitel 5.2.4.

## 5.2.4 Flächenangebot in den Clustern

Unternehmen der Branchenclustern Ernährungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Logistik, Medien/IT sowie Erneuerbare Energien sind unterschiedlich auf die jeweiligen Standorttypen fokussiert, entsprechend unterschiedlich eindeutig sind die Aussagen zum Flächenangebot:

- Ernährungswirtschaft**

  - In der Ernährungswirtschaft liegt der Schwerpunkt der Clusterunternehmen im Verarbeitenden Gewerbe, insbesondere in der Nahrungsmittelproduktion aber auch im Zulieferbereich wie bspw. der Maschinenbau für die Nahrungsmittelindustrie oder die Verpackungsindustrie. Für zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich werden vor allem klassische Gewerbegebiete, zum Teil auch klassische Industriegebiete benötigt, die im entsprechenden Umfang zur Verfügung stehen (vgl. Abb. 5.2.3–1).
- Gesundheitswirtschaft**

  - Die Gesundheitswirtschaft ist zum einen als produzierende Branche im Bereich der Life-Science-Industrie zu betrachten, zum anderen ist es der Bereich der Gesundheitsdienstleistungen, dem zukünftig ein großes Wachstumspotenzial prognostiziert wird:
- Life-Science-Industrie**

  - In der Life-Science-Industrie liegt der Schwerpunkt vor allem in der Medizintechnik. Flächenpotenziale bestehen hier im Dräger Gewerbepark mit dem Vorteil der unmittelbaren Nähe zu Unternehmensteilen von Dräger. Doch auch Flächen in höherwertigen Gewerbegebieten eignen sich für Betriebe der Life-Science-Industrie. Im Umfeld der Universitätsklinik und der Fraunhofer-Einrichtung für Marine Biotechnologie – potenzielle Inkubatoren für Ausgründungen und Ansiedlungen – sind jedoch keine Flächenpotenziale vorhanden. Dies ist ein potenzieller Entwicklungseingpass für die Life-Science-Branche.
- Gesundheitsdienstleistungen**

  - Im Bereich der Gesundheitsdienstleistungen entfällt ein großer Anteil des zukünftigen Wachstumspotenzials vor allem auf ambulante Dienste der Gesundheitsversorgung und Pflege. Diese wohnortnahen Dienstleistungen entwickeln sich insbesondere im Umfeld von Wohngebieten. Besondere Formen wie bspw. Ärztehäuser, Polikliniken aber auch Pflegeheime lassen sich hingegen durchaus auch in Gewerbegebieten nieder (wie aktuell z.B. Gneversdorfer Weg und Herrendamm). Hierfür kommen jedoch nur Flächen in Gewerbepark ähnlichen Gebieten mit einem nicht störenden Umfeld in Frage, die knapp 9 ha des Flächenangebotes vermarkteter Flächen umfassen (Dänischburg, Lohmühle, Gneversdorfer Weg und Herrendamm).
- Logistikbranche**

  - Flächen für die Logistikbranche sind vor allem in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten zu finden, die einen unmittelbaren Anschluss an die Autobahn haben. Im Fokus stehen hier vor allem Genin-Süd und Roggenhorst, aber auch Flächen im Padelügger Weg sind eingeschränkt für Logistikbetriebe geeignet. Im Zusammenhang mit weiteren Verkehrsträgern stehen die Flächen an den Hafestandorten, insbesondere am Skandinavienkai als bedeutendsten Hafen innerhalb des Stadtgebietes, im Fokus zukünftiger Entwicklungen in der Logistikbranche.
- Informations-, Medien- und Kreativwirtschaftbranche**

  - Unternehmen der Informations-, Medien- und Kreativwirtschaft bevorzugen vor allem integrierte urbane Standorte, Standorte in höherwertigen Gewerbegebieten und Gewerbeparks sowie Wissenschafts- und Technologiestandorte. Als integrierter urbaner Standort steht lediglich der Dräger Gewerbepark zur Verfügung, auch Flächen an der Kaikante sind aber durchaus geeignet. Flächenpotenziale an Wissenschafts- und Technologiestandorten bestehen demgegenüber nicht. Auch wenn Mischgebiete nicht Gegenstand dieser Untersuchung sind, wäre beispielsweise auch die nördliche Wallhalbinsel ein geeigneter Standort. Vielfach nutzen kleine Unternehmen dieser Branche auch Potenziale im unmittelbaren Umfeld von Wohngebieten, ebenso wie bspw. Rechtsanwälte, Architekten, Werbeagenturen oder ambulante Gesundheitsdienstleister. Für produzierende Betriebe dieses Clusters (Druckereien, Hersteller von Geräten etc.) eignen sich wiederum die klassischen Gewerbe- und Industriegebiete.
- Erneuerbare Energien**

  - Der Branchencluster Erneuerbare Energien ist von der Anzahl der Unternehmen sehr klein und weist lediglich im Bereich Windkraft eine kritische Masse an Clusterunternehmen auf. Geeignete Standorte in Lübeck sind entsprechend der Ausrichtung der Unternehmen zu differenzieren:

- für produzierende Betriebe eignen sich die Flächenpotenziale in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten. In Verbindung mit dem Transport der hergestellten Anlagen eignen sich vor allem hafennahe Standorte.
- Forschung und Entwicklung findet vor allem im Umfeld der entsprechenden Forschungseinrichtungen (FH Lübeck) statt. Hier stehen derzeit keine ausreichenden Flächenpotenziale zur Verfügung.
- Unternehmensdienstleister der Konstruktion und Projektierung suchen vor allem die Nähe zu bestehenden produzierenden Unternehmen. Hier können keine eindeutigen regionalen Schwerpunkte festgemacht werden.
- Lübeck eignet sich als Offshore-Hafen für die geplanten Anlagen in der Ostsee. Insofern sind sämtliche hafennahe Flächen, vor allem aber das Gewerbegebiet Skandinavienkai als Standort für Produktions-, Transport- und Wartungstätigkeiten für Offshore-Windanlagen geeignet.

### 5.3 Gewerbeflächen im Lübecker Umland

In der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung der Region spielt auch das Umland mit seinem Gewerbeflächenangebot eine entscheidende Rolle. Zum einen stehen die Umlandstädte und -gemeinden im Wettbewerb zur Hansestadt Lübeck um Unternehmensansiedlungen. Zum anderen ist das regionale Gewerbeflächenangebot auch komplementär zu betrachten und dient der Diversifizierung des Angebotsportfolios. In dem Maße, in dem die Zentralität und Urbanität und die damit verbundenen Standortvorteile wie örtliches Arbeitskräftepotenzial, vorhandene Verwaltungsfunktionen, Nähe zu Unternehmen und zu Bildungs-, Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, urbane Lebensqualität und Repräsentativität sowie eine dichtere ÖPNV-Erschließung weniger bedeutend für Unternehmen werden, steigt die Bedeutung der Faktorkosten. Diese Unternehmen suchen zunehmend periphere Standorte mit geringeren Bodenpreisen und Realsteuern, die sie vor allem im Umland der städtischen Agglomeration Lübeck finden. Idealtypisch werden so Potenziale insbesondere für forschungs- und wissensintensive Unternehmen frei, die Standorte innerhalb städtischer Agglomerationen bevorzugen.

In die Betrachtung der Gewerbeflächenpotenziale im Umland wurden ausgewählte Standorte in den benachbarten Kreisen Nordwestmecklenburg, Ostholstein, Stormarn und Segeberg einbezogen. Aufgenommen wurden lediglich freie Gewerbeflächen in der Vermarktung. Geplante Gewerbeflächenausweisungen und Vorschauflächen wurden nicht betrachtet. Die Daten wurden über die jeweilige Wirtschaftsförderung der Städte und Gemeinden ermittelt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es sich hierbei um überwiegend öffentliche Flächen handelt.

Insgesamt stehen in den ausgewählten Städten und Gemeinden der Umlandkreise aktuell 200 ha Gewerbefläche zu durchschnittlich 35 EUR je qm<sup>58</sup> zur Verfügung. Zum Vergleich: in Lübeck gibt es ein Flächenangebot von 103 ha unbebaute Gewerbefläche in der Vermarktung zu durchschnittlich 56 EUR je qm (vgl. Tab. 5.3–1 sowie Karte 5.3–1). Das Gewerbeflächenangebot an unbebauten Flächen mit geringem Aktivierungshemmnis in der Hansestadt beträgt sogar nur knapp 50 ha.

**Konkurrenz um Unternehmensansiedlung zwischen der Hansestadt Lübeck und den Umlandgemeinden**

**Ermittlung der Gewerbeflächenpotenziale im Umland**

**Insgesamt 200 ha**

---

<sup>58</sup> Gewichtetes Mittel der Flächen mit Preisangaben.

**Tab. 5.3-1: Gewerbeflächenpotenziale im Lübecker Umland**

Stadt / Gemeinde	Gewerbegebiet	Nutzungs- ausweisung	Freie Fläche in ha	Preis pro m <sup>2</sup>	Summe Landkreis
Selmsdorf	An der Trave	GE	20,0	20,00 €	Nordwestmecklenburg 54 ha
Lüdersdorf	Herrenwieker Camp / Krempelmoor	GE	10,0	ab 20,00 €	
Schönberg	Sabower Höhe, 1. Bauabschnitt	GE/GI	1,3	34,00 €	
Upahl	An der Silberkuhle	GE/GI	5,8	18,50 €	
Eutin/ Süsel	Holsteinische Schweiz	GE	8,0	29,00 €	Ostholstein 16 ha
Neustadt i. Osth.	Röntgenstraße	GE/GI	0,4	110,00 €	
Gleschendorf	Neustädter Bucht	GE	1,4	35,50 €	
Ahrensböök	Barghorst	GE	0,4	31,00 €	
Ratekau	Ernst-Abbe-Straße	GE	1,5	26,00 €	
Stockelsdorf	Brandenbrooker Weg	GE	2,4	43,00 €	
Bad Schwartau			0,6	37,00 €	
Reinfeld	Reinfeld/Stubbendorf	GE	29,0		Stormarn 98 ha
Bad Oldesloe		GE	56,6		
Bargtheide		GE/SO	12,0		
Bad Segeberg	Rosenstraße	GE	2,8	35,00 €	Segeberg 35 ha, davon 29 ha Konversionsfläche
	Kieler Straße	GI	2,9		
	<i>Ehem. Lettow-Vorbeck-Kasernen</i>	GE	29,0		
Insgesamt			201,7	35,50 €	

Quelle: Wirtschaftsförderung der jeweiligen Kommunen, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen, Erhebungsstand: 31.3.2012.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

**Große Gewerbeflächenpotenziale in LK Stormarn**

Die größten Potenziale bestehen im Landkreis Stormarn mit fast 100 ha, allen voran in Bad Oldesloe mit gut der Hälfte des Angebotes im Landkreis. Die Standorte im Landkreis Stormarn besitzen aufgrund der Nähe zu Hamburg und der Lage entlang der A 1 eine hohe Lagegunst.

**Ein Viertel des Umlandpotenzials im LK Nordwestmecklenburg**

Ein Viertel des Umlandpotenzials entfällt auf den Landkreis Nordwestmecklenburg mit dem größten Angebot in Selmsdorf (30 ha). Die Gewerbeflächenpreise im Landkreis Nordwestmecklenburg sind mit durchschnittlich gut 20 EUR je qm die geringsten im Lübecker Umland.

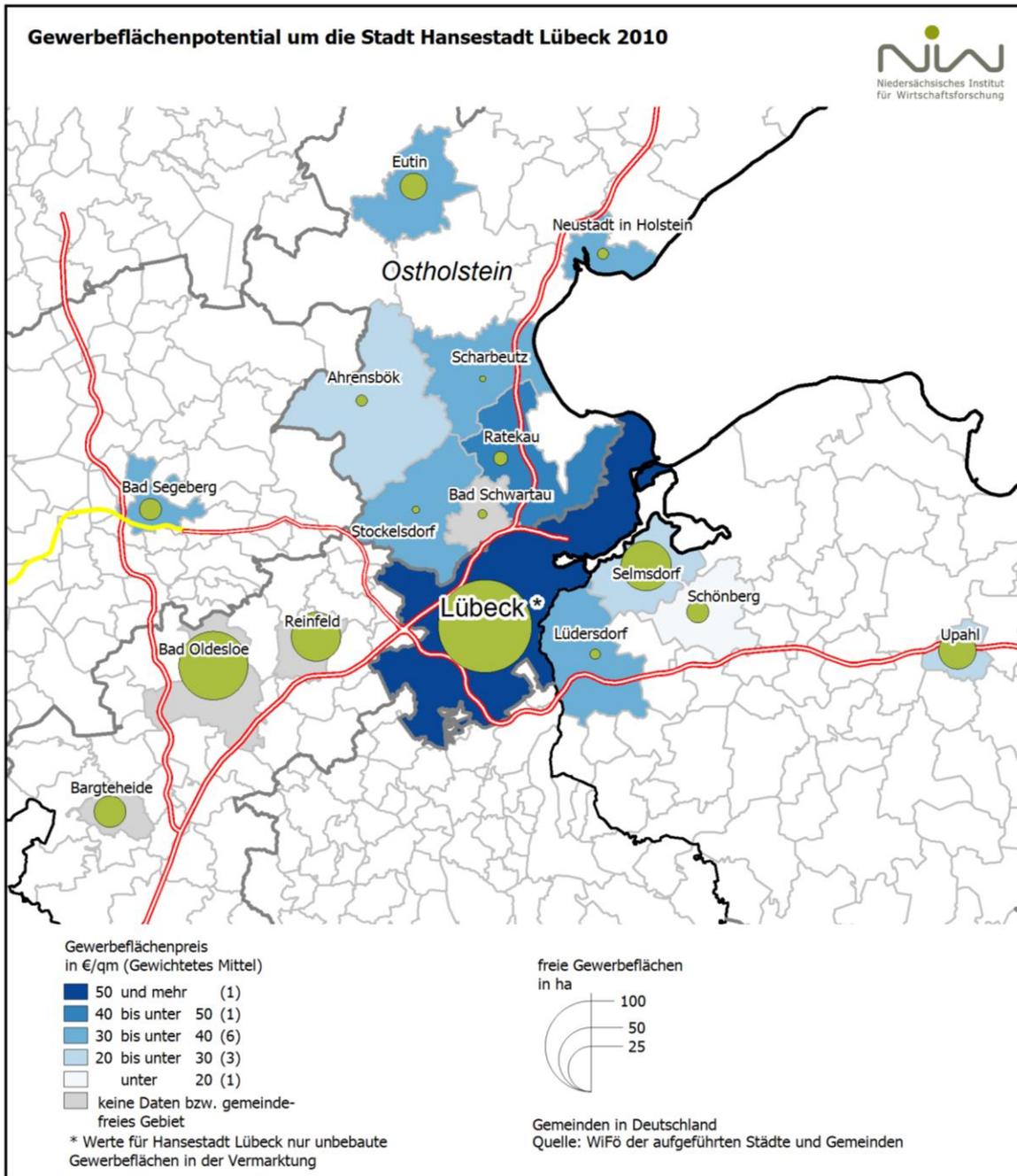
**Geringe Potenziale im LK Ostholstein**

Im Landkreis Ostholstein sind mit insgesamt 16 ha nur noch wenige freie Potenziale vorhanden – die Hälfte davon in Eutin –, allerdings sind weitere Gewerbeflächenausweisungen in der Planung.

**Naturschutzrechtlichen Restriktionen in Bad Segeberg**

In Bad Segeberg entfallen 30 ha der rund 35 ha Flächenpotenziale auf einen Konversionsstandort, der z.T. bebaut oder auch naturschutzrechtlichen Restriktionen unterliegt.

**Karte 5.3-1: Gewerbeflächenpotenziale im Lübecker Umland**



Quelle: Wirtschaftsförderung der jeweiligen Kommunen, eigene Zusammenstellungen und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Die Hansestadt Lübeck wird im Preiswettbewerb mit dem Gewerbeflächenangebot im Umland nicht konkurrieren können. Weniger forschungs- und wissensintensive Unternehmen, für die Grundstückskosten relativ bedeutender sind als Agglomerationsvorteile, werden günstige Flächen im Umland bevorzugen. Auch sind bevorzugte Lagen an der A 1 in der Nähe Hamburgs konkurrenzlos. Allerdings besteht Lübeck durch seine oberzentrale Funktion und seine verkehrliche Lagegunst am Autobahnkreuz und als Hafenstandort. Für Unternehmen, für die Agglomerationsvorteile eine hohe Bedeutung haben, sind periphere Standorte im Umland keine Alternative.

**Vorteile der Hansestadt Lübeck durch Urbanität**

## 6. Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage

### Flächenpotenzial: Unbebaute, gewerblich nutzbare Flächen

Bei der Prognose der zukünftigen Gewerbeflächennachfrage, in der die Gewerbeflächennachfrage der Vergangenheit mit der zukünftig prognostizierten Beschäftigtenentwicklung korreliert, wird davon ausgegangen, dass die Gewerbeflächennachfrage bebauter Gewerbegrundstücke dem Wiedernutzungspotenzial aktuell bestehender und zukünftig frei werdender bebauter Gewerbeflächen entspricht.<sup>59</sup> Die Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage bezieht sich daher auf unbebaute, gewerblich nutzbare Flächen bzw. auf die zukünftige Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen. Das bebaute Flächenpotenzial spielt dennoch im Zuge einer ressourcenschonenden Flächeninanspruchnahme eine wesentliche Rolle der Flächenreserve. Denn gerade die bebauten Flächen, die langfristig keine Nachnutzung auf dem Markt realisieren können, kommen als wiederbebaubare Recyclingflächen wieder in den Flächenkreislauf.<sup>60</sup>

**Tab. 6-1: Annahme zur Differenzierung der Flächennachfrage von Wirtschaftsgruppen nach Standorttypen, in %**

	Klassisches Industriegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für hafenauffines Gewerbe	Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark/ FuE-Standort	Standort für produzierendes Handwerk
Emissions-intensives Verarbeitendes Gewerbe	80	0	10	0	10
Emissionsarmes Verarbeitendes Gewerbe	0	40	10	40	10
Ver- und Entsorgungsgewerbe	80	0	20	0	0
Baugewerbe	0	40	20	0	40
KFZ-DL, Groß- und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	0	40	0	40	20
Logistik, Lagerei	30	30	40	0	0
Forschung, IuM-Dienstleistungen	0	10	0	80	10
Unternehmensdienstleistungen	0	20	20	60	0
sonstige Dienstleistungen	0	10	0	80	10

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Um die auf der Ebene von Wirtschaftsgruppen prognostizierte Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen des Gewerbeflächenangebotes differenzieren zu können, sind Annahmen hinsichtlich der Affinität von Wirtschaftsgruppen zu Standorttypen zu treffen. Die in Tab. 6–1 dargestellten Annahmen basieren zum einen auf der Verteilung der Beschäftigten der Wirtschaftsgruppen in den Gewerbegebieten, zum anderen spiegelt die Verteilung Entwicklungsleitlinien einer Steuerung der zukünftigen Flächeninanspruchnahme von Flächen mit bestimmten Standortqualitäten durch Branchen und Wirtschaftsgruppen wider. So sollen zukünftig bspw. emissionsarme Betriebe des verarbeitenden Gewerbes nicht auf Industrie- flächen angesiedelt werden. Diese sollen allein emittierenden Betrieben vorbehalten sein.

<sup>59</sup> Vgl. Kapitel 4.2.

<sup>60</sup> Als Beispiel kann hier die Wiederverwertung der ehemaligen Fläche von Villeroy & Boch angeführt werden. In die Statistik des Gutachterausschusses ist diese Fläche als unbebaute Fläche eingegangen, da mit dem Kaufvertrag auch die Absicht von Abriss bestehender Bebauung und Neubau einer gewerblichen Immobilie dokumentiert wurde. Für weitere Informationen zur Flächenkreislaufwirtschaft vgl. Preuß et al. (2007).

**Tab. 6-2: Annahme zur Differenzierung des Flächenangebotes von Standorttypen nach Wirtschaftsgruppen, in %**

	Emissions-intensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissions-armes Verarbeitendes Gewerbe	Ver- und Entsorgungsgewerbe	Baugewerbe	KFZ-DL, Groß- und nicht-zentren-relevanter Einzelhandel	Logistik, Lagerei	Forschung, IuM-Dienstleistungen	Unternehmensdienstleistungen	sonstige Dienstleistungen
Klassisches Industriegebiet	42	0	42	0	0	16	0	0	0
Klassisches Gewerbegebiet	0	21	0	21	21	16	5	11	5
Standort für hafenauffines Gewerbe	8	8	17	17	0	33	0	17	0
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark/ FuE-Standort	0	13	0	0	13	0	27	20	27
Standort für produzierendes Handwerk	10	10	0	40	20	0	10	0	10

Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

Die Standorttypen „Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark“, „Wissenschafts- und Technologiestandort“ sowie „integrierter, urbaner Standort“ sind zu einer Gruppe zusammengefasst worden, da sich die Standortqualitäten dieser Typen kaum voneinander unterscheiden.

Die in Tab. 6–1 dargestellte Matrix kann durch Umrechnung umgekehrt Aussagen dazu treffen, in welchem Umfang das aktuelle Flächenpotenzial die zukünftig zu erwartende Gewerbeflächennachfrage der einzelnen Wirtschaftsgruppen befriedigen kann (vgl. Tab. 6–2).

## 6.1 Passgenauigkeit von Angebot und Nachfrage nach Wirtschaftsgruppen und Standorttypen

Insgesamt wird bis zum Jahr 2025 in der Hansestadt Lübeck unbebaute Gewerbefläche im Umfang von schätzungsweise 135 bis 165 ha nachgefragt (vgl. Tab. 4.2.2–1). Jährlich ist dies eine durchschnittliche Gewerbeflächennachfrage von 9 bis 11 ha. Dem steht ein Angebot von unbebauten, vermarkteten Flächen von 103 ha gegenüber. Rein rechnerisch ist das Flächenangebot entsprechend der prognostizierten Nachfrage – je nach Intensität der Flächeninanspruchnahme – in 9 bis 11 Jahren umgesetzt. Es sind dann noch weitere 117 ha unbebaute Gewerbeflächen identifiziert, die jedoch aktuell dem Markt nicht zur Verfügung stehen.

**Nachfrage von 135-165 ha  
Gewerbegebietsfläche**

Die rein summarische Gegenüberstellung fasst zu kurz, da nur eine differenzierte Gegenüberstellung der Nachfrage unterschiedlicher Wirtschaftsgruppen mit spezifischen Standortanforderungen mit dem Angebot nach unterschiedlichen Standortqualitäten Engpässe bei bestimmten Wirtschaftszweigen bzw. Überhänge bei bestimmten Standorttypen identifizieren kann.

Über die Umrechnungsmatrizen in Tab. 6–1 und Tab. 6–2 können Angebot und zukünftig zu erwartende Nachfrage sowohl nach Wirtschaftsgruppe als auch nach Standorttypen gegenübergestellt werden.

### 6.1.1 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Wirtschaftsgruppen

#### Unzureichendes standortspezifisches Gewerbeflächenangebot

In der Gegenüberstellung von aktuell identifiziertem Angebot an unbebauten Flächen in der Vermarktung mit der prognostizierten Gewerbeflächennachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen bis 2025 nach Wirtschaftsgruppen differenziert zeigt sich, dass der geschätzten Nachfrage für nur wenige Wirtschaftsgruppen ein ausreichendes standortspezifisches adäquates Gewerbeflächenangebot gegenüber steht.

Lediglich für das Ver- und Entsorgungsgewerbe, das Baugewerbe sowie für FuE- und IuM-Dienstleistungen steht ein ausreichendes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung. Es gibt Defizite – Angebot in Relation zum Mittelwert des geschätzten Nachfrageintervalls – vor allem bei sonstigen Dienstleistungen (17 ha bzw. 76 % des Bedarfs), Logistik, Lagerei (15 ha bzw. 45 % sowie beim KFZ-, Groß- und nichtzentrenrelevanten Einzelhandel (14 ha bzw. 53 % des Bedarfs). Das Flächenangebot mit besonderer Eignung für das Ver- und Entsorgungsgewerbe sowie für das Baugewerbe ist etwa zwei- bzw. dreimal so groß wie die geschätzte zukünftige Nachfrage. Bei Informations-, Medien- und FuE-Dienstleistungen beträgt der Angebotsüberhang sogar das Vierfache der geschätzten Nachfrage (vgl. Tab. 6.1.1–1).

Unter Hinzunahme der unbebauten Gewerbeflächen, die derzeit nicht dem Markt zur Verfügung stehen, könnten die Bedarfe im Verarbeitenden Gewerbe, im Handel sowie bei Unternehmensdienstleistungen gedeckt werden. Die Nachfrage im Bereich der Logistik könnte ebenfalls fast abgedeckt werden. Flächenqualitäten für sonstige Dienstleistungen würden weiterhin fehlen, wogegen der Überhang bei Flächen für das Ver- und Entsorgungs- und das Baugewerbe weiter zunimmt.

**Tab. 6.1.1-1: Gegenüberstellung von Gewerbeflächenangebot und prognostizierter Gewerbeflächennachfrage nach Wirtschaftsgruppen in ha**

	Emissions-intensives Verarbeitendes Gewerbe	Emissions-armes Verarbeitendes Gewerbe	Ver- und Entsorgung	Baugewerbe	Groß- und nicht-zentren-relevanten Handel, KFZ-Dienstleistungen	Logistik, Lagerei	Information, Medien, Forschung	Unternehmens-bezogene Dienste	Sonstige Dienstleistungen	Insgesamt
<b>Nachfrage</b>										
Min	14,7	22,7	5,6	5,2	23,0	29,5	1,5	12,6	19,8	<b>134,7</b>
Max	18,0	27,7	6,8	6,4	28,1	36,1	1,8	15,4	24,2	<b>164,6</b>
<b>Angebot</b>										
Vermarktete unbebaute Angebotsflächen	10,7	13,3	12,1	15,9	12,0	18,1	5,3	10,4	5,3	<b>103,0</b>
darunter mit ... Aktivierungshemmnis										
geringem	6,9	5,9	7,1	7,3	5,7	7,8	2,8	4,4	2,8	<b>50,8</b>
mittlerem	2,5	5,0	2,5	4,9	5,1	4,3	2,2	3,0	2,2	<b>31,7</b>
hohem	1,3	2,4	2,5	3,7	1,2	5,9	0,3	3,1	0,3	<b>20,6</b>
Nicht vermarktete unbebaute Angebotsflächen	7,3	16,2	3,3	32,4	20,2	12,1	8,7	7,9	8,7	<b>116,8</b>
<b>Saldo von Angebot und Nachfrage (Mittelwert der geschätzten Nachfrage)</b>										
Saldo in ha	-5,7	-11,9	5,9	10,1	-13,6	-14,7	3,7	-3,6	-16,7	<b>-46,6</b>
Saldo in %	-34,6	-47,2	94,4	173,9	-53,2	-44,9	222,0	-25,4	-75,8	<b>-31,1</b>

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 6.1.2 Passgenauigkeit von Nachfrage und Angebot nach Standorttypen

Wird die geschätzte zukünftige Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen dargestellt und dem Flächenangebot gegenübergestellt, zeigt sich, dass das Flächenangebot für das hafenauffine Gewerbe – Unternehmen des produzierenden Sektors und Logistikbetriebe mit Bedarf einer trimodalen Verkehrsanbindung bzw. Unternehmensdienstleister für diese Unternehmen – und bei klassischen Gewerbegebieten die zukünftige Nachfrage decken kann. (vgl. Tab. 6.1.2–1).

**Große Defizite zwischen zu erwartender Nachfrage und Angebot**

Größere Defizite bestehen vor allem bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks und urbanen sowie Wissenschaftsstandorten: einer durchschnittlich zu erwartenden Nachfrage von etwa 48 ha steht derzeit ein Angebot von 9 ha gegenüber. Dieses Defizit ließe sich auch nicht bei der Aktivierung bislang nicht in der Vermarktung stehender Flächen dieser Standortqualität beseitigen.

Reserven unter den derzeit nicht vermarkteten Flächen bestehen in größerem Umfang bei den Standorttypen „klassisches Gewerbegebiet“ sowie „Standorte für das produzierende Handwerk“, wobei es sich bei letzterem ausschließlich um die schwer aktivierbaren Flächen der ehemaligen Munitionsfabrik in Schlutup handelt.

**Tab. 6.1.2-1: Gegenüberstellung von Gewerbeflächenangebot und prognostizierter Gewerbeflächennachfrage nach Standorttypen in ha**

	Klassisches Industriegebiet	Klassisches Gewerbegebiet	Standort für hafenauffines Gewerbe	Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	Standort für produzierendes Handwerk	Insgesamt
<b>Nachfrage</b>						
Min	25,1	33,9	20,2	42,9	12,6	<b>134,7</b>
Max	30,7	41,4	24,7	52,4	15,4	<b>164,6</b>
<b>Angebot</b>						
Vermarktete unbebaute Angebotsflächen	19,4	45,6	23,4	8,7	5,9	<b>103,0</b>
darunter mit ... Aktivierungshemmnis						
geringem	13,7	19,3	7,9	5,0	4,8	<b>50,8</b>
mittlerem	5,7	20,9	0,4	3,6	1,2	<b>31,7</b>
hohem	0,0	5,5	15,1	0,0	0,0	<b>20,6</b>
Nicht vermarktete unbebaute Angebotsflächen	2,0	43,7	14,8	4,4	51,9	<b>116,8</b>
<b>Saldo von Angebot und Nachfrage (Mittelwert der geschätzten Nachfrage)</b>						
Saldo in ha	-8,5	8,0	0,9	-39,0	-8,0	<b>-46,6</b>
Saldo in %	-30,5	21,2	4,1	-81,8	-57,4	<b>-31,1</b>

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

## 6.2 Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

In einer SWOT<sup>61</sup>-Analyse werden in einer tabellarischen und stichwortartigen Zusammenstellung auf der Basis der bisherigen Analysen die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken für die zukünftige Entwicklung für den Wirtschaftsstandort Hansestadt Lübeck und sein Umfeld insgesamt sowie für ihre Gewerbeflächensituation zusammengestellt. Ergänzende Befunde und Einschätzungen stammen aus den Expertengesprächen sowie den Workshops mit wichtigen regionalen Akteuren <sup>62</sup>.

Wirtschaftsstandort	
Stärken	Schwächen
Standortbedingungen	
Großstadt Lübeck mit mehr als 212.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein	
Lage im weiteren Umfeld der Metropole Hamburg, größte Stadt der Metropolregion nach Hamburg	
Exponierte Lage an der Ostsee mit dem größten deutschen Ostseehafen und entsprechender maritimer Infrastruktur in strategisch guter Position zu den skandinavischen Ländern	Als Hafenstandort randliche Lage in Deutschland, östliches Umland zählt zu den strukturschwachen neuen Bundesländern
Gute Fernverkehrsachsenanbindung in Nord-Süd- sowie West-Ost-Richtung	
Besondere Standortqualität durch Schnittpunkt der Autobahnachsen A 1 und A 20	
	Fördergefälle zu den benachbarten ostdeutschen Wirtschaftsräumen
Hohe Wohn- und Freizeitqualität der Stadt durch natürliche Vielfalt innerhalb des Stadtgebietes sowie einmalige kulturelle Attraktivitäten	
Demographische Struktur und Entwicklung	
Erstmalig leichter Einwohnerzuwachs in den Jahren 2010 und 2011 durch stärkere Wanderungsgewinne	Vergleichsweise ungünstige langfristige Bevölkerungsentwicklung mit langsamem, aber kontinuierlichem Rückgang seit 1993
	Als Folge eines ungünstigen Altersaufbaus sehr schwache natürliche Bevölkerungsentwicklung mit relativ geringen Geborenenzahlen und hohen Sterbefällen
Wanderungsgewinne vor allem von jungen Erwachsenen im Zusammenhang mit den Hochschulen	Langfristige Wanderungsverluste von Haushalten im Zuge der Stadt-Umland-Wanderungen (Suburbanisierung), vor allem fehlende Bindung junger Familien an die Stadt
	Sogwirkung von Hamburg sowie des Umlandes von Hamburg mit sehr starker Bevölkerungsentwicklung
	Sehr starke Bevölkerungsverluste des ostdeutschen Umfeldes durch Abwanderungen

<sup>61</sup> Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen/Risiken).

<sup>62</sup> am 1. Februar 2012 sowie am 19. April 2012

Wirtschaftsstandort	
Stärken	Schwächen
Überdurchschnittlicher Anteil junger Erwachsener aufgrund der Hochschulfunktion	Insgesamt ungünstige Altersstruktur durch ausgesprochen hohen Anteil älterer Menschen
Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	
Stärken in der Ernährungs-, Gesundheits- und Logistikwirtschaft sowie nichttechnischen unternehmensbezogenen Dienstleistungen	
Nach vorhergehenden starken Beschäftigungsverlusten überdurchschnittliche Beschäftigtenentwicklung der Hansestadt Lübeck seit Mitte des letzten Jahrzehnts	
	Eher verhaltene Beschäftigtenentwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes, besondere Schwäche des ostdeutschen Umfeldes
Wirtschaftliche Impulse aus der weit überdurchschnittlichen Dynamik der Metropolregion aufgrund der ausgesprochen starken Entwicklung der Metropole Hamburg und seines unmittelbaren Umfeldes	Sogwirkung der Metropole mit möglichen negativen Auswirkungen auf (mobile) Unternehmen
Vergleichsweise günstige Standortbedingungen für Unternehmensgründungen	
Arbeitsmarkt und Einkommen	
In den letzten Jahren sinkende Arbeitslosenzahlen	Nach wie vor weit überdurchschnittliches Niveau der Arbeitslosigkeit in der Stadt Lübeck Vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit auch im Umfeld mit einem Gefälle von West nach Ost
	Sogwirkung durch attraktivere Arbeitsmarktsituation in Hamburg und im Umfeld der Metropole (Konkurrenzsituation)
	Erwerbsbeteiligung der Frauen unter dem Bundesdurchschnitt (Auswirkung des Hochschulstandorts)
Mögliche Standortvorteile durch niedrigeres Lohnniveau	Negative Auswirkungen eines unterdurchschnittlichen Lohnniveaus auf das Einkommen, z.T. aufgrund der ungünstigeren Qualifikationsstruktur
	Verfügbares Einkommen unterdurchschnittlich
	Ungünstige Sozialstruktur in der Hansestadt mit hohem Anteil von Hilfebedürftigen
Wissenschaft, Bildung und Qualifizierung	
Kleinerer Universitätsstandort mit besonderem Schwerpunkt in Medizin/Life Science sowie Fachhochschulstandort mit breiterem Spektrum	

Wirtschaftsstandort	
Stärken	Schwächen
	Vergleichsweise geringer Anteil der Beschäftigten vor Ort mit Fachhochschul- und Hochschulabschluss
In der Berufsstruktur der Beschäftigten stärkere Bedeutung von qualifizierten Dienstleistungen sowie Gesundheits-, Sozial und Erziehungsberufen, etwa durchschnittlicher Anteil von hochqualifizierten Dienstleistungstätigkeiten	Dominanz von einfachen Dienstleistungstätigkeiten bei den Beschäftigten
Besondere Bedeutung der Ingenieure bei den wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie bei der Ver- und Entsorgungswirtschaft	Insgesamt leicht unterdurchschnittlicher Anteil an Ingenieuren an den Beschäftigten
Kommunale Finanzen	
	Vergleichsweise geringe Einnahmen aus der Gewerbesteuer als Hinweis auf Ertragsschwächen des Unternehmenssektors
	Unterdurchschnittliche Einnahmen aus der Einkommensteuer als Konsequenz aus unterdurchschnittlichen Löhnen, geringerer Erwerbsbeteiligung und hohem Anteil älterer Menschen (niedrigere Transfereinkommen) sowie nicht zuletzt attraktiven Wohnstandorten im Umfeld
Vergleichsweise hohe Einnahmen aus der Grundsteuer	
	Geringere Handlungsspielräume der Hansestadt durch insgesamt unterdurchschnittliche Steuereinnahmekraft

Wirtschaftsstandort	
Chancen	Risiken
Standortbedingungen	
Chancen der FFBQ zur weiteren Ansiedlung von Unternehmen	Mögliche negative Auswirkungen der FFBQ auf Hafen und Fährverkehr (Umsatzeinbußen)
Verbesserung der Lagegunst durch Ausbau der A 20 zu einer durchgehenden Küstenautobahn, weitere Stärkung der herausragenden Standortqualität im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20	
Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	
	Sehr ungünstige demographische Entwicklungsperspektiven nach den Status-quo-Prognosen
Chancen eines von jüngeren Haushalten getragenen Reurbanisierungsprozesses (wie in vielen anderen Großstädten)	

Wirtschaftsstandort	
Chancen	Risiken
Wirtschaftsstruktur und -entwicklung	
Vergleichsweise günstige Beschäftigungsperspektiven für die meisten dominierenden Wirtschaftszweigen	Herausforderungen des innovations- und qualifikationsorientierten Strukturwandels (v.a. für die weniger wissensintensiven Branchen)
Weiteres Wachstum in den Schwerpunktbranchen Gesundheitswirtschaft, Logistik und Ernährung	Hafenentwicklung abhängig auch von den Auswirkungen der FFBQ
Ansiedlungen im Bereich der erneuerbaren Energien	
Unternehmensgründungen (auch aus Hochschulen) als Chance	
Arbeitsmarkt	
	Größere Risiken durch Branchen mit überdurchschnittlichem Anteil von einfachen Tätigkeiten und geringem Anteil von hochqualifizierten Beschäftigten
Positive Impulse durch Hochschulstandort mit hochqualifizierten Absolventen	
	Zukünftig überdurchschnittlicher demographisch bedingter Rückgang des Arbeitskräfteangebots (in der Region) und Gefahr einer besonderen Ausprägung des Fachkräftemangels
	Gefahr von Wachstumseinbußen durch den sich in der Hansestadt aufgrund der demographischen Entwicklung überdurchschnittlich verschärfenden Fachkräftemangel (ggf. auch durch Abwanderungen von Betrieben)
Kommunale Finanzen	
Stärkung der Steuereinnahmekraft und damit der kommunalen Handlungsfähigkeit durch positive Umsatz- und Beschäftigtenentwicklung aufgrund von wettbewerbsstarken lokalen Unternehmen sowie von Gründungen und Ansiedlungen	Gefahr eines weiteren Zurückbleibens der Steuereinnahmekraft bei Abwanderung von Betrieben (Auswirkungen auf Gewerbesteuer- und Einkommensteuereinnahmen)
Verbesserung der Einnahmen aus der Einkommensteuer durch Schaffung von (hoch-)qualifizierten Tätigkeiten in den Unternehmen	
Verbesserung der Einnahmen aus der Einkommensteuer durch Reduzierung der Suburbanisierung und verstärkte Ansiedlung von (jungen) Haushalten (Reurbanisierung)	

Gewerbeflächen	
Stärken	Schwächen
Gewerbeflächennachfrage	
Starke Gewerbeflächenumsätze in der Größenordnung von ca. 12 ha p.a. (ohne Großprojekte und Hafensflächen) belegen eine vergleichsweise starke Nachfrage	

Gewerbeflächen	
Stärken	Schwächen
Großer Anteil der Flächenumsätze von Ansiedlungen auswärtiger Unternehmen signalisieren eine hohe Standortattraktivität	
Gewerbeflächenangebot	
Breitgefächertes Angebot an unbebauten und bebauten Flächen für verschiedene Ansprüche, insgesamt etwa 315 ha in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten, Standorten für hafenaффines Gewerbe, höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks, Standorten für produzierendes Handwerk, Wissenschafts-, Technologie- und Medienstandorten sowie integrierten urbanen Standorten (sieben unterschiedliche Standorttypen)	
Flächenpotenzial an klassischen Industrie- und Gewerbeflächen, davon gut $\frac{3}{4}$ mit einer Autobahnbindung in weniger als 3 km Entfernung	
Flächenreserven für „hafenaффines“ Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung	
Etwa 40 % der unbebauten klassischen Gewerbe- und Industrieflächen größer als 1 ha, $\frac{1}{4}$ größer als 3 ha	
	Engpässe bei der Verfügbarkeit von Gewerbeflächen über 5 ha
	Fehlen größerer Flächen für Produktionsunternehmen, die eine Kaikante benötigen
	Nur noch Restflächen an der Entwicklungsachse A 1 vorhanden
	Nur noch geringes Angebot in der Vermarktung an höherwertigen Gewerbeflächen und an integrierten urbanen Standorten
	Fehlende hochwertige Flächen in Nähe zu den wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen
Großteil der in der Vermarktung befindlichen unbebauten Gewerbeflächen mit geringen Aktivierungshemmnissen	Etwa ein Fünftel der 103 ha unbebauter Gewerbeflächen in der Vermarktung mit hohen Aktivierungshemmnissen aufgrund der Standortbedingungen
	Flächenreserve: Hoher Anteil von 117 ha an unbebauten Gewerbeflächen, die derzeit nicht in der Vermarktung stehen und die einer Klärung der Vermarktungs- und Nutzungssituation bedürfen „Blockierte“ freie, nutzbare und z.T. hochwertige Flächen aufgrund von Spekulationen oder ungewissen Nutzungsabsichten der Eigentümer
Flächenreserve: Flächenpotenziale in Form von ehemaligen Militär-, Hafen-, Industrie- und Verkehrsflächen	

Gewerbeflächen	
Stärken	Schwächen
Gewerbeflächenentwicklung	
Systematische Gewerbeflächenentwicklung durch die KWL GmbH in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	
	Hohe Kosten durch hohe Anforderungen des Fachbereichs Naturschutz an Ausgleich und Ersatz bei Neuausweisungen (Workshop)
	Schwierige bzw. fehlende Abstimmung der öffentlichen Akteure hinsichtlich der zulässigen Nutzung von Gewerbegrundstücken (interne Kommunikation)
	Hohes Fördergefälle zu Mecklenburg-Vorpommern bei Ansiedlungen und Gewerbegebietsentwicklungen
	Bisher kein erfolgreicher Ansatz für die interkommunale Entwicklung und Vermarktung von Gewerbegebieten absehbar
Planungs- und Baurecht	
	Flächennutzungsplan nicht mehr aktuell
	z.T. fehlendes Planungsrecht auf potenziellen Gewerbeflächen im Bestand
Flächenvermarktung	
Enge Kooperation der Flächenentwicklung und -vermarktung der städtischen Flächen aus einer Hand	
	„Zu kurzer Atem“ von Stadtplanung/KWL/Wirtschaftsförderung bei Flächenverkauf, so dass Flächen nicht gemäß ihrer Zweckbestimmung genutzt werden und später fehlen (Hochschulstadtteil; SO Genin-Süd)
	Unzureichender Kontakt zwischen Flächeneigentümern und Interessenten (Ergebnis des Workshops)

Gewerbeflächen	
Chancen	Risiken
Gewerbeflächennachfrage	
Auch zukünftig vergleichsweise starke Nachfrage nach Gewerbeflächen, nach der Prognose in der Größenordnung von 9,0 bis 11,0 ha p.a. für unbebaute Grundstücke	

Gewerbeflächen	
Chancen	Risiken
Zukünftige Bedarfe für Ansiedlungen an der Entwicklungsachse A 1	Zukünftig weiter steigende Konkurrenz durch Neuausweisungen von Gewerbeflächen entlang der A 1
Spezieller Bedarf von Ansiedlungen von Produktionsunternehmen identifiziert, die eine Kaikante benötigen (Expertengespräche, Workshop)	
REK FFBQ konstatiert für die Region mittelfristig die Notwendigkeit, weitere Gewerbeflächen entlang der Landesentwicklungsachse A 1 sowie im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20 zu entwickeln: Bedarfe bei großflächigen Logistikflächen in exponierter Lage für überregionale bzw. internationale Ansiedlungen	
Gewerbeflächenentwicklung	
	Limitiertes Flächenpotenzial aufgrund steigender Flächenkonkurrenz anderer Nutzungen (Oberzentrum)
	Zukünftig kein Flächenpotenzial für Großprojekte
Flächenpotenziale durch Umstrukturierung von Altstandorten und Brachflächenentwicklung	Unsicherheit durch Brachliegen nutzbarer Flächen aufgrund von Preisspekulationen
Erweiterung des Gewerbegebiets in Genin-Süd	
Flächenreserven für „hafenaaffines“ Gewerbe mit trimodaler Verkehrsanbindung (38 ha)	
(Weitere) Prüfung der langfristigen Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten im Umfeld der A 1 und A 20	
Planungs- und Baurecht	
Festlegung im Regionalplan von Suchräumen für neue Gewerbegebietsentwicklungen im Süden Lübecks	Bauleitplanung im Rahmen einer angebotsorientierten Entwicklung wegen der Priorisierung der Innenentwicklung nach BauGB
	Schwierige bzw. fehlende Abstimmung der öffentlichen Akteure hinsichtlich der zulässigen Nutzungen von Gewerbegrundstücken
Flächenvermarktung	
Positive fiskalische Effekte der Vermarktung von unbebauten Gewerbeflächen	
Vorhalten eines breitgefächerten Angebots an gewerblichen Flächen (z.T. auch von Flächen mit besonderen Eigenschaften, für die spezielle Nutzer gesucht werden müssen)	Politische Legitimierung des notwendigen „langen Atems“ bei der Vorhaltung eines breitgefächerten Angebots an gewerblichen Flächen

## 7. Strategieoptionen der Gewerbeflächenpolitik

Die zukünftige Gewerbeflächenpolitik der Hansestadt Lübeck hat unterschiedliche Entwicklungsziele zu berücksichtigen: In erster Linie ist es die Aufgabe, zukünftige Gewerbeflächenbedarfe zu befriedigen, um Arbeitsplätze zu sichern oder die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu ermöglichen. Mit der wirtschaftlichen Entwicklung steigen auch die Steuereinnahmen und damit die Handlungsspielräume zur Gestaltungen der Standortbedingungen für private Haushalte und Unternehmen. Gleichzeitig konkurrieren in der Hansestadt mit oberzentraler Bedeutung unterschiedliche Nutzungen – Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Erholung und Freiflächen – um die knappen Flächenpotenziale und Reserven. Aus umwelt- wie auch aus fiskalpolitischer Perspektive ist zudem ein effizienter Umgang mit Flächenressourcen erforderlich.

### Fiskalische Beurteilung der Gewerbeflächenentwicklung

Daher steht im Fokus dieses Arbeitsschrittes die fiskalische Beurteilung in Form von Kosten-Nutzen-Schätzungen für unterschiedliche Vorgehensweisen und Annahmen zukünftiger Entwicklungen (Szenarien) in der Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck.

### 7.1 Parameter der Schätzung

Die zu bewertenden Strategien leiten sich aus den Ergebnissen der Analysephase, aus der Qualität und Quantität von Angebot und Nachfrage bei Gewerbeflächen sowie deren Gegenüberstellung und Passgenauigkeit ab. Zum anderen werden Ereignisse zukünftiger Entwicklungen berücksichtigt:

- Passivszenario: Eine Gewerbeflächenbereitstellung erfolgt nur nach Bedarf und auf verfügbaren und mit geringem Aufwand aktivierbaren Flächen. Eine Deckung des prognostizierten Bedarfs ist damit nicht gewährleistet. Dieses Szenario stellt quasi die Kontrast-Variante dar und dient der Bilanzierung weiterer Szenarien eines aktiven Gewerbeflächenmanagements.
- Bestandsszenario: Die Gewerbeflächennachfrage erfolgt unabhängig vom Aufwand zur Aktivierung nur auf vorhandenen Flächenpotenzialen im Bestand. Eine Deckung des Bedarfs ist auch hier nicht gewährleistet, da bei Restriktionen oder Konflikten die Nutzung unterbleibt bzw. nicht genügend Bestandspotenziale vorhanden sind.
- Entwicklungsszenario: Die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage wird vollständig befriedigt. Dazu werden Flächen im Bestand wie auch neu zu entwickelnde Flächen entsprechend der nachgefragten Qualitäten angeboten.
- Schwerpunktszenario: Die Schwerpunktbranchen der Hansestadt Lübeck werden besonders gefördert. Als prosperierende Branchen benötigen diese mehr Flächen als prognostiziert.
- Fehmarnbeltquerung-Szenario: Die Lagegunst der Hansestadt Lübeck erhöht sich in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung, was Auswirkungen auf verstärkte Ansiedlungsaktivitäten in der Hansestadt Lübeck hat.

#### Passivszenario

#### Bestandsszenario

#### Entwicklungsszenario

#### Schwerpunktszenario

#### Fehmarnbeltquerung-Szenario

Die Schätzungen stellen die zu erwartenden Einnahmen aus zusätzlichen Steuern möglichen zu erwartenden Kosten aus der Bereitstellung von Gewerbeflächen gegenüber. Den fiskalischen Effekten wurden zusätzliche Einnahmen aus der Gewerbesteuer, dem Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer, der Grundsteuer B sowie Einnahmen aus der Einkommensteuer zugrunde gelegt. Dabei wurden Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich berücksichtigt.<sup>63</sup>

<sup>63</sup> Vgl. Kapitel 4.2.3.

Die Betrachtung der Kosten für die Aktivierung von Gewerbeflächen kann nur von groben Annahmen ausgehen. Es werden nur öffentliche Kosten den steuerlichen Einnahmen gegenübergestellt werden, d.h. Aktivierungskosten für private Flächen beinhalten öffentliche Zuschüsse zu Aktivierungsmaßnahmen wie bspw. Erschließung bzw. Ergänzung der Erschließung, Sanierung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, aber auch die Differenz von Preisvorstellung des Eigentümers zu marktgängigen Preisen. Bei neu zu erschließenden Gewerbeflächen wird eine Summe der jährlich aufzuwendenden öffentlichen Unterhaltungskosten der öffentlichen Infrastruktur angenommen.

Die Annahmen zu den Kosten können daher eine ungefähre Einschätzung geben. Letztendlich muss im Einzelfall eine genauere Kostenanalyse für individuelle Maßnahmen durchgeführt werden. Im Vorfeld können auf Basis der vorhandenen Informationen keine verlässlichen Aussagen bspw. zur Altlastensituation und ggf. notwendigen Sanierungsmaßnahmen gegeben werden. Auch lassen sich weitere erforderliche Erschließungsmaßnahmen nicht abschätzen, wenn das individuelle Bedürfnis eines potenziellen Nutzers nicht formuliert wurde. Die Entwicklungs- und Unterhaltungskosten neuer Gewerbegebiete können nur im spezifischen Einzelfall genau eingegrenzt werden, wenn Preise für den Erwerb von Flächen, Kapitalkosten oder Art der Erschließungsmaßnahmen bekannt sind.

**Kosten-Nutzen-Betrachtung** Für die Kosten-Nutzen-Betrachtung werden folgende Durchschnittskosten angenommen:

- für unbebaute Flächen im Bestand entstehen unterschiedliche Kosten je nach Aktivierungshemmnis
  - 10 EUR je qm für Flächen mit einem geringen Aktivierungshemmnis
  - 30 EUR je qm für Flächen mit einem mittleren Aktivierungshemmnis
  - 50 EUR je qm für Flächen mit einem hohen Aktivierungshemmnis
- für neu zu erschließende Flächen entstehen durchschnittliche Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten innerhalb des Prognosezeitraums von 30 EUR je qm.

Da es sich um eine (langfristige) fiskalische Betrachtung für die Kommune handelt, werden Kosten für den Ankauf und die späteren Erlöse für gewerbliche Flächen nicht berücksichtigt. Bei den betrachteten Kosten wird davon ausgegangen, dass es sich um die Kostenbestandteile handelt, die später nicht überwältzt werden können.

Die Abschätzungen der Steuereinnahmen weisen weniger Ungenauigkeiten auf und können auf Basis der im Modell eingegangenen Parameter recht genau die zusätzlichen Einnahmen durch zusätzliche gewerbliche Aktivitäten abschätzen (vgl. Tab. 4.2.3-3).

In den Szenarien bleibt unberücksichtigt, dass Gewerbeflächenüberhänge bei bestimmten Standorttypen Gewerbeflächenbedarfe bei anderen Standorttypen ausgleichen könnten. Dies ist allerdings bei den Handlungsempfehlungen als Maßnahme der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik berücksichtigt.

## 7.2 Ergebnisse der Szenarien

### 7.2.1 Passivszenario

#### **Kosten für Bereitstellung und Aktivierung gering**

Im Passivszenario wird angenommen, dass eine Gewerbeflächenbereitstellung nur auf verfügbaren und mit geringem Aufwand aktivierbaren Flächen erfolgt. Dies bedeutet, dass die Kosten der Bereitstellung bzw. Aktivierung von Flächen gering gehalten werden. Allerdings ist eine Deckung des prognostizierten Bedarfs nicht gewährleistet, wenn die Nachfrage das leicht aktivierbare Angebot übersteigt.

Der prognostizierten Nachfrage von 150 ha Gewerbefläche steht ein Angebot von nur 51 ha Gewerbeflächen mit geringem Aktivierungshemmnis gegenüber (vgl. Tab. 7.2.1). Fast 100 ha der prognostizierten Nachfrage blieben unbedient. Von den geschätzten 26 Mio. EUR zusätzlichen Steuereinnahmen müssten 5,1 Mio. EUR für die Aktivierung der Flächen abgezogen werden, wenn davon ausgegangen wird, dass für Flächen mit geringem Aktivierungshemmnis 10 EUR je qm öffentlicher Mittel aufgewendet werden müssen. Es bliebe ein geschätzter Nettoeffekt von 21 Mio. EUR zusätzlicher Steuereinnahmen aus dem Passivszenario bis zum Jahr 2025.

**21 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis zum Jahr 2025**

Das Passivszenario birgt die Gefahr, dass der Nettoeffekt sehr viel geringer ausfallen kann, wenn ansässige Unternehmen keine adäquaten Ersatz- und Erweiterungsflächen zu akzeptablen Preisen in der Hansestadt Lübeck finden und ihren Standort verlagern und die Stadt verlassen. Auch hinsichtlich des Standortmarketings und der Standortattraktivität wirkt das Passivszenario kontraproduktiv, insbesondere wenn Ansiedlungsanfragen nicht bedient werden können.

**Tab. 7.2.1: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Passivszenario**

	Nachfrage in ha*	Angebot mit geringem Aktivierungshemmnis in ha	unbediente Nachfrage	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Fiskalische Effekte aus der Umsetzung des Angebotes (in Tsd. EUR)	Kosten der Aktivierung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	27,9	13,7	-14,2	15.024	7.371	1.369	6.002
Klassisches Gewerbegebiet	37,6	19,3	-18,3	19.037	9.772	1.932	7.840
Standort für hafenauffines Gewerbe	22,5	7,9	-14,6	11.686	4.110	791	3.319
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	47,7	5,0	-42,6	20.862	2.205	504	1.701
Standort für produzierendes Handwerk	14,0	4,8	-9,2	6.521	2.240	479	1.761
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>149,6</b>	<b>50,8</b>	<b>-98,9</b>	<b>73.130</b>	<b>25.699</b>	<b>5.075</b>	<b>20.623</b>

\* Mittelwert aus unterer und oberer Variante  
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

## 7.2.2 Bestandsszenario

Im Bestandsszenario erfolgt die Umsetzung der Nachfrage auf vorhandenen Flächenpotenzialen im Bestand unabhängig vom Aktivierungsaufwand. Auch in diesem Szenario ist eine Deckung des Bedarfs nicht gewährleistet, wenn die Nachfrage nach Flächen eines bestimmten Standorttyps das Angebot übersteigt. Lediglich Flächen für hafenauffines Gewerbe und klassische Gewerbegebiete stünden ausreichend zur Verfügung.

**Umsetzung der Nachfrage unabhängig vom Aktivierungsaufwand**

Im Bestandsszenario können 103 ha der nachgefragten 150 ha Gewerbefläche umgesetzt werden. Dies erfordert einen erhöhten Aktivierungsaufwand, um die gut 52 ha Angebotsfläche mit mittlerem und hohem Aktivierungshemmnis umzusetzen (vgl. Tab. 7.2.2).

**27 Mio. EUR zusätzliche  
Steuereinnahmen bis zum  
Jahr 2025**

Den höheren steuerlichen Einnahmen von 52 Mio. EUR stehen höhere Kosten der Aktivierung von fast 25 Mio. EUR gegenüber, so dass der Nettoeffekt von 27 Mio. EUR geschätzten zusätzlichen Steuereinnahmen im Bestandsszenario höher ist als im Passivszenario.

**Tab. 7.2.2: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Bestandsszenario**

	Nachfrage in ha*	Angebot insgesamt	Aktivierungshemmnis gering	Aktivierungshemmnis mittel	Aktivierungshemmnis hoch	unbediente Nachfrage	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Fiskalische Effekte aus der Umsetzung des Angebotes (in Tsd. EUR)	Kosten der Aktivierung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	27,9	19,4	13,7	5,7	0,0	-8,5	15.024	10.428	3.072	7.356
Klassisches Gewerbegebiet	37,6	45,6	19,3	20,9	5,5		19.037	23.086	10.924	12.162
Standort für hafenauffines Gewerbe	22,5	23,4	7,9	0,4	15,1		11.686	12.153	8.454	3.699
Höherwertiges Gewerbegebiet/Gewerbepark	47,7	8,7	5,0	3,6	0,0	-39,0	20.862	3.802	1.598	2.204
Standort für produzierendes Handwerk	14,0	5,9	4,8	1,2	0,0	-8,0	6.521	2.780	826	1.954
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>149,6</b>	<b>103,0</b>	<b>50,8</b>	<b>31,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-55,5</b>	<b>73.130</b>	<b>52.249</b>	<b>24.874</b>	<b>27.374</b>

\* Mittelwert aus unterer und oberer Variante  
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

### 7.2.3 Entwicklungsszenario

**Vollständige Befriedigung  
der Gewerbeflächen-  
nachfrage**

Im Entwicklungsszenario wird die zu erwartende Gewerbeflächenachfrage vollständig befriedigt. Dazu werden sowohl Flächen im Bestand als auch neu zu entwickelnde Flächen entsprechend der nachgefragten Qualitäten angeboten. Dies bedeutet, dass zusätzlich zum Angebot weitere 55,5 ha Fläche zur Verfügung gestellt werden müssen, darunter allein 39 ha höherwertige Gewerbefläche/Gewerbeparkfläche, Fläche für Wissenschaft und Technologie, insbesondere in urbaner Lage (vgl. Tab. 7.2.3).

**31,6 Mio. EUR zusätzliche  
Steuereinnahmen bis zum  
Jahr 2025**

Bei der kompletten Befriedigung der geschätzten Nachfrage betragen die zusätzlichen Steuereinnahmen schätzungsweise 73,1 Mio. EUR bis zum Jahr 2025. Trotz der höheren Kosten für die zusätzliche Entwicklung von Gewerbeflächen von etwa 41,5 Mio. EUR bleibt ein Überschuss von gut 31,6 Mio. EUR bis zum Jahr 2025.

Die reine Betrachtung des fiskalischen Nettoeffektes aus Gegenüberstellung von fiskalischen Effekten und Kosten für die Aktivierung bzw. Bereitstellung sagt hingegen noch nichts darü-

ber aus, inwieweit Flächen bestimmter Standorttypen überhaupt bereitgestellt werden können. Würde man als Reservepotenzial die derzeit nicht zur Vermarktung stehenden Gewerbefläche hinzunehmen, bliebe immer noch ein Nachfrageüberhang bei höherwertigen Gewerbeflächen/Gewerbeparkflächen bestehen. Bei klassischen Gewerbegebieten und Flächen für das produzierende Handwerk würde ein beträchtlicher Überhang entstehen. Aus planerischer Sicht ist abzuwägen, ob neue Gewerbeflächen der fehlenden Standortqualität hergestellt oder ob Reserven anderer Standortqualitäten an die Anforderungen des benötigten Standorttyps angepasst werden können. Bei der Entwicklung neuer Flächen besteht das Risiko, dass die Flächen nicht vollständig vermarktet und genutzt werden. Bei der Aktivierung von Bestandsflächen ist hingegen zu prüfen, ob Flächen eines bestimmten Standorttyps so aufbereitet werden können, dass sie den Anforderungen eines anderen Standorttyps entsprechen. In diesen Fällen sind die Kosten individuell zu prüfen und den erwarteten fiskalischen Nutzen gegenüberzustellen, denn es ist zu vermuten, dass die Kosten für die Aufwertung von Bestandsflächen die Kosten für die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen übersteigen <sup>64</sup>.

**Tab. 7.2.3: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Entwicklungsszenario**

	Nachfrage in ha*	Angebot insgesamt	Aktivierungs- hemmnis gering	Aktivierungs- hemmnis mittel	Aktivierungs- hemmnis hoch	unbediente Nachfrage	neu zu entwickelnde Fläche	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Kosten der Aktivierung und Bereit- stellung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	27,9	19,4	13,7	5,7	0,0	-8,5	8,5	15.024	5.633	9.391
Klassisches Gewerbegebiet	37,6	45,6	19,3	20,9	5,5			19.037	10.924	8.113
Standort für hafenaффines Gewerbe	22,5	23,4	7,9	0,4	15,1			11.686	8.454	3.232
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	47,7	8,7	5,0	3,6	0,0	-39,0	39,0	20.862	13.290	7.572
Standort für produzierendes Handwerk	14,0	5,9	4,8	1,2	0,0	-8,0	8,0	6.521	3.228	3.293
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>149,6</b>	<b>103,0</b>	<b>50,8</b>	<b>31,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-55,5</b>	<b>55,5</b>	<b>73.130</b>	<b>41.530</b>	<b>31.601</b>

\* Mittelwert aus unterer und oberer Variante  
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

<sup>64</sup> Gleiche Überlegungen gelten auch für die folgenden Szenarien.

### 7.2.4 Schwerpunktszenario

**Besondere Förderung der  
Schwerpunktbranchen**

Im Schwerpunktszenario wird von einer besonderen Förderung der Schwerpunktbranchen der Hansestadt Lübeck ausgegangen, die als prosperierende Branchen mehr Flächen benötigen als prognostiziert wurde. Dem Szenario wird zugrunde gelegt, dass Unternehmen der Branchenclustern Ernährungswirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Logistik, Medien/IT sowie Erneuerbare Energien aufgrund zusätzlicher Fördermaßnahmen bis zum Jahr 2025 im Durchschnitt 10 % mehr Beschäftigung generieren als durchschnittlich die übrigen Wirtschaftssektoren. Aus dem mit der Beschäftigungsentwicklung korrelierenden Prognosemodell wird folglich eine größere Gewerbeflächennachfrage der Clusterbranchen angenommen als herkömmlich.

**34 Mio. EUR zusätzliche  
Steuereinnahmen bis zum  
Jahr 2025**

Gegenüber dem Entwicklungsszenario erhöht sich die Flächennachfrage um knapp 9 ha (vgl. Tab. 7.2.4 und Tab. 7.2.3). Den höheren Steuereinnahmen aus den zusätzlichen gewerblichen Aktivitäten stehen nicht im gleichen Maß auch höhere Aktivierungs- und Bereitstellungskosten gegenüber, was einen Nettoeffekt von 33,8 Mio. EUR zur Folge hat, der den Nettoeffekt im Entwicklungsszenario um gut 2 Mio. EUR übersteigt.

Für eine schlüssige Kosten-Nutzen-Betrachtung müsste im Schwerpunktszenario noch hinzugezählt werden, welche öffentlichen Mittel für eine „besondere Förderung“ der Schwerpunktbranchen eingesetzt wurden, um den geschätzten Effekt zu erzielen.

Auch in diesem Szenario ist zu prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, die fehlenden Flächenqualitäten herzustellen und welche Standorte innerhalb des Stadtraumes überhaupt infrage kommen bzw. entwickelt werden können.

**Tab. 7.2.4: Abschätzung der fiskalischen Effekte aus den Gewerbeflächenumsätzen im Schwerpunktszenario**

	Nachfrage in ha*	zusätzliche Flächennach- frage gegenüber der mittleren Prognose	Angebot insgesamt	Aktivie- rungs- hemmnis gering	Aktivie- rungs- hemmnis mittel	Aktivie- rungs- hemmnis hoch	unbediente Nachfrage	neu zu entwickelnde Fläche	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Kosten der Aktivierung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	28,7	0,8	19,4	13,7	5,7	0,0	-9,4	9,4	15.475	5.884	9.591
Klassisches Gewerbegebiet	40,5	2,9	45,6	19,3	20,9	5,5			20.179	10.924	9.255
Standort für hafenauffines Gewerbe	24,1	1,6	23,4	7,9	0,4	15,1	-0,7	0,7	12.504	8.657	3.847
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark	50,5	2,9	8,7	5,0	3,6	0,0	-41,9	41,9	21.906	14.155	7.751
Standort für produzierendes Handwerk	14,3	0,4	5,9	4,8	1,2	0,0	-8,4	8,4	6.652	3.342	3.310
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>158,2</b>	<b>8,5</b>	<b>103,0</b>	<b>50,8</b>	<b>31,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-60,3</b>	<b>60,3</b>	<b>76.716</b>	<b>42.962</b>	<b>33.754</b>

\* Mittelwert aus unterer und oberer Variante  
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.  
N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

## 7.2.5 Fehmarnbeltquerung-Szenario

Das Fehmarnbeltquerung-Szenario (FFBQ-Szenario) nimmt an, dass im Zuge des Baus und der Inbetriebnahme der festen Fehmarnbelt-Querung aufgrund der verbesserten Standortbedingungen zusätzliche Gewerbeflächenbedarfe entstehen.<sup>65</sup> Die Lagegunst der Hansestadt Lübeck erhöht sich in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung, was Auswirkungen auf verstärkte Ansiedlungsaktivitäten in der Hansestadt Lübeck insbesondere in der Logistik, im Verarbeitenden Gewerbe, im nicht zentrenrelevanten Einzelhandel und bei Unternehmensdienstleistungen hat. Die Annahme unterstellt ein zusätzliches jahresdurchschnittliches Beschäftigungswachstum von 10 % in den benannten Branchen.<sup>66</sup> Die Effekte durch die feste Fehmarnbeltquerung beginnen sich erst mit der Fertigstellung der Querung im Jahr 2021 zu entfalten und kommen erst später zur vollen Wirkung.

**Verbesserung der Standortbedingungen durch eine feste Fehmarnbelt-Querung**

Die geschätzte zusätzliche Gewerbeflächennachfrage aus der Verbesserung der Standortgunst in Folge der Festen Fehmarnbeltquerung beläuft sich auf 8 ha mehr als im Entwicklungsszenario (vgl. Tab. 7.2.5). Vergleichbar mit den Ergebnissen im Schwerpunktszenario ergibt sich ein um etwa 2 Mio. EUR höherer Nettoeffekt als im Entwicklungsszenario bis zum Jahr 2025. Dieser Entwicklung müssten jedoch auch ggf. Rückgänge der Lübecker Häfen (Umsätze, Beschäftigte) und eine veränderte Nachfrage des hafenauffinen Gewerbes aus der Verlagerung von Verkehren vom Seeweg auf die Straße gegenübergestellt werden. Diese Effekte sind heute nicht einmal annäherungsweise abzuschätzen. Wesentlicher Einflussfaktor werden die Tunnelmaut sein, die auf die Querung erhoben wird, sowie die zukünftige Entwicklung der Frachtkosten auf dem Ostsee-Weg, was in das jeweilige Kalkül der Nutzer, insbesondere der Logistiker, einfließt.

**33,6 Mio. EUR zusätzliche Steuereinnahmen bis zum Jahr 2025**

**Tab. 7.2.5: Abschätzung der fiskalischen Effekten aus den Gewerbeflächenumsätzen im FFBQ-Szenario**

	Nachfrage in ha*	zusätzliche Flächennachfrage gegenüber der mittleren Prognose	Angebot insgesamt	Aktivierungshemmnis gering	Aktivierungshemmnis mittel	Aktivierungshemmnis hoch	unbediente Nachfrage	neu zu entwickelnde Fläche	max. fiskalische Effekte bei Umsetzung der gesamten Nachfrage (in Tsd. EUR)*	Kosten der Aktivierung und Bereitstellung (in Tsd. EUR)	Nettoeffekt (in Tsd. EUR)
Klassisches Industriegebiet	29,3	1,4	19,4	13,7	5,7	0,0	-9,9	9,9	15.775	6.051	9.724
Klassisches Gewerbegebiet	40,0	2,4	45,6	19,3	20,9	5,5			19.989	10.924	9.065
Standort für hafenauffines Gewerbe	23,6	1,1	23,4	7,9	0,4	15,1	-0,2	0,2	12.270	8.522	3.749
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerpark	50,5	2,9	8,7	5,0	3,6	0,0	-41,9	41,9	21.906	14.155	7.751
Standort für produzierendes Handwerk	14,3	0,4	5,9	4,8	1,2	0,0	-8,4	8,4	6.652	3.342	3.310
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>157,8</b>	<b>8,2</b>	<b>103,0</b>	<b>50,8</b>	<b>31,7</b>	<b>20,6</b>	<b>-60,4</b>	<b>60,4</b>	<b>76.592</b>	<b>42.994</b>	<b>33.598</b>

\* Mittelwert aus unterer und oberer Variante  
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

N I W Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 3/2012.

<sup>65</sup> Vgl. Kapitel 2.4.

<sup>66</sup> Vgl. Georg & Ottenströer, Regionomica (2010).

### 7.3 Gegenüberstellung der Szenarien <sup>67</sup>

Unter den in Kapitel 7.1. zugrunde gelegten Prämissen kann unter Bedingungen der normalen Nachfrageprognose im Entwicklungsszenario mit dem größten fiskalischen Netto-Effekt gerechnet werden: Bis zum Jahr 2025 können zusätzlichen Steuereinnahmen von 73 Mio. EUR durch die Umsetzung der nachgefragten Gewerbeflächen erzielt werden. Dem stehen Aktivierungskosten von knapp 42 Mio. EUR entgegen (vgl. Tab. 7.3).

Würde nur die Nachfrage auf derzeit vorhandenen (unbebauten) Flächen (in der Vermarktung) realisiert werden, sind zwar geringere Aufwendungen zur Aktivierung nötig, die zusätzlichen Steuereinnahmen fallen jedoch auch geringer aus. Dabei ist der Nettoeffekt im Passiv Szenario, d.h. es werden nur Flächen mit einem geringen Aktivierungshemmnis umgesetzt, geringer als im Bestandsszenario, in dem auch Flächen mit einem mittleren und hohen Aktivierungshemmnis umgesetzt werden und folglich die Aktivierungskosten höher liegen. In beiden Szenarien besteht das Risiko einer Schwächung des Wirtschaftsstandortes allein dadurch, dass ansässige Unternehmen, die keine adäquaten Gewerbeflächen finden, Standorte außerhalb der Hansestadt Lübeck suchen. Auch leidet das Standortimage, wenn ansiedlungswilligen Unternehmen keine Flächen angeboten werden können. Allerdings entstehen der Stadt auch an dieser Stelle keine Kosten, wenn keine neuen Flächen entwickelt werden.

In dem Schwerpunktszenario wie auch im Fehmarnbelt-Szenario werden über die mittlere Nachfrageprognose hinaus weitere Nachfrageeffekte erwartet, die aus einer verstärkten Förderung der Schwerpunktbereiche bzw. aus einer verbesserten Lagegunst der Stadt durch die Fertigstellung der Festen Fehmarnbeltquerung hervorgerufen werden. In beiden Fällen kann schätzungsweise von einer weiteren Gewerbeflächennachfrage von jeweils 8 ha ausgegangen werden, die netto zu weiteren 2 Mio. EUR Steuereinnahmen gegenüber dem Entwicklungsszenario führen.

Im Ergebnis des Schwerpunktszenarios sind jedoch auch zusätzliche Aufwendungen der Wirtschaftsförderung zu bilanzieren. Effekte aus einer Festen Fehmarnbeltquerung, die voraussichtlich im Jahr 2021 fertiggestellt werden kann, sind nur sehr vage zu schätzen.

**Tab. 7.3: Gegenüberstellung der einzelnen Szenarien**

	Nachfrage in ha	unbediente Nachfrage in ha	zusätzlich zu entwickelnde Flächen in ha	Fiskalische Effekte aus der Umsetzung des Angebotes (in 1.000 €)	Kosten der Aktivierung bzw. Bereitstellung (in 1.000 €)	Nettoeffekt (in 1.000 €)
Passivszenario	149,6	-98,9	0,0	25.699	5.075	20.623
Bestandsszenario	149,6	-55,5	0,0	52.249	24.874	27.374
Entwicklungsszenario	149,6	0,0	55,5	73.130	41.530	31.601
Schwerpunktszenario	158,2	0,0	60,3	76.716	42.962	33.754
FFBQ-Szenario	157,8	0,0	60,4	76.592	42.994	33.598

\* Mittelwert aus unterer und oberer Variante  
Nettobetrachtung der fiskalischen Effekte, ohne Kosten für Flächenankauf und Erlöse für Flächenverkauf

Quelle: Eigene Annahmen, Zusammenstellung und Berechnungen.

NIW Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, 6/2012.

<sup>67</sup> Die Potenziale derzeit nicht zur Vermarktung stehenden Gewerbeflächen sind in diese Modellrechnungen nicht einbezogen.

Den zusätzlichen wirtschaftlichen Aktivitäten aufgrund der Verbesserung der Lagegunst sind ggf. auch Verschiebungen bzw. Verluste hafenwirtschaftlicher Aktivitäten gegenüberzustellen, die aus der Verlagerung von Verkehren von dem Seeweg auf die Straße resultieren.

Aus den Szenarien wird deutlich, dass Engpässe vor allem bei höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks bestehen. Für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik wird vor allem relevant sein, wie dieses Defizit zu bewältigen ist. Neben der Aufwertung bestehender Gebiete und Ausweisung neuer Gebiete ist vor allem zu klären, inwieweit die Reserve des identifizierten Gewerbeflächenpotenzials aktiviert werden kann, das sich aktuell nicht in der Vermarktung befindet.

Die ungenaue Schätzung der Aktivierungskosten an dieser Stelle macht die Kosten-Nutzen-Betrachtung bei konkreten Maßnahmen und Entwicklungsprojekten notwendig.

## 8. Strategische Leitlinien, Handlungs- und Maßnahmenkonzept der Gewerbeflächenpolitik

### 8.1 Stellenwert und Begründung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik für die Hansestadt Lübeck

Alle Möglichkeiten und Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur nutzen

Die Analysen der regionalwirtschaftlichen, demographischen und sozialen Stärken und Schwächen der Hansestadt Lübeck und ihres wirtschaftlichen Umfeldes sowie die Chancen und Risiken des Wirtschaftsstandorts sprechen dafür, alle Möglichkeiten und Chancen zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu nutzen.

Trotz der positiven Beschäftigtenentwicklung seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts und der vergleichsweise günstigen Beschäftigungsperspektiven in wichtigen Wirtschaftszweigen bleiben doch für die Hansestadt Lübeck besondere Herausforderungen zur Stärkung der Wirtschaftskraft und Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Nur bei Mobilisierung aller Entwicklungspotenziale kann der erfolgreiche Weg der letzten Jahre weiter beschritten werden.

- Die Schwächen der Wirtschaftsstruktur drücken sich vor allem in der vergleichsweise geringen Wirtschaftskraft, einer Branchenstruktur mit höherem Anteil einfacher Tätigkeiten und einem (trotz Hochschulen) unterdurchschnittlichem Anteil von hochqualifizierten Kräften aus.
- Die Arbeitsmarktsituation der Stadt Lübeck ist geprägt durch eine geringere Erwerbsbeteiligung von Frauen und eine nach wie vor weit überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit.
- Insgesamt resultieren daraus ein geringeres Einkommensniveau und ein sehr hoher Anteil von sozial schwachen Bevölkerungsgruppen.
- Dies geht einher mit einer ungünstigen Altersstruktur der Bevölkerung, die auch dadurch geprägt ist, dass es der Stadt in der Vergangenheit nicht in ausreichendem Maße gelungen ist, für die Zuwanderung von einkommensstarken Haushalten und von jungen Familien attraktiv zu sein.

#### Besondere Chancen zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Förderung der „intelligenten Spezialisierung“

Von besonderer Bedeutung im qualifikations- und innovationsgetriebenen Strukturwandel sind die Stärkung von wissensorientierten wirtschaftlichen Aktivitäten und die Entwicklung von Beschäftigungsmöglichkeiten für qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitnehmer. Dies erhöht auch die Standortattraktivität für Zuwanderung (v.a. auch von jungen Haushalten) und trägt insgesamt zur Verbesserung des Einkommensniveaus bei.

Die Stärkung und Weiterentwicklung der im Rahmen der Wirtschaftsförderungsstrategie identifizierten Clusterbranchen und Wertschöpfungsketten kann in besonderer Weise dazu beitragen, zusätzliche Beschäftigung zu generieren und die Wirtschaftsstruktur durch qualifizierte und hochqualifizierte Tätigkeiten zu verbessern. Die wichtigsten Bereiche sind

- die Gesundheitswirtschaft,
- die Ernährungswirtschaft,
- die Medien-/IT-Branche,
- die Logistikwirtschaft sowie
- zukünftig auch die Windenergiebranche.

Eine herausragende Stärke des Wirtschaftsstandorts Lübeck sind in diesem Zusammenhang die Hochschulen, die mit ihrem hochqualifizierten Personal und ihren Forschungsdienstleistungen wichtige Partner der innovativen regionalen Betriebe sind. Technologie- und wissensorientierte Ausgründungen aus den Hochschulen sind besonders wertvoll im Zusammenhang mit innovativen Wertschöpfungsketten. Darüber hinaus stellen die hochqualifizierten Absolventen der Hochschulen einen Standortvorteil dar, der von den Unternehmen vor Ort zur Verbesserung ihrer Qualifikationsstruktur genutzt werden kann.

Neben der Frage der Standortentwicklung durch Sicherung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenentwicklung (die im Fokus des vorliegenden Konzeptes steht) dürfte die Entwicklung und langfristige Sicherung eines nachfragegerechten Fachkräfteangebots (vor allem angesichts der demographischen Entwicklung und der besonderen Konkurrenzsituation in der Metropolregion Hamburg) ein zweites bedeutsames regionales Entwicklungsthema darstellen, das im Rahmen eines Fachkräftesicherungskonzeptes bearbeitet werden sollte.

## Stärkung der Finanzkraft und der kommunalen Handlungsspielräume durch Wirtschaftsförderung

Die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Betriebe mit Umsatzsteigerungen und steigender Beschäftigung, die Ansiedlung von Betrieben und Unternehmensgründungen tragen über zusätzliche Einnahmen aus der Gewerbesteuer bzw. Einnahmen aus der Einkommensteuer der Beschäftigten zur Finanzkraft des kommunalen Haushalts der Hansestadt Lübeck bei. Zusätzliche Beschäftigung verringert darüber hinaus die Arbeitslosigkeit und Hilfebedürftigkeit und verbessert somit die Situation auf der Ausgabenseite. Eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung erweitert somit letztlich den Handlungsspielraum in allen kommunalpolitischen Handlungsfeldern der Hansestadt.

Die wirtschaftliche Dynamik von Standorten, die eng mit Investitionen und Erweiterungen von ansässigen Betrieben, mit Umsiedlungen von Betrieben an andere innerstädtische Standorte mit weniger Konflikten und besseren Entwicklungspotenzialen, mit Unternehmensgründungen und nicht zuletzt auch mit Ansiedlungen von Betrieben von außen zusammenhängt, ist auf ein attraktives und nachfragegerechtes Angebot an gewerblichen Flächen gebunden. Das Fehlen von geeigneten Flächen kann zu Wachstumseinbußen sowie zu Abwanderung von Betrieben und zum Scheitern von Ansiedlungsvorhaben führen.

## 8.2 Strategische Leitlinien einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik für die Hansestadt Lübeck

### Leitlinie 1: Bereitstellung bzw. Sicherung eines nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen als prioritäre Aufgabe in der Hansestadt Lübeck

Der Ausbau und die langfristige Sicherung eines attraktiven, nachfragegerechten Angebots an gewerblichen Flächen ist ein zentraler Baustein zur Stärkung der Position der Hansestadt Lübeck im überregionalen Standortwettbewerb der Großstädte und deshalb als eines der zentralen stadtpolitischen Ziele zu etablieren. Entsprechend der unterschiedlichen unternehmerischen Zielgruppen mit sehr verschiedenen Präferenzen ist ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Standort- und Flächenqualitäten sicherzustellen. Dies entspricht den Zielen des o.g. Entwicklungsszenarios.

- Die Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung hat angesichts der o.g. wirtschaftlichen und demographischen Herausforderungen für die Hansestadt im Wettbewerb der Großstädte eine hohe Priorität. Die Trends der vergleichsweise günstigen Prognose können nur eintreffen, wenn auch weiterhin exzellente Standortbedingungen gegeben und bei gewerblichen Flächen keine Engpasssituationen eintreten.
- Die Hansestadt Lübeck sollte es sich nicht leisten, auf Entwicklungspotenziale zu verzichten – sofern sie sich konfliktfrei in die Stadtentwicklung einfügen. Von daher müssen alle Zielgruppen und Nachfragefelder bearbeitet werden. Bei sich abzeichnenden Engpässen von spezifischen Flächenqualitäten sind frühzeitig Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

- Die Priorität der Gewerbeflächenpolitik bedeutet keineswegs eine Dominanz gegenüber anderen Feldern und Zielen der Stadtentwicklungspolitik. Es muss im Gegenteil das Ziel einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik in der Stadt Lübeck sein, Konflikte mit anderen Nutzungen z.B. durch Entmischung oder Bündelung von gewerblichen Aktivitäten zu verringern. Dies ist auch im Interesse der unternehmerischen Zielgruppen. Eine Stärke des Wirtschaftsstandort Hansestadt Lübeck sind auch seine guten „weichen Standortbedingungen“, die es weiterzuentwickeln gilt.

## Leitlinie 2: Sicherung eines umfassenden Angebots an Gewerbeflächen und Profilierung von Standorttypen

Der Gutachter empfiehlt der Hansestadt Lübeck die Verfolgung des Entwicklungsszenarios, in dem alle Potenziale in den unterschiedlichen Branchen und Nachfragefeldern ausgeschöpft werden. Dies setzt allerdings voraus, dass es bei den unterschiedlichen Standortqualitäten und geeigneten Flächen keine Engpässe entstehen. Es ist unter Berücksichtigung der Prognoseergebnisse sorgfältig zu beobachten, welche Flächenqualitäten sich verknappen und langfristig zu fehlen drohen und wie die Sicherung eines umfassenden Angebotes nach Standorttypen gewährleistet werden kann.

Die insgesamt 71 Flächen in der Vermarktung mit zusammen 142 ha (darunter 103 ha unbebaut) können zu sieben Standorttypen zusammengefasst werden, die sehr unterschiedliche Angebotsbedingungen aufweisen:

- Klassisches Gewerbegebiete (43 Flächen mit 79 ha in der Vermarktung),
- Klassische Industriegebiete (8 Flächen mit 13 ha),
- Standorte für hafenauffines Gewerbe (6 Flächen mit 24 ha),
- Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbeparks (7 Flächen mit 24 ha),
- Standorte für produzierendes Handwerk (3 Flächen mit 8 ha) sowie
- Integrierte urbane Standorte (3 Flächen mit 8 ha).

Berücksichtigt man allerdings nur die zur Vermarktung stehenden Flächen mit geringem Angebotshemmnis, verringert sich deren Zahl auf 43 mit zusammen 61,3 ha. Darunter entfallen auf

- Klassisches Gewerbegebiete (26 Flächen mit 34 ha in der Vermarktung),
- Klassische Industriegebiete (6 Flächen mit 8 ha),
- Standorte für hafenauffines Gewerbe (4 Flächen mit 9 ha),
- Höherwertige Gewerbegebiete/Gewerbeparks (5 Flächen mit 9 ha),
- Standorte für produzierendes Handwerk (1 Flächen mit 5 ha) sowie
- Integrierte urbane Standorte (1 Fläche mit 0,1 ha).

Ein Engpass ergibt sich vor allem für wissenschafts- und technologieaffine Betriebe. Lediglich ein integrierter urbaner Standort mit knapp 5 ha kann Anforderungen forschungs- und wissensintensiver Unternehmen erfüllen. Flächenpotenziale in unmittelbarer Nähe zu wissenschaftlichen Forschungseinrichtungen (Uni Lübeck, FH Lübeck, Fraunhofer u.a.) sind derzeit nicht verfügbar. Vor allem für Erweiterungsmöglichkeiten der Hochschulen sowie für Wissenschafts- und Technologieansiedlungen und Spin-offs sind Flächenpotenziale zu benennen. In diesem Zusammenhang ist über den Ausbildungspark Blankensee in Verbindung mit dem Gewerbepark am Flughafen nachzudenken. Eine Ansiedlung flughafenauffiner Betriebe fand bislang nicht statt und es ist ein Standort in relativer Nähe zum derzeitigen Hochschulstandort.

Die Prüfung der Aufwertung von Gewerbegebieten (insbesondere von innenstadtnahen Gewerbegebieten zu höherwertigen Gewerbegebieten/Gewerbeparks) ist vor diesem Hintergrund eine prioritäre Aufgabe (Leitlinie 6).

### Leitlinie 3: Kommunale Bodenvorratspolitik als Zukunftsvorsorge

Die Sicherung von Gewerbestandorten und die Profilierung von Standorttypen bedeutet, dass Gewerbeflächen mit bestimmter Nutzungseignung den entsprechenden Nutzungen und Zielgruppen vorbehalten bleiben. Eine Steuerung kann effektiv nur über städtische Flächen erfolgen oder wird über die Bauleitplanung geregelt. Das heißt aber auch, dass Flächen ggf. über einen längeren Zeitraum gesichert werden müssen, vor allem dann, wenn Flächen eines bestimmten Standorttyps oder einer besonderen Lage knapp sind.

Die Bodenvorratspolitik bedarf klarer konzeptioneller Vorarbeiten, guter Kenntnisse über die Standortpräferenzen der Unternehmen und deren Veränderungstrends sowie nicht zuletzt beträchtlicher finanzieller Mittel. Entsprechend des langen Umsetzungszeitraums bis hin zu vermarktungsreifen Flächen bedarf diese Strategie eines „langen Atems“ und vor allem einer entsprechenden politischen Absicherung und Rückendeckung sowie der ausreichenden Finanzausstattung.

### Leitlinie 4: Chancen und Entwicklungspotenziale der Zukunftsprojekte FFBQ und Ausbau der A 20 für den Wirtschaftsstandort durch Sicherung von potenziellen gewerblichen Flächen

Die voraussichtliche Fertigstellung der FFBQ zu Beginn des nächsten Jahrzehnts bedeuten beträchtliche Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für den Wirtschaftsstandort Hansestadt Lübeck. Die Lage an einer erheblich aufgewerteten transeuropäischen Verkehrs- und Entwicklungsachse eröffnet Chancen in der Ansiedlung von Betrieben. Herausragend sind die Chancen für die Ansiedlung von Logistikbetrieben in guter Erreichbarkeit der A 1. Allerdings gibt es hier auch eine erhebliche Konkurrenz zu den übrigen Standorten im Bereich der A 1.

- Die Flächen müssen eine sehr gute Erreichbarkeit der Verkehrsachsen sowie einen großzügigen Flächenzuschnitt der Grundstücke ermöglichen.
- Durch eine vorausschauende Gewerbeflächenpolitik müssen entsprechend potenzielle Flächen gesichert werden.
- Dies bedeutet eine Bodenvorratspolitik.

Langfristig werden sich mit dem Weiterbau der A 20 und insbesondere der Fertigstellung einer festen Elbquerung weitere Entwicklungspotenziale vor allem im Kreuzungsbereich von A 1 und A 20 ergeben. Auch dies ist durch eine entsprechende Bodenvorratspolitik vorzubereiten.

### Leitlinie 5: Entwicklung und Sicherung eines zukunftsorientierten Gewerbeflächenangebots als Prozess

Gewerbeflächenentwicklung und Sicherung von Flächen sind als Prozess zu begreifen, der einer permanenten sorgfältigen Beobachtung von Trends und Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite und ggf. auch der Weiterentwicklung und strategischen Neuorientierung bedarf <sup>68</sup>.

Die zukunftsorientierte Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen ist eine dauerhafte Aufgabe und hat somit als wesentliches Merkmal Prozesscharakter. Ein Bestand an Gewerbeflächen wird nicht gegen einen zukünftigen Zeitpunkt Null entwickelt, an dem dann alle Flächen vermarktet sind. Gewerbeflächenpolitik muss nicht nur heute, sondern auch morgen und übermorgen ein vielfältiges und attraktives Portfolio an Flächen sichern, damit auch in Zukunft keine Potenziale verschenkt werden. Auch in zukünftigen Jahren wird es betriebliche Veränderungs- und Anpassungsprozesse geben, die Mobilität und die Nachfrage nach anderen oder neuen Gewerbeflächen bedeuten. Wirtschaftsstandorte, die keine Flächen anbieten können, verlieren damit nicht nur neue Betriebe im Ansiedlungswettbewerb, sondern verlieren auch Betriebe des Bestands durch Abwanderung in andere Standorte. Da Mobilitätsprozesse häufig durch Engpasssituationen im Zusammenhang mit Investitions- und Modernisierungsvorhaben ausgelöst werden und häufig mit Wachstumsprozessen einhergehen, ist diese Form der Abwanderung besonders problematisch.

Dies bedeutet, dass die Entwicklung und Sicherung von gewerblichen Flächen sowie die Suche und Vermarktung von geeigneten Gewerbestandorten und Flächen Daueraufgaben der beteiligten Partner sind.

<sup>68</sup> Vgl. dazu auch „Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik“ sowie „Erarbeitung eines (jährlichen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik“

## Leitlinie 6: Berücksichtigung der Präferenzen für möglichst hochwertige und konfliktfreie Flächen

Die zukünftige Gewerbeflächenpolitik muss die veränderten Rahmenbedingungen und Trends der Nachfrage berücksichtigen. Vor allem der aus den steigenden Präferenzen der Investoren zu möglichst hochwertigen und vor allem absolut konfliktfreien Flächen folgt die Aufgabe der Aufwertung von bestehenden Gewerbegebieten. Hierzu zählen u.a. die Verbesserung der Erschließung und der verkehrlichen Anbindung sowie die Herausnahme von störenden Nutzungen durch Umsiedlung. Der hierfür zu berücksichtigende Ressourcenaufwand beinhaltet ggf. auch eine aufwändige Arbeit vor Ort, wenn es gilt Eigentümer anzusprechen und für Maßnahmen zur Aufwertung bestehender Gewerbegebiete zu gewinnen.

Auch bei der Neuerschließung geht es ebenfalls um die Entwicklung von möglichst qualitativ hochwertigen gewerblichen Flächen sowie in der Vermarktung dann um die Ansiedlung von zueinander passenden, sich nicht gegenseitig störenden Unternehmen bzw. Einrichtungen. Hierzu zählt nicht nur die ggf. aufwändigere (flächenintensivere) Erschließung und die Beeinflussung des äußeren Erscheinungsbildes sondern auch ein längerer Atem bei der Vermarktung.

## Leitlinie 7: Flächensparen durch gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen

Die Flächenkonkurrenz im Oberzentrum sowie der hohe Anteil von Flächen mit Aktivierungshemmnissen im Zusammenspiel mit den grundlegenden Zielen einer Rückführung der Bodenversiegelung legen einen gezielten Abbau von Aktivierungshemmnissen in bestehenden Gewerbeflächenangeboten nahe. Damit können Neuausweisungen von Flächen verringert und potenziell nutzbare Flächen (Vorschauflächen) für zukünftige Entwicklungen gesichert werden.

Den insgesamt 71 Flächen in der Vermarktung mit zusammen 142 ha stehen 79 Flächen mit zusammen 173 ha gegenüber, die derzeit nicht vermarktet werden.

Bei den nicht in der Vermarktung befindlichen Flächen weisen mehr als die Hälfte der Flächen geringe oder mittlere Aktivierungshemmnisse auf. Dieses Potenzial kann aber nur durch Verkaufsabsichten der Eigentümer aktiviert werden. Allein 20 ha der unbebauten, derzeit nicht vermarkteten Flächen mit geringen und mittleren Aktivierungshemmnissen sind Erweiterungsflächen von Unternehmen.

Knapp 120 ha der identifizierten Flächenpotenziale sind unbebaute gewerblich nutzbare Flächen, die aber dem Markt derzeit nicht zur Verfügung stehen. Hier muss eine Ansprache der Eigentümer zur Klärung des Status der Fläche erfolgen. Die Aussagen hinsichtlich der Verfügbarkeit sollten mit einer Frist versehen werden, nach der der Status erneut geprüft wird, wenn zwischenzeitlich keine Nutzung und keine Vermarktung der Fläche erfolgt sind (insbesondere bei Reserveflächen). Es sind möglichst die Bedingungen zu erfassen, zu denen eine Vermarktung der freien Flächen erfolgen kann (insbesondere der Preis).

Die Profilierung von Gewerbeflächenangeboten ist mit hoher Priorität voran zu treiben, u.a. durch Entmischung von konfliktträchtigen Nutzungssituationen bzw. Abbau/Reduzierung von unterwertigen Nutzungen auf Flächen. Eine solche Strategie ist aufgrund der Vielschichtigkeit der Problemlagen und des Beratungsbedarfs bei den unternehmerischen Zielgruppen personalaufwändig. Auch Flächentausch- oder Umsiedlungsmaßnahmen sind in der Regel kostenträchtig. Vorteile liegen nicht nur in der Aufwertung der Flächenqualität sondern auch darin, dass damit häufig andere städtebauliche Konfliktsituationen entschärft werden können.

## Leitlinie 8: Forcierte Brachflächenentwicklung

Die Ziele der Brachflächenentwicklung sollten in der Hansestadt angesichts des langfristig limitierten Angebots und der absehbaren Nachfrage mit hohem Nachdruck weiterverfolgt werden, auch wenn die Kosten der Bereitstellung in den meisten Fällen deutlich höher sind.

- Brachflächenrecycling erweitert nicht nur das Flächenportfolio an verfügbaren Flächen, sondern ist auch ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Flächenpolitik und Stadtentwicklung.
- Die KWL GmbH ist die geeignete Institution und verfügt über die entsprechenden Erfahrungen, um weitere Brachflächenrecyclingprojekte voranzubringen.

- Gerade bei der (wünschenswerten) verstärkten Wiedernutzbarmachung von Brachflächen gilt es zu bedenken, dass die gegenüber der Entwicklung von „Flächen auf der grünen Wiese“ höheren Kosten bei der KWL GmbH anfallen, während die langfristigen fiskalischen (regionalwirtschaftlichen) Erträge einer solchen Strategie der Hansestadt Lübeck zufallen. Die KWL GmbH müsste deshalb entsprechend ausgestattet werden. Die Kosten und die (häufig nicht voraussehbaren) Risiken einer solchen Strategie sind deshalb politisch abzusichern.

## Leitlinie 9: Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Hansestadt Lübeck als Chance einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1990 von der Bürgerschaft beschlossen und ist seitdem entsprechend der jeweiligen Erfordernisse geändert worden. Die Grundlagen hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung, auf denen der Plan basiert, haben sich mittlerweile grundlegend verändert.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans muss genutzt werden, um Neuorientierung auf hochwertige Flächen voranzutreiben und auch nicht mehr benötigte Flächen für andere Nutzungen freizugeben. Bei einer Neuaufstellung ist zur Sicherung gewerblicher Entwicklungen die auf den Ergebnissen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes basierende Neuorientierung der Gewerbeflächenpolitik zu berücksichtigen.

Entsprechend der Aussagen des Regionalplanes sind neue Gewerbegebietsentwicklungen entlang der A 20 und B 207 neu vorzusehen.

Die Belange der Gewerbeflächenentwicklung werden im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit allen anderen flächenbezogenen Belangen in eine Gesamtabwägung einbezogen. Dabei sollte der langfristige Status insbesondere folgender Flächen diskutiert und festgeschrieben werden:

- Gebiet der Bundespolizei auf der Teerhofsinsel,
- Herreninsel sowie
- Ehemaliger Standortübungsplatz Wüstenei.

Die Weiterentwicklung des Flughafenumfeldes zu einem hochwertigen Gewerbegebiet sollte angesichts der Engpasssituation bei hochwertigen Flächen sorgfältig geprüft werden.

### 8.3 Institutionelle und organisatorische Ausgestaltung der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck

#### Empfehlung 1: Anpassung der KWL (und der Wirtschaftsförderung) an die erweiterten Aufgaben

Mit der KWL und der Wirtschaftsförderung besitzt die Hansestadt zwei schlagkräftige Einrichtungen, die in Fragen der Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung sowie insgesamt in zentralen Aufgaben der Wirtschaftsförderung gut zusammenarbeiten. Die Eindrücke aus der gemeinsamen Bearbeitung und Begleitung des vorliegenden Gutachtens sind ausgesprochen positiv<sup>69</sup>. Dies schließt auch die Bewertung durch Dritte (Akteure) in den Expertengesprächen vor Ort mit ein, die die Zusammenarbeit als zielorientiert und reibungslos bezeichnet haben. Trotzdem sind die verfügbaren (personellen) Ressourcen begrenzt und angesichts der o.g. Herausforderungen ausgesprochen knapp.

Um die vorgeschlagenen zusätzlichen Aufgaben bzw. die Intensivierung in einzelnen Aufgabenfeldern bei der KWL effizient bearbeiten zu können, müssen die entsprechenden personellen (und finanziellen) Ressourcen bereitgestellt werden. Dies dürfte angesichts der finanziellen Schwäche der Hansestadt nicht leichtfallen. Es gilt aber zu bedenken, dass eine in den Grundzügen auf den vorgelegten Empfehlungen ausgerichtete zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik viele Stadtentwicklungskonflikte in der Großstadt Lübeck entschärfen und die Standortbe-

---

<sup>69</sup> Die Durchleuchtung und Bewertung der Arbeit von KWL und Wifö war allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden Auftrags.

dingungen entscheidend verbessern kann. Es ist unter Einrechnung aller regionalwirtschaftlichen Effekte zu erwarten, dass sich die Strategie auf mittlere Sicht sogar „rechnet“.

### Empfehlung 2: Verstetigung der Zusammenarbeit mit den mit Gewerbeflächenpolitik befassen Fachbereichen in der Stadtverwaltung

Die (intensive) einzelfallbezogene Zusammenarbeit der KWL und der Wirtschaftsförderung mit den anderen städtischen Akteuren der Gewerbeflächenentwicklung muss dringend durch eine Diskussion von grundlegenden Fragen der Gewerbeflächenpolitik ergänzt werden. Es ist wichtig, dass sich die Hansestadt und ihre Institutionen den übrigen öffentlichen und vor allem privaten Akteuren mit abgestimmten, ausdiskutierten strategischen Linien präsentiert. Die zu führende Diskussion über die zukunftsorientierte Ausweisung von gewerblichen Flächen in dem aufzustellenden Flächennutzungsplan ist ein erster Ansatzpunkt für eine Verstetigung der Zusammenarbeit.

Die Projektvorschläge 1 „Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck“ und 2 „Erarbeitung eines (jährlichen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik“ würden für eine solche Diskussion wesentliche Grundlagen liefern.

### Empfehlung 3: Intensivierung der Zusammenarbeit der Wirtschaftsförderung und der KWL mit den öffentlichen Partnern sowie privaten Akteuren

Die Workshops haben gezeigt, dass das Klima der Zusammenarbeit mit den übrigen öffentlichen und privaten Akteuren grundsätzlich gut ist. Gleichwohl bleibt der Wunsch einer Intensivierung der Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung und der KWL GmbH. Die übrigen öffentlichen sowie auch die relevanten privaten Akteure der Gewerbeflächenentwicklung wie Kammern, Verbände, Makler, regionalen Kreditinstitute sowie wichtige Grundeigentümern und Unternehmen haben in den Workshops und Expertengesprächen den Wunsch einer Intensivierung der Kommunikation vorgebracht. Der Verlauf der Workshop hat gezeigt, dass wichtige grundlegende Fragen und spezielle Sachverhalte in der Vergangenheit nicht ausreichend diskutiert und/oder kommuniziert worden sind.

### Empfehlung 4: Stärkung der Zusammenarbeit mit benachbarten Standorten zur Sicherung der langfristigen Gewerbeflächenentwicklung

Für die Sicherung eines zukunftsorientierten Angebots von attraktiven, überregional zu vermarktenden Gewerbeflächen – vor allem im Hinblick auf die FFBQ und den Ausbau der A 20 – ist eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden langfristig unabdingbar. Wettbewerbsfähige großflächige Gewerbegebiete sind zukünftig voraussichtlich nur durch Einbeziehung von geeigneten Flächen aus Nachbargemeinden zu entwickeln. Die Diskussion um geeignete Flächen muss bereits im Zuge der Aufstellung des F-Plans geführt und damit unmittelbar begonnen werden.

Die Entwicklung möglicher Modelle und Formen der Zusammenarbeit mit benachbarten Kommunen ist eine langfristige Aufgabe, die schrittweise entwickelt werden muss und die nicht zuletzt der politischen Legitimation bedarf.

Im Zuge der Entwicklung der Festen Fehmarnbeltquerung sollte das auf die Hansestadt Lübeck ausgerichtete Gewerbeflächenentwicklungskonzept auf kooperationsbereite angrenzende Gemeinden ausgeweitet werden.

Angesichts der oben dargestellten Handlungsbedarfe und –möglichkeiten sollte die Hansestadt Lübeck aber zunächst „ihre eigenen Hausaufgaben“ erledigen und sich mit Priorität auf die Ausgestaltung einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik im eigenen Stadtgebiet konzentrieren. Wenn die eigene strategische Positionierung der Hansestadt klar definiert ist, lassen sich ihre Interessen auch besser in regionale (und möglicherweise sogar überregionale) Kooperationen einbringen.

## Empfehlung 5: Politische Legitimation einer zukunftsorientierten Gewerbeflächenpolitik

Die vorgeschlagene Umsetzung der Zukunftsaufgabe Gewerbeflächenentwicklung macht eine stärkere politische Flankierung notwendig. Die grundlegenden Ziele und die Leitlinien sowie nicht zuletzt die erweiterten Aufgaben von KWL bzw. Wirtschaftsförderung bedürfen einer Absicherung durch die politischen Gremien der Hansestadt.

Der vorgeschlagene (periodische) Gewerbeflächenreport kann dazu beitragen, die politischen Gremien umfassend über die aktuellen Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite zu informieren und damit die Voraussetzung für eine fundierte Diskussion zu schaffen.

### 8.4 Maßnahmen und Projektvorschläge für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck

#### Projektvorschlag 1: Gewerbeflächenmonitoring als strategisches Instrument der Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck

Gewerbeflächenentwicklung und -vermarktung sowie die langfristige Sicherung nachfragegerechter gewerblicher Flächen sind ein laufender Prozess und somit eine kontinuierliche Aufgabe der Wirtschaftsförderung und der beteiligten städtischen Institutionen.

- Auf der Nachfrageseite geht es darum, (weiterhin) die Nachfrage der Unternehmen nach der Art der Projekte, dem Wirtschaftszweig, den Standortanforderungen und sonstigen Präferenzen der Investoren sorgfältig zu beobachten, um auf diese Weise frühzeitig Hinweise auf Veränderungen und neue Entwicklungen zu gewinnen, die wiederum Rückschlüsse auf Handlungsbedarfe bei der Entwicklung des Angebots erlauben. Dabei geht es nicht nur um die Auswertung von erfolgreichen An- und Umsiedlungsprojekten und Unternehmensgründungen, sondern auch um nicht realisierte Projekte und Anfragen unterschiedlichen Konkretisierungsgrades. Vor allem vor dem Hintergrund der sehr spezifischen Entwicklungen in den Kompetenzbereichen der Hansestadt sowie den sich verändernden Rahmenbedingungen durch die Feste Fehmarnbeltquerung und den Weiterbau der A 20, deren Auswirkungen sich noch nicht sicher prognostizieren lassen, ist eine sensible Wahrnehmung von Hinweisen auf veränderte Trends und Entwicklungen im Standortverhalten von Unternehmen angeraten.
- Auf der anderen Seite sind die Entwicklungen der Angebotsseite über die Beobachtung der Bestandsentwicklung und der Mobilität von gewerblichen Flächen (Umsätze) nach relevanten Kriterien möglichst umfassend zu erfassen. Die im Rahmen des NIW-Gutachtens zusammengestellten Informationen und Karten in Form von Flächensteckbriefen bieten eine geeignete Grundlage, die kontinuierlich weitergeführt werden muss. Vor allem die kontinuierlichen Arbeiten an den zahlreichen dokumentierten Aktivierungshemmnisse sowie neue Projekte machen eine laufende Aktualisierung und Dokumentation notwendig.

Die im Zuge des Gewerbeflächenkonzepts zusammengetragenen und erarbeiteten Informationen sollen in das Gewerbeimmobilienportal der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH integriert werden, das sich als wichtige und zuverlässige Grundlage der Arbeiten am Konzept erwiesen hat. Auch weiterhin ist eine kontinuierliche und sorgfältige Aktualisierung der Datenbank hinsichtlich des aktuellen Flächenangebotes sowie des Status der Angebotsflächen notwendig.

Im Zuge der Bearbeitung ist auch weiterhin eine enge Kooperation mit den Immobilienmaklern vor Ort bei der Aktualisierung des Gewerbeflächenangebotes angeraten, um eine aktuelle und auch möglichst vollständige Erfassung zu ermöglichen. Aktualität, Aussagekraft und Vollständigkeit der Informationen sind für alle Beteiligten von besonderem Wert. Das Portal soll neben seiner Wirkung nach außen auch als Arbeitsinstrument genutzt werden. Dazu können weitere, nicht allen Nutzern zugängliche („weiche“) Informationen hinterlegt werden.

Von Bedeutung ist die sukzessive Ergänzung der Standortinformationen zur genaueren Abschätzung des Aktivierungshemmnisses. Insbesondere Preis- und Nutzungsvorstellungen des Eigentümers, Altlastensituation sowie mögliche weitere Nutzungsrestriktionen sind von Interesse. Die im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes zusammengetragenen Befunde zu den Aktivierungshemmnissen sind eine wichtige Basis hierfür.

Zur Verbesserung der Erfassung und Dokumentation von Gewerbeimmobilien in der Kaufpreissammlung wird eine enge Abstimmung der Wirtschaftsförderung mit anderen städtischen Einrichtungen und dem Gutachterausschuss angeraten.

### Projektvorschlag 2: Erarbeitung eines (periodischen) Gewerbeflächenreports zur Fundierung der Diskussion um eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik

Ein Gewerbeflächenmonitoring ist nicht nur als Arbeits- und Handlungsgrundlage für die Wirtschaftsförderung und die KWL GmbH von Bedeutung. In regelmäßigen Abständen (z.B. jährlich oder alle zwei Jahre) durchgeführte Auswertungen in Form eines Reports dienen der Einbringung zentraler Argumente zur Sicherung des Wirtschaftsstandorts in die politische Diskussion der Stadtentwicklung. Dazu sollte der Report neben den aktuellen Entwicklungen des Wirtschaftsstandorts sowie den Daten und Fakten von Gewerbeflächennachfrage und -angebot jeweils auch einen Teil „Strategische Konsequenzen der aktuellen Entwicklungen“ enthalten, in dem die jeweils neuen harten (und „weichen“) Befunde in Bezug auf die strategische (Neu-)Orientierung hin ausgewertet werden.

### Projektvorschlag 3: Effizientere Ausnutzung des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials über ein Gebietsmanagement

Die Profilierung von Standorttypen bedarf der Entmischung und ggf. der Verlagerung von Betrieben an geeignetere Standorte. Einige, hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung und industrieller Nutzungsmöglichkeiten hochwertige Gewerbegebiete weisen z.T. vermehrt Lücken, Brachen und Mindernutzungen auf. Eine Nutzungsoptimierung und die Erschließung neuer Entwicklungspotenziale innerhalb des Gewerbegebietes könnten mit genauer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten sowie einem intensiven Kontakt mit den Unternehmen und den zuständigen öffentlichen Stellen gelingen.

- Ein Gewerbegebietsmanager könnte hier als Schnittstelle zwischen Unternehmen und Eigentümern des Gewerbegebietes und der Planung und Wirtschaftsförderung der Stadt agieren. Durch die umfassende Kenntnis eines Gewerbegebietsmanagers über Eigentums- und Nutzungsverhältnisse im Gewerbegebiet sowie über Bedarfe und Anforderungen der ansässigen Unternehmen können Konflikte bei Bestandsentwicklungen und Revitalisierungsmaßnahmen identifiziert und in enger Abstimmung mit der Stadtplanung und Wirtschaftsförderung einer Lösung zugeführt werden. Im Optimalfall können Fremd- und Mindernutzungen in andere Gewerbegebiete verlagert, Flächen arrondiert und für weitere logistische oder industrielle Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Ggf. ergeben sich weitere Synergien in anderen Handlungsbereichen wie bspw. Kooperativen bei Ver- und Entsorgungslösungen.
- Einrichtung eines Pools für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie die Einrichtung eines revolvingierenden Stadtentwicklungsfonds zur Unterstützung bei der Mobilisierung von Wiedernutzungsmaßnahmen durch vergünstigte Kredite, Bürgschaften etc. sollten geprüft werden.

### Projektvorschlag 4: Stärkere Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher / fiskalischer Effekte bei der Vermarktung (Modellprojekt)

Bei der Vermarktung von Gewerbeflächen in ausgewählten Gewerbegebieten sollte eine stärkere Berücksichtigung regionalwirtschaftlicher und fiskalischer Effekte von Investitionsvorhaben erprobt werden. Hierfür kann ein Modellprojekt durchgeführt werden. Ein Gewerbegebiet mit besonders hochwertigen und häufig nachgefragten Flächen erscheint hierfür geeignet, weil hier am ehesten verschiedene Investitionsvorhaben in Konkurrenz zueinander stehen. Es ist denkbar, in einem Modellvorhaben Bodenpreisvariationen in Abhängigkeit von den langfristig zu erwartenden Wirkungen vorzunehmen. Mögliche Kriterien könnten voraussichtliche Gewerbesteuerzahlungen und Einkommensteuereinnahmen, die Zahl der zu erwartenden Beschäftigten und die damit verbundene voraussichtliche Lohnsumme, die Zahl hochqualifizierter Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie eine Branchenclusterzugehörigkeit sein.

## 8.5 Vorschläge für gebietsbezogene Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen <sup>70</sup>

Die nachfolgenden, auf der Grundlage von Expertengesprächen, Unterlagen und Gewerbegebietsbegehungen stichwortartig zusammengestellten Maßnahmen könnten zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen in den einzelnen Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck beitragen.

### Vorschläge zur Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen

- Einige Flächen sind nur über die Kronsfordter Landstraße erschlossen. Die Anbindung dieser Flächen an die Autobahn ist ungünstig. Dieses Vermarktungshemmnis kann durch einen Straßendurchstich von der Wasserfahrd zum Aldermannweg beseitigt werden
- Klärung des Status der Möbelhaus-Flächen (insg. Knapp 30 ha unbebaute Gewerbefläche, die derzeit nicht zur Vermarktung steht)
- Prüfung der Erweiterung des Gewerbegebietes

### Genin-Süd/Malmöstraße

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Genin-Süd</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	120.594	286.450
gering	120.594	286.450
mittel	-	-
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	36.698	-
gering	36.698	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Standort für produzierendes Handwerk insgesamt	47.940	-
gering	47.940	-
mittel	-	-
hoch	-	-

<sup>70</sup> Flächenangaben in den tabellarischen Übersichten in qm

**Geniner Straße**

- Klärung des Status von ca. 3 ha unbebauter Flächenpotenziale, die nicht in der Vermarktung sind
- Entwicklung der 5,5 ha ehemalige Bahnfläche in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer bzw. Investor (Erschließung, B-Plan bzw. städtebaulicher Vertrag)
- Prüfung der Profilierung als höherwertiges Gewerbebestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadtnähe und Erschließung

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Geniner Straße</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	60.115	14.338
gering	5.405	10.072
mittel	54.710	4.266
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	-	14.311
gering	-	14.311
mittel	-	-
hoch	-	-

**Bernsteindreherweg**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Bernsteindreher Weg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	-	43.920
gering	-	-
mittel	-	43.920
hoch	-	-

**Gewerbepark am Flughafen  
und Ausbildungspark  
Blankensee**

- Prüfung der Profilierung als Wissenschafts- und Technologiestandort, Filialcampus Hochschulen

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gewerbepark am Flughafen</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	121.450	-
gering	-	-
mittel	121.450	-
hoch	-	-

**Dänischburg**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Dänischburg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	36.320	-
gering	12.860	-
mittel	23.460	-
hoch	-	-

- Klärung der Nutzungsmöglichkeiten (hafenaffin, klassisches Gewerbe oder Gewerbepark)
- Klärung des zukünftigen Status und Abgrenzung der Gewerbegebiete im Zuge einer Neuaufstellung des F-Plans (ca. 48 ha unbebaute aber bewaldete Gewerbefläche, die nicht in der Vermarktung ist)
- Klärung von Ausgleich und Ersatz bei Bebauung der bewaldeten Gebiete (bspw. Einrichtung eines Ausgleichsfonds)
- Klärung der Altlastensituation

**Fischereihafen/Baggersand**

**Gewerbeflächen-  
entwicklung Schlutup  
Industriepark Schlutup**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gewerbeflächenentwicklung Schlutup</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Standort für produzierendes Handwerk insgesamt	-	41.885
gering	-	-
mittel	-	-
hoch	-	41.885

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Industriepark Schlutup</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Standort für produzierendes Handwerk insgesamt	11.550	477.190
gering	-	-
mittel	11.550	-
hoch	-	477.190

**Glashüttenweg**

- Klärung des Status von knapp 3 ha derzeit nicht in der Vermarktung stehenden Flächenpotenziale
- Optimierung der z.T. untergenutzten Flächen im Rahmen eines Gebietsmanagements

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Glashüttenweg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	21.989
gering	-	14.024
mittel	-	7.965
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	-	5.661
gering	-	5.661
mittel	-	-
hoch	-	-

**Gleisdreieck**

- Klärung des Status von knapp 1 ha derzeit nicht in der Vermarktung stehender Flächenpotenziale

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gleisdreieck</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	7.530
gering	-	2.571
mittel	-	4.959
hoch	-	-

**Gneversdorferweg**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Gneversdorferweg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	2.672	-
gering	-	-
mittel	2.672	-
hoch	-	-

**Herrendamm**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Herrendamm</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	13.890	-
gering	13.890	-
mittel	-	-
hoch	-	-

- Klärung des Status von knapp 6 ha derzeit nicht vermarkteter Flächenpotenziale

Herrenwyk

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Herrenwyk</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	9.052	-
gering	9.052	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	125.466	-
gering	68.696	-
mittel	56.770	-
hoch	-	-
Standort für hafenauffines Gewerbe insgesamt	-	56.300
gering	-	56.300
mittel	-	-
hoch	-	-

- Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten als Wissenschafts- und Technologiestandort im Zusammenhang mit der Erweiterung der Hochschulen in unmittelbarer Nachbarschaft

Hochschulstadtteil

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbebestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadt Nähe und Erschließung

Krummeck

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbebestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadt Nähe und Erschließung

Lohmühle

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Lohmühle</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Höherwertiges Gewerbegebiet/ Gewerbepark insgesamt	33.967	-
gering	23.627	-
mittel	10.340	-
hoch	-	-
Integrierter urbaner Standort insgesamt	-	-
gering	-	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	2.408	-
gering	2.408	-
mittel	-	-
hoch	-	-

**Posener Straße**

- Optimierung der z.T. untergenutzten Flächen im Rahmen eines Gebietsmanagements
- Klärung der zukünftigen Nutzung der Flächen an der Katharinenstraße (gegenüber nördliche Wallhalbinsel; derzeit GI-Flächen, optimale Lage für hochwertige Gewerbeflächen/Gewerbepark)

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Posner Straße</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	2.056
gering	-	2.056
mittel	-	-
hoch	-	-
Standort für hafenauffines Gewerbe insgesamt	3.795	-
gering	-	-
mittel	3.795	-
hoch	-	-

**Padelügger Weg**

- Klärung des Status von knapp 3 ha derzeit nicht vermarkteter Flächenpotenziale
- Prüfung des Ausbaus der Kreuzung Padelügger Weg/ Herrenholz in Verbindung mit dem zukünftigen Verkehrsaufkommens im Zuge der Entwicklung des Gebietes Padelügger Weg

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Padelügger Weg</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	90.089	31.758
gering	2.999	-
mittel	87.090	31.758
hoch	-	-

**Neuhof**

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbebestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadt Nähe und Erschließung

**Rapsacker**

- Prüfung der Profilierung als höherwertiger Gewerbebestandort/Gewerbepark auf Grund der Struktur, Innenstadt Nähe und Erschließung

- Klärung des Status von knapp 7 ha derzeit nicht in der Vermarktung stehender Flächenpotenziale **Roggenhorst**
- Prüfung der Möglichkeiten zur Erweiterung des Gewerbegebietes

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Roggenhorst</b>	<b>Vermarktet, un bebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, un bebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	25.401	68.025
gering	25.401	55.484
mittel	-	12.541
hoch	-	-
Klassisches Industriegebiet insgesamt	31.520	-
gering	31.520	-
mittel	-	-
hoch	-	-

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Schlutup</b>	<b>Vermarktet, un bebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, un bebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	-	4.402
gering	-	2.049
mittel	-	2.353
hoch	-	-

**Schlutup**

- Klärung des Status von knapp 8 ha der derzeit nicht in der Vermarktung stehenden Restfläche des ehemaligen Villeroy+Boch-Geländes **Villeroy+Boch**
- Klärung des Status des Geländes der Bundespolizei für eine konzeptionelle Entwicklung der Teerhofsinsel **Teerhofsinsel**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Teerhofsinsel</b>	<b>Vermarktet, un bebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, un bebaut</b>
Standort für hafenauffines Gewerbe insgesamt	-	1.615
gering	-	1.615
mittel	-	-
hoch	-	-

**Skandinavienkai**

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Skandinavienkai</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Klassisches Gewerbegebiet insgesamt	27.370	-
gering	27.370	-
mittel	-	-
hoch	-	-
Standort für hafenauffines Gewerbe insgesamt	79.085	-
gering	79.085	-
mittel	-	-
hoch	-	-

**Seelandstraße**

- Klärung des Status von knapp 9 ha derzeit nicht vermarkteter Flächenpotenziale

<b>Standorttyp mit Aktivierungshemmnis Seelandstraße</b>	<b>Vermarktet, unbebaut</b>	<b>Derzeit nicht in der Vermarktung, unbebaut</b>
Standort für hafenauffines Gewerbe insgesamt	150.990	90.100
gering	-	-
mittel	-	90.100
hoch	150.990	-

## Quellenverzeichnis

- Brandt, A. (2008): Regionaler Strukturwandel in der Wissensökonomie. In: RegioPol, Heft 1/2008: Wissensökonomie, S. 11-19.
- CIMA Beratung+ Management GmbH (2009): Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck. Lübeck, August 2009.
- CIMA Beratung+ Management GmbH, NORD/LB Regionalwirtschaft, NIW (2011): Integriertes Gewerbeflächenkonzept (GFK) für die Landeshauptstadt Hannover. Lübeck, Hannover, 2011.
- Femern A/S (2011): Überarbeiteter Zeitplan für das Fehmarnbelt-Projekt von Küste zu Küste. Kopenhagen, 2011 (<http://www.femern.de/Material+folder/Documents/2011/%c3%9cberarbeiteter+Zeitplan+f%c3%bc+r+das+Fehmarnbelt-Projekt+von+K%c3%bc+ste+zu+K%c3%bc+ste+--+August+2011;+Letzter+Zugriff:+07.03.2012>).
- Gatzweiler, H.-P., A. Milbert (2006): Regionale Disparitäten in den Erwerbsmöglichkeiten. Grund genug für eine ausgleichsorientierte Raumordnungspolitik? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/7, 2006, S. 317-324
- Georg & Ottenströer, Regionomica (2010): Regionales Entwicklungskonzept in Folge einer festen Fehmarnbelt-Querung. Hamburg, Berlin, August 2010.
- Hanseatic Transport Consultancy ETC Transport Consultants GmbH (2010): Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur auf der Achse Hamburg - Puttgarden im Zuge einer festen Fehmarn-Beltquerung. Hamburg, Berlin.
- Hansestadt Lübeck (1990): Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck. Lübeck, 1990.
- Hansestadt Lübeck (2009a): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Anlagenband 1: Analyse zum ISEK.
- Hansestadt Lübeck (2009b): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Anlagenband 2: Dokumentation der Beteiligung am ISEK.
- Hansestadt Lübeck (2009c): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Anlagenband 3: Materialien zum ISEK.
- Hansestadt Lübeck (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Lübeck, redaktionell überarbeitete Fassung vom Dezember 2010.
- Hansestadt Lübeck (2011): Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzept. Lübeck plant und baut. Heft 105, April 2011, Lübeck.
- Institut für Grenzregionsforschung (IfG, Syddansk Universitet), Institut für Regionalforschung (IfR, Christian-Albrechts-Universität zu Kiel) (2006): Barrieren und Potenziale der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit in der Fehmarnbelt Region. Sønderborg, Kiel, 2006.
- IM Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2004): Regionalplan 2004 für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost. Kiel, 2004.
- IM Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel, 2010.
- Jung, H.-U.: Regionalbericht Norddeutschland (2010): Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung, Hannover 2010.
- Kawka, R., G. Sturm (2006): Objektive regionale Lebensqualität und subjektives Wohlbefinden. Was macht Bürgerinnen und Bürger zufrieden? In: Themenheft „Gleichwertige regionale Lebensverhältnisse“, Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6/7, 2006, S. 309-316.
- Landeshauptstadt Potsdam (2010): Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Berlin, April 2010.
- Preuß, T., F. Dosch u.a. (2007): Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung. Schriftenreihe "Werkstatt: Praxis" Heft 51, Bonn 2007.
- Regionalbeirat für die Region Lübeck (2003): Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL). Leitbild und Handlungsrahmen. Lübeck, April 2003.

Stadt Leipzig (2005): Stadtentwicklungsplan gewerbliche Bauflächen. Fortschreibung 2005. Beiträge zur Stadtentwicklung Nr. 46, Leipzig, 2005.

Zwicker-Schwarm, D., B. Grabow, S. Schneider, A. Wagner, C. Spath (2010): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen - Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam - Ein Werkstattbericht. difu-Impulse, 4, 2010, Berlin.

## Anhang

### Liste der Expertengespräche

- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Stadtplanung der Hansestadt Lübeck
- IHK Lübeck (Rüdiger Schacht, Manfred Braatz)
- LPA Lübeck Port Authority (Bernhard Rogge)
- WTSH Wirtschaftsförderung und Technologietransfer in Schleswig-Holstein (Jürgen Delfs)
- Peitzner Immobilien GmbH & Co KG (Torsten Peitzner)
- K. Jepsen & Co. GmbH & Co. KG (Christian Jepsen)
- Drees & Sommer, Hamburg (Phillip Goltermann)
- Volksbank Lübeck Firmenbetreuung (Torsten Wirth, Björn Beusen)
- Goldbeck West GmbH Hamburg (Frank Bowmann)

### Teilnehmer der Workshops am 26.1. und 29.4.2012

- Frau Grau (Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften Lübeck)
- Frau Lorenzen (Hansestadt Lübeck, FB5, Stadtplanung)
- 
- Frau Sasse (Hansestadt Lübeck, Frauenbüro)
- Herr Beusen (Firmenbetreuung Volksbank Lübeck)
- Herr Braatz (IHK zu Lübeck)
- Herr Dr. Bruns (KWL Lübeck)
- Herr Gerdes (KWL/Wirtschaftsförderung Lübeck)
- Herr Groth (Hansestadt Lübeck, FB1, Büro des Bürgermeisters)
- Herr Hahn (KWL Lübeck)
- Herr Herzberg (Wirtschaftsförderung Lübeck)
- Herr Jacobsen (Wirtschaftsförderung Lübeck)
- Herr Jepsen (K. Jepsen & Co. Immobilien)
- Herr Prof. Dr. Jung (NIW)
- Herr Krawczyk (NIW)
- Herr Nissen (Handwerkskammer Lübeck)
- Herr Rogge (Lübeck Port Authority)
- Herr Schröder (Hansestadt Lübeck, FB5, Stadtplanung)
- Herr Schützenmeister (Peitzner Immobilien)
- Herr Stolte (Hansestadt Lübeck, FB5, Stadtplanung)
- Herr Wiese (Lübeck Port Authority)
- Herr Zeckel (Hansestadt Lübeck, FB3, Untere Naturschutzbehörde)

### Gewerbegebietsprofile

Siehe Datei „HL GEK Gewerbegebietsprofile.docx“

### Flächensteckbriefe

Siehe Datei „HL GEK Flächensteckbriefe.docx“