

KREIS OSTHOLSTEIN

# **GEWERBE- FLÄCHEN- GUTACHTEN 2035**

ENDBERICHT AUGUST 2019

AUFTRAGGEBER:

**Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (EGOH)**

Röntgenstraße 1  
23701 Eutin  
T 04521 808 10  
F 04521 808 11  
[www.egoh.de](http://www.egoh.de)

ANSPRECHPARTNER:

Jens Meyer  
Dirk Bremken

AUFTRAGNEHMER:

**Georg Consulting**  
**Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie**

Bei den Mühren 70  
20457 Hamburg  
T 040 300 68 37 0  
F 040 300 68 37 20  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

ANSPRECHPARTNER:

Achim Georg  
Marco Gaffrey

VERFASSER:

Achim Georg  
Marco Gaffrey  
Thies Gerrit Schwarz

## INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG.....	4
1 EINLEITUNG.....	11
2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	14
2.1 MAKROLAGE OSTHOLSTEIN.....	14
2.1.1 Exkurs: Feste Fehmarnbeltquerung.....	16
2.2 DEMOGRAFIE.....	19
2.3 ARBEITSMARKT.....	24
2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung.....	24
2.3.2 Arbeitslosigkeit.....	27
2.3.3 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten.....	28
2.3.4 Pendlerverflechtungen.....	29
2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR.....	32
2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur.....	32
2.4.2 Wissensintensive Beschäftigung.....	37
2.4.3 Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige.....	38
2.4.4 Betriebsstätten.....	41
2.4.5 Außenhandel.....	44
2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT.....	45
2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	49
3 MARKTANALYSE UND GEWERBELÄCHEN.....	51
3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE.....	52
3.2 GEWERBEFLÄCHENBEZOGENE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN.....	55
3.3 BEDEUTUNG EINES AUSREICHENDEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES.....	57
3.4 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN.....	58
3.5 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN.....	62
3.6 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT.....	66
3.7 GEWERBEFLÄCHENUMSATZ.....	69
3.8 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT.....	74
4 ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF.....	75
4.1 METHODENDISKUSSION.....	75
4.2 ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035.....	76
4.3 SCHLUSSBEMERKUNG.....	79
5 QUELLENVERZEICHNIS.....	81
6 ANHANG: STECKBRIEFE.....	82

## ZUSAMMENFASSUNG

### Hintergrund

Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (EGOH) hat bereits im Jahr 2013 ein Gewerbeflächengutachten mit dem Zeithorizont 2030 erstellt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wurde nun eine aktualisierte Analyse des regionalen Gewerbeflächenmarktes beauftragt.

Das vorliegende Gewerbeflächengutachten beinhaltet eine umfassende Untersuchung der sozioökonomischen Entwicklungen auf regionaler Ebene sowie im landes- und bundesweiten Vergleich. Einige Indikatoren werden auch auf kommunaler Ebene dargelegt. Anhand der Analyse des Wirtschaftsstandortes sowie des regionalen Gewerbeflächenmarktes werden Rückschlüsse auf den zukünftigen Flächenbedarf im Kreis Ostholstein gezogen.

Des Weiteren wurde im Rahmen von Fachgesprächen mit den Vertretern der Kommunen das Gewerbeflächenangebot erfasst und abgestimmt. Im Anhang des Gutachtens befindet sich für jeden Standort ein Steckbrief. Im Ergebnis werden der Gewerbeflächenbedarf bis zum Jahr 2035 eingeschätzt und auf Basis des erfassten Angebotes der Zusatzbedarf abgeleitet. Ein besonderes Augenmerk des Gutachtens liegt auch auf den Entwicklungspotenzialen, die sich durch den Bau der festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) ergeben.

### A 1 als zentrale Lebensader im Kreis Ostholstein

Der Kreis Ostholstein liegt im Osten Schleswig-Holsteins und umfasst eine Gesamtfläche von 1.393 Quadratkilometern. Das Kreisgebiet erstreckt sich von der Insel Fehmarn im Norden entlang der Lübecker Bucht bis zur Grenze zur Hansestadt Lübeck. Das Kreisgebiet ist in 36 Kommunen gegliedert. Die zentrale überregionale Verkehrsachse ist die A 1, die den Kreis von Süden nach Norden durchquert. Sie ist Teil der überregionalen Verkehrsachse Hamburg – Kopenhagen/Skandinavien (Vogelfluglinie) und verfügt über 16 Anschlussstellen im Kreisgebiet. Des Weiteren gibt es mehrere Bundesstraßen, die durch die Region führen.

Die Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt maßgeblich durch Regionalzüge entlang der beiden Bahnstrecken Lübeck – Kiel und Lübeck – Puttgarden. Der Fährhafen Puttgarden im Norden Fehmarns übernimmt sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr eine wichtige Funktion für die Verkehrsachse Hamburg – Kopenhagen. Bemessen am Umschlagsvolumen lag der Hafen Puttgarden landesweit an dritter Stelle. Im Personenverkehr lag er mit rund 5,9 Mio. Fahrgästen an erster Stelle.

In den kommenden Jahren sind erhebliche Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur auf der Vogelfluglinie zwischen Hamburg und Kopenhagen geplant. Wesentlicher Bestandteil ist der Bau einer festen Fehmarnbeltquerung in Form eines Tunnels zwischen den Inseln Fehmarn und Lolland. Hinzu kommt der Ausbau der Schienen- und Straßenhinterlandanbindung auf deutscher und dänischer Seite. In Ostholstein erfolgt ein vierstreifiger Ausbau der B 207 zwischen Puttgarden und Heiligenhafen sowie der Aus- und Neubau der Bahntrasse Lübeck – Puttgarden.

## Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung

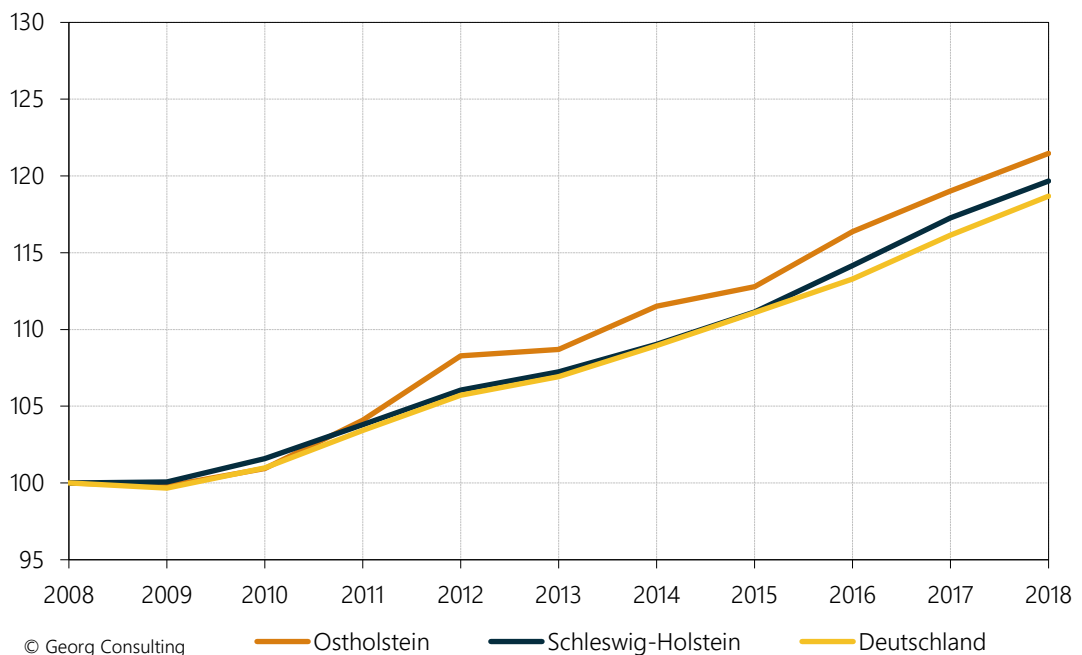
Der Kreis Ostholstein zählte zum 30. September 2018 201.050 Einwohner. Seit dem Jahr 2011 verzeichnete der Kreis aufgrund eines verstärkten Zuzugs einen Bevölkerungszuwachs von 1,6 Prozent (+3.090 Einwohner). Der Einwohnerzuwachs fiel jedoch moderater aus, als es in Schleswig-Holstein (+3,4 %) und Deutschland (+3,3 %) der Fall war. Auf kommunaler Ebene zeigten sich dabei unterschiedliche Dynamiken. Überdurchschnittlich prozentuale Zuwächse gab es etwa in der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz (+5,3 %), der Gemeinde Scharbeutz (+5,2 %) und der Stadt Bad Schwartau (+3,2 %). Die Altersstruktur im Kreis weist einen vergleichsweise geringeren Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter auf. Für die kommenden Jahre wird mit einem Rückgang, insbesondere der erwerbsfähigen Bevölkerung, gerechnet.

## Dynamisches Beschäftigtenwachstum im Kreis Ostholstein

Der Kreis Ostholstein hat sich in den vergangenen Jahren wirtschaftlich positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2018 um mehr als ein Fünftel (+21,5 %) und damit stärker als auf Landes- und Bundesebene (+19,7 bzw. +18,7 %) (vgl. Abbildung 1). Zuletzt zählten die Unternehmen mit Sitz im Kreis Ostholstein 61.484 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2008: 50.617 SvB<sup>1</sup>). Gleichzeitig reduzierte sich die Arbeitslosigkeit im Kreis deutlich um knapp ein Drittel. Die Arbeitslosenquote lag zuletzt bei 5,1 Prozent und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (5,2 %).

ABBILDUNG 1: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT 2008–2018 (INDEXIERT)\*

Index 2008 = 100



\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

<sup>1</sup> SvB: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Innerhalb der Region trugen Betriebe in Kommunen wie Neustadt i.H. (+1.709 SvB), Fehmarn (+1.562 SvB) sowie die Verwaltungsgemeinschaften Grömitz (+1.036 SvB) und Eutin-Süsel (+1.020 SvB) wesentlich zum Beschäftigtenwachstum bei. Die meisten Beschäftigten am Arbeitsort gab es im Jahr 2018 in Neustadt i.H. (8.227 SvB), Eutin (7.957 SvB), Fehmarn (5.464 SvB) und Bad Schwartau (5.433 SvB). Die höchsten Pendlerüberschüsse gab es ebenfalls in Neustadt i.H. und Eutin. Diese Orte übernehmen entsprechend eine wichtige wirtschaftliche Funktion in der Region.

### **Verarbeitendes Gewerbe in Ostholstein wächst überdurchschnittlich**

Die Wirtschaftsstruktur im Kreis Ostholstein weist einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil der Dienstleistungen auf (78,3 %). Das Gesundheits- und Sozialwesen zählte die meisten Beschäftigten (21,8 %). Es folgten der Handel (16,6 %), das Verarbeitende Gewerbe (11,6 %) und das Gastgewerbe (11,3 %). Sie gehörten auch zu den Wirtschaftszweigen, die die meisten zusätzlichen Arbeitsplätze in den vergangenen Jahren schufen.

Der Beschäftigtenanteil des Gastgewerbes ist mehr als dreimal so hoch wie im Bundesdurchschnitt und bestätigt die Bedeutung der Region als Tourismusstandort. Weitere Spezialisierungen bestehen in der Wasser- und Entsorgungswirtschaft, Landwirtschaft, im Gesundheits- und Sozialwesen, Handel und Baugewerbe.

Die direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) zählten 13.722 Beschäftigte. Damit ist fast jeder vierte Arbeitsplatz (22,3 %) im Kreis Ostholstein direkt von einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Gewerbeflächenversorgung abhängig. Bundesweit fiel der Anteil mit 32,2 Prozent deutlich höher aus. Das Beschäftigtenwachstum in den drei Wirtschaftszweigen seit dem Jahr 2008 verlief zwar mit einem Zuwachs um 3,5 Prozent deutlich schwächer aus als in den übergeordneten Vergleichsräumen Schleswig-Holstein (+11,8 %) und Deutschland (+11,1 %), jedoch wurde die Entwicklung auch durch einzelne Unternehmensaufgaben im Bereich Verkehr und Lagerei beeinflusst. Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Beschäftigung mit einem Zuwachs um 6,9 Prozent hingegen stärker als im Landes- und Bundesdurchschnitt (+5,6 bzw. +6,2 %) an.

Die Qualifikationsstruktur der Beschäftigten im Kreis ist durch einen hohen Anteil von Facharbeitskräften mit einer abgeschlossenen Ausbildung geprägt. Hingegen lag der Anteil der Hochqualifizierten deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Der Anteil der sogenannten wissensintensiven Beschäftigung fiel ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Dies gilt insbesondere für die wissensintensive Industrie. Dort lag der Beschäftigtenanteil im Kreis bei 3,1 Prozent, während es bundesweit 11,4 Prozent waren. Im Vergleich zum Jahr 2008 konnte der Abstand jedoch verringert werden, da die dazugehörigen Branchen in Ostholstein überdurchschnittlich stark gewachsen sind.

## **Kleinteilige Unternehmensstruktur – vor allem in der Industrie**

Im Jahr 2018 hatten insgesamt 6.324 Betriebe ihren Sitz in Ostholstein. Die Unternehmensstruktur im Kreis ist stark durch kleine und mittelständische Betriebe geprägt. Sie hatten im Durchschnitt zehn Beschäftigte. Im Landes- und Bundesdurchschnitt hatten Betriebe zwölf bzw. 15 Beschäftigte. Im Produzierenden Gewerbe sowie in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen gab es einen deutlicheren Abstand als in den Dienstleistungen. In der Industrie zählten Betriebe im Kreis Ostholstein im Durchschnitt 13 Mitarbeiter, während es bundesweit 22 Mitarbeiter waren. Gleichzeitig waren Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe weniger stark exportorientiert.

Die Bruttowertschöpfung im Kreis Ostholstein erhöhte sich in den vergangenen Jahren sowohl in der Industrie als auch in den Dienstleistungen stärker als auf Landes- und Bundesebene. Insbesondere das Verarbeitende Gewerbe wuchs deutlich stärker als im landesweiten Trend, jedoch von einem niedrigeren Ausgangsniveau aus. Der Anteil an der Wertschöpfung sowie die Produktivität fielen unterdurchschnittlich aus.

## **Planungsrechtlich gesichertes Flächenangebot von 52,4 Hektar (netto)**

Gewerbe- und Industrieflächen summieren sich kreisweit auf rund 1.060 Hektar, was einem Anteil von 9,0 Prozent an der gesamten Siedlungsfläche entspricht. Innerhalb des Kreises gab es in Fehmarn (93 ha), Ratekau (92 ha), Eutin (81 ha), Neustadt i.H. (80 ha), Oldenburg i.H. (74 ha) und Stockelsdorf (69 ha) die meisten Flächen mit einer gewerblichen oder industriellen Nutzung.

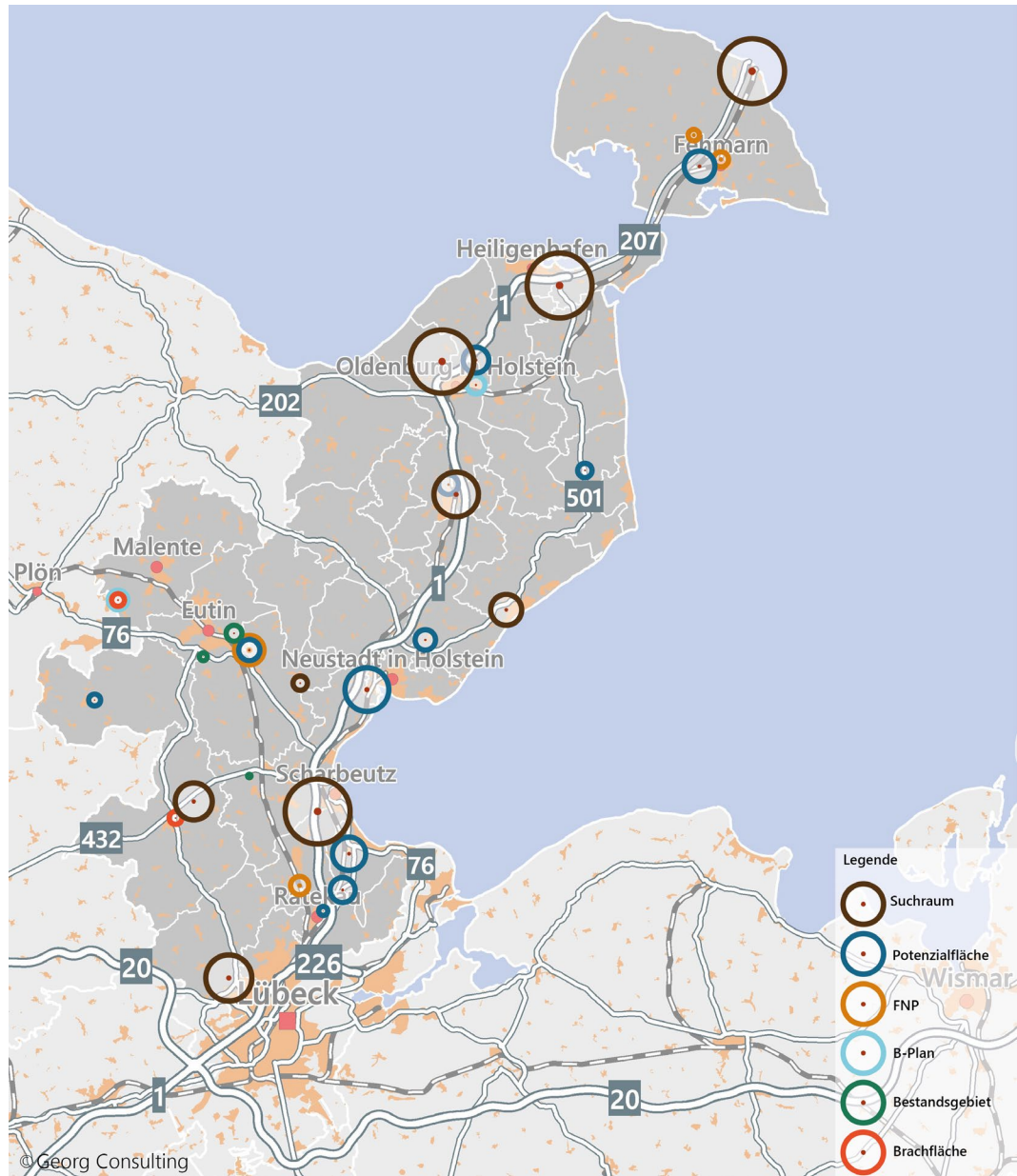
In enger Abstimmung mit den Kommunen wurden das aktuelle Gewerbeflächenangebot sowie perspektivische Flächenentwicklungen erfasst. Insgesamt wurden 32 Standorte mit einer Nettogesamtfläche von rund 554,0 Hektar identifiziert. Das planungsrechtlich gesicherte Flächenangebot summiert sich auf 52,4 Hektar (netto). Darunter sind kreisweit lediglich vier Bestandsgebiete mit Restflächen (8,8 ha). Für zwei Standorte liegt ein Bebauungsplan vor (12,7 ha) und vier weitere Standorte sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen (27,7 ha). Ein erheblich größerer Anteil der erfassten Standorte entfällt jedoch auf bisher planungsrechtlich nicht gesicherte Flächen. Hierbei wird zwischen genauer definierten Potenzialflächen (136,5 ha) und Suchräumen (365,1 ha) unterschieden (vgl. Abbildung 2).

## **Kreisweiter Flächenumsatz von durchschnittlich 5,7 Hektar pro Jahr**

Der Gewerbeflächenumsatz umfasste im Zeitraum 2009 bis 2018 57,1 Hektar. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 5,7 Hektar pro Jahr. Insgesamt wurden 194 Grundstücksverkäufe getätigt. Etwa die Hälfte der Transaktionen entfiel auf das Amt Ostholstein-Mitte, Eutin und Oldenburg i.H. Dort und auf Fehmarn wurden auch die höchsten Flächenumsätze von jeweils über sieben Hektar erzielt.

Die Grundstücksverkäufe der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (EGOH) hatten einen erheblichen Anteil am Marktgeschehen. Sie zählte im Zeitraum 2008 bis 2017 insgesamt 111 Kauffälle. Ein erheblicher Anteil der Vermarktungsaktivitäten der vergangenen Jahre fand im Gewerbegebiet Neustadt-Sierksdorf und im Unternehmenspark Holsteinische Schweiz in Eutin statt.

ABBILDUNG 2: GEWERBEFLÄCHENANGEBOT, POTENZIALFLÄCHEN UND SUCHRÄUME IM KREIS OSTHOLSTEIN, STANDORTVERORTUNG



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Dienstleistungsunternehmen als wichtige Nachfragegruppe in Gewerbegebieten

Die Flächenumsätze nach Nutzergruppen zeigen, dass in Ostholstein Gewerbeflächen nicht nur für Gewerbe und Handwerk entwickelt werden, sondern auch für Dienstleistungen. Mit knapp sechs Hektar entfiel der größte Anteil auf sie. Es folgten Handwerk und Gewerbe (5,0 ha), Verarbeitendes Gewerbe (4,5 ha) sowie Handel und Kfz-bezogene Nutzungen (4,2 ha). Der Kauf von größeren zusammenhängenden Flächen, z. B. für Logistik- oder Industrieunternehmen, spielten eine untergeordnete Rolle auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt.



### **Flächenbedarf von 102,9 bis 115,5 Hektar (netto) bis 2035**

Für den Kreis Ostholstein wurde ein Orientierungsrahmen der Gewerbeflächennachfrage in der Größenordnung von rund 93,5 bis 105,0 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 ermittelt. In Folge der FBQ wird ein moderater zusätzlicher Nachfrageimpuls von etwa zehn Prozent bzw. 9,4 bis 10,5 Hektar (netto) angenommen. Damit erhöht sich der Orientierungsrahmen auf insgesamt 102,9 bis 115,5 Hektar (netto) bzw. durchschnittlich 6,0 bis 6,8 Hektar (netto) pro Jahr. Dieser entspricht einem Bruttoflächenbedarf von etwa 134 bis 150 Hektar (Faktor 1,3). Der Bedarf für temporäre Gewerbeflächen, die im Rahmen der Baumaßnahmen der FBQ-Hinterlandanbindung benötigt werden, wird auf rund 80,0 Hektar (brutto) beziffert (vgl. Tabelle 11).

### **Zusatzbedarf von 50,5 bis 63,1 Hektar (netto) ohne temporäre Gewerbeflächen**

Wird der prognostizierte Nettoflächenbedarf mit dem erfassten planungsrechtlich gesicherten Flächenangebot (52,4 ha) abgeglichen, zeigt sich ein Zusatzbedarf in der Größenordnung von rund 50,5 bis 63,1 Hektar (netto) ohne temporäre Gewerbeflächen bis zum Jahr 2035. Aktuell sind lediglich 8,8 Hektar des Flächenangebotes an vier Standorten erschlossen. Die restlichen gesicherten Standorte sind bisher nicht erschlossen und somit, wenn überhaupt, erst perspektivisch verfügbar.

Würde es gelingen, alle diese Standorte in den kommenden Jahren zu entwickeln, ergäbe sich eine rein rechnerische Reichweite des Flächenangebotes von etwa acht bis neun Jahren. In der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass das erfasste Flächenangebot aufgrund von Restriktionen, z. B. privaten Eigentümern oder umweltschutzrechtlichen Aspekten, nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

### **Kurzfristiger Handlungsbedarf für eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenpolitik**

Aufgrund der aktuell sehr beschränkten Angebotssituation auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt von ca. 8,8 Hektar, sind zusätzliche Flächenausweisungen notwendig. Neben den planungsrechtlich gesicherten Flächen betrifft dies auch die Potenzialflächen und Suchräume. Da die dazugehörigen Planungsverfahren in der Regel mehrere Jahre dauern, sollten die planungsrechtlichen Schritte kurzfristig eingeleitet werden. Des Weiteren besteht durch den erhöhten temporären Flächenbedarf im Rahmen der geplanten großräumigen Infrastrukturmaßnahmen ein noch größerer Handlungsbedarf in der Region. Diese Aspekte sind in Bezug auf eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik im Kreis Ostholstein zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird der Aufbau eines Flächenmonitorings für die erfassten Standorte empfohlen.

Wichtiges Ziel für den Wirtschaftsstandort Ostholstein sollte es sein, neben der Fortentwicklung der Schwerpunktbranchen im Dienstleistungssektor, stärker als bisher wissensintensive Industrien anzusiedeln und die bereits ansässigen Betriebe im Bereich des Wissenstransfers aktiv zu unterstützen. Diese Unternehmen erbringen in der Regel eine überdurchschnittliche Wertschöpfung und schaffen hochwertige Arbeitsplätze. Dadurch tragen sie überdurchschnittlich stark zum Wohlstand einer Region

bei. Die Entwicklung attraktiver und bedarfsgerechter Gewerbeflächen stellt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Voraussetzung dar.

Größere Logistiksiedlungen haben in den vergangenen Jahren nur eine untergeordnete Rolle in der Region gespielt. Durch die Aufwertung der Infrastruktur und die Verbesserung der Erreichbarkeit im Rahmen der FBQ wird sich die Standortattraktivität Ostholsteins für Logistikunternehmen tendenziell erhöhen. Für Ansiedlungen könnten dann ggf. die erwähnten temporären Gewerbeflächen im Anschluss genutzt werden.

TABELLE 1: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE, ANGEBOT UND ZUSATZBEDARF IM KREIS OSTHOLSTEIN 2019–2035

FLÄCHENANGABEN	
	ha
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 (NETTO)	93,5 – 105,0
ZUSÄTZLICHER NACHFRAGEIMPULS DURCH FESTE FBQ (+10 %, NETTO)	+9,4 – 10,5
<b>ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 PLUS NACH- FRAGEIMPULS FBQ (NETTO)</b>	<b>102,9 – 115,5</b>
<i>ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 PLUS NACHFRA- GEIMPULS FBQ (BRUTTO)</i>	<i>133,8 – 150,2</i>
<b>ANGEBOT PLANUNGSRECHTLICH GESICHERTE FLÄCHEN (NETTO)</b>	<b>52,4</b>
<i>DAVON:</i>	
- <i>ERSCHLOSSENE RESTFLÄCHEN</i>	<i>8,8</i>
- <i>B-PLAN (UNERSCHLOSSEN)</i>	<i>12,7</i>
- <i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</i>	<i>27,7</i>
<b><u>ZUSATZBEDARF (NETTO)</u></b>	<b><u>50,5 – 63,1</u></b>
ZUSÄTZLICH: TEMPORÄRE GEWERBEFLÄCHEN FBQ (BRUTTO)	+80,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

# 1 EINLEITUNG

## Ausgangslage und Aufgabe

Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (EGOH) hat bereits im Jahr 2013 ein Gewerbeflächengutachten mit dem Zeithorizont 2030 erstellt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wurde nun eine aktualisierte Analyse des regionalen Gewerbeflächenmarktes beauftragt.

Die Studie analysiert grundlegende Indikatoren der regionalen Wirtschaftsstruktur und des regionalen Gewerbeflächenmarktes. Darauf aufbauend wird ein grober Orientierungsrahmen für die zukünftige Gewerbeflächennachfrage in Ostholstein mit Zielhorizont 2035 abgeleitet.

Zunächst erfolgt in Kapitel 2 eine sozioökonomische Datenanalyse, welche u. a. zentrale Aussagen zur Entwicklung der Bevölkerung, des Arbeitsmarktes, der Wirtschafts- sowie der Betriebsstruktur beinhaltet. Die Position des Kreises und die Entwicklungen vergangener Jahre werden dabei mit landes- und bundesweiten Vergleichswerten gespiegelt. Teilweise erfolgt auch eine Betrachtung auf kommunaler Ebene.

Im Kapitel 3 werden die übergeordneten Trends der Gewerbeflächennachfrage sowie der Standortanforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen erläutert. Daraufhin folgt die Analyse des aktuellen Gewerbeflächenangebotes sowie der Gewerbeflächennachfrage. Das Gewerbeflächenangebot wurde im Rahmen von Fachgesprächen mit den Vertretern der Kommunen erfasst und abgestimmt. Für jeden Standort wurde ein Steckbrief mit Eckdaten erstellt. Die Steckbriefe befinden sich im Anhang des Berichts.

Kapitel 4 beinhaltet die Ableitung des Orientierungsrahmens für die zukünftige Gewerbeflächennachfrage und des damit verbundenen zusätzlichen Flächenbedarfs. Die übergeordneten Ziele der Landesplanung sowie des Regionalen Entwicklungskonzeptes A 1 wurden berücksichtigt. Ein besonderes Augenmerk des Gutachtens liegt auch auf den Entwicklungspotenzialen, die sich durch den Bau der festen Fehmarnbeltquerung ergeben.

## Kommunale Gliederung

Der Kreis Ostholstein liegt im Osten Schleswig-Holsteins und umfasst eine Gesamtfläche von 1.393 Quadratkilometer. Das Kreisgebiet erstreckt sich von der Insel Fehmarn im Norden entlang der Lübecker Bucht bis zur Grenze zur gleichnamigen Hansestadt im Süden. Teile des südlichen Kreisgebietes grenzen an den Kreis Stormarn. Im Westen grenzen die Kreise Plön und Segeberg an. Der Kreis ist Teil der Metropol-region Hamburg. Die Bevölkerungsdichte lag mit 144 Einwohnern pro Quadratkilometer unter den landes- und bundesweiten Vergleichswerten von 183 bzw. 232 Einwohnern pro Quadratkilometer. Der Kreis Ostholstein gliedert sich in insgesamt 36 Kommunen, darunter:

- | **Amtsfreie Städte:** Bad Schwartau, Eutin, Fehmarn, Heiligenhafen, Neustadt i.H., Oldenburg i.H.,

- | **Amtsfreie Gemeinden:** Ahrensböök, Dahme, Grömitz, Grube, Kellenhusen (Ostsee), Malente, Ratekau, Scharbeutz, Stockelsdorf, Süsel, Timmendorfer Strand

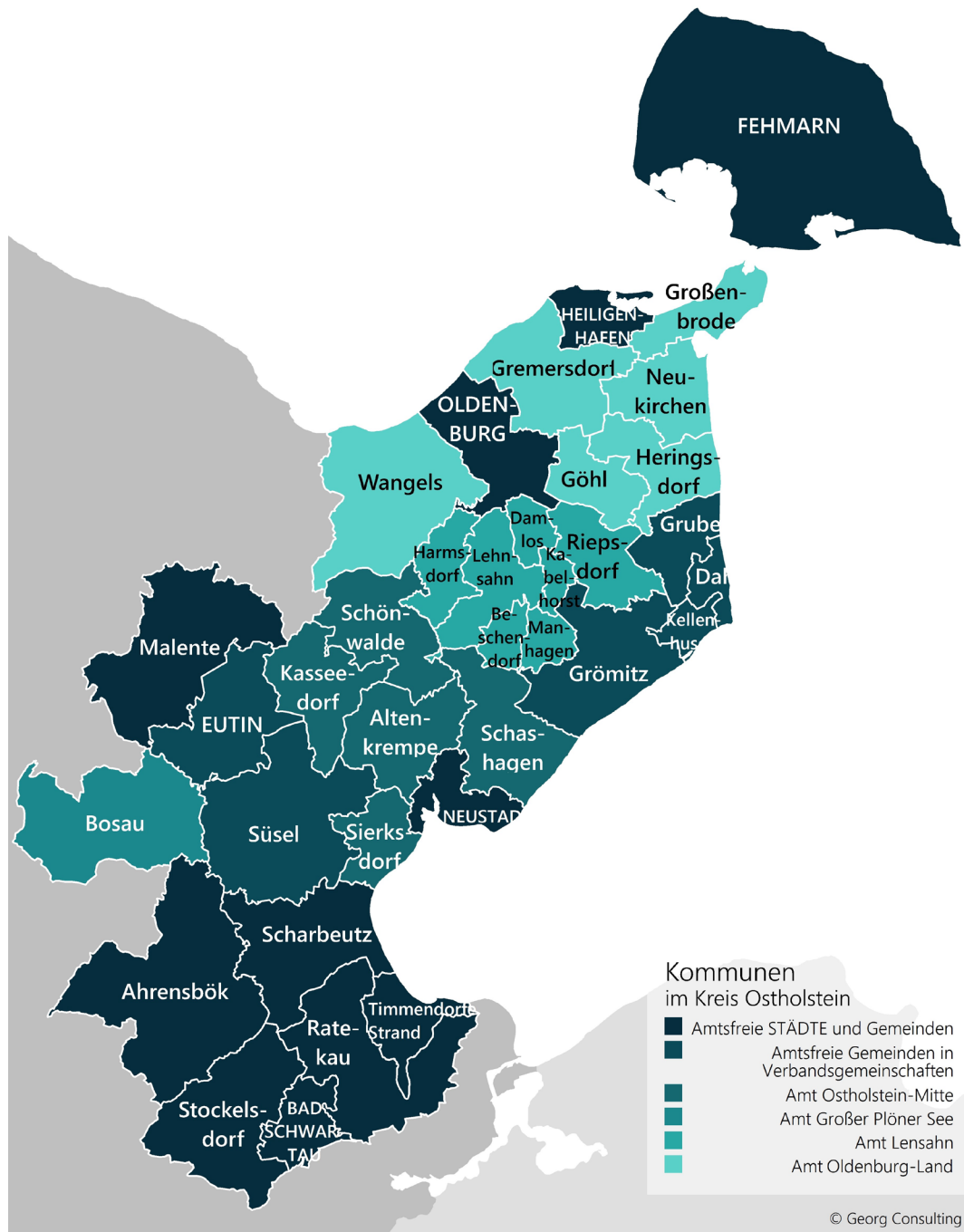
Folgende amtsfreie Kommunen haben sich zu Verwaltungsgemeinschaften zusammengeschlossen:

- | **Verwaltungsgemeinschaft Eutin-Süsel:** Stadt Eutin, Süsel
- | **Verwaltungsgemeinschaft Grömitz:** Dahme, Grömitz, Grube, Kellenhusen (Ostsee)

Weitere 19 Gemeinden sind amtsangehörig. Innerhalb des Kreises gibt es die folgenden drei Ämter. Die Gemeinde Bosau ist Teil des Amtes Großer Plöner See im Kreis Plön (vgl. Abbildung 3).

- | **Amt Lensahn:** Beschendorf, Damlos, Harmsdorf, Kabelhorst, Lensahn, Manhagen, Riepsdorf
- | **Amt Oldenburg-Land:** Göhl, Gremersdorf, Großenbrode, Heringsdorf, Neukirchen, Wangels
- | **Amt Ostholstein Mitte:** Altenkrempe, Kasseedorf, Schashagen, Schönwalde am Bungsberg, Sierksdorf

ABBILDUNG 3: KOMMUNALE GLIEDERUNG IM KREIS OSTHOLSTEIN



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

## 2 SOZIOÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 MAKROLAGE OSTHOLSTEIN

Die Makrolage und die verkehrliche Erreichbarkeit sind nach wie vor wichtige Faktoren bei der Standortentscheidung von Unternehmen. Insbesondere die anhaltende Internationalisierung sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte erfordern eine hochleistungsfähige verkehrliche Infrastruktur.

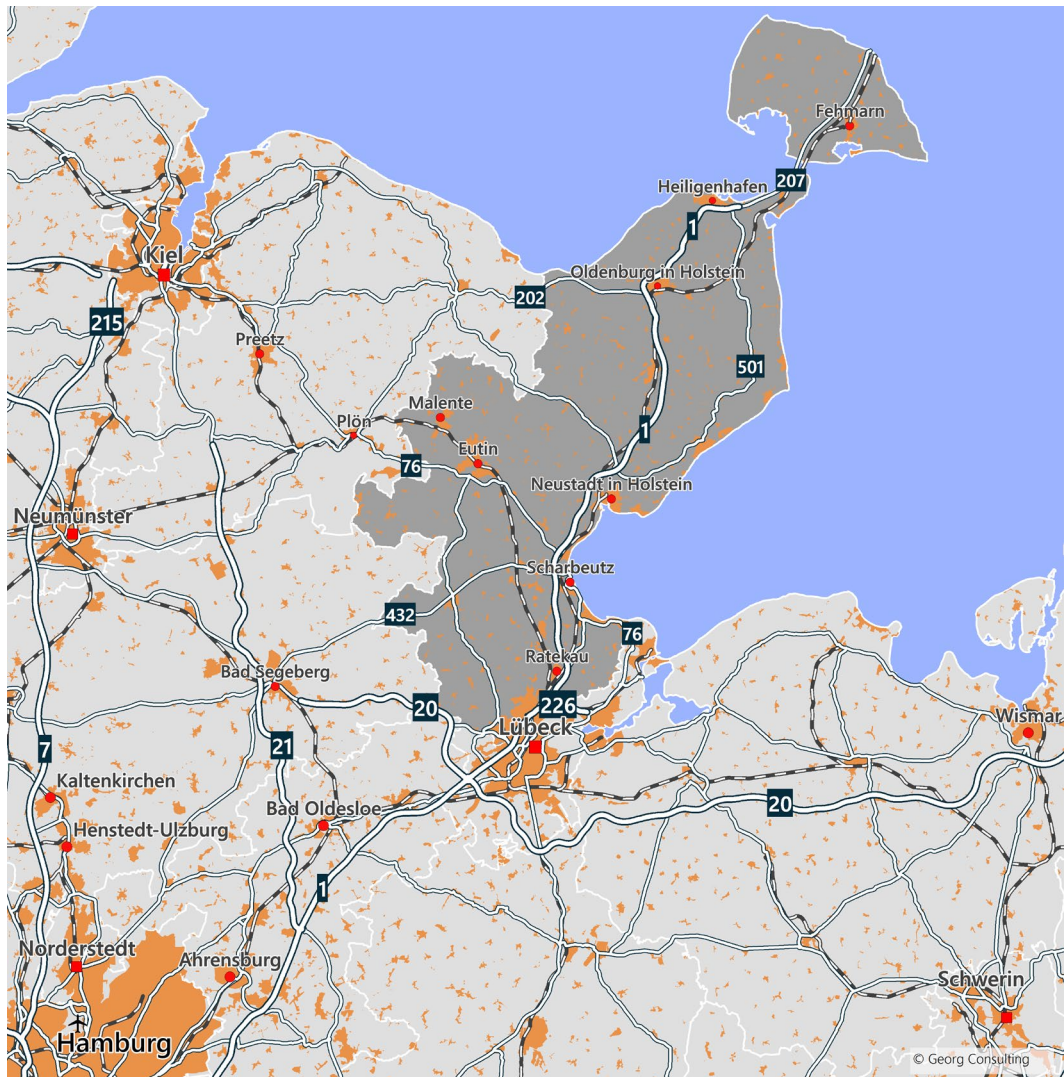
#### **Überregionale Verkehrsachsen**

Die zentrale überregionale Verkehrsachse in Ostholstein ist die A 1, die den Kreis von Süden nach Norden durchquert und gleichzeitig eine der Landesentwicklungsachsen Schleswig-Holsteins ist. Die A 1 beginnt an der Anschlussstelle Heiligenhafen-Ost als Weiterführung der B 207, die wiederum das Festland über die Fehmarnsundbrücke mit der Insel Fehmarn und dem dortigen Fährhafen Puttgarden verbindet. Die A 1 verläuft dann in Richtung Süden entlang der Städte Oldenburg i.H., Neustadt i.H. sowie der Lübecker Bucht. Der Streckenabschnitt ist bis zur südlichen Kreisgrenze vierstreifig ausgebaut. Auf Höhe der Stadt Bad Schwartau mündet die A 226 (Bad Schwartau – Lübeck-Siems) in die A 1, die dann sechsstreifig in Richtung Hamburg führt. Innerhalb des Kreisgebietes gibt es 16 Anschlussstellen. Zusätzlich verfügt die Gemeinde Stockelsdorf über einen Anschluss an die A 1, der jedoch wenige hundert Meter im Lübecker Stadtgebiet liegt. Weitere wichtige Verkehrsachsen im Kreisgebiet sind die B 76 (Travemünde – Scharbeutz – Eutin – Plön – Kiel), B 202 (Oldenburg i.H. – Lütjenburg – Kiel), B 432 (Scharbeutz – Ahrensböök – Bad Segeberg) und B 501 (Heiligenhafen – Grömitz – Neustadt i.H.). Der nächste überregionale Flughafen befindet sich in Hamburg-Fuhlsbüttel (vgl. Abbildung 4).

#### **Bahnverkehr**

Die Anbindung an den Schienenverkehr in den Kommunen erfolgt maßgeblich durch Regionalzüge. Im Kreisgebiet verlaufen die beiden Bahnstrecken Lübeck – Kiel und Lübeck – Puttgarden. Auf dem erstgenannten Streckenabschnitt verkehren die Linien RE 83 (Lüneburg – Lübeck Hbf – Kiel Hbf) und RB 84 (Lübeck Hbf – Kiel Hbf). Beide Linien halten an den Bahnhöfen Bad Schwartau, Eutin und Bad Malente-Gremsmühlen. Die RB 84 hält zusätzlich noch in Pansdorf und Pönitz (Holst). Der Streckenabschnitt Lübeck – Puttgarden führt ebenfalls am Bahnhof Bad Schwartau vorbei und zweigt dann nördlich der Stadt in Richtung Ratekau ab. Neben Bad Schwartau befinden sich entlang der Bahntrasse weitere zehn aktive Haltestellen. Die Strecke wird durch die Linie RB 85 (Lübeck Hbf – Puttgarden/Neustadt i.H.) bedient. Die Linie hält an den Bahnhöfen Bad Schwartau, Timmendorfer Strand, Scharbeutz, Haffkrug, Sierksdorf, Lensahn, Oldenburg i.H., Großenbrode und Fehmarn-Burg. Alternativ endet der Zug hinter Sierksdorf in Neustadt i.H. Im Sommerhalbjahr verkehrt zudem der IC 31 (Köln Hbf – Fehmarn-Burg) mit Halt in Timmendorfer Strand, Scharbeutz, Haffkrug, Sierksdorf und Oldenburg i.H. Auf der Strecke verkehrt bis Jahresende ebenfalls der EC 75 (Hamburg Hbf – Kopenhagen), der aufgrund von Bauarbeiten am dänischen Schienennetz für einen unbekanntem Zeitraum über Flensburg umgeleitet wird.

ABBILDUNG 4: MAKROLAGE UND VERKEHRSINFRASTRUKTUR OSTHOLSTEIN



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Der mit Abstand bedeutendste Hafen Ostholsteins befindet sich in Puttgarden im Norden Fehmarns am Ende der B 207. Der Fährhafen übernimmt sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr eine wichtige Funktion für die Verkehrsachse Hamburg – Kopenhagen (Vogelfluglinie) sowie übergeordnet Zentraleuropa und Skandinavien ein. Der Güterumschlag belief sich im Jahr 2017 auf insgesamt rund 5,5 Mio. Tonnen. Zum Vergleich: Bemessen am Umschlagsvolumen lag der Hafen Puttgarden damit landesweit hinter Lübeck (ca. 16,2 Mio. t) und Brunsbüttel (ca. 9,9 Mio. t) an dritter Stelle. In der Landeshauptstadt Kiel belief sich der Güterumschlag auf rund 5,1 Mio. Tonnen. Die drei weiteren Häfen im Kreis Ostholstein Heiligenhafen (62.433 t), Burgstaaken (51.084 t) und Neustadt i.H. (31.044 t) verzeichneten einen deutlich geringeren Güterumschlag im Jahr 2017.

Die Firma Scandlines verkehrt mit vier Fähren zwischen Puttgarden und Rødbyhavn auf der Insel Lolland im 30-Minuten-Takt über den Fehmarnbelt. Es besteht eine direkte Anbindung an die Eisenbahnstrecke, wodurch auch Züge auf die Fähre fahren können. Im Jahr 2017 stiegen rund 5,9 Mio. Fahrgäste am Hafen Puttgarden ein oder

aus. In Bezug auf den Personenverkehr lag Puttgarden damit mit weitem Abstand landesweit an der Spitze. Es folgten Kiel (ca. 2,1 Mio.), Dagebüll (ca. 1,6 Mio.) und Föhr (ca. 1,3 Mio.).

ABBILDUNG 5: FÄHRHAFEN PUTTGARDEN AUF FEHMARN



BILDNACHWEIS: TOURISMUS-SERVICE FEHMARN (2018).

### 2.1.1 Exkurs: Feste Fehmarnbeltquerung

In den kommenden Jahren sind erhebliche Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur auf der Vogelfluglinie (Hamburg – Kopenhagen) geplant. Der Ausbau ist als europäisches Verkehrsprojekt definiert, da es sich um einen Abschnitt des Transeuropäischen Netzes Skandinavien – Mittelmeer handelt. Die Europäische Union hat so die Möglichkeit, Fördermittel für den Verkehrsausbau zu vergeben. Grundlage des Projektes ist ein Staatsvertrag zwischen Deutschland und Dänemark aus dem Jahr 2008.

Wesentlicher Bestandteil ist der Bau einer festen Fehmarnbeltquerung in Form eines Tunnels zwischen den Inseln Fehmarn und Lolland. Hinzu kommt der Ausbau der Schienen- und Straßenhinterlandanbindung in beiden Ländern. Übergeordnetes Ziel des Projektes ist die Entstehung einer grenzübergreifenden „Fehmarnbeltregion mit einem starken Wirtschaftspotenzial und neuen Chancen für die deutsch-dänische Zusammenarbeit“<sup>2</sup>. Die Kosten für die Planung, den Bau und Betrieb des Tunnels sowie die Hinterlandanbindung auf dänischer Seite werden vom dänischen Staat getragen. Der deutsche Staat wiederum hat sich dazu verpflichtet, die Schienen- und Straßenhinterlandanbindung auf deutscher Seite zu realisieren.

Letzteres beinhaltet den vierstreifigen Ausbau der B 207 zwischen Puttgarden und der Anschlussstelle Heiligenhafen-Ost (A 1) auf einer Länge von 16,3 Kilometern sowie die Elektrifizierung und den zweigleisigen Ausbau der Eisenbahnstrecke Lübeck – Puttgarden. Dadurch wird auch ein Ausbau der Fehmarnsundquerung notwendig, da die heutige Fehmarnsundbrücke über lediglich zwei Fahrstreifen und einen eingleisigen Schienenweg verfügt. Die kombinierte Eisenbahn- und Straßenbrücke wurde im Jahr 1963 fertiggestellt und steht unter Denkmalschutz. Da die Brücke zukünftig einen

<sup>2</sup> Vgl. Schleswig-Holstein (2018).



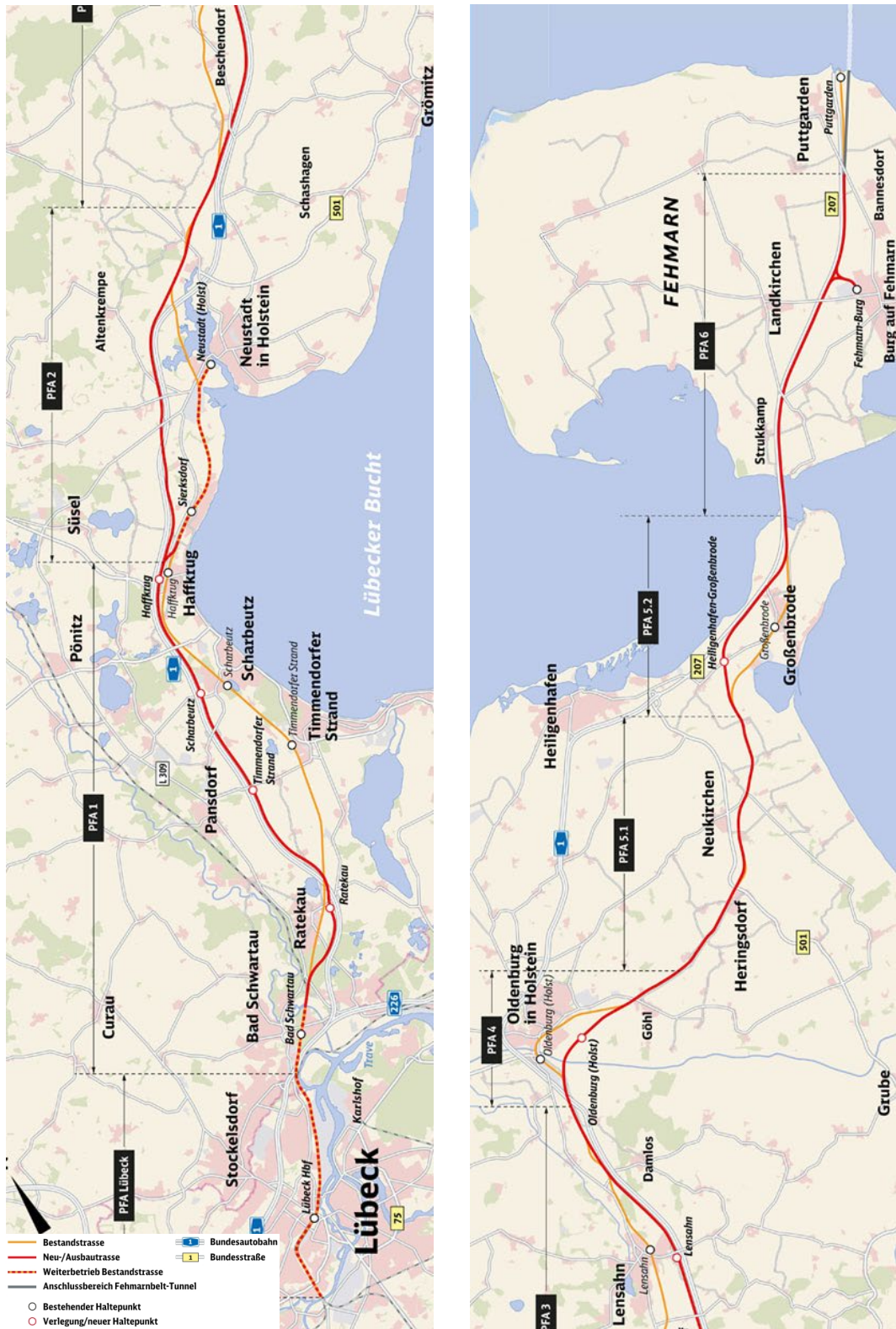
erheblichen Engpass darstellen würde, werden aktuell verschiedene Ausbauvarianten der Fehmarnsundquerung analysiert. Ende des Jahres 2019 sollen die Untersuchungsergebnisse vorliegen.

Die Deutsche Bahn AG plant eine rund 85 Kilometer lange Bahnstrecke durch Aus- und teilweisen Neubau (30 bzw. 55 km) zwischen Lübeck und Puttgarden. Im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens wurde im Jahr 2014 eine Trasse identifiziert, für die aktuell das Planfeststellungsverfahren in mehreren Abschnitten durchgeführt wird. Nach aktuellsten Planungen wird die Bestandstrasse vom Lübecker Hauptbahnhof bis nördlich von Bad Schwartau genutzt. Danach wird eine Neubaustrasse realisiert, die bis auf Höhe der Stadt Oldenburg i.H. weitestgehend parallel zur A 1 verläuft. Zwischen Oldenburg i.H. und Puttgarden wird dann auf weiten Teilen die bestehende Trasse ausgebaut. Für den Ausbau der Schienen- und Straßenhinterlandanbindung entstehen entsprechende Flächenbedarfe für die Baulogistik. Die Aufwertung der Verkehrsinfrastruktur in Ostholstein bietet Potenziale für die Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes und beeinflusst somit auch die Gewerbeflächennachfrage.

Der geplante Streckenverlauf bringt hinsichtlich der Haltepunkte erhebliche Veränderungen mit sich. In den meisten Kommunen entlang der Strecke werden neue Bahnhöfe gebaut. Die Gemeinde Ratekau erhält wieder einen direkten Anschluss an den Bahnverkehr. Die Gemeinden Timmendorfer Strand, Scharbeutz und Haffkrug bekommen neue Bahnhöfe in der Nähe zur A 1. Die Bestandsstrecke von Haffkrug nach Neustadt i.H. soll als Zweigstrecke erhalten bleiben. In Lensahn und Oldenburg i.H. werden neue Bahnhöfe am Ortsrand gebaut. Die Stadt Heiligenhafen und die Gemeinde Großenbrode erhalten einen gemeinsamen Haltepunkt zwischen den Siedlungsbereichen. Der Bahnhof Fehmarn-Burg soll weiterhin genutzt werden. Ein Bahnhof in Puttgarden ist aktuell nicht vorgesehen (vgl. Abbildung 6). Zwischen Hamburg und Lübeck wird darüber hinaus die Bestandsstrecke zwischen dem Hamburger Hauptbahnhof und Bad Oldesloe ausgebaut. Dadurch entsteht eine neue S-Bahnstrecke, die wiederum die Bestandsstrecke vom hohen Aufkommen an Regionalzügen entlastet.

Für den Tunnelbau zwischen Fehmarn und Lolland werden Baukosten von rund 7,1 Mrd. Euro kalkuliert, die etwa 1,0 Mrd. Euro Reserven beinhalten. Der Baubeginn für den Tunnel und die Infrastrukturmaßnahmen auf dem deutschen Festland sollen voraussichtlich 2021/2022 beginnen. Mit einer Inbetriebnahme der Bahntrasse wird aktuell im Jahr 2027 und der Fehmarnsundquerung im Jahr 2028 gerechnet. Auf dänischer Seite wurde bereits im Jahr 2014 mit dem Ausbau der Schienenhinterlandanbindung begonnen. Die Züge sollen künftig zwischen Rødbyhavn und Kopenhagen mit rund 200 km/h fahren können. Der Spatenstich für eine neue Storstrømsbrücke zwischen den Inseln Falster und Seeland erfolgte im September 2018. Die Eröffnung der Brücke ist für das Jahr 2023 geplant. Der Fehmarnbelttunnel soll nach aktuellem Stand im Jahr 2028 für den Verkehr freigegeben werden. Die Fahrzeit mit dem Zug zwischen Hamburg und Kopenhagen soll sich nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen von etwa 5:00 auf rund 2:30 Stunden verkürzen. Ob der Fährbetrieb zwischen Puttgarden und Rødby dann fortgeführt wird, ist bisher unklar.

ABBILDUNG 6: GEPLANTE SCHIENENHINTERLANDANBINDUNG (STAND: 2018)



BILDNACHWEIS: DB NETZ AG (2018).

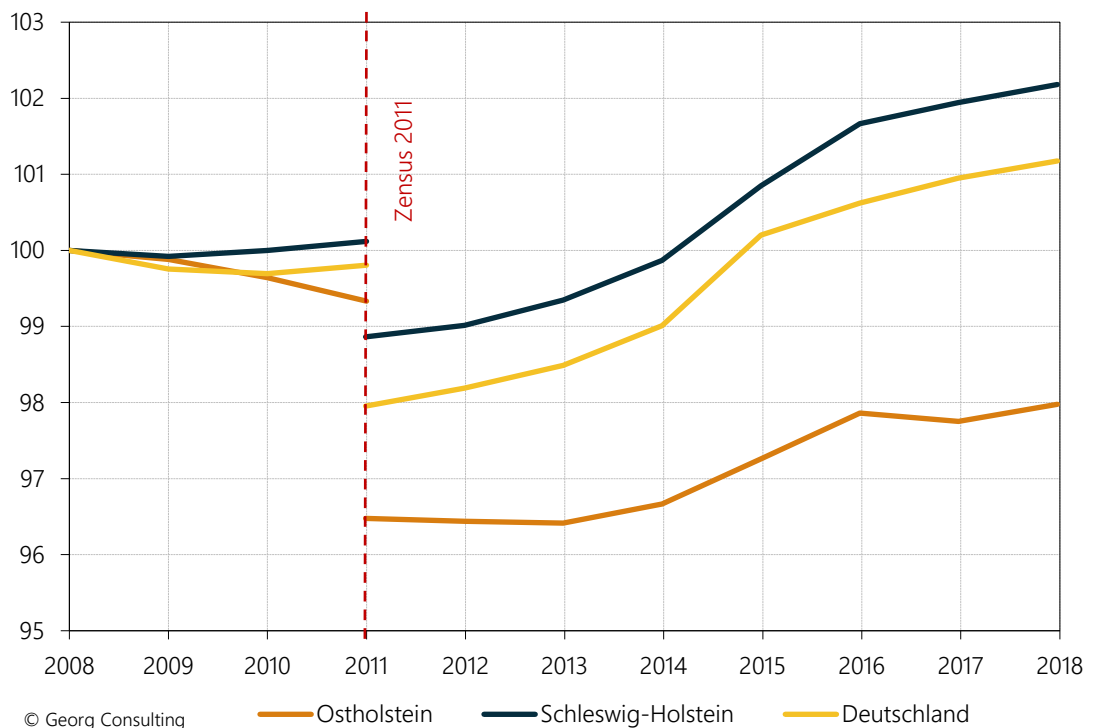
## 2.2 DEMOGRAFIE

Der Kreis Ostholstein zählte zum 30. September 2018 201.050 Einwohner. Im Zeitraum 2008 bis 2011 verlief die Bevölkerungsentwicklung zunächst negativ (-0,7 %). Der Rückgang fiel damit etwas höher als im Bundesdurchschnitt aus (-0,2 %). Landesweit gab es hingegen einen leichten Anstieg um 0,1 Prozent. Im Jahr 2011 erfolgte auf Grundlage des Zensus eine Korrektur der demografischen Daten, wodurch die Einwohnerzahl im Kreis Ostholstein um rund 2,9 Prozent nach unten korrigiert wurde (vgl. Abbildung 7). Dies entspricht einer Bereinigung der Statistik um rund 5.900 Einwohner.

Nachdem die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2013 weiterhin leicht zurückging, folgte bis zum Jahr 2016 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Nach einem leichten Rückgang der Einwohnerzahl im Jahr 2017 um 0,1 Prozent, gab es im Jahr 2018 bis zum Ende des dritten Quartals wieder ein Bevölkerungswachstum von 0,2 Prozent. Im Zeitraum 2011 bis 2018 erhöhte sich die Einwohnerzahl des Kreises insgesamt um 1,6 Prozent. Dies entspricht einem absoluten Zuwachs um 3.090 Personen. Der Einwohnerzuwachs fiel insgesamt moderater aus, als es in Schleswig-Holstein (+3,4 %) und Deutschland (+3,3 %) der Fall war (vgl. Abbildung 7).

ABBILDUNG 7: BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 2008–2018\*

Index 2008 = 100



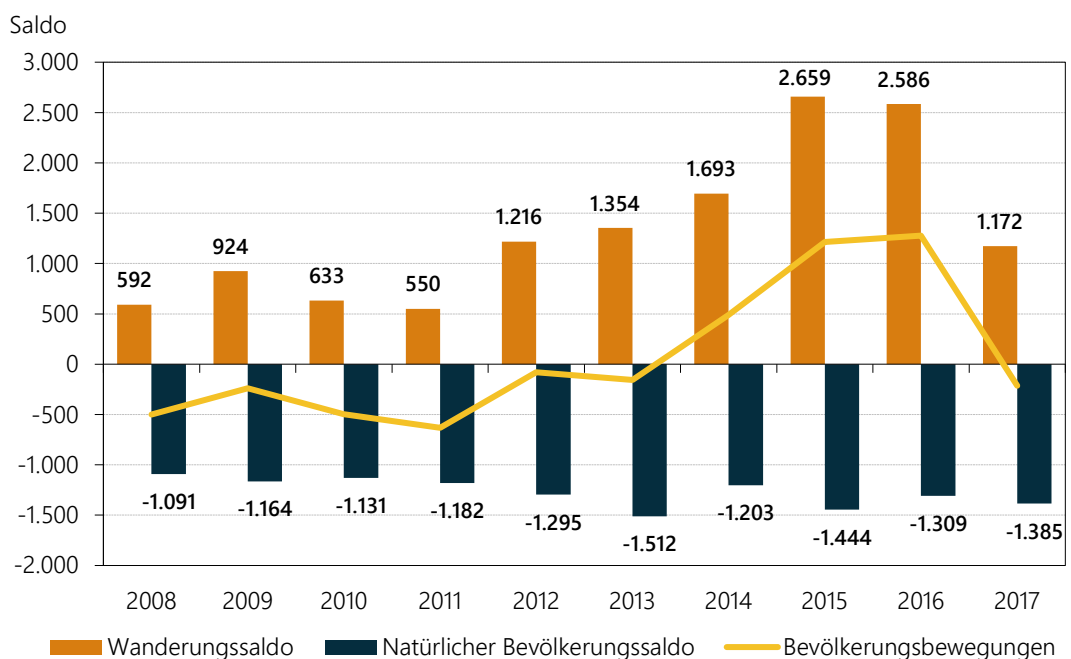
\* 2008–2011: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 1987, 2011–2018: BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 2011. Stichtag 2008–2017: 31. Dezember, Stichtag 2018: 30. September. Quellen: Statistikamt Nord (2019); Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019); Georg Consulting (2019).

## Bevölkerungszuwachs durch verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich aus dem Wanderungssaldo (Differenz aus Zu- und Fortzügen) und aus dem natürlichen Saldo der Bevölkerungsbewegungen (Differenz aus Geburten und Sterbefällen) zusammen. Aktuellste Zahlen für den Kreis Ostholstein liegen für das Jahr 2017 vor. Der natürliche Bevölkerungssaldo fiel im gesamten Betrachtungszeitraum 2008 bis 2017 negativ aus – es gab also mehr Sterbefälle als Geburten. Ohne Zuwanderung in den Kreis wäre die Bevölkerung im Betrachtungszeitraum jährlich um mehr als tausend Personen geschrumpft. Im Jahr 2017 standen im Gesamtjahr 1.419 Geburten 2.804 Sterbefällen gegenüber. Daraus ergibt sich ein negativer natürlicher Bevölkerungssaldo von -1.385 Personen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2011 und 2017 ist auf eine verstärkte Zuwanderung in den Kreis Ostholstein zurückzuführen. Im gesamten Betrachtungszeitraum gab es einen positiven Wanderungssaldo – es zogen also jedes Jahr mehr Personen in den Kreis, als von dort weg. Bis zum Jahr 2013 konnte das Wanderungsplus die natürlichen Bevölkerungsverluste jedoch nicht ausgleichen, wodurch die Einwohnerzahl jedes Jahr zurückging. Im Zeitraum 2014 und 2016 kompensierte die verstärkte Zuwanderung die natürlichen Bevölkerungsverluste. Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 erhöhte sich die Einwohnerzahl deutlich. Diese Entwicklung ist u. a. mit der Zuwanderung geflüchteter Personen zu begründen (vgl. Abbildung 8). Im Jahr 2017 standen 9.611 Zuzüge 8.439 Fortzügen gegenüber. Das Wanderungsplus konnte jedoch den negativen Bevölkerungssaldo nicht ausgleichen. Die Einwohnerzahl reduzierte sich folglich um 213 Personen. Der Ausländeranteil lag im Kreis mit 5,5 Prozent unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,7 bzw. 11,7 %).

ABBILDUNG 8: BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN (WANDERUNGSSALDO UND SALDO DER NATÜRLICHEN BEVÖLKERUNGSBEWEGUNGEN) IN OSTHOLSTEIN 2008–2017\*



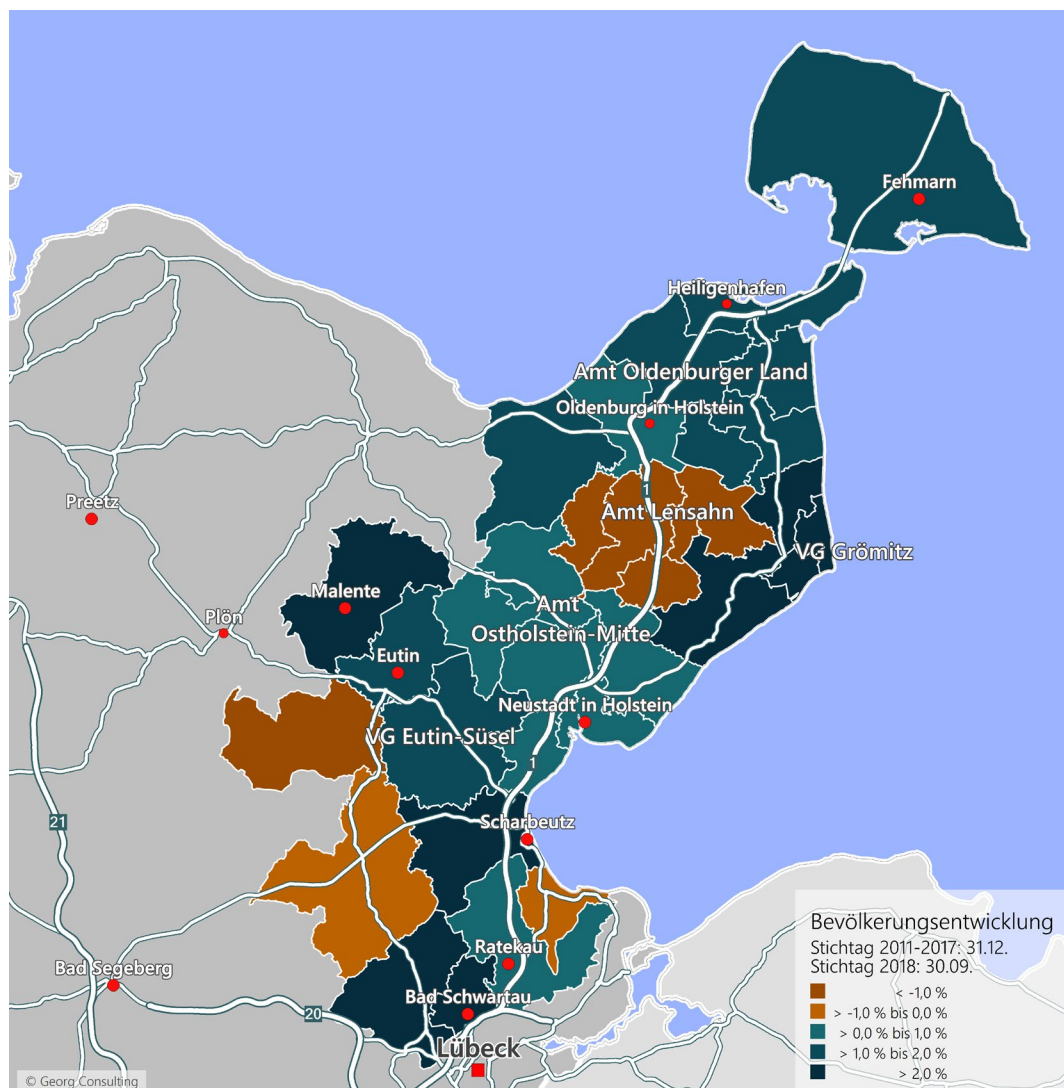
© Georg Consulting

\*JAHRESGESAMTWERT. QUELLEN: STATISTIKAMT NORD (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Bevölkerungsentwicklung auf kommunaler Ebene teils räumlich unterschiedlich

Auf kommunaler Ebene zeigten sich im Zeitraum 2011 bis 2018 unterschiedliche Dynamiken hinsichtlich der demografischen Entwicklung. Die meisten Kommunen verzeichneten eine positive Bevölkerungsentwicklung. Überdurchschnittlich prozentuale Zuwächse gab es in der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz (+5,3 %), der Gemeinde Scharbeutz (+5,2 %), der Stadt Bad Schwartau (+3,2 %) und den Gemeinden Malente (+2,6 %) und Stockelsdorf (+2,4 %). Eine negative Bevölkerungsentwicklung verzeichneten hingegen das Amt Lensahn (-3,3 %) sowie die Gemeinden Bosau (-1,8 %) und Ahrensböök (-0,3 %) (vgl. Abbildung 9).

ABBILDUNG 9: PROZENTUALE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUF KOMMUNALER EBENE 2011-2018\*

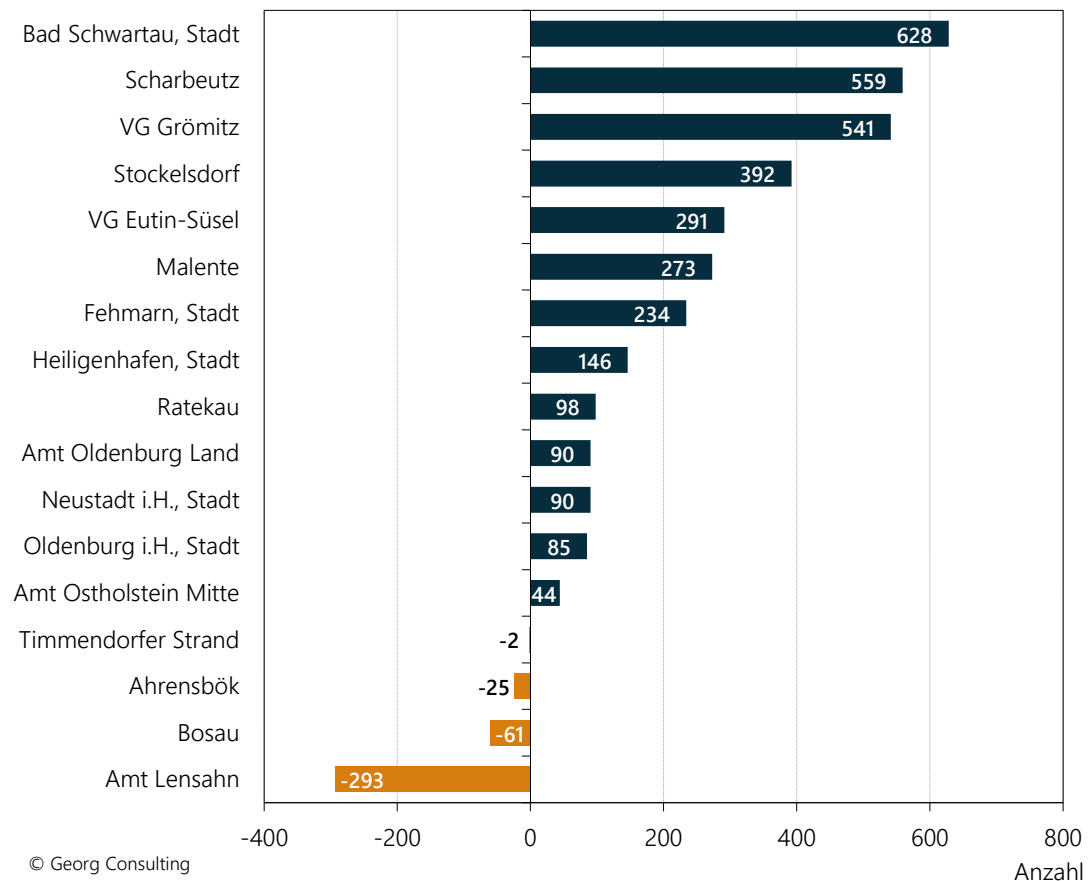


\* VERWALTUNGSGEMEINSCHAFTEN UND ÄMTER KUMMULIERT DARGESTELLT. QUELLEN: STATISTIKAMT NORD (2019); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

In absoluten Zahlen gab es die höchsten Zuwächse in Bad Schwartau (+628 Einwohner), Scharbeutz (+559 Einwohner), in der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz (+541 Einwohner), in der Gemeinde Stockelsdorf (+392 Einwohner), in der Verwaltungsge-

meinschaft Eutin-Süsel (+291 Einwohner) und in der Gemeinde Malente (+273 Einwohner) (vgl. Abbildung 10). Die einwohnerstärksten Kommunen im dritten Quartal 2018 waren Bad Schwartau (20.062 Einwohner), die Kreisstadt Eutin (16.963 Einwohner), Stockelsdorf (16.936 Einwohner), Ratekau (15.281 Einwohner) und Neustadt i. H. (15.124 Einwohner).

ABBILDUNG 10: ABSOLUTE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG AUF KOMMUNALER EBENE 2011–2018\*



\* STICHTAG 2011–2017: 31. DEZEMBER, STICHTAG 2018: 30. SEPTEMBER; BEVÖLKERUNGSFortschreibung nach Zensus 2011; VERWALTUNGSGEMEINSCHAFTEN UND ÄMTER KUMMULIERT DARGESTELLT. QUELLEN: STATISTIKAMT NORD (2019); STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Altersgruppen

Die Altersstruktur im Kreis Ostholstein zeichnet sich durch einen vergleichsweise geringeren Anteil der jüngeren Bevölkerung aus. Die Einwohner im Alter von unter 18 Jahren machten im Jahr 2017 einen Anteil von 14,6 Prozent aus, während es landes- und bundesweit jeweils mehr als 16 Prozent waren. Die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter von 18 bis 64 Jahren war mit 58,1 Prozent ebenfalls unterrepräsentiert. In Schleswig-Holstein hatten sie einen Anteil von 60,8 Prozent, bundesweit waren es 62,3 Prozent. Die ältere Bevölkerung ab 65 Jahren war im Kreis Ostholstein entsprechend stärker vertreten. Mehr als jeder vierte Einwohner gehörte zu dieser Altersgruppe (27,3 %). Ihr Anteil lag landes- und bundesweit um etwa vier bis sechs Prozentpunkte darunter (22,9 bzw. 21,4 %).

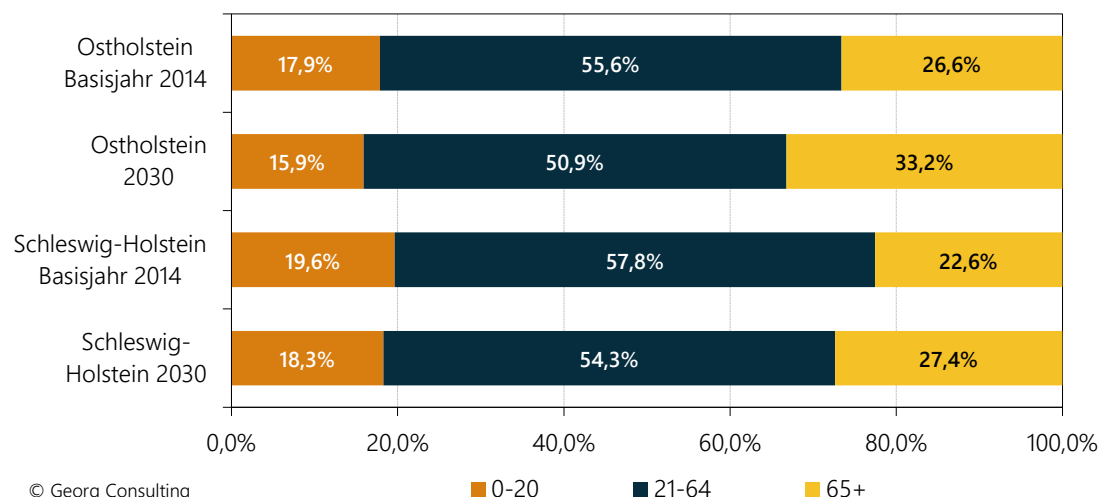
## Bevölkerungsprognose

Eine Bevölkerungsprognose des Statistikamtes Nord geht bis zum Jahr 2030 von einem Bevölkerungsrückgang im Kreis Ostholstein – bezogen auf das Ausgangsjahr 2014 – auf rund 190.300 Einwohner aus. Dies entspricht einem Rückgang um insgesamt 4,1 Prozent bzw. rund 8.100 Einwohner. Auf Landesebene wird hingegen mit einem Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um 1,4 Prozent gerechnet.

Die Bevölkerungsstruktur im Jahr 2030 zeichnet sich laut der Prognose durch einen geringeren Anteil der jungen und erwerbsfähigen Altersgruppen aus. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung – in diesem Fall die 21- bis 64-Jährigen – wird sich voraussichtlich von 55,6 auf 50,9 Prozent verringern. Der Anteil der älteren Bevölkerung soll im Kreis Ostholstein hingegen von 26,6 auf 33,2 Prozent ansteigen (vgl. Abbildung 11). Entgegen des allgemein prognostizierten Rückgangs der Einwohnerzahl, wird diese Bevölkerungsgruppe auch in absoluten Zahlen wachsen.

Ähnliche Entwicklungen werden auch landesweit prognostiziert. Auf Basis der Bevölkerungsprognose wurde im November 2018 eine kleinräumige Bevölkerungsprognose speziell für den Kreis Ostholstein abgeschlossen. Diese prognostiziert, dass lediglich die Gemeinde Stockelsdorf bis zum Jahr 2030 mit einem Bevölkerungszuwachs von rund drei Prozent bzw. 450 Einwohnern rechnen kann. Für alle übrigen Gemeinden und Ämter werden Bevölkerungsverluste prognostiziert. Insbesondere in eher ländlich geprägten Räumen wie den Gemeinden Bosau, Grube, Lensahn und Süsel sowie im Amt Oldenburg-Land wird bis zum Jahr 2030 mit einem Rückgang von rund acht bis elf Prozent gerechnet.

ABBILDUNG 11: BEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN IN OSTHOLSTEIN (BASISJAHR 2014 UND PROGNOSE 2030)



\* STICHTAG: 31. DEZEMBER. STATISTIKAMT NORD (2016); GEORG CONSULTING (2019).

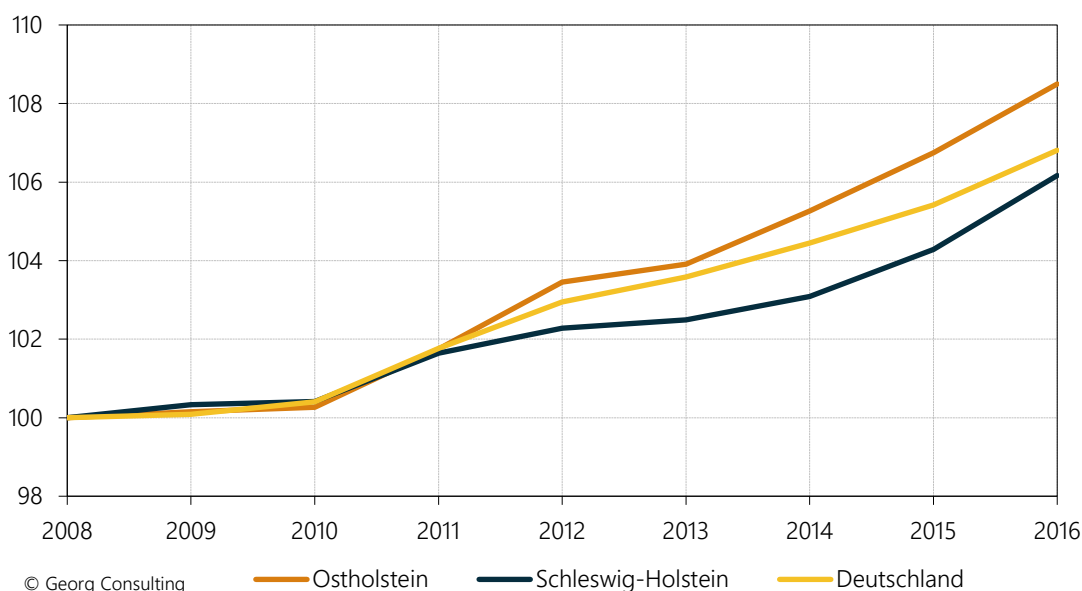
## 2.3 ARBEITSMARKT

### 2.3.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenentwicklung

Die Zahl der Erwerbstätigen<sup>3</sup> am Arbeitsort im Kreis Ostholstein summierte sich im Jahr 2016 auf durchschnittlich rund 90.500. Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich ihre Zahl um 8,5 Prozent, was einem absoluten Zuwachs um rund 7.100 Personen entspricht. Im Vergleich zur Landes- und Bundesebene (+6,2 bzw. +6,8 %) fiel das Wachstum in Ostholstein damit höher aus. Nachdem sich die Zahl der Erwerbstätigen, bedingt durch die Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2009 und 2010, auf allen drei räumlichen Ebenen zunächst nur leicht erhöhte, verbuchte der Kreis Ostholstein in den darauffolgenden Jahren deutliche Wachstumsraten (vgl. Abbildung 12).

ABBILDUNG 12: ENTWICKLUNG DER ANZAHL ERWERBSTÄTIGER AM ARBEITSORT 2008–2016 (INDEXIERT)\*

Index 2008 = 100



\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

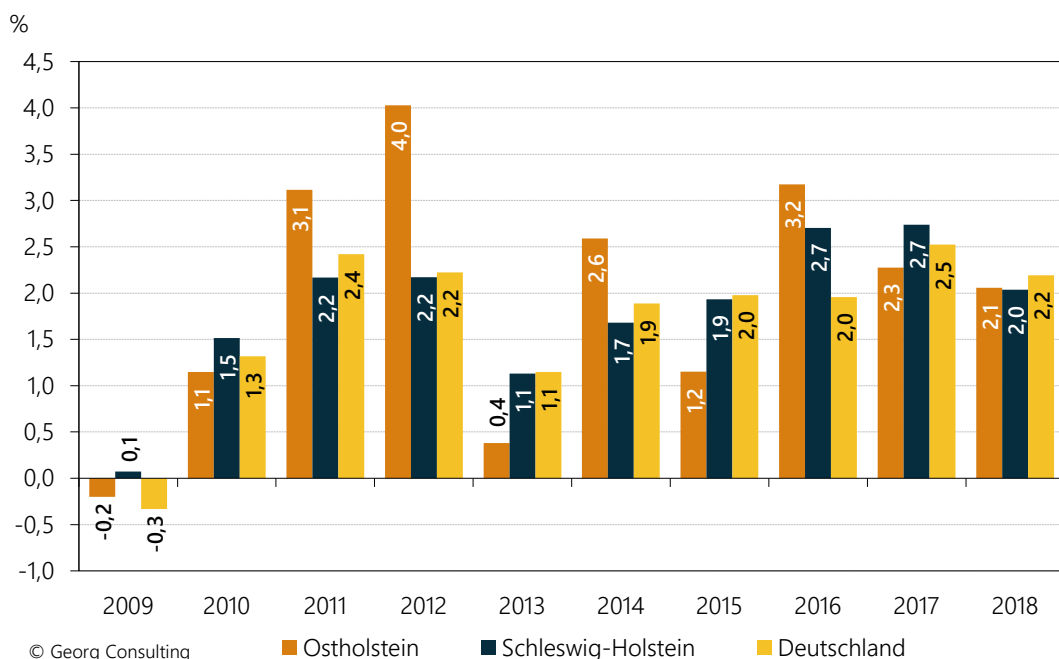
Neben der Erwerbstätigenentwicklung ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ein wichtiger Indikator des Arbeitsmarktes. Die Daten liegen hierfür bis zum Jahr 2018 vor. Zum Stichtag 30. Juni 2018 waren bei der Bundesagentur für Arbeit 61.484 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort im Kreis Ostholstein gemeldet. Seit dem Jahr 2008 wurden insgesamt 10.867 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse geschaffen. Dies entspricht einem Anstieg um 21,5 Prozent. Damit entwickelte sich die Beschäftigung im Kreis Ostholstein dynamischer als auf Landes- und Bundesebene (+19,7 bzw. +18,7 %).

<sup>3</sup> Erwerbstätige sind alle Personen, die einer oder mehreren Erwerbstätigkeiten nachgehen, unabhängig von der Dauer der tatsächlich geleisteten oder vertragsmäßig zu leistenden wöchentlichen Arbeitszeit. Nach der Stellung im Beruf wird unterschieden zwischen Selbstständigen und mithelfenden Familienangehörigen sowie Arbeitnehmern (Arbeiter und Angestellte, marginal Beschäftigte, Beamte). Die Erwerbstätigenzahlen dieser Studie beziehen sich auf den Jahresdurchschnittswert am Arbeitsort. Angaben liegen aktuell nur bis zum Jahr 2016 vor.



Im Zeitverlauf gab es zunächst einen leichten Beschäftigtenrückgang im Jahr 2009 um 0,2 Prozent. Auch auf Bundesebene ging die Beschäftigung gegenüber dem Vorjahr zurück. Dies ist im Wesentlichen auf die konjunkturelle Entwicklung in Folge der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise zurückzuführen. In den folgenden drei Jahren zeigte sich auf Kreis-, Landes- und Bundesebene jedoch eine dynamische Entwicklung. In Ostholstein wurden in den Jahren 2011 und 2012 mit 3,1 und 4,0 Prozent deutlich überdurchschnittliche Wachstumsraten erzielt. Weitere deutliche Wachstumsraten gab es in den Jahren 2014 und 2016 (vgl. Abbildung 13).

ABBILDUNG 13: JÄHRLICHES WACHSTUM DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIGEN BESCHÄFTIGUNG AM ARBEITSORT 2009–2018\* (AUSGANGSJAHR: 2008)



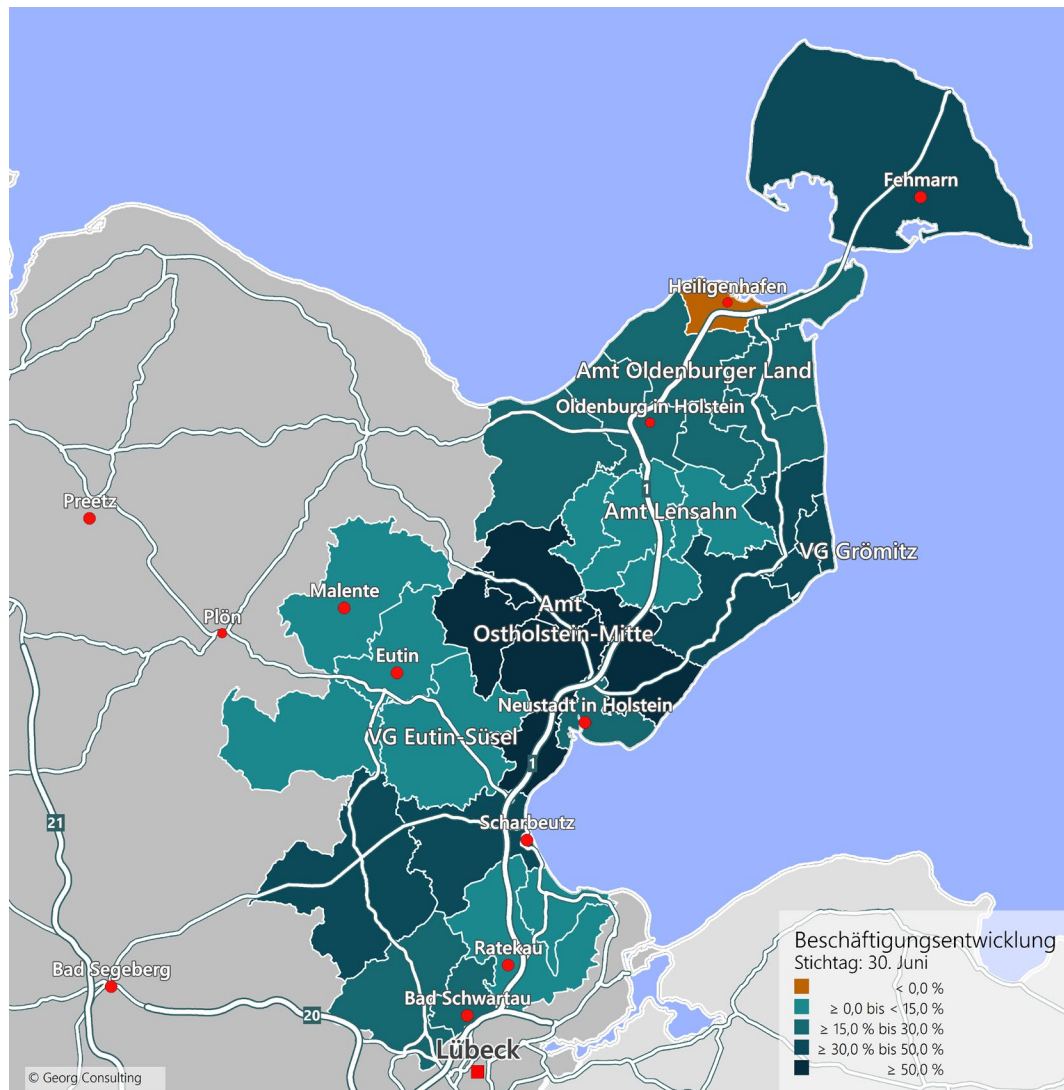
\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Beschäftigtenentwicklung auf kommunaler Ebene

In acht Städten, Ämtern und Verwaltungsgemeinschaften lag das Beschäftigtenwachstum über dem kreisweiten Durchschnitt von 21,5 Prozent. Den höchsten Zuwachs gab es im Amt Ostholstein-Mitte (+52,6 %), in der Gemeinde Scharbeutz (+48,2 %) und in der Verwaltungsgemeinschaft Grömitz (+39,3 %). Danach folgten Fehmarn (+40,0 %), Ahrensböök (+35,8 %), das Amt Oldenburg-Land (+24,4 %), Neustadt i.H. (+26,2 %) und Oldenburg i.H. (+24,5 %). Lediglich in Heiligenhafen fiel die Beschäftigtenzahl niedriger aus als im Jahr 2008 (vgl. Abbildung 14). Dort zeigt sich jedoch kein genereller Trend einer rückläufigen Beschäftigung, sondern vielmehr Schwankungen im Zeitverlauf.

In absoluten Zahlen erhöhte sich die Beschäftigung am stärksten in der Stadt Neustadt i.H. (+1.709 SvB), gefolgt von Fehmarn (+1.562 SvB) und den Verwaltungsgemeinschaften Grömitz (+1.036 SvB) und Eutin-Süsel (+1.020 SvB). Damit entstand etwa die Hälfte der zusätzlichen Beschäftigtenverhältnisse in diesen vier Gebietseinheiten. In Heiligenhafen gab es 140 Arbeitsplätze weniger (vgl. Abbildung 15).

ABBILDUNG 14: PROZENTUALE ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AUF KOMMUNALER EBENE 2008–2018\*



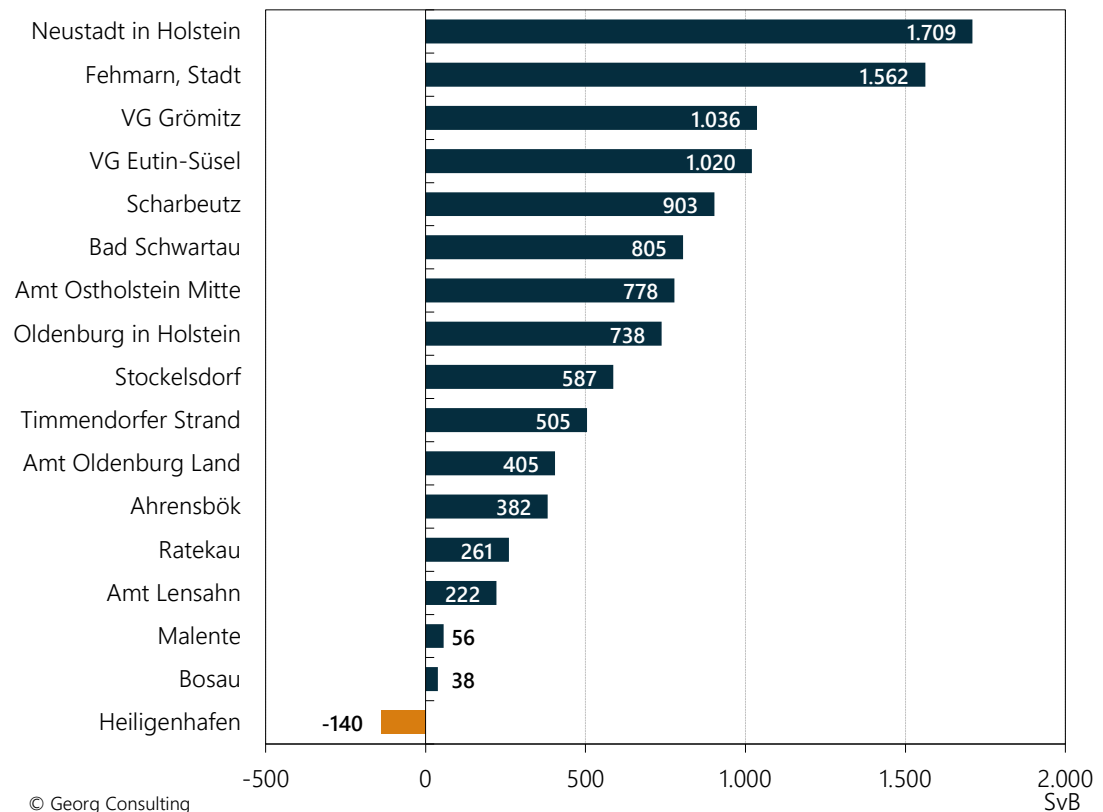
\* STICHTAG: 30. JUNI; VERWALTUNGSGEMEINSCHAFTEN UND ÄMTER KUMMULIERT DARGESTELLT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Arbeitsplatzintensität

Die Arbeitsplatzintensität bezieht sich auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner. Bundesweit lag diese im Jahr 2018 bei 396 Beschäftigten. In Schleswig-Holstein kamen 340 Beschäftigte auf 1.000 Einwohner. Im Kreis Ostholstein lag die Arbeitsplatzintensität mit 306 Beschäftigten unter diesen Vergleichswerten. Jedoch übernehmen einige Kommunen im Kreis eine wichtige Funktion als Arbeitsort. Dies trifft insbesondere auf Sierksdorf (600 SvB), Neustadt i.H. (544 SvB), Timmendorfer Strand (509 SvB), Eutin (469 SvB), Fehmarn (431 SvB), Grube (388 SvB) und Oldenburg i.H. (383 SvB) zu. Die nahe der Hansestadt Lübeck gelegenen, einwohnerstarken Kommunen Stockelsdorf (218 SvB je 1.000 Einwohner) und Ratekau (178 SvB je 1.000 Einwohner) weisen eine unterdurchschnittliche Arbeitsplatzintensität auf, die mit hohen Auspendlerüberschüssen in Richtung Lübeck einhergeht.

Die meisten Beschäftigten am Arbeitsort gab es im Jahr 2018 mit Abstand in Neustadt i.H. (8.227 SvB) und der Kreisstadt Eutin (7.957 SvB). Danach folgen Fehmarn (5.464 SvB), Bad Schwartau (5.433 SvB), Timmendorfer Strand (4.486 SvB), Oldenburg i.H. (3.752 SvB) und Stockelsdorf (3.687 SvB) mit jeweils mehr als 3.000 Beschäftigten.

ABBILDUNG 15: ENTWICKLUNG DER ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN AUF KOMMUNALER EBENE 20081–2018\*



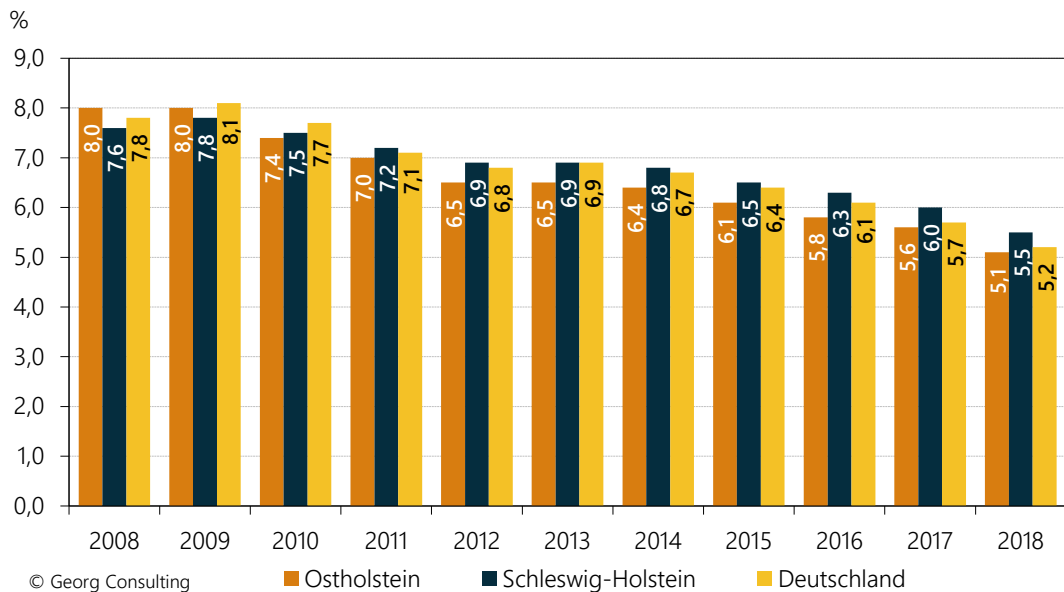
\* STICHTAG: 30. JUNI; VERWALTUNGSGEMEINSCHAFTEN UND ÄMTER KUMMULIERT DARGESTELLT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### 2.3.2 Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit hat sich im Zuge der positiven Beschäftigtenentwicklung im Zeitraum 2008 bis 2018 deutlich reduziert. Der Bestand an Arbeitslosen verringerte sich im Jahresdurchschnitt kreisweit um 31,1 Prozent auf 5.356 Personen (2008: 7.779 Personen). Der Rückgang fiel damit deutlich höher aus als in Schleswig-Holstein (-20,8 %). Bundesweit verringerte sich die Zahl der Arbeitslosen um 28,2 Prozent.

Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt entsprechend von 8,0 Prozent im Jahr 2008 auf 5,1 Prozent im Jahr 2018. Nachdem die Arbeitslosenquote in Ostholstein im Ausgangsjahr noch über den landes- und bundesweiten Vergleichswerten (7,6 bzw. 7,8 %) lag, unterschritt sie im Jahr 2009 das Bundesniveau und im Jahr 2010 das Landesniveau. Im Zeitverlauf reduzierte sich die Quote auf Kreisebene damit um 2,9 Prozentpunkte, während es landes- und bundesweit 2,1 bzw. 2,6 Prozentpunkte waren. Zuletzt lag die Arbeitslosenquote 0,4 Prozentpunkte unter dem Landes- und 0,1 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abbildung 16).

ABBILDUNG 16: ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE 2008–2018\*

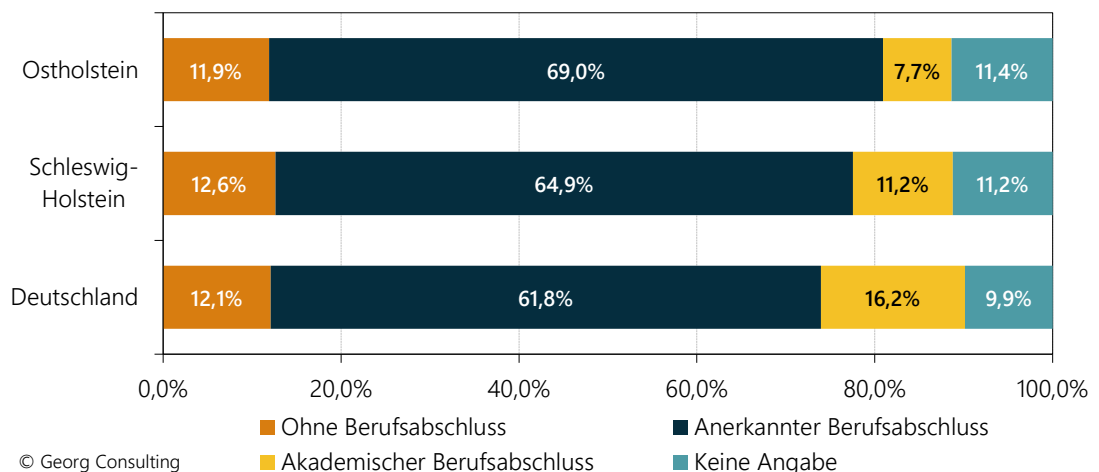


\* JAHRESDURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### 2.3.3 Qualifikationsstruktur der Beschäftigten

Der Arbeitsmarkt im Kreis Ostholstein zeichnet sich durch einen vergleichsweise hohen Anteil von Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss aus. Mit 69,0 Prozent lag der entsprechende Wert um 4,1 Prozentpunkte über dem Landes- und 7,2 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Hingegen gab es im Kreis vergleichsweise wenige Beschäftigte mit einem akademischen Berufsabschluss. Ihr Anteil lag in Ostholstein zuletzt bei 7,7 Prozent. Landesweit fielen 11,2 Prozent der Beschäftigten in diese Kategorie und bundesweit waren anteilig mehr als doppelt so viele Akademiker beschäftigt (16,2 %). Der Anteil von Beschäftigten ohne Berufsabschluss lag mit 11,9 Prozent in etwa auf Bundesniveau. Zu weiteren 11,4 Prozent der Beschäftigten im Kreis lagen keine Angaben zur Qualifikation vor (vgl. Abbildung 17).

ABBILDUNG 17: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN NACH BERUFSABSCHLUSS AM ARBEITSORT 2018\*

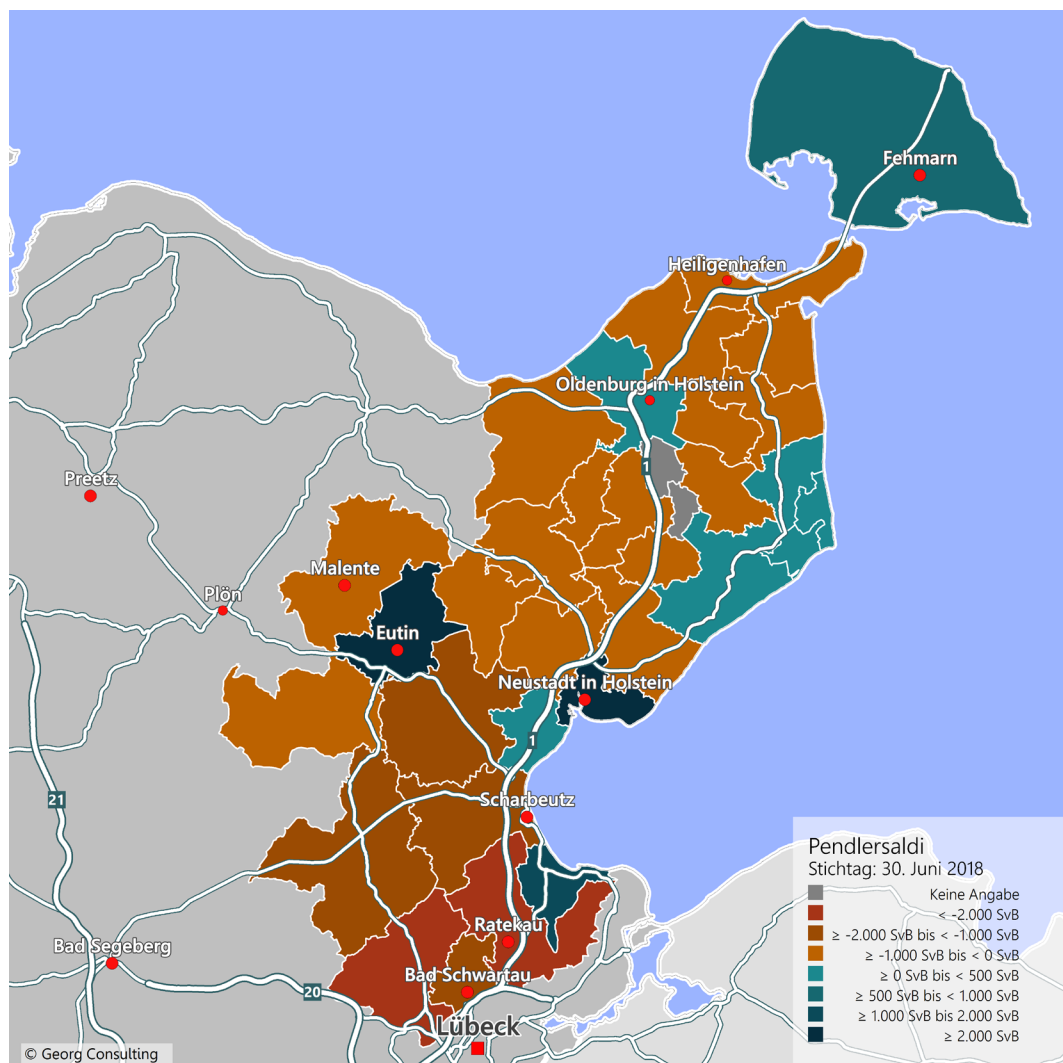


\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### 2.3.4 Pendlerverflechtungen

Im gesamten Kreisgebiet verzeichneten im Jahr 2018 zehn Kommunen einen Pendlerüberschuss. Hier pendelten also mehr Beschäftigte zu ihrem Arbeitsplatz von außerhalb ein als von dort weg. Die höchsten Überschüsse gab es in Neustadt i.H. (+2.781 SvB), in der Kreisstadt Eutin (+2.344 SvB) sowie in der Gemeinde Timmendorfer Strand (+1.579 SvB), deren Pendlerverflechtungen im Folgenden detaillierter erläutert werden. Weitere Pendlerüberschüsse wurden in Fehmarn (+542 SvB), Sierksdorf (+428 SvB), Oldenburg i.H. (+175 SvB), Grömitz (+113 SvB), Kellenhusen (+32 SvB), Grube (+25 SvB) und Dahme (+6 SvB) erfasst. Deutliche negative Pendlersaldi verzeichneten die Lübecker Umlandgemeinden Ratekau (-3.254 SvB), Stockelsdorf (-2.870 SvB) und Bad Schwartau (-1.537 SvB). Von dort pendelten viele Beschäftigte in die nahegelegene Hansestadt. Einen negativen Pendlersaldo von über 1.000 Beschäftigten verzeichneten ebenfalls die Gemeinden Ahrensböök (-1.880 SvB), Süsel (-1.347 SvB) und Scharbeutz (-1.228 SvB) (vgl. Abbildung 18).

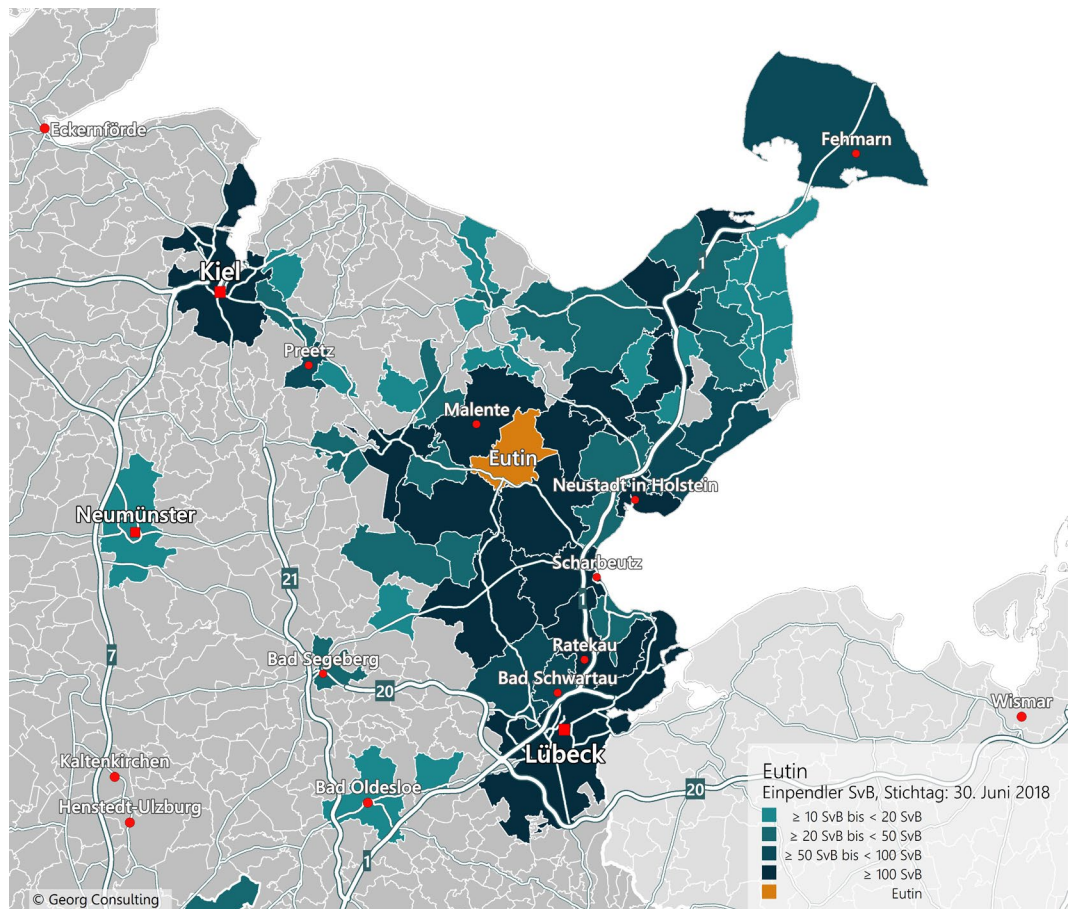
ABBILDUNG 18: PENDLERSALDI IN DEN KOMMUNEN 2018\*



\* STICHTAG: 30. JUNI QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Kreisstadt Eutin zählt am 30. Juni 2018 insgesamt 7.957 Beschäftigte am Arbeitsort. Davon waren 5.583 Einpendler aus dem Umland, was einem Anteil von 70,2 Prozent an der Gesamtbeschäftigung entspricht. Die meisten Einpendler hatten ihren Wohnort im Kreis Ostholstein (3.823 SvB). Auf Kreisebene folgten der Kreis Plön (663 SvB), die Hansestadt Lübeck (388 SvB), der Kreis Segeberg (176 SvB) und die Landeshauptstadt Kiel (131 SvB). Innerhalb Ostholsteins kamen die meisten Einpendler aus Malente (701 SvB), Süsel (411 SvB), Oldenburg i.H. (387 SvB), Bosau (291 SvB) und Neustadt i.H. (265 SvB) (vgl. Abbildung 19).

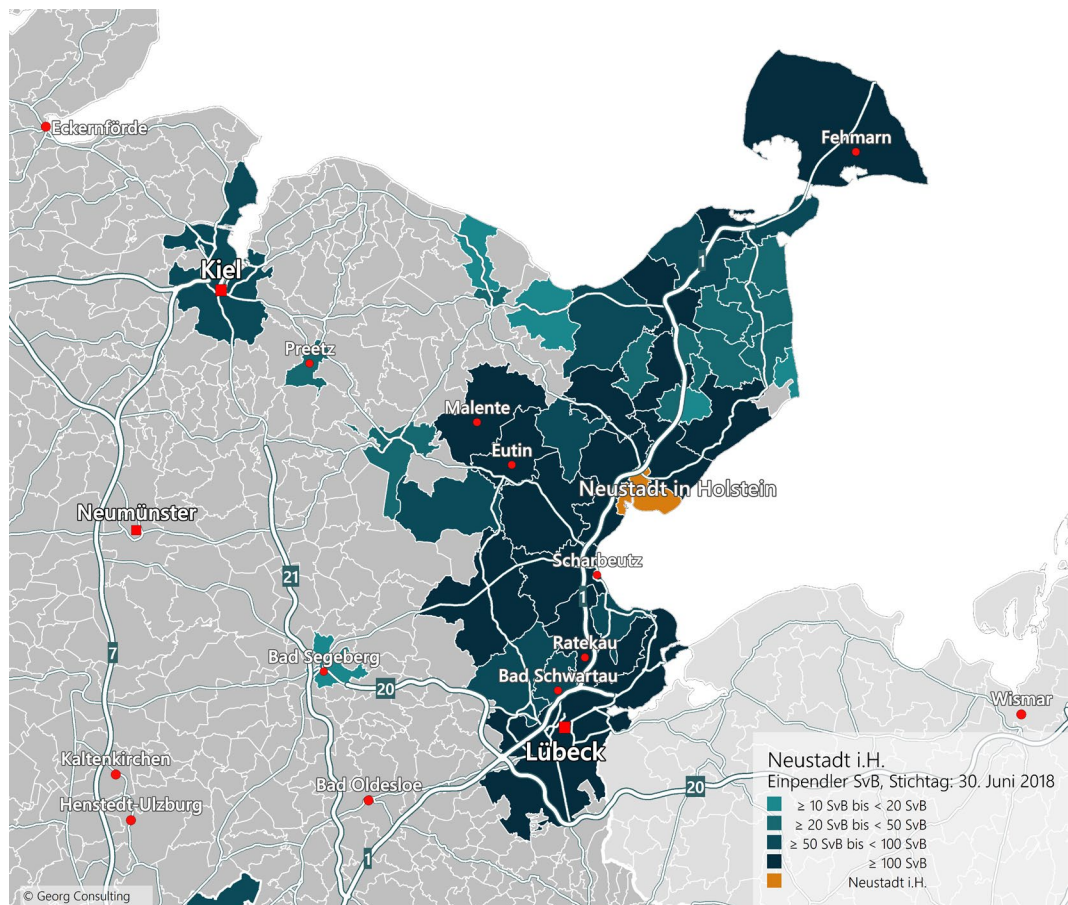
ABBILDUNG 19: PENDLERVERFLECHTUNGEN EUTIN – EINPENDLER JE KOMMUNE 2018\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. WOHNORT VON MINDESTENS ZEHN EINPENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Von den insgesamt 8.227 Beschäftigten, die in Unternehmen in Neustadt i.H. angestellt waren, pendelten im Jahr 2018 5.452 ein. Dies entspricht einem Anteil von 66,3 Prozent. Von den Einpendlern hatte ebenfalls ein Großteil seinen Wohnort im Kreis Ostholstein (4.093 SvB). Danach folgten die Hansestadt Lübeck (564 SvB) sowie die Kreise Plön (178 SvB) und Segeberg (72 SvB). Innerhalb des Kreises waren die Städte Heiligenhafen (448 SvB) und Eutin (310 SvB) sowie die Gemeinden Lensahn (275 SvB), Süsel (259 SvB) und Schashagen (250 SvB) die häufigsten Wohnorte (vgl. Abbildung 20).

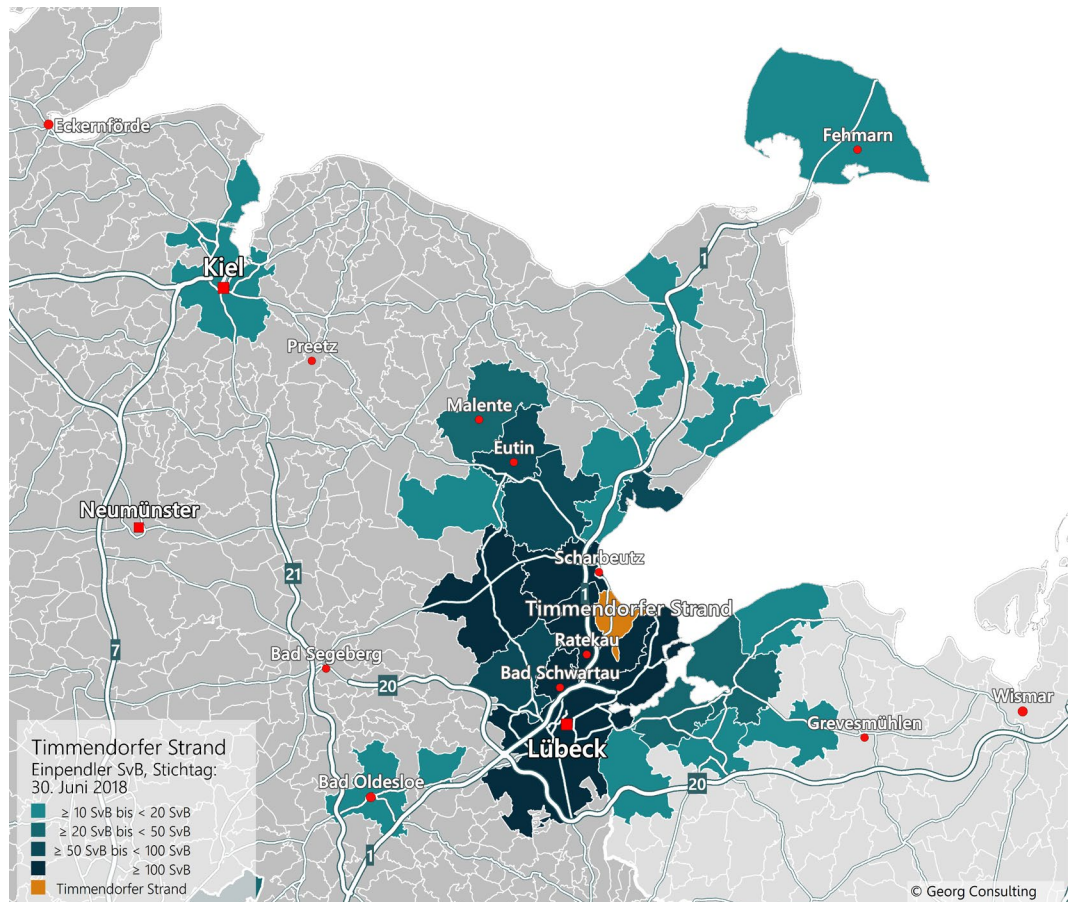
ABBILDUNG 20: PENDLERVERFLECHTUNGEN NEUSTADT I.H. – EINPENDLER JE KOMMUNE 2018\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. WOHNORT VON MINDESTENS ZEHN EINPENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

In der Gemeinde Timmendorfer Strand gab es am 30. Juni 2018 4.486 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in ansässigen Unternehmen. Hiervon hatten 3.324 Personen ihren Wohnsitz außerhalb der Gemeinde. Dies entspricht einem Anteil von 74,1 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Die meisten Einpendler hatten ihren Wohnort im Kreis Ostholstein (1.491 SvB), ein weiterer großer Teil pendelte aus Lübeck ein (981 SvB). Innerhalb Ostholsteins kamen die meisten Einpendler aus den Kommunen Ratkau (452 SvB), Scharbeutz (359 SvB), Bad Schwartau (133 SvB) und Ahrensböök (104 SvB). Insgesamt 217 Beschäftigte in Timmendorfer Strand hatten ihren Wohnsitz in Mecklenburg-Vorpommern – dabei vornehmlich in den nordöstlichen Kommunen des Landkreises Nordwestmecklenburg (181 SvB) (vgl. Abbildung 21).

ABBILDUNG 21: PENDLERVERFLECHTUNGEN TIMMENDORFER STRAND – EINPENDLER JE KOMMUNE 2018\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. WOHNORT VON MINDESTENS ZEHN EINPENDLERN. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

## 2.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

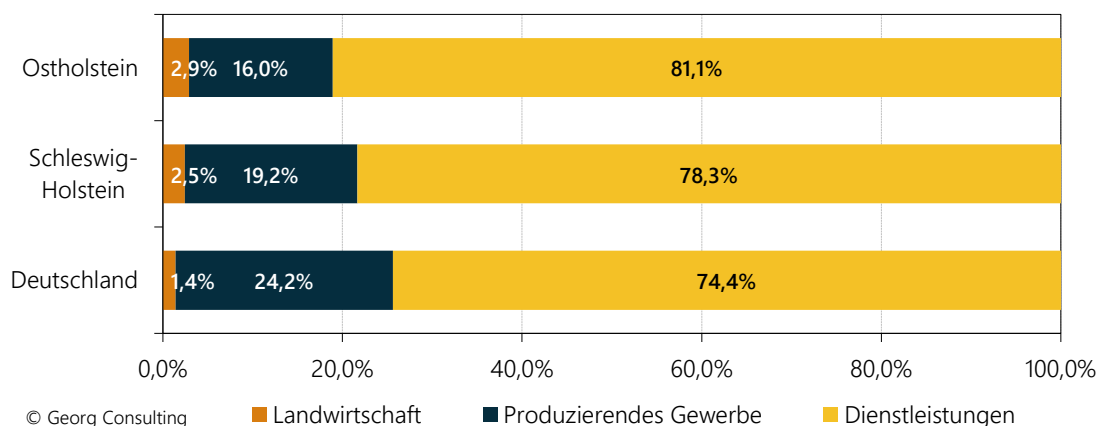
### 2.4.1 Erwerbstätigen- und Beschäftigtenstruktur

Von den im Jahr 2016 insgesamt rund 90.500 Erwerbstätigen im Kreis Ostholstein entfiel ein Großteil auf die Dienstleistungsbranchen (73.400 Erwerbstätige). Diese hatten mit 81,1 Prozent einen deutlich höheren Anteil als es bundesweit der Fall war (74,4 Prozent). Den Dienstleistungen kommt also eine vergleichsweise höhere regionale Bedeutung zu. Landesweit wurden 78,3 Prozent der Erwerbstätigen den Dienstleistungen zugeordnet. Die Landwirtschaft wies mit 2,9 Prozent ebenfalls einen überdurchschnittlich hohen Anteil auf. Im primären Sektor gab es im Jahr 2016 rund 2.600 Erwerbstätige.

Im Gegensatz dazu zählte das Produzierende Gewerbe bzw. die Industrie vergleichsweise wenige Erwerbstätige. Ihr Anteil lag mehr als acht Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt (24,2 %) und umfasste rund 14.500 Erwerbstätige. In Schleswig-Holstein arbeiteten 19,2 Prozent der Erwerbstätigen in der Industrie (vgl. Abbildung 22).



ABBILDUNG 22: ERWERBSTÄTIGENSTRUKTUR NACH SEKTOREN 2016\*



\* JAHRES DURCHSCHNITT. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Aktuellere und strukturell differenziertere Daten als zu den Erwerbstätigen liegen für die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vor, die in der Statistik in sogenannte Wirtschaftszweige unterteilt wird. Auf Ebene der drei Sektoren zeigt sich im Jahr 2018 ebenfalls ein überdurchschnittlicher Anteil der Beschäftigten in den Dienstleistungssektoren (78,3 %) gegenüber Schleswig-Holstein (75,2 %) und Deutschland (70,9 %). Im Produzierenden Gewerbe lag der Anteil bei lediglich 20,1 Prozent, während es bundesweit 28,4 Prozent waren. In Schleswig-Holstein fielen 23,4 Prozent der Beschäftigten diesen Wirtschaftszweigen zu.

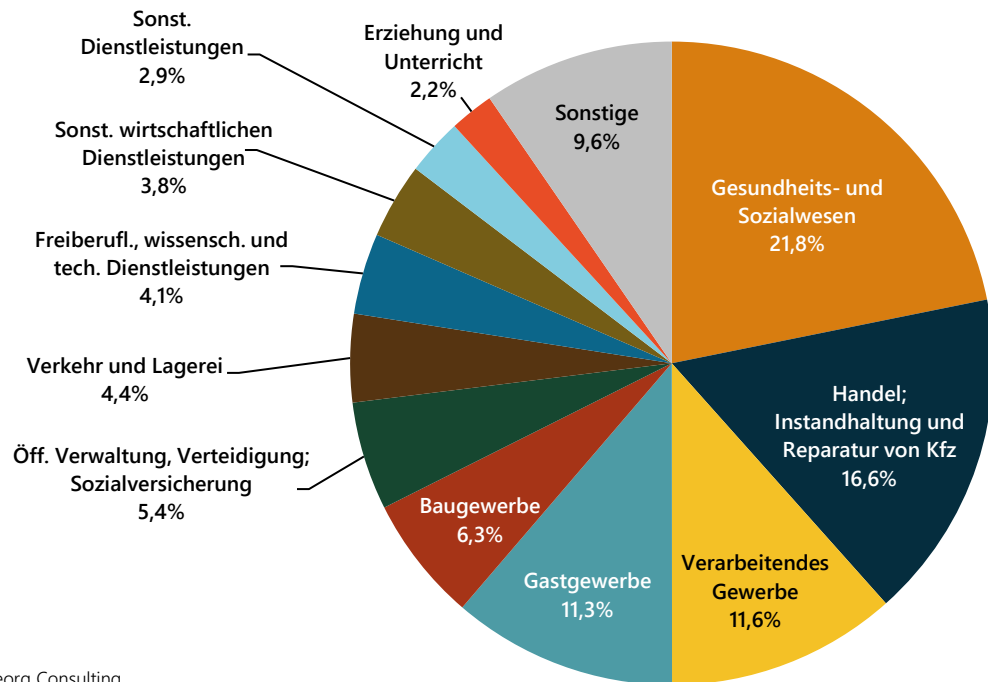
Auf Ebene der Wirtschaftszweigebene waren die meisten Beschäftigten im Kreis Ostholstein im Gesundheits- und Sozialwesen tätig. Ihr Anteil lag bei 21,8 Prozent (13.418 SvB). Danach folgten der Handel inklusive Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (16,6 %; 10.196 SvB) sowie das Verarbeitende Gewerbe (11,6 %; 7.120 SvB). In diesen drei Wirtschaftszweigen war etwa die Hälfte aller Beschäftigten angestellt. Beschäftigtenanteile von über fünf Prozent wiesen des Weiteren das Gastgewerbe (11,3 %; 6.948 SvB), Baugewerbe (6,3 %; 3.880 SvB) und die Öffentliche Verwaltung (5,4 %; 3.349 SvB) auf (vgl. Abbildung 23).

Gemessen am Lokationsquotienten<sup>4</sup> (LQ), der ausdrückt, inwieweit der Beschäftigtenanteil eines Wirtschaftszweiges im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (LQ 100) stärker oder schwächer ausfällt, sind im Kreis Ostholstein insbesondere die Wirtschaftszweige Gastgewerbe (LQ 342,8; 6.948 SvB), Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen (LQ 210,9; 985 SvB), Land- und Forstwirtschaft (LQ 205,8; 966 SvB), Kunst, Unterhaltung und Erholung (LQ 187,3; 1.026 SvB), Gesundheits- und Sozialwesen (LQ 149,6; 13.418 SvB), Grundstücks- und Wohnungswesen (LQ 143,9; 714 SvB), Handel inklusive Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (LQ 122,5; 10.196 SvB), Baugewerbe (LQ 112,3; 3.880 SvB) und die sonstigen (persönlichen) Dienstleistungen (LQ 113,6; 1.757 SvB) hervorzuheben. In diesen Wirtschaftszweigen besteht also eine gewisse regionale Spezialisierung.

<sup>4</sup> Lokationsquotient > 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen höheren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland; Lokationsquotient < 100: Regionale Beschäftigung im Wirtschaftszweig hat einen geringeren Anteil an der Gesamtbeschäftigung als in Deutschland.

Der Lokationsquotient sagt somit beispielsweise aus, dass der Beschäftigtenanteil im Kreis Ostholstein im Gastgewerbe zuletzt mehr als dreimal so hoch und in der Landwirtschaft etwa doppelt so hoch war wie im Bundesdurchschnitt.

ABBILDUNG 23: BESCHÄFTIGTENANTEILE IN WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM KREIS OSTHOLSTEIN 2018\*



© Georg Consulting

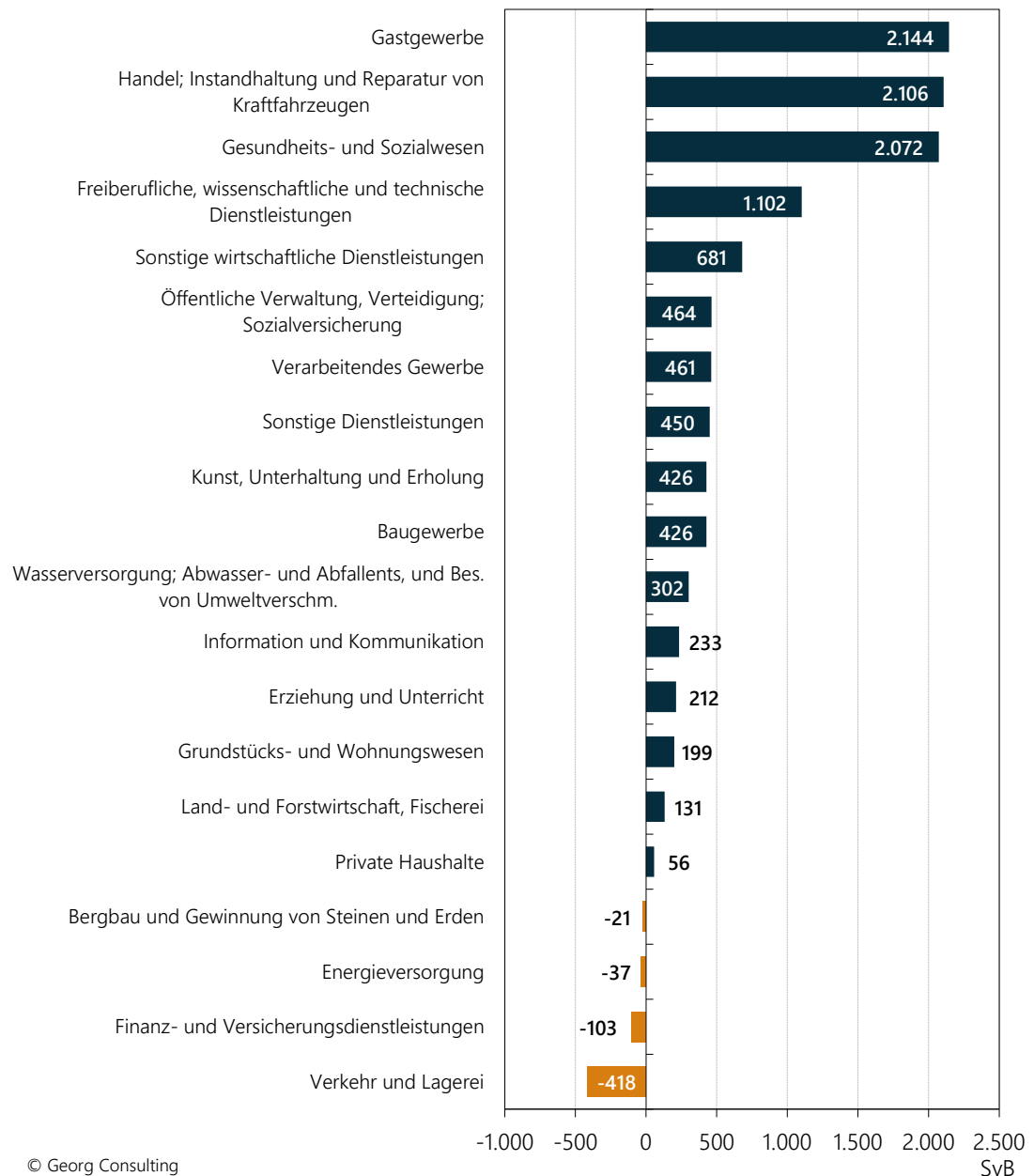
\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zeitraum 2008 bis 2018 sind im Kreis Ostholstein 10.867 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse in Unternehmen geschaffen worden. In nahezu allen Wirtschaftszweigen erhöhte sich die Zahl der Beschäftigten. Die höchsten absoluten Zuwächse gab es im Gastgewerbe (+2.144 SvB). Ein ähnlich hohes Wachstum verzeichneten der Handel inklusive Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (+2.106 SvB) und das Gesundheits- und Sozialwesen (+2.072 SvB). 58,2 Prozent aller zusätzlichen Arbeitsplätze sind demnach in diesen drei Wirtschaftszweigen entstanden. Danach folgten die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+1.102 SvB) sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+681 SvB) – und dort insbesondere der Bereich Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau. Einen geringen Beschäftigungsrückgang gab es im Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (-21 SvB) sowie in der Energieversorgung (-37 SvB). In den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen reduzierte sich die Beschäftigung um 8,9 Prozent (-103 SvB), im Bereich Verkehr und Lagerei um 13,3 Prozent (-418 SvB) (vgl. Abbildung 24).

Der Entwicklungsquotient (EQ) misst, ob die Beschäftigtenentwicklung im Kreis Ostholstein besser oder schlechter als im Bundesdurchschnitt (EQ 100) verlaufen ist. Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung (EQ > 100) bei einem gleichzeitig überdurchschnittlichen Lokationsquotienten (LQ > 100) gab es in den sonstigen Dienst-

leistungen (EQ 130,3), im Bereich Kunst, Unterhaltung und Erholung (EQ 127,2), Wasserversorgung, Abwasser und Abfallentsorgung sowie Beseitigung von Umweltverschmutzungen (EQ 125,6), Handel inklusive Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (EQ 113,1), Grundstücks- und Wohnungswesen (EQ 112,5) und Gastgewerbe (EQ 106,2). Die regionale Spezialisierung in diesen Wirtschaftszweigen wurde also gestärkt (vgl. Tabelle 2). Eine relativ bessere Beschäftigtenentwicklung als im Bundesdurchschnitt verzeichneten die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (EQ 118,3), der Bereich Information und Kommunikation (EQ 125,5), die Öffentliche Verwaltung (EQ 106,7), der Bergbau und die Gewinnung von Steinen und Erden (EQ 116,7) sowie das Verarbeitende Gewerbe (EQ 100,7).

ABBILDUNG 24: VERÄNDERUNG DER BESCHÄFTIGTENENZAHL NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IM KREIS OSTHOLSTEIN 2008–2018\*



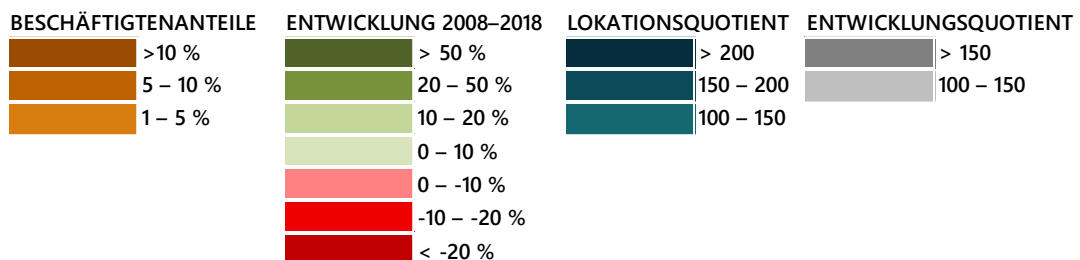
© Georg Consulting

\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

TABELLE 2: AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE (WZ 2008) – BESCHÄFTIGTENANTEIL UND BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG, LOKATIONS- UND ENTWICKLUNGSQUOTIENT 2018\*

Wirtschaftszweige	Ostholstein				Schleswig-Holstein				Deutschland				LQ 2018 Ostholstein	EQ 2018 Ostholstein
	SvB 2018	Anteil SVB Gesamt 2018	Wachstum 2008 – 2018		SvB 2018	Anteil SVB Gesamt 2018	Wachstum 2008 – 2018		SvB 2018	Anteil SVB Gesamt 2018	Wachstum 2008 – 2018			
	SvB	%	%		SvB	%	%		SvB	%	%		D=100	D=100
<b>Land- und Forstwirtschaft, Fischerei</b>	<b>966</b>	<b>1,6</b>	<b>15,7</b>		<b>14.449</b>	<b>1,5</b>	<b>33,7</b>		<b>250.983</b>	<b>0,8</b>	<b>16,4</b>		<b>205,8</b>	<b>99,4</b>
Landwirtsch., Jagd u. damit verb. Tätigk.	932	1,5	17,8		13.614	1,4	33,1		228.809	0,7	17,6		217,8	100,2
<b>Bergbau u. Gewinnung v. Steinen u. Erden</b>	<b>100</b>	<b>0,2</b>	<b>17,8</b>		<b>897</b>	<b>0,1</b>	<b>4,7</b>		<b>67.737</b>	<b>0,2</b>	<b>-29,2</b>		<b>78,9</b>	<b>116,7</b>
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<b>7.120</b>	<b>11,6</b>	<b>6,9</b>		<b>146.616</b>	<b>14,9</b>	<b>5,6</b>		<b>6.930.836</b>	<b>21,1</b>	<b>6,2</b>		<b>54,9</b>	<b>100,7</b>
Hrst. von Nahrungs- und Futtermitteln	2.369	3,9	5,8		22.511	2,3	13,2		631.029	1,9	11,8		200,7	94,7
Herstellung von sonstigen Waren	1.294	2,1	65,9		10.446	1,1	36,1		253.132	0,8	18,1		273,3	140,5
<b>Energieversorgung</b>	<b>297</b>	<b>0,5</b>	<b>-11,1</b>		<b>8.776</b>	<b>0,9</b>	<b>-11,5</b>		<b>229.941</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>		<b>69,1</b>	<b>90,1</b>
<b>WassVers, Abwasser/Abfall, Umweltverschm.</b>	<b>985</b>	<b>1,6</b>	<b>44,2</b>		<b>7.469</b>	<b>0,8</b>	<b>23,2</b>		<b>249.636</b>	<b>0,8</b>	<b>14,8</b>		<b>210,9</b>	<b>125,6</b>
<b>Baugewerbe</b>	<b>3.880</b>	<b>6,3</b>	<b>12,3</b>		<b>66.359</b>	<b>6,7</b>	<b>27,6</b>		<b>1.847.232</b>	<b>5,6</b>	<b>17,7</b>		<b>112,3</b>	<b>95,4</b>
Vorber. Baust.arb., Bauinst., sonst. Ausbaugew.	3.147	5,1	33,2		49.482	5,0	30,4		1.331.797	4,1	21,2		126,3	109,9
<b>Handel; Instandhalt. u. Rep. v. Kfz</b>	<b>10.196</b>	<b>16,6</b>	<b>26,0</b>		<b>170.401</b>	<b>17,3</b>	<b>16,5</b>		<b>4.448.224</b>	<b>13,5</b>	<b>11,4</b>		<b>122,5</b>	<b>113,1</b>
Handel m. Kfz; Inst.halt. u. Rep. v. Kfz	1.160	1,9	5,4		22.822	2,3	11,5		655.715	2,0	8,1		94,6	97,4
Großhandel (ohne Handel mit Kfz)	1.978	3,2	18,9		54.734	5,6	16,7		1.388.787	4,2	2,9		76,1	115,5
Einzelhandel (ohne Handel mit Kfz)	7.058	11,5	32,5		92.845	9,4	17,8		2.403.722	7,3	18,1		157,0	112,3
<b>Verkehr und Lagerei</b>	<b>2.722</b>	<b>4,4</b>	<b>-13,3</b>		<b>49.718</b>	<b>5,0</b>	<b>12,7</b>		<b>1.791.168</b>	<b>5,4</b>	<b>26,3</b>		<b>81,2</b>	<b>68,6</b>
Landverkehr u. Transp. In Rohrfernleitungen	1.058	1,7	23,2		22.326	2,3	36,7		655.494	2,0	40,4		86,3	87,8
Schiffahrt	742	1,2	-32,8		2.369	0,2	*		21.890	0,1	-25,7		1812,2	90,5
<b>Gastgewerbe</b>	<b>6.948</b>	<b>11,3</b>	<b>44,6</b>		<b>43.569</b>	<b>4,4</b>	<b>41,0</b>		<b>1.083.683</b>	<b>3,3</b>	<b>36,2</b>		<b>342,8</b>	<b>106,2</b>
Beherbergung	3.908	6,4	50,2		15.014	1,5	33,2		310.904	0,9	24,8		672,0	120,4
Gastronomie	3.040	4,9	38,0		28.555	2,9	45,5		772.779	2,4	41,4		210,3	97,6
<b>Information und Kommunikation</b>	<b>606</b>	<b>1,0</b>	<b>62,5</b>		<b>18.830</b>	<b>1,9</b>	<b>7,0</b>		<b>1.076.339</b>	<b>3,3</b>	<b>29,4</b>		<b>30,1</b>	<b>125,5</b>
<b>Finanz- u. Versicherungs-DL</b>	<b>1.059</b>	<b>1,7</b>	<b>-8,9</b>		<b>23.478</b>	<b>2,4</b>	<b>-5,7</b>		<b>965.658</b>	<b>2,9</b>	<b>-2,6</b>		<b>58,6</b>	<b>93,5</b>
Erbringung von Finanzdienstleistungen	829	1,3	-13,9		16.971	1,7	-10,5		618.611	1,9	-6,7		71,6	92,3
<b>Grundstücks- und Wohnungswesen</b>	<b>714</b>	<b>1,2</b>	<b>38,6</b>		<b>8.550</b>	<b>0,9</b>	<b>19,6</b>		<b>265.308</b>	<b>0,8</b>	<b>23,3</b>		<b>143,9</b>	<b>112,5</b>
Freiberufl., wissensch. u. techn. DL	2.499	4,1	78,9		51.375	5,2	44,0		2.227.324	6,8	47,7		60,0	121,1
Rechts-, Steuerberatung, Wirtsch.-prüfung	765	1,2	9,1		13.377	1,4	14,3		467.997	1,4	19,8		87,4	91,1
Verw. u. Führ. v. Untern. u. Betr.; Unt.berat.	1.063	1,7	832,5		17.986	1,8	125,9		707.399	2,2	93,6		80,3	481,8
<b>Sonstige wirtschaftliche DL</b>	<b>2.337</b>	<b>3,8</b>	<b>41,1</b>		<b>69.929</b>	<b>7,1</b>	<b>40,6</b>		<b>2.387.858</b>	<b>7,3</b>	<b>35,2</b>		<b>52,3</b>	<b>104,3</b>
Gebäudebetreuung; Garten- u. Landschaftsbau	1.747	2,8	108,7		26.637	2,7	37,3		789.221	2,4	52,2		118,3	137,1
<b>Öffentl. Verwalt., Verteidigung; Soz.vers.</b>	<b>3.349</b>	<b>5,4</b>	<b>16,1</b>		<b>62.871</b>	<b>6,4</b>	<b>4,4</b>		<b>1.792.413</b>	<b>5,5</b>	<b>8,8</b>		<b>99,9</b>	<b>106,7</b>
<b>Erziehung und Unterricht</b>	<b>1.363</b>	<b>2,2</b>	<b>18,4</b>		<b>34.023</b>	<b>3,5</b>	<b>41,2</b>		<b>1.273.484</b>	<b>3,9</b>	<b>24,0</b>		<b>57,2</b>	<b>95,5</b>
<b>Gesundheits- und Sozialwesen</b>	<b>13.418</b>	<b>21,8</b>	<b>18,3</b>		<b>165.193</b>	<b>16,8</b>	<b>28,4</b>		<b>4.793.699</b>	<b>14,6</b>	<b>34,9</b>		<b>149,6</b>	<b>87,7</b>
Gesundheitswesen	7.669	12,5	8,3		77.120	7,8	16,6		2.447.432	7,4	24,8		167,5	86,8
Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	3.150	5,1	33,8		41.915	4,3	22,1		1.039.097	3,2	34,0		162,1	99,9
Sozialwesen (ohne Heime)	2.599	4,2	36,2		46.158	4,7	64,0		1.307.170	4,0	60,0		106,3	85,1
<b>Kunst, Unterhaltung und Erholung</b>	<b>1.026</b>	<b>1,7</b>	<b>71,0</b>		<b>10.111</b>	<b>1,0</b>	<b>30,7</b>		<b>292.931</b>	<b>0,9</b>	<b>34,5</b>		<b>187,3</b>	<b>127,2</b>
DL d. Sports, d. Unterhaltg. u. d. Erholung	788	1,3	93,6		4.995	0,5	51,6		126.636	0,4	51,8		332,7	127,5
<b>Sonstige Dienstleistungen</b>	<b>1.757</b>	<b>2,9</b>	<b>34,4</b>		<b>30.496</b>	<b>3,1</b>	<b>17,8</b>		<b>826.822</b>	<b>2,5</b>	<b>3,2</b>		<b>113,6</b>	<b>130,3</b>
Interessenvertr., kirchl. u. sonst. Verein	744	1,2	35,0		18.229	1,9	20,5		472.214	1,4	5,1		84,2	128,4
Sonstige überwieg. persönliche DL	965	1,6	34,6		10.936	1,1	10,7		320.699	1,0	1,6		160,9	132,5
<b>Gesamt</b>	<b>61.484</b>	<b>100,0</b>	<b>21,5</b>		<b>984.620</b>	<b>100,0</b>	<b>19,7</b>		<b>32.870.228</b>	<b>100,0</b>	<b>18,7</b>		<b>100,0</b>	<b>102,3</b>

\* STICHTAG: 30. JUNI. AUSGEWÄHLTE WIRTSCHAFTSZWEIGE UND 2-STELLER (BRANCHEN) MIT BESCHÄFTIGTENANTEIL IM KREIS OSTHOLSTEIN >1 PROZENT. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).



## 2.4.2 Wissensintensive Beschäftigung

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel wird u. a. durch den Trend zur wissensintensiven Beschäftigung begleitet. In der Beschäftigtenstatistik sind wissensintensive Branchen („Abteilungen“) u. a. auf Grundlage des eingesetzten Qualifikationsniveaus, sprich einem hohen Beschäftigtenanteil von hoch qualifiziertem Personal, definiert. Darüber hinaus ist eine Differenzierung nach wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen möglich. Beispiele sind u. a. der Maschinenbau, die Chemie- und Pharmaindustrie, Finanzdienstleistungen und das Gesundheitswesen.

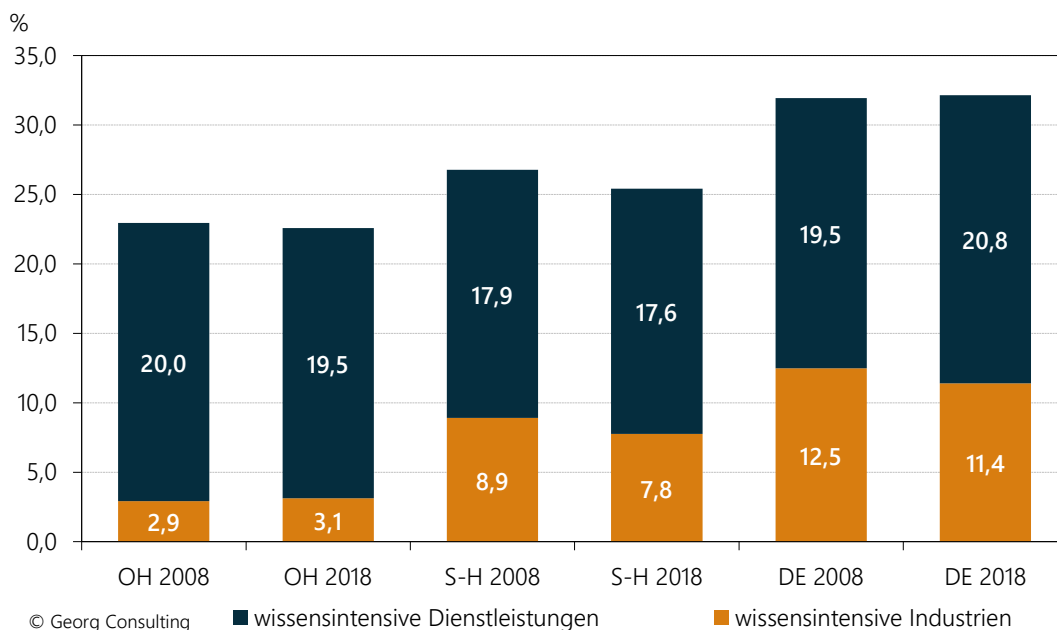
Der Beschäftigtenanteil der wissensintensiven Branchen fiel im Kreis Ostholstein unterdurchschnittlich aus. Im Jahr 2018 waren 13.889 Personen in den wissensintensiven Industrien und Dienstleistungen angestellt. Dies entspricht einem Anteil von 22,6 Prozent an der Gesamtbeschäftigung. Auf Landes- und Bundesebene lag der Vergleichswert auf einem höheren Niveau (25,4 bzw. 32,2 %).

Seit dem Jahr 2008 erhöhte sich die wissensintensive Beschäftigung im Kreis insgesamt um 19,6 Prozent. Das Wachstum lag damit deutlich über dem Landesdurchschnitt (+13,5 %) und entsprach etwa der bundesweiten Entwicklung (+19,5 %). Jedoch wuchs die wissensintensive Beschäftigung damit etwas langsamer als die Gesamtbeschäftigung (+21,5 %), wodurch sich der Anteil leicht verringerte (2008: 22,9 %). Auf Bundesebene erhöhte sich der Anteil hingegen leicht (2008: 31,9 %). In Schleswig-Holstein nahm der Anteil der wissensintensiven Branchen sogar um 1,4 Prozentpunkte ab (2008: 26,8 %).

Der Anteil der wissensintensiven Dienstleistungen lag 2018 im Kreis Ostholstein bei 19,5 Prozent (11.963 SvB). Der Kreis weist somit einen im Vergleich zu Schleswig-Holstein (17,6 %) höheren Wert auf. Bundesweit lag der Anteil um mehr als einen Prozentpunkt darüber (20,8 %). Im Zeitraum 2008 bis 2018 wuchs die Beschäftigung in den wissensintensiven Dienstleistungen in Ostholstein um 18,1 Prozent (+1.831 SvB). Landesweit wurde ein ähnliches Wachstum erzielt (+18,2 %), während es bundesweit einen dynamischeren Zuwachs gab (+26,6 %). Aufgrund der statistischen Geheimhaltung liegen nicht für alle wissensintensiven Dienstleistungsbranchen Beschäftigtenzahlen vor. Bei den verfügbaren Daten sind dynamische Entwicklungen vor allem in der Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung (+949 SvB) und im Gesundheitswesen (+585 SvB) zu entnehmen.

Die wissensintensiven Industrien zählten kreisweit 1.926 Beschäftigte im Jahr 2018. Ihr Anteil lag damit bei lediglich 3,1 Prozent und damit deutlich unter den Vergleichswerten in Schleswig-Holstein (7,8 %) und Deutschland (11,4 %). Auf Branchenebene gab es aufgrund der statistischen Geheimhaltung lediglich Beschäftigtenzahlen für den Maschinenbau (415 SvB), die Energieversorgung (297 SvB) und den sonstigen Fahrzeugbau (28 SvB). Positiv zu bewerten ist der dynamische Beschäftigtenzuwachs in den wissensintensiven Industrien von 30,2 Prozent (+447 SvB). Auf Landes- und Bundesebene wurden hingegen vergleichsweise wenige zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen (+4,2 bzw. +8,3 %) (vgl. Abbildung 25).

ABBILDUNG 25: ANTEIL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DEN WISSENSINTENSIVEN INDUSTRIEN UND DIENSTLEISTUNGEN 2008 UND 2018



\* STICHTAG: 30. JUNI. WISSENSINTENSIVE INDUSTRIEN: WZ 08 6, 9, 19-21, 26-30, 35, 36; WISSENSINTENSIVE DIENSTLEISTUNGEN: WZ 08 58-66; 69-75; 86; 90; 91. QUELLEN: NIEDERSÄCHSISCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG (2010); STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### 2.4.3 Gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige

Das Verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe sowie der Bereich Verkehr und Lagerei werden als direkt gewerbeflächenrelevante Wirtschaftszweige eingestuft. In Ostholstein zählten sie im Jahr 2018 insgesamt 13.722 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Dies entspricht 22,3 Prozent der Gesamtbeschäftigung. Damit ist knapp jeder vierte Arbeitsplatz in Ostholstein von einer ausreichenden Gewerbeflächenversorgung abhängig. Der entsprechende Anteil fiel mit 26,7 Prozent auf Landes- und 32,2 Prozent auf Bundesebene merklich höher aus.

Das Beschäftigtenwachstum der drei Wirtschaftszweige im Zeitraum 2008 bis 2018 fiel in Ostholstein mit 3,5 Prozent ebenfalls deutlich schwächer aus als in den übergeordneten Vergleichsräumen Schleswig-Holstein (+11,8 %) und Deutschland (+11,1 %). Generell zeigt sich, dass die Beschäftigung in den direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen bundesweit weniger stark ansteigt als die Gesamtbeschäftigung (+18,7 %). Dieser Trend ist auch im Kreis Ostholstein wahrzunehmen. Infolgedessen ging ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung im Betrachtungszeitraum zurück (2008: 26,2 %). Betrachtet man die drei Wirtschaftszweige separat, zeigen sich jedoch unterschiedliche Entwicklungen.

#### Verarbeitendes Gewerbe

Im Verarbeitenden Gewerbe gab es im Kreis Ostholstein im Zeitraum 2008 bis 2018 einen Beschäftigtenzuwachs von 6,9 Prozent (+461 SvB). Dieser fiel damit dynamischer als in Schleswig-Holstein (+5,6 %) und Deutschland (+6,2 %) aus. Insgesamt gab es zuletzt 7.120 Beschäftigte in Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes.

In den 24 Branchen („Abteilungen“) des Verarbeitenden Gewerbes waren die Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln (2.369 SvB) und die Herstellung von sonstigen Waren (1.294 SvB) die größten Arbeitgeber. Wichtige Branchen sind zudem die Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren (457 SvB), der Maschinenbau (415 SvB), die Produktion von Metallerzeugnissen (347 SvB) und die Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (308 SvB).

Die Beschäftigtenentwicklung innerhalb der einzelnen Branchen zeigte im Zeitraum 2008 bis 2018 sehr unterschiedliche Trends. Im Bereich der Herstellung sonstiger Waren wuchs die Beschäftigung um 65,9 Prozent (+514 SvB). Dynamisch entwickelten sich ebenfalls die Nahrungs- und Futtermittelproduktion (+130 SvB; +3,9 %), die Herstellung von Glas und Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden (+59 SvB; +39,1 %) und von Metallerzeugnissen (+53 SvB; +18,0 %) sowie die Produktion von Textilien (+18 SvB; +14,9 %).

In den Branchen Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen (-474 SvB; -60,6 %), Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren (-171 SvB; -27,2 %), Druckgewerbe und Vervielfältigung (-180 SvB; -57,7 %) und Maschinenbau (-55 SvB; -11,7 %) reduzierte sich hingegen die Zahl der Arbeitsplätze. Für sieben Abteilungen des Verarbeitenden Gewerbes lässt sich aufgrund der Auflagen zur statistischen Geheimhaltung keine Zuordnung treffen. Hierzu gehören u. a. die Produktion von chemischen bzw. pharmazeutischen Erzeugnissen oder die Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten sowie elektronischen und optischen Erzeugnissen.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Beschäftigtenanteils des Verarbeitenden Gewerbes von 11,6 Prozent (D: 21,1 %) ist der Lokationsquotient mit 54,9 gering. Innerhalb des Wirtschaftszweiges weisen lediglich die Herstellung von sonstigen Waren (LQ 273,3), von Nahrungs- und Futtermitteln (LQ 200,7) sowie von Textilien (LQ 102,4) einen überdurchschnittlich hohen Lokationsquotienten auf.

### **Baugewerbe**

Im Baugewerbe waren im Juni 2018 insgesamt 3.880 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte angestellt. Der Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag mit 6,3 Prozent unter dem Landes- aber über dem Bundesdurchschnitt (6,7 bzw. 5,6 %). Im Zeitraum 2008 bis 2018 wurden aufgrund der anhaltend positiven Baukonjunktur in Ostholstein 426 zusätzliche Arbeitsplätze im Baugewerbe geschaffen (+12,3 %). Auf Länder- und Bundesebene fiel das Wachstum jedoch noch stärker aus (+27,6 bzw. +17,7 %).

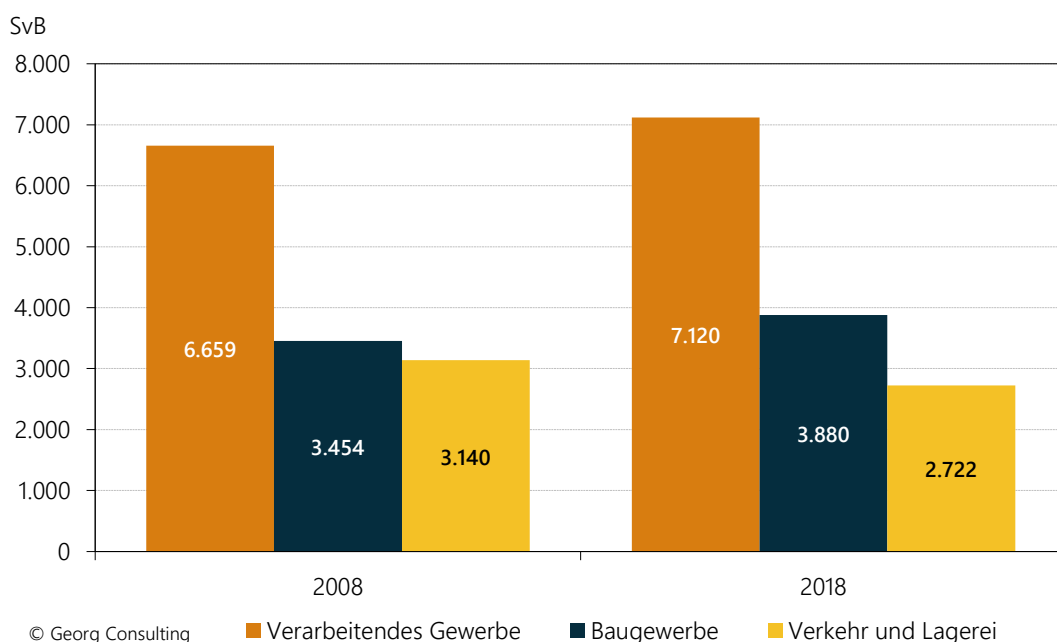
Das Baugewerbe wird in drei Branchen („Abteilungen“) untergliedert. Im Tiefbau hat sich die Zahl der Arbeitsplätze (271 SvB) seit dem Jahr 2008 mehr als halbiert (2008: 555 SvB). Im Hochbau gab es im gleichen Zeitraum ebenfalls einen Rückgang um 14,0 Prozent auf 462 Beschäftigte (-75 SvB). Das Beschäftigtenwachstum innerhalb des Baugewerbes ist damit auf die vorbereitenden Baustellenarbeiten, Bauinstallationen und sonstiges Ausbaugewerbe zurückzuführen, wo 785 zusätzliche Arbeitsplätze entstanden (+33,2 %). In dieser Branche waren zuletzt 3.147 Beschäftigte erfasst (LQ 126,3). Das Baugewerbe wies insgesamt einen Lokationsquotienten von 112,3 auf.

## Verkehr und Lagerei

Der Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei setzt sich aus den fünf Abteilungen Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen, Schifffahrt, Luftfahrt, Lagerei und Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr und den sogenannten Kurier-, Post-, und Expressdiensten (KEP-Dienste) zusammen. Die Zahl der Beschäftigten summierte sich kreisweit im Juni 2018 auf 2.722 Personen (4,4 %). Bundesweit entfielen 5,4 Prozent der Beschäftigungsverhältnisse auf diesen Wirtschaftszweig. In Schleswig-Holstein wurde mit 5,0 Prozent ein leicht geringerer Wert erzielt. Im Zeitraum 2008 bis 2018 sank die Beschäftigung im Bereich Verkehr und Lagerei zudem in Ostholstein um 13,3 Prozent (-418 SvB). Auf Länder- und Bundesebene zeigte sich hingegen ein positiver Trend (+12,7 bzw. +26,3 %).

In den Branchen Landverkehr (+199 SvB; +23,2 %) und KEP-Dienste (+176 SvB; +91,7 %) nahm die Zahl der Arbeitsplätze in Ostholstein zu. Eine rückläufige Beschäftigtenentwicklung verzeichnete die klassische Lagerei (-431 SvB; -43,8 %) und die Schifffahrt (-362 SvB; -32,8 %). Grund hierfür sind im Wesentlichen Betriebsaufgaben der Spedition Sengelmann in Ratekau und der Reederei Deilmann in Neustadt i.H. Die Bedeutung der Schifffahrt im Kreis unterstreicht der Lokationsquotient von 1.812,2. Der Beschäftigtenanteil war somit mehr als 18 Mal so hoch wie im Bundesdurchschnitt. Insgesamt gab es 742 Beschäftigte. Ohne die Schifffahrt läge der Beschäftigtenanteil des Wirtschaftszweiges Verkehr und Lagerei in Ostholstein bei 3,2 Prozent, während es landes- und bundesweit 4,8 bzw. 5,4 Prozent wären. Insgesamt weißt Ostholstein für den Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei einen Lokationsquotienten von 81,2 auf.

ABBILDUNG 26: ANZAHL DER SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN (WZ 2008) IM KREIS OSTHOLSTEIN 2008 UND 2018\*



\* STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

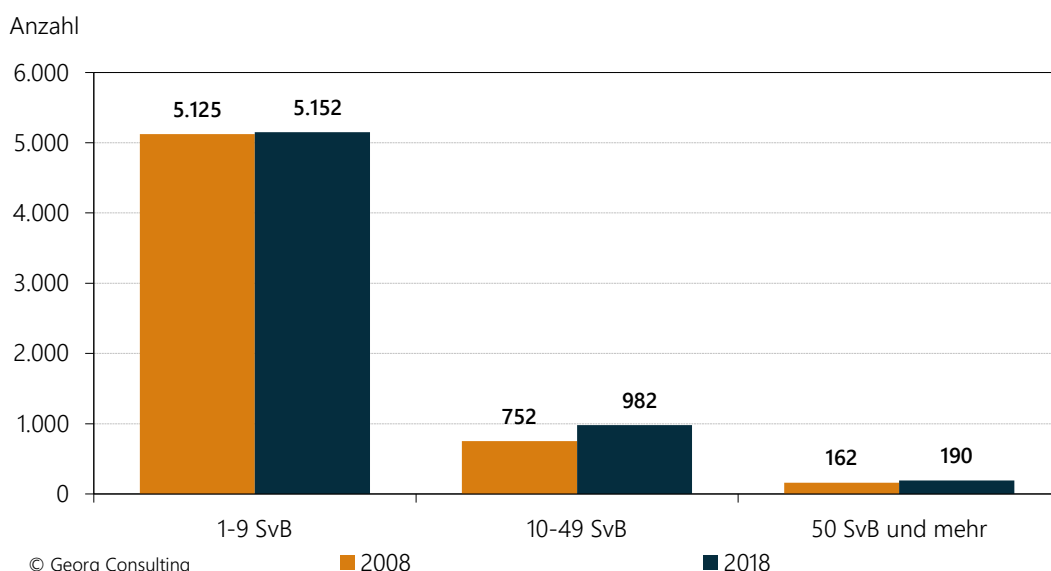


## 2.4.4 Betriebsstätten

Im Jahr 2018 hatten insgesamt 6.324 Betriebe<sup>5</sup> ihren Sitz in Ostholstein. Die Unternehmensstruktur im Kreis ist stark durch Kleinunternehmen (bis zu neun Beschäftigte) geprägt. Ihr Anteil an allen Unternehmen lag zuletzt bei 81,7 Prozent (5.152 Betriebe). Damit gab es im Kreis Ostholstein anteilig mehr Kleinunternehmen als es in Schleswig-Holstein (78,2 %) und Deutschland (77,5 %) der Fall war. Kleine Unternehmen mit zehn bis 49 Beschäftigten waren hingegen vergleichsweise seltener vertreten. Ihr Anteil lag im Jahr 2018 bei 15,6 Prozent, auf Länderebene hingegen bei 18,0 Prozent und auf Bundesebene bei 17,7 Prozent. Gleiches galt für mittelständische und große Unternehmen mit 50 und mehr Beschäftigten. Ihr Anteil lag im Kreis bei 3,0 Prozent, landes- und bundesweit waren es 4,1 bzw. 5,0 Prozent.

Den absolut höchsten Zuwachs seit 2008 verzeichneten Kleinunternehmen mit zehn bis 49 Beschäftigten (+230 Betriebe; +30,6 %). Diese dynamische Entwicklung zeigte sich in abgeschwächter Form auch auf Landes- und Bundesebene (+24,1 bzw. +21,4 %). Die Zahl der mittelständischen und großen Unternehmen erhöhte sich in Ostholstein um 17,3 Prozent. Im Kreis waren 28 Betriebe dieser Kategorie mehr als im Jahr 2008 gemeldet (vgl. Abbildung 27). Ein leicht höheres Wachstum wurde in Schleswig-Holstein (+20,8 %) und Deutschland (+20,2 %) verzeichnet. Im Zeitraum 2008 bis 2018 wuchs die Zahl der ansässigen Betriebe im Kreis Ostholstein insgesamt um 4,7 Prozent. Dies entspricht 285 zusätzlichen Betrieben. Auf Landes- und Bundesebene gab es einen leicht stärkeren Zuwachs an Betrieben (+6,5 bzw. +5,7 %).

ABBILDUNG 27: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH BETRIEBSGRÖßENKLASSEN (WZ 2008) IM KREIS OSTHOLSTEIN 2008 UND 2018\*



\* BETRIEBSSTÄTTEN MIT MINDESTENS EINEM SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN; STICHTAG: 30. JUNI. QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

<sup>5</sup> Betrieb im Sinne des Meldeverfahrens zur Sozialversicherung ist eine regional und wirtschaftsfachlich abgegrenzte Einheit, in der mindestens ein sozialversicherungspflichtig oder geringfügig Beschäftigter tätig ist. Die Anzahl der Betriebe orientiert sich an den Betriebsnummern.

Betriebe im Kreis Ostholstein hatten im Durchschnitt zehn Beschäftigte und waren damit im Vergleich tendenziell kleiner. Im Landes- und Bundesdurchschnitt hatten Betriebe zwölf bzw. 15 Beschäftigte. Im Produzierenden Gewerbe sowie in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen gab es einen deutlicheren Abstand als in Dienstleistungen. In der Industrie zählten Betriebe im Kreis Ostholstein im Durchschnitt 13 Mitarbeiter, während es landesweit 16 und bundesweit 22 Mitarbeiter waren. Dienstleistungsunternehmen mit Sitz in Ostholstein hatten durchschnittlich zehn Mitarbeiter, während es in Schleswig-Holstein zwölf und in Deutschland 14 Mitarbeiter waren.

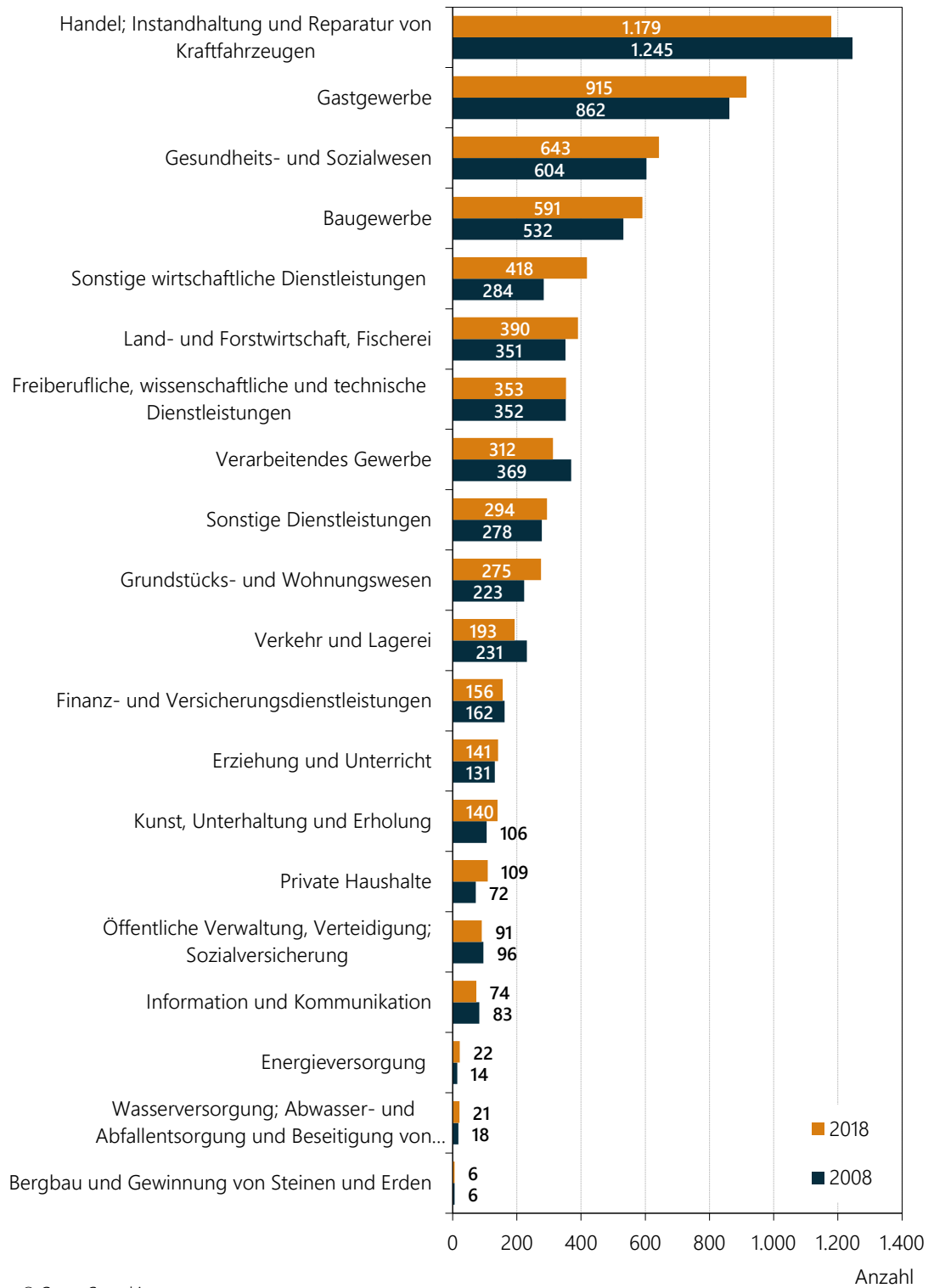
### **Betriebsstättenentwicklung nach Wirtschaftszweigen**

Auf Ebene der Wirtschaftszweige gab es hinsichtlich der Betriebsstättenentwicklung im Zeitraum 2008 bis 2018 deutliche Unterschiede. Während die Zahl der Betriebe in der Summe anstieg, verzeichneten einzelne Wirtschaftszweige Rückgänge. Hierbei sind insbesondere der Handel inklusive Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen (-66 Betriebe; -5,3 %), das Verarbeitende Gewerbe (-57 Betriebe; -15,4 %) und der Bereich Verkehr und Lagerei (-38 Betriebe; -16,5 %) zu erwähnen. Im Bereich Information und Kommunikation (-9 Betriebe, -10,8 %), Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (-6 Betriebe; -3,7 %) sowie in der öffentlichen Verwaltung (-5 Betriebe; -5,2 %) reduzierte sich ebenfalls die Zahl der Betriebsstätten. Der Rückgang der Zahl der Betriebsstätten im Verarbeitenden Gewerbe ist dahingehend bemerkenswert, da sich die Beschäftigtenzahl im gleichen Zeitraum positiv entwickelte, mithin ist die durchschnittliche Betriebsgröße im Verarbeitenden Gewerbe in Ostholstein angestiegen.

Einen deutlichen Anstieg der Zahl der Betriebsstätten wurde z. B. in den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+134 Betriebe; +47,2 %), im Baugewerbe (+59 Betriebe; +11,1 %), im Grundstücks- und Wohnungswesen (+52 Betriebe; +23,3 %) sowie im Gesundheits- und Sozialwesen (+39 Betriebe, +6,5 %) beobachtet.

Die meisten Betriebsstätten zählte der Handel mit einem Anteil von 18,6 Prozent. Danach folgte das Gastgewerbe mit einem Anteil von 14,5 Prozent. Zum Vergleich: Bundesweit hatte das Gastgewerbe einen Anteil von lediglich rund sieben Prozent. Diese Kennzahl verdeutlicht die Bedeutung des Tourismus für die Region. Mit etwas Abstand folgen das Gesundheits- und Sozialwesen sowie das Baugewerbe (vgl. Abbildung 28).

ABBILDUNG 28: ANZAHL DER BETRIEBSSTÄTTEN NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN (WZ 2008) IN OSTHOLSTEIN 2008 UND 2018\*



© Georg Consulting

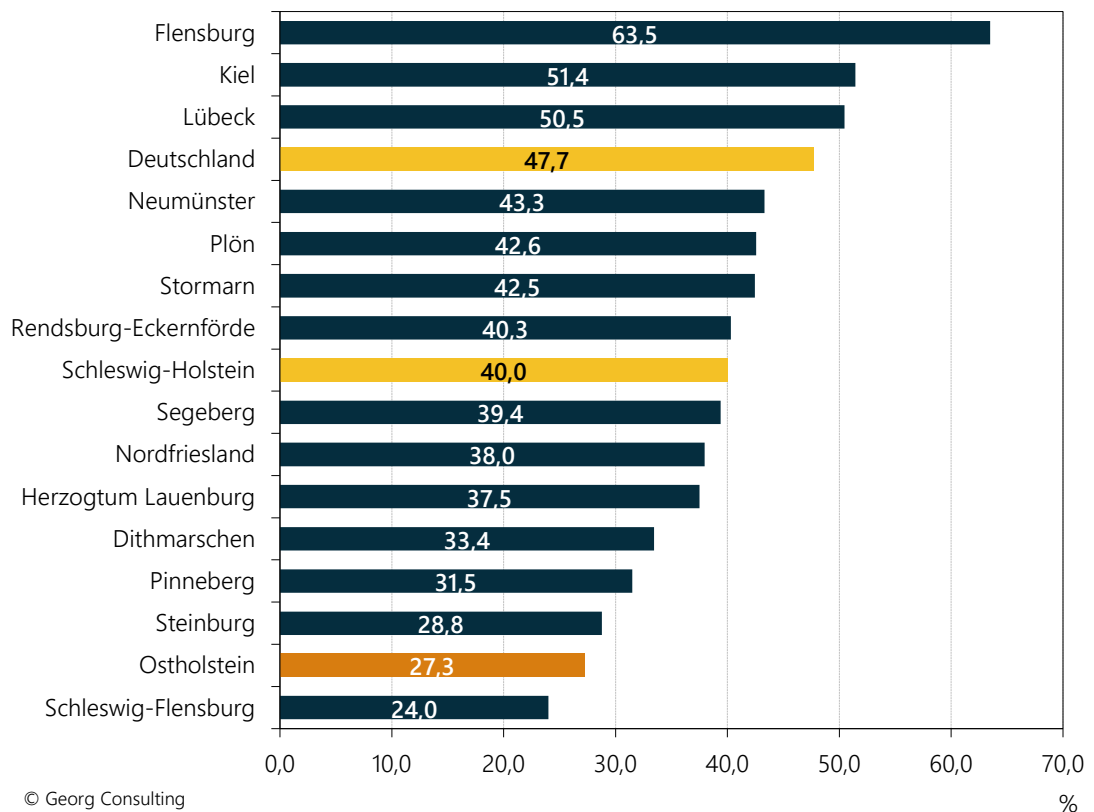
\* STICHTAG: 30. JUNI; QUELLEN: STATISTIK DER BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

## 2.4.5 Außenhandel

Das Verarbeitende Gewerbe erzielte in Schleswig-Holstein einen Gesamtumsatz von rund 36 Mrd. Euro. Rund 40,0 Prozent des Umsatzes wurden durch Exporte erzielt, der sogenannte Auslandsumsatz<sup>6</sup>. Der Exportanteil lag damit landesweit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 47,7 Prozent. Auf Kreisebene wiesen die vier kreisfreien Städte des Landes die höchste Exportquote auf. In Flensburg, Kiel und Lübeck lag diese über dem bundesweiten Vergleichswert.

Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes im Kreis Ostholstein trugen zu rund drei Prozent zum landesweiten Umsatz bei. Sie erwirtschafteten im Jahr 2016 rund 1,06 Mrd. Euro. Der Anteil des Auslandsumsatzes fiel vergleichsweise gering aus. Die Unternehmen erzielten im Durchschnitt 27,3 Prozent des Umsatzes mit Exporten. Im landesweiten Vergleich wurde damit die zweitniedrigste Exportquote erzielt, was für eine verhältnismäßig geringe Verflechtung mit internationalen Märkten spricht. Nur im Kreis Schleswig-Flensburg gab es mit 24,0 Prozent eine geringere Exportquote (vgl. Abbildung 29).

ABBILDUNG 29: ANTEIL DES AUSLANDSUMSATZES AM GESAMTUMSATZ DES VERARBEITENDEN GEWERBES\* 2016



\* INKLUSIVE BERGBAU UND GEWINNUNG VON STEINEN UND ERDEN QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2019); GEORG CONSULTING (2019).

<sup>6</sup> Der Auslandsumsatz bezieht sich auf den Umsatz aus allen Lieferungen und Leistungen an Empfänger, die im Ausland ansässig sind sowie aus Lieferungen an inländische Firmen, die die bestellten Waren ohne weitere Be- und Verarbeitung exportieren.

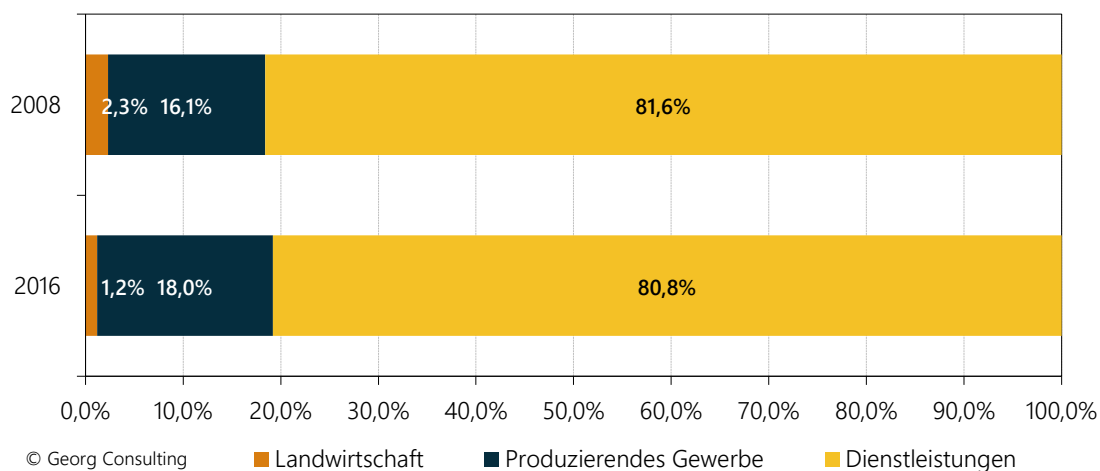
## 2.5 WERTSCHÖPFUNG UND PRODUKTIVITÄT

Im Jahr 2016 summierte sich die Bruttowertschöpfung im Kreis Ostholstein auf rund 4,52 Mrd. Euro. Ein Großteil der Wertschöpfung wurde durch Dienstleistungsunternehmen erwirtschaftet (80,8 %). Dies entspricht rund 3,65 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt fiel der Anteil der Dienstleistungen deutlich höher aus (74,6 bzw. 68,9 %). Das Produzierende Gewerbe (Bergbau, Verarbeitendes Gewerbe, Energieversorgung, Wasserversorgung, Abwasser-/Abfallentsorgung und Umweltverschmutzung sowie Baugewerbe) hatte im Kreis Ostholstein einen entsprechend geringeren Anteil an der Wirtschaftsleistung von 18,0 Prozent (ca. 815 Mio. Euro). In Schleswig-Holstein trug das Produzierende Gewerbe zu 24,4 Prozent zur Bruttowertschöpfung bei, bundesweit waren es sogar 30,5 Prozent. Die Landwirtschaft hatte in Ostholstein einen Anteil von 1,2 Prozent, gegenüber 1,0 Prozent in Schleswig-Holstein und 0,6 Prozent in Deutschland.

Im Zeitverlauf zeigt sich, dass das Produzierende Gewerbe zuletzt deutlich mehr zur Bruttowertschöpfung beigetragen hat als im Jahr 2008. Ihr Anteil erhöhte sich um 1,9 Prozentpunkte. Landesweit blieb der Anteil unverändert, während er bundesweit minimal anstieg (+0,4 %-Punkte). Der Beitrag der Industrie zur Wirtschaftsleistung hat also in den vergangenen Jahren in Ostholstein überdurchschnittlich zugenommen. Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung ist somit auch unter regionalökonomischen Aspekten sinnvoll.

Die Anteile der Dienstleistungen und Landwirtschaft verringerten sich hingegen um 1,1 bzw. 0,8 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 30). Bundesweit gab es in beiden Sektoren leichte Rückgänge um 0,1 und 0,3 Prozentpunkte, während in Schleswig-Holstein die Dienstleistungen ihren Anteil an der Bruttowertschöpfung um 0,7 Prozentpunkte erhöhten. Um letztgenannten Wert reduzierte sich auch der Anteil der Landwirtschaft.

ABBILDUNG 30: ANTEIL DER SEKTOREN AN DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IM KREIS OSTHOLSTEIN 2008 UND 2016\*



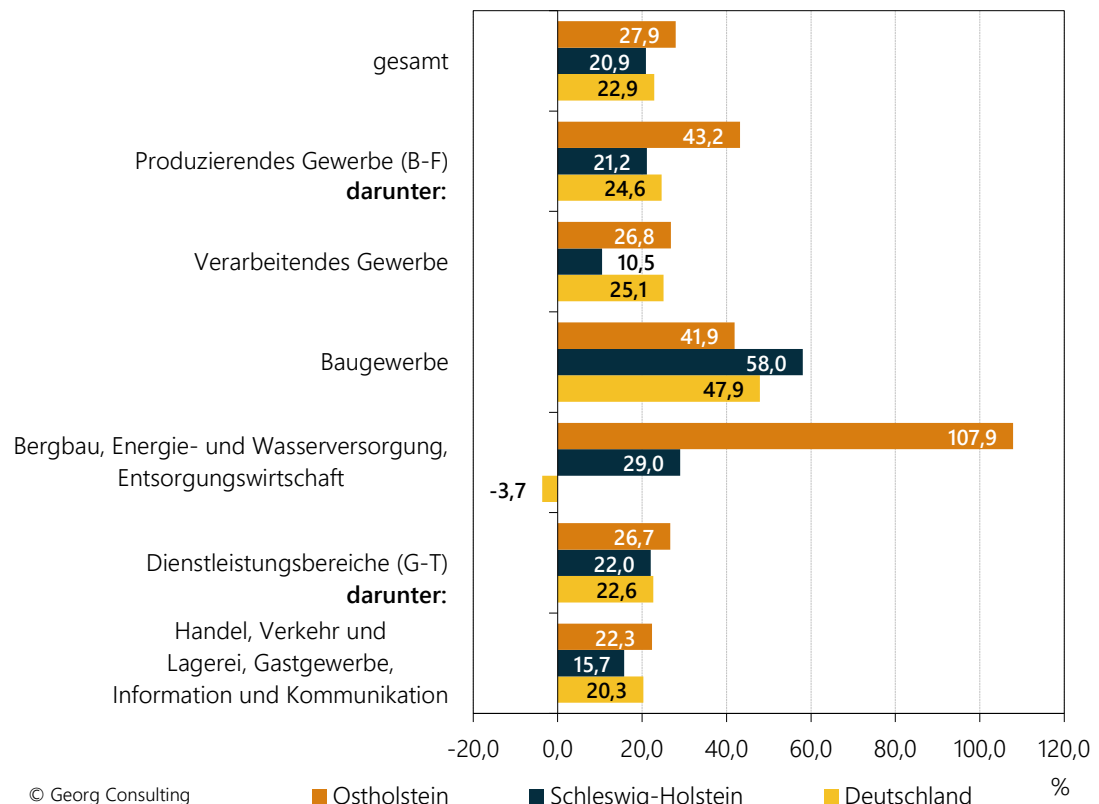
\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Im Zeitraum 2008 bis 2016 erhöhte sich die Bruttowertschöpfung im Kreis Ostholstein überdurchschnittlich dynamisch um 27,9 Prozent gegenüber den Vergleichsräumen Schleswig-Holstein (+20,9 %) und Deutschland (+22,9 %). Sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch in den Dienstleistungen erhöhte sich die Bruttowertschöpfung stärker als auf Landes- und Bundesebene.

Dies gilt ebenfalls für das Verarbeitende Gewerbe (als Teil des Produzierenden Gewerbes) und insbesondere für die Wirtschaftszweige Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft. In letzteren Wirtschaftszweigen hat sich die Bruttowertschöpfung innerhalb von acht Jahren mehr als verdoppelt (+107,9 %). Diese Entwicklung dürfte maßgeblich auf den Ausbau der erneuerbaren Energien im Kreis Ostholstein zurückzuführen sein. Mit insgesamt 180 Mio. Euro entfielen jedoch nur knapp vier Prozent der Wirtschaftsleistung auf sie (vgl. Abbildung 31). Generell kann eine Erhöhung der Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe mit einer Erhöhung des Gewerbeflächenbedarfs einhergehen, da Unternehmen dann ggf. zusätzliche Flächen benötigen.

Im Zeitverlauf zeigt sich, dass die Industrie im Kreis Ostholstein, u. a. aufgrund der geringen Exportquote im Verarbeitenden Gewerbe, weit weniger von den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise ab 2008 betroffen war. Die Bruttowertschöpfung verringerte sich im Jahr 2009 lediglich um rund 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr, während der Rückgang landes- und bundesweit bei 9,7 bzw. 11,4 Prozent lag.

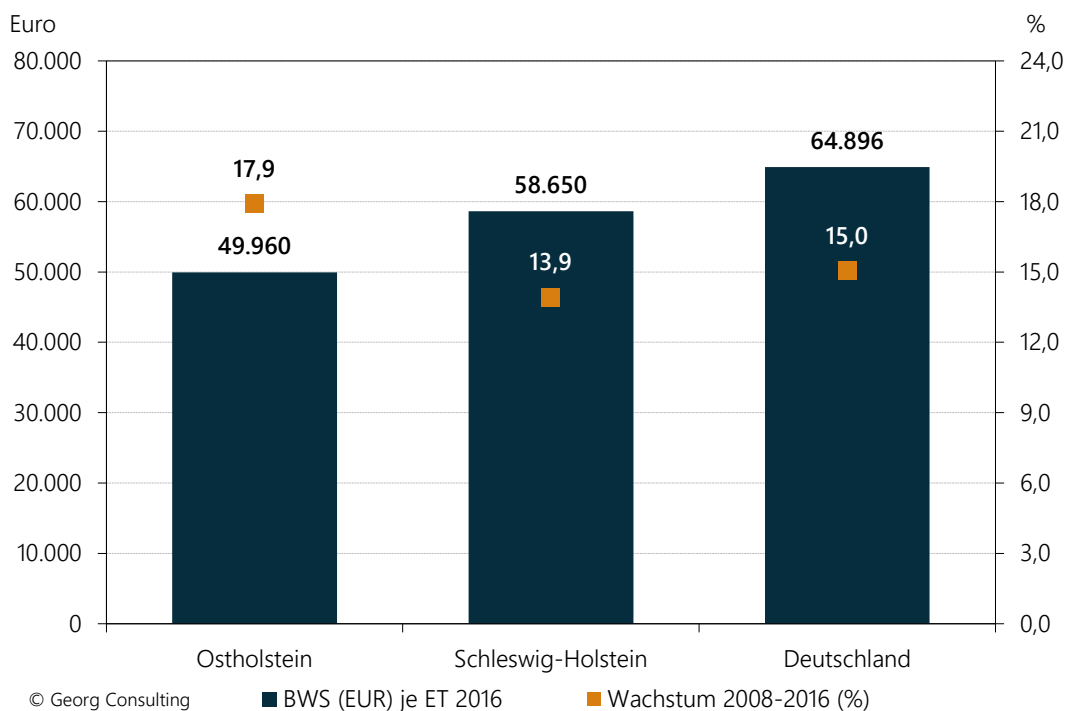
ABBILDUNG 31: ENTWICKLUNG DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN 2008–2016\*



© Georg Consulting      ■ Ostholstein      ■ Schleswig-Holstein      ■ Deutschland      %  
\* JEWEILIGE PREISE. QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Die Produktivität, ausgedrückt als Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen, erreichte im Jahr 2016 in Ostholstein ein Niveau von 49.960 Euro. Dies entspricht 77,0 Prozent des Bundesdurchschnitts (64.896 Euro). Gemessen an der durchschnittlichen Produktivität in Schleswig-Holstein (58.650 Euro) erreichte der Kreis Ostholstein ein Niveau von 85,2 Prozent (vgl. Abbildung 32). Im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2016 erhöhte sich die Produktivität in Ostholstein aber um 17,9 Prozent und damit stärker als auf Landes- und Bundesebene (+13,9 bzw. +15,0 %).

ABBILDUNG 32: PRODUKTIVITÄT\* 2016 UND ENTWICKLUNG 2008–2016



\* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).

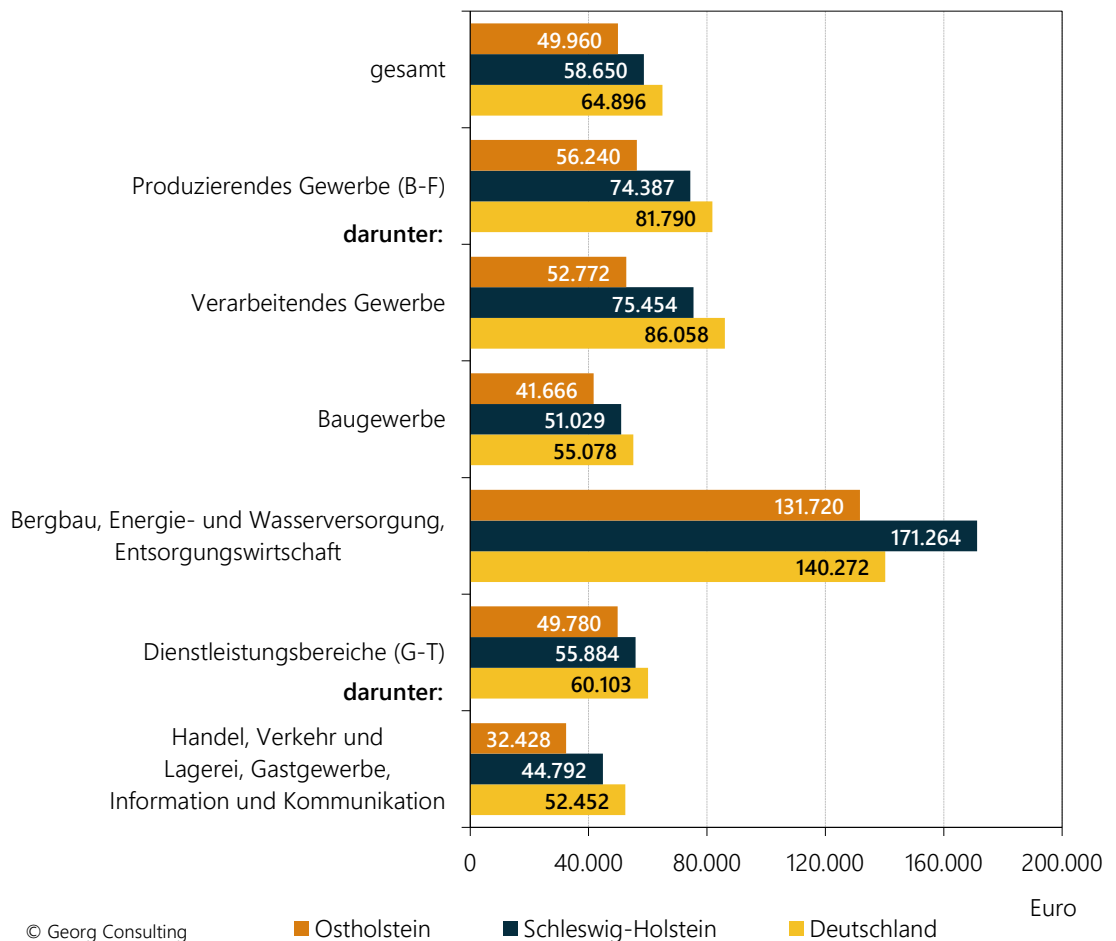
### Produktivität in den Sektoren und Wirtschaftszweigen

Die Produktivität erreichte bundesweit im Produzierenden Gewerbe (81.790 Euro) ein deutlich höheres Niveau als in den Dienstleistungsbereichen (60.103 Euro). Diese Differenz war in Ostholstein nicht so stark ausgeprägt. Während die Produktivität in der Industrie bundesweit um 36,1 Prozent über der Produktivität in den Dienstleistungen ausfiel, lag die Differenz im Kreis Ostholstein bei lediglich 13,0 Prozent. Im Kreis erreichte die Produktivität im Jahr 2016 in der Industrie 56.240 Euro und in den Dienstleistungen 49.780 Euro je Erwerbstätigen.

Das Produktivitätsniveau in Ostholstein erreichte in der Industrie 68,8 Prozent und in den Dienstleistungen 82,8 Prozent des Bundesniveaus. Innerhalb der Industrie erreichte die Produktivität im Verarbeitenden Gewerbe 61,3 Prozent und im Baugewerbe 75,6 Prozent des Bundesniveaus. Die Produktivität im Bereich Bergbau, Energie- und Wasserversorgung, Entsorgungswirtschaft fällt vergleichsweise hoch aus, da die Bruttowertschöpfung von verhältnismäßig wenig Erwerbstätigen erwirtschaftet wird (vgl. Abbildung 33).

Die regionalen Produktivitätszuwächse in der Industrie übertrafen im Zeitraum 2008 bis 2016 (+32,9 %) deutlich die Vergleichswerte auf Landes- und Bundesebene (+17,4 bzw. +21,8 %). Auch im Dienstleistungssektor stieg die Produktivität im Betrachtungszeitraum in Ostholstein (+16,3 %) stärker als auf Landes- und Bundesebene an (+13,8 bzw. +12,8 %).

ABBILDUNG 33: PRODUKTIVITÄT\* NACH SEKTOREN UND AUSGEWÄHLTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN, 2016



© Georg Consulting      ■ Ostholstein      ■ Schleswig-Holstein      ■ Deutschland      Euro

\* BRUTTOWERTSCHÖPFUNG JE ERWERBSTÄTIGE (JEWEILIGE PREISE). QUELLEN: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG (2019); GEORG CONSULTING (2019).



## 2.6 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

- | Der Kreis Ostholstein ist Teil der Metropolregion Hamburg und der überregionalen Verkehrsachse Hamburg – Kopenhagen/Skandinavien. Mit der festen Fehmarnbeltquerung und dem dazugehörigen Ausbau der Straßen- und Schienenanbindung auf deutscher und dänischer Seite werden in den kommenden Jahren erhebliche Investitionen in der Region getätigt und die Infrastruktur erheblich aufgewertet, was langfristig u. U. zu einem Nachfrageimpuls auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt führen kann.
- | Die Einwohnerzahl hat sich aufgrund eines verstärkten Zuzugs seit dem Jahr 2011 um 1,6 Prozent (+3.090 Einwohner) erhöht. Die Altersstruktur im Kreis weist einen vergleichsweise geringeren Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter auf. Für die kommenden Jahre wird mit einem Bevölkerungsrückgang, insbesondere der erwerbsfähigen Bevölkerung, gerechnet.
- | Der Kreis Ostholstein hat sich in den vergangenen Jahren wirtschaftlich positiv entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort erhöhte sich im Zeitraum 2008 bis 2018 um mehr als ein Fünftel (+21,5 %) und damit stärker als auf Landes- und Bundesebene (+19,7 bzw. +18,7 %). Wachstumspotenziale hängen dabei in einigen Branchen auch von einer ausreichenden Gewerbeflächenversorgung ab.
- | Insgesamt wurden 10.867 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse geschaffen. Innerregional stachen dabei einzelne Kommunen wie u. a. Neustadt i.H., Fehmarn und Eutin hervor. Diese Orte sind ebenfalls die wichtigsten Arbeitsorte und nehmen entsprechend der Einpendlerzahlen eine wichtige regionale Funktion ein.
- | Gleichzeitig reduzierte sich die Arbeitslosigkeit deutlich um knapp ein Drittel. Die Arbeitslosenquote lag zuletzt bei 5,1 Prozent und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (5,2 %).
- | Die Wirtschaftsstruktur im Kreis Ostholstein weist einen hohen Beschäftigtenanteil der Dienstleistungen auf (78,3 %). Das Gesundheits- und Sozialwesen zählte die meisten Beschäftigten (21,8 %). Es folgten der Handel (16,6 %), das Verarbeitende Gewerbe (11,6 %) und das Gastgewerbe (11,3 %). Sie gehörten auch zu den Wirtschaftszweigen, die die meisten zusätzlichen Arbeitsplätze schufen.
- | Der Beschäftigtenanteil des Gastgewerbes ist mehr als dreimal so hoch wie im Bundesdurchschnitt und bestätigt die Bedeutung der Region als Tourismusstandort. Die Tourismusbranche wiederum bietet auch Potenziale für nachgelagerte Branchen, die auch in den Gewerbegebieten zu finden sind. Weitere Spezialisierungen bestehen in der Wasser- und Entsorgungswirtschaft, Landwirtschaft, im Gesundheits- und Sozialwesen, Handel und Baugewerbe.
- | Die direkt gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige (Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei) zählten 13.722 Beschäftigte. Damit ist fast jeder vierte Arbeitsplatz (22,3 %) direkt von einer quantitativ und qualitativ

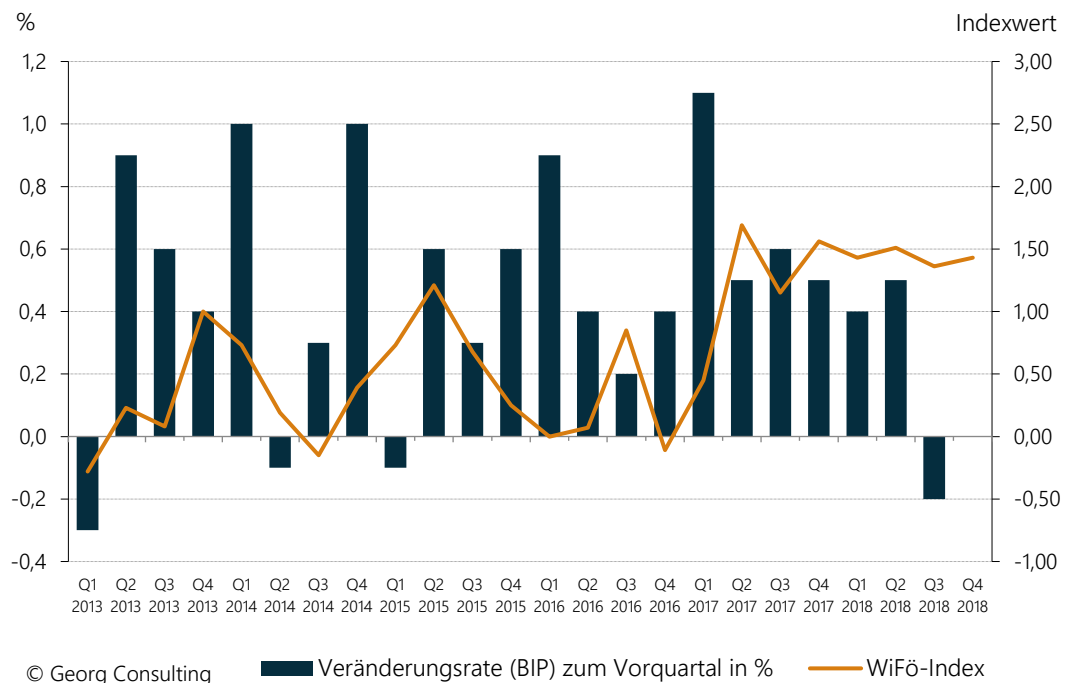
ausreichenden Gewerbeflächenversorgung abhängig. Bundesweit war es etwa jeder dritte Arbeitsplatz (32,2 %).

- | Das Beschäftigtenwachstum in den vergangenen Jahren fiel weniger dynamisch aus (+3,5 %), wurde aber durch einzelne Unternehmensaufgaben im Bereich Verkehr und Lagerei beeinflusst. Im Verarbeitenden Gewerbe nahm die Beschäftigung hingegen überdurchschnittlich zu.
- | Die Qualifikationsstruktur der Beschäftigten im Kreis ist durch einen hohen Anteil von Facharbeitskräften mit einer abgeschlossenen Ausbildung geprägt. Hingegen lag der Anteil der Hochqualifizierten deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.
- | Der Anteil der sogenannten wissensintensiven Beschäftigung fiel ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Dies gilt insbesondere für die wissensintensive Industrie. Dort lag der Beschäftigtenanteil im Kreis bei 3,1 Prozent, während es bundesweit 11,4 Prozent waren. Im Vergleich zum Jahr 2008 konnte der Abstand jedoch verringert werden.
- | Betriebe in Ostholstein hatten im Durchschnitt weniger Beschäftigte als es auf Landes- oder Bundesebene der Fall war. In der Industrie und in den gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweigen fiel der Abstand dabei größer aus, als in den Dienstleistungen. Gleichzeitig waren Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe weniger stark exportorientiert, sodass der Standort Ostholstein weniger stark von Schwankungen der globalen Wirtschaftsentwicklung beeinflusst wird.
- | Die Bruttowertschöpfung im Kreis Ostholstein erhöhte sich in den vergangenen Jahren sowohl in der Industrie als auch in den Dienstleistungen stärker als auf Landes- und Bundesebene. Insbesondere das Verarbeitende Gewerbe wuchs deutlich stärker als im landesweiten Trend, hatte jedoch einen vergleichsweise geringen Anteil an der Bruttowertschöpfung insgesamt. Die Produktivität nahm ebenfalls deutlich zu, fiel aber unterdurchschnittlich aus.
- | Trotz der besonderen regionalen Bedeutung der Gesundheitswirtschaft und des Gastgewerbes haben auch das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe eine hohe regionalökonomische Bedeutung für den Kreis Ostholstein, denn über Verflechtungen wirken sie in die Dienstleistungsbereiche hinein. Generell geht eine erhöhte Gewerbeflächennachfrage tendenziell mit einer Steigerung der Bruttowertschöpfung einher.
- | Wichtiges Ziel für den Wirtschaftsstandort Ostholstein sollte es daher sein, neben der Fortentwicklung der Schwerpunktbranchen im Dienstleistungssektor, stärker als bisher wissensintensive Industrien anzusiedeln und die bereits ansässigen Betriebe im Bereich des Wissenstransfers aktiv zu unterstützen. Diese Unternehmen erbringen in der Regel eine überdurchschnittliche Wertschöpfung und schaffen hochwertige Arbeitsplätze. Dadurch tragen sie überdurchschnittlich stark zum Wohlstand einer Region bei. Die Entwicklung attraktiver Gewerbeflächen stellt in diesem Zusammenhang eine wesentliche Voraussetzung dar.

### 3 MARKTANALYSE UND GEWERBELÄCHEN

Die Gewerbeflächennachfrage hat in den letzten Jahren einen strukturellen Wandel erlebt. Einerseits zeigen sich zunehmende betriebliche Konzentrationsprozesse. Andererseits nimmt die funktionale räumliche Arbeitsteilung weiter zu. Daneben wird die Flächennachfrage auch von der konjunkturellen Entwicklung getrieben. Dies zeigt der WiFö-Index Gewerbe, der von Georg Consulting bundesweit durch die Befragung regionaler Wirtschaftsförderer quartalsweise erhoben wird. Der Index ist ein Stimmungsbarometer und kann Werte zwischen +5 (hohe Vermarktung) und -5 (schwache Vermarktung) aufweisen (vgl. Abbildung 34).

ABBILDUNG 34: WIFÖ-INDEX GEWERBE UND BIP-ENTWICKLUNG



QUELLEN: STATISTISCHES BUNDESAMT (2019); GEORG CONSULTING (2019).

Georg Consulting erfasst mit dem WiFö-Index Gewerbe außerdem die Struktur der Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die folgende Tabelle veranschaulicht, dass die Flächennachfrage zuletzt vor allem durch Handwerk, produzierenden Mittelstand sowie durch Logistik getrieben wurde (vgl. Tabelle 3).

Zusammengefasst zeigen sich folgende übergeordnete Trends der Flächenvermarktung:

- | Bereits seit Mitte der 1990er Jahren ist eine Abkoppelung des Flächenbedarfs von der Beschäftigtenentwicklung festzustellen. Die konjunkturelle Entwicklung in Verbindung mit Produktivitätsfortschritten sowie neue Produktions- und Logistikkonzepte bestimmen die Flächennachfrage.

- | Nur noch im Ausnahmefall (wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen) suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage (mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels) deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern.
- | Handwerk und Kleingewerbe erweisen sich als standorttreu und wechseln aufgrund angestammter Kundengebiete nur ungern den Standort bzw. die Standortgemeinde. Ebenso zeigt der kapitalintensive technologieorientierte Mittelstand eine relativ hohe Standorttreue.
- | Insgesamt kommen rund 80 Prozent der Gewerbeflächennachfrage aus der Bestandsentwicklung bzw. einem Umkreis von ca. 20 bis 30 Kilometern. Das überregionale Ansiedlungsgeschehen wird vor allem durch die Logistik, den großflächigen Einzelhandel und Dienstleistungen getragen.

TABELLE 3: ANTEIL DER NACHFRAGEGRUPPEN AN DER ANZAHL DER VERMARKTUNGSFÄLLE

NUTZERGRUPPEN	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018
	%	%	%	%
HANDWERK, KLEINGEWERBE	13,8	24,4	22,3	26,9
MITTELSTAND PRODUKTION	28,7	28,9	31,6	20,9
GRÖßERE UNTERNEHMEN	6,6	6,7	7,5	4,6
LOGISTIK, DISTRIBUTION UND GROßHANDEL	8,4	14,2	17,5	11,6
GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL	8,3	2,4	3,1	6,2
EXISTENZGRÜNDER	1,9	3,0	1,4	11,6
MITTELSTAND TECHNOLOGIE	4,9	2,1	2,6	3,7
DIENSTLEISTER	27,5	18,3	14,0	14,4
SONSTIGE	0,0	0,0	0,0	0,0

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

### 3.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die bundesweite Gewerbeflächennachfrage wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen übergeordneten Trends beeinflusst. Diese haben auch Einfluss auf das Marktgeschehen im Kreis Ostholstein. Im Folgenden werden ausgewählte Trends hinsichtlich ihrer Relevanz für den Gewerbeflächenmarkt erläutert:

#### **Demografischer Wandel**

Seit Jahren zeichnet sich im Rahmen des demografischen Wandels eine Binnenwanderung ab. Geografisch verläuft die Wanderung zumeist von Ost nach West, von Nord nach Süd und vom Land in die Stadt. Dieses Wanderungsverhalten hat die re-

gionalen Disparitäten in der Bevölkerungsstruktur verschärft. Durch die seit Jahrzehnten niedrige Geburtenrate in Deutschland altert die Gesellschaft deutlich. Der Anteil der jungen Bevölkerung ist rückläufig, während die ältere Bevölkerung prozentual und numerisch wächst.

Der Arbeitsmarkt ist aufgrund des Rückgangs der Personen im erwerbsfähigen Alter großen Herausforderungen ausgesetzt. Der Fachkräftemangel zeigt sich bereits in zahlreichen Branchen und Regionen und wird sich weiter verschärfen. Der Anteil der Arbeitskräfte mit Migrationshintergrund wächst hingegen. Im ländlichen Raum fällt die Arbeitskräfteversorgung dabei weitaus geringer aus als in den Zentren, was sich u. U. restriktiv auf Ansiedlungsmöglichkeiten in diesen Regionen auswirkt.

### **Digitalisierung (Industrie 4.0)**

Die Digitalisierung führt zu einer fortlaufenden Vernetzung von Menschen, Maschinen, Anlagen, Produkten und Gebäuden mithilfe intelligenter und digitaler Systeme. Hierdurch ergeben sich erhebliche Wertschöpfungspotenziale für die Industrie – insbesondere für die chemische Industrie, Automobil- und Elektroindustrie sowie den Maschinen- und Anlagenbau. In diesem Zusammenhang wird oft der Begriff „Industrie 4.0“ verwendet, der aus einem Förderprojekt der Bundesregierung zur Stärkung des deutschen Industriestandortes stammt.

Die Digitalisierung hat insgesamt positive Auswirkungen auf die Effizienzgestaltung im Bereich Verkehr und Logistik und trägt zur Erhöhung der Ressourceneffizienz in der Produktion bei. Infolge des Digitalisierungsprozesses kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen, die etablierte Branchen nachhaltig beeinflussen und verändern. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besatz an Industrieunternehmen und technologieorientiertem Mittelstand von hoher Bedeutung.

Die Digitalisierung ist in erster Linie unternehmens- und anwendungsbezogen und hat zunächst keine direkte Flächenrelevanz. Flächenbedarf kann indirekt durch Unternehmen entstehen, die im Rahmen der Digitalisierung neue Geschäftsmodelle entwickeln oder gegründet werden. Ferner erhöht sich im Rahmen der fortlaufenden Digitalisierung tendenziell das Volumen transportierter und gelagerter Güter, wodurch der Flächenbedarf von Logistikunternehmen steigt (u. a. Online-Handel, produktionsorientierte Logistik).

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel geht einher mit einer zunehmenden Mobilität der Arbeitskräfte, die sowohl den Wohn- als auch den Arbeitsort betrifft. Dies resultiert in einer zunehmenden Diversität der Arbeitskräfte. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Freiberufler zu. Diese gewinnen als Zielgruppe in der Vermarktung von Grundstücks- und Mietflächen an Bedeutung. Weiterhin gibt es im sekundären Sektor einen Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes). Damit steigt auch die Bedeutung von Büroflächen an den entsprechenden Standorten an.

## **Globalisierung 2.0**

Die nach wie vor anhaltende Integration der globalen Märkte führt generell zu einem Bedeutungszuwachs der Schwellenländer. Dort gibt es eine wachsende Mittelschicht, wodurch sich positive Effekte für die exportorientierte Wirtschaft in Deutschland ergeben. Wettbewerbsvorteile für deutsche Unternehmen bestehen durch globale oder stark regionale Produktstrategien. Gleichzeitig erhöht sich für die westlichen Exportmärkte durch lokale Produkte und Qualitätssteigerungen in den Schwellenländern die Konkurrenzsituation. Des Weiteren ist ein wachsendes Interesse von Unternehmen und Investoren aus Schwellenländern am Standort Deutschland zu beobachten. Daraus können sich Chancen für Ansiedlungen oder Expansionen ergeben. Durch die großräumige Orientierung dieser Unternehmen besteht jedoch eine hohe Standortkonkurrenz um Investitionen.

Für die Standortentscheidung ist letztendlich ein Zusammenspiel zahlreicher Standortfaktoren auf der Mikroebene (z. B. Flächenverfügbarkeit, Arbeitskräftepotenzial, Erreichbarkeit) aber auch auf Makroebene (z. B. Steuern, Abgaben, relevante branchenbezogene gesetzliche Rahmenbedingungen) ausschlaggebend.

## **Neue Mobilität**

Die Mobilität steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich durch diverse parallele Entwicklungen ausdrückt. Weltweit sind steigende Mobilitätskosten zu beobachten. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektromobilität, Hybrid-Motoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen, und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Fahrzeugen zunimmt. In der Bevölkerung zeigt sich eine wachsende Akzeptanz für alternative Fahrzeugkonzepte (z. B. Car-Sharing). Im Zuge dessen schreitet die digitale Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsträger und der Infrastruktur – vor allem in den Großstädten – voran, wie Car-to-X-Technologien (Car-to-Car und Car-to-Infrastructure) zeigen. Im Transportwesen ist ein Bedeutungszuwachs intermodaler Verkehre zu beobachten.

## **Umbrüche bei Energie und Ressourcen**

Der Klimawandel stellt die Wirtschaft vor grundlegende Herausforderungen. In Deutschland wird der Energieumbau mit zahlreichen Investitionen in erneuerbare Energien vorangetrieben, wodurch sich z. B. erhebliche Auswirkungen auf die Netzstabilität ergeben. Energieeinsparungen sollen zudem durch die Modernisierung des Gebäudebestandes erfolgen, wodurch sich ein großes Auftragspotenzial für die Bauwirtschaft und das Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerk (SHK-Handwerk) ergibt.

Generell verfügen Umwelttechnologien über ein hohes Wachstumspotenzial. Der Trend geht zu einer „Niedrigemissionswirtschaft“, in der Ressourcen- und Energieeffizienz eine übergeordnete Rolle spielen. Zahlreiche Maßnahmen und neue Produktentwicklungen werden hierzu vorangetrieben. In diesem Zusammenhang wird auch die Kreislaufwirtschaft zunehmend wichtiger („Cradle-to-Cradle“). Die zunehmende Digitalisierung von Produktionsprozessen hat ebenfalls positive Effekte auf die Ressourceneffizienz.

Neben den Potenzialen und Herausforderungen für die wirtschaftliche Entwicklung der genannten Branchen, ergeben sich erhebliche Investitionsbedarfe in die Infrastruktur von bestehenden Gewerbegebieten bzw. höhere Anforderungen bei der Erschließung neuer Standorte.

### 3.2 GEWERBEFLÄCHENBEZOGENE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Neben den genannten übergeordneten sozioökonomischen Themen werden im Folgenden aktuelle gewerbeflächenbezogene Trends und Herausforderungen erläutert:

#### **Gewerbeflächensituation**

Die Gewerbeflächennachfrage unterliegt erfahrungsgemäß Schwankungen. Ursachen hierfür sind u. a. die konjunkturelle Entwicklung sowie spezifische Branchen- und Unternehmensentwicklungen. In Zeiten wirtschaftlichen Wachstums sind Unternehmen investitionsfreudiger und risikobereiter als in konjunkturellen Schwächephasen. Zudem wird die Gewerbeflächennachfrage durch die Produktivitätsentwicklung beeinflusst, die wiederum durch neue Produktionstechnologien befördert wird.

Das Flächenangebot einer Stadt oder Region wird durch die Dynamik der Nachfrageabsorption und neue Flächenausweisungen bestimmt. Auf der Angebotsseite muss dabei zwischen rechnerisch vorhandenen Potenzialflächen (Bruttoflächen) und den tatsächlich zum Verkauf stehenden Baugrundstücken (Nettoflächen) differenziert werden. So werden bei der Entwicklung neuer Gewerbebestandorte Flächen für die verkehrliche Erschließung, für Parkraum und öffentliche Grünflächen benötigt. Diese Flächen stehen somit für Unternehmensansiedlungen nicht zur Verfügung.

Bei größeren Gewerbebestandorten werden oftmals Ausgleichsflächen im jeweiligen Standortbereich berücksichtigt. Auch diese Flächen stehen dem Markt dann nicht mehr zur Verfügung und reduzieren das Flächenangebot. Ferner reduzieren Umweltbelange und Umfeldrestriktionen das entwicklungs- und vermarktungsfähige Flächenpotenzial eines Standortes. Darüber hinaus können sich Eigentümerspekte restriktiv auf die Vermarktung auswirken. Bei nicht-kommunalen Flächen müssen die Eigentümer bereit sein, Baugrundstücke zu veräußern. Nicht selten hemmt Bodenspekulation die Verkaufsbereitschaft. Die relevante Information für die Gewerbeflächenentwicklung ist deshalb nicht die rechnerische Gesamtgröße des Flächenpotenzials, sondern die tatsächliche Anzahl an Baugrundstücken, die veräußert werden können.

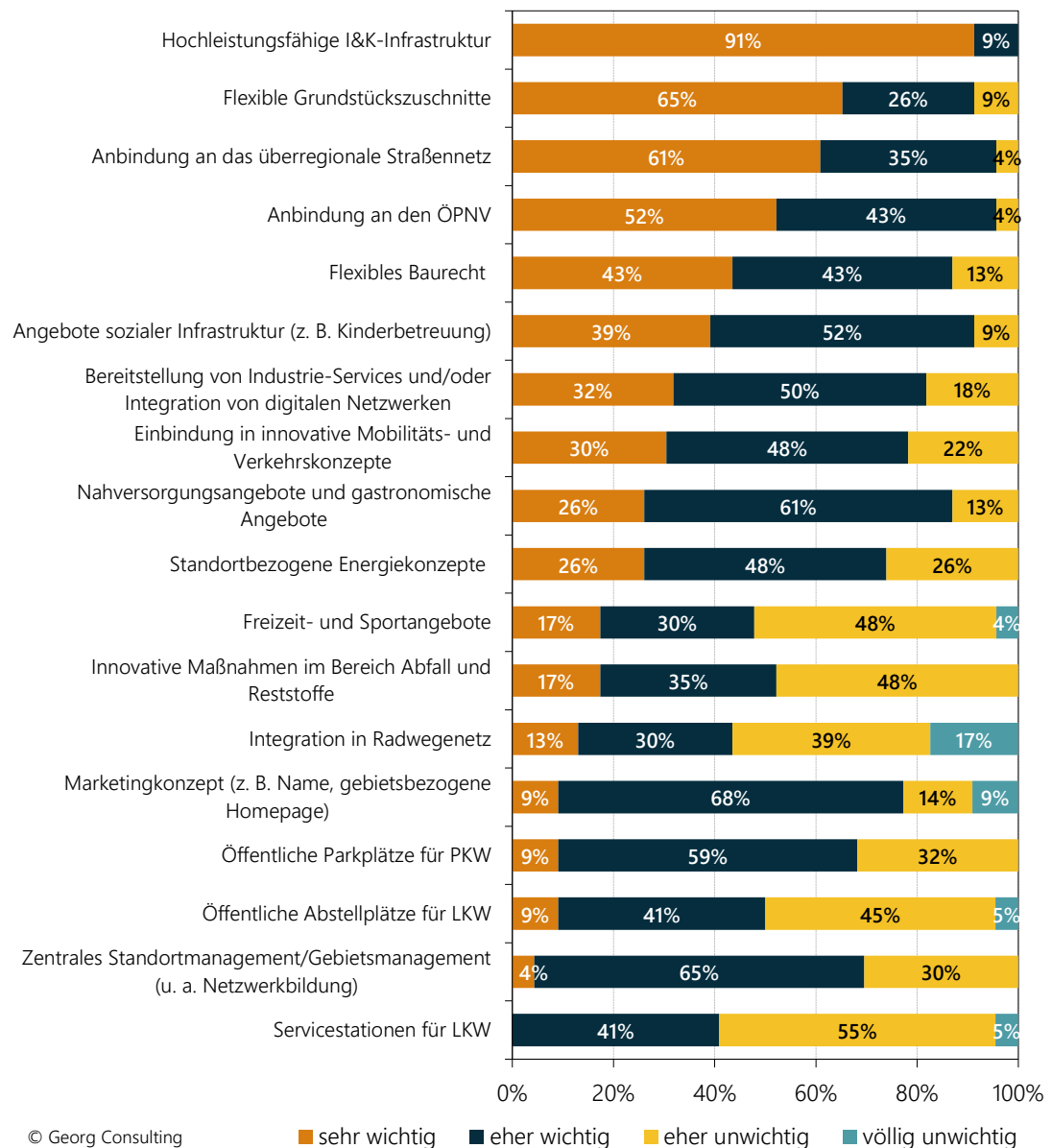
#### **Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft**

Infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels, der zunehmenden Digitalisierung, der Veränderungen in der Arbeitswelt sowie den Veränderungen in der Energie- und Klimapolitik wandeln sich die Anforderungen an Gewerbegebiete. Neue digitalisierte Arbeits- und Produktionsprozesse erfordern eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur für Industrie- und Gewerbebestandorte, die auch zukünftigen technologischen Entwicklungen gerecht werden muss. Eine flächeneffiziente Gestaltung minimiert den Flächenverbrauch. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und

innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz von modernen Gewerbegebieten bei.

Industrie- und Gewerbegebiete der Zukunft verfügen über ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild, mit Grün- und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum sowie einem guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz. Sie sind in innovative Logistik- und Mobilitätskonzepte integriert. Ferner zeichnen sie sich durch Betreuungsangebote für Kinder, Freizeit- und Sportangebote sowie Nahversorgungsmöglichkeiten aus. Auch die Entwicklung von zielgruppenorientierten Veranstaltungsformaten (z. B. Unternehmensstammtische oder Standortkonferenzen) trägt zur Imagebildung von Gewerbegebieten bei (vgl. Abbildung 35).

ABBILDUNG 35: INDUSTRIE- UND GEWERBEGBIETE DER ZUKUNFT – BUNDESWEITE BEFRAGUNG



© Georg Consulting  
QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).



Moderne Gewerbegebiete verfügen je nach Größe des Standortes über einen einprägsamen Namen, ein Logo und eine eigene Homepage mit Informationen zum Standort und zu Grundstücken. Die ansässigen Unternehmen sind miteinander vernetzt und profitieren von einer konsequenten Standortprofilierung.

Zur Profilierung von Gewerbegebieten tragen in erster Linie infrastrukturelle und städtebauliche Aspekte bei. Bei größeren Gewerbegebieten eignen sich Nutzungskonzepte dazu, Standortbereiche für die unterschiedlichen Arten von Unternehmen zu entwickeln. Auf diese Weise werden Nutzungskonflikte zwischen den anzusiedelnden Unternehmen vermieden oder minimiert.

Bei größeren Standorten erleichtert eine Zonierung des Standortes die Orientierung für Mitarbeiter und Kunden. Georg Consulting hat im Frühjahr 2018 eine bundesweite Befragung bei regionalen Wirtschaftsförderern zu Standortaspekten moderner Industrie- und Gewerbegebiete durchgeführt. Diese Aspekte könnten auch bei der Neuentwicklung von Standorten im Kreis Ostholstein Berücksichtigung finden (vgl. Abbildung 35).

### 3.3 BEDEUTUNG EINES AUSREICHENDEN GEWERBEFLÄCHENANGEBOTES

Eine quantitativ und qualitativ ausreichende Gewerbeflächenversorgung zählt nach wie vor zu den wichtigsten Standortfaktoren für Städte und Regionen. Die positiven Entwicklungen am Wirtschaftsstandort Ostholstein sind davon abhängig und erfordern ein attraktives und differenziertes Angebot an Flächen und Immobilien. Gewerbeflächen werden benötigt, damit wachsende Unternehmen Expansionsmöglichkeiten haben (Betriebsverlagerungen, -erweiterungen). Ferner muss der Kreis Ostholstein attraktiv für Neuansiedlungen bleiben, was ebenfalls ein attraktives Flächenangebot voraussetzt.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist bedarfsgerecht auszurichten, wobei sowohl die endogene Nachfrage als auch die überregionale Nachfrage berücksichtigt werden sollte. Eine ausreichende Flächenvorsorge für ansässige Unternehmen ist notwendig, damit diese bei Expansionsbedarf nicht abwandern. Eine ausreichende Flächenverfügbarkeit für am Standort Ostholstein interessierte Unternehmen ist ebenso wichtig, um den Wirtschaftsstandort fortentwickeln zu können sowie neue wirtschaftliche Impulse für Ostholstein setzen zu können. Gewerbeflächen beeinflussen somit erheblich den Wirtschaftsstandort einer Kommune. Ein starker Wirtschaftsstandort wiederum schafft den Kommunen Perspektiven zur Gestaltung des Wohn- und Lebensstandortes (Arbeitskräfte, Gewerbesteuer, etc.).

Neben der quantitativen Flächenvorsorge gewinnen aufgrund der bereits erwähnten sozioökonomischen und technologischen Trends qualitative Flächenaspekte an Bedeutung. Die konsequente Ausrichtung auf die quantitative und qualitative Nachfrage trägt darüber hinaus zu einer nachhaltigen und integrierten Gewerbeflächenentwicklung bei.

Da Unternehmen mit Flächenbedarf und Ansiedlungsinteresse in aller Regel zeitnahe Flächenlösungen benötigen, sind in einem vertretbaren Umfang Gewerbeflächen

auch angebotsorientiert vorzuhalten. Um das gesamte Spektrum der Gewerbeflächennachfrage bedienen zu können, sollte der Kreis Ostholstein ein Portfolio an unterschiedlichen Standort- und Flächenqualitäten anbieten können. Dieses ist ein wichtiger Bestandteil einer bedarfsgerechten Flächen- und vorrausschauenden Standortpolitik.

### 3.4 NUTZERGRUPPEN UND STANDORTANFORDERUNGEN

Georg Consulting hat sich im Rahmen mehrerer großvolumiger Unternehmensbefragungen mit den Standortanforderungen einzelner gewerblicher Nutzergruppen auseinandergesetzt und entsprechende Profile erarbeitet. Nachfolgend werden die jeweiligen Standortanforderungen der wichtigsten Nutzergruppen erläutert:

**Technologieorientierter Mittelstand** (z. B. Maschinenbau, Elektrotechnik, Medizintechnik) ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen. Zum Teil gibt es aber auch traditionell bedingte Standorte in peripher gelegenen Regionen. Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Technologieorientierter Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen.

Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat technologieorientierter Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet. Aufgrund der vergleichsweise höheren Anforderungen ist technologieorientierter Mittelstand auch bereit, höhere Grundstückspreise zu zahlen.

Der **produktionsorientierte Mittelstand** (z. B. Zulieferbetriebe) wies in den letzten beiden Jahrzehnten eine deutlich höhere Mobilität als der technologieorientierte Mittelstand auf. Er ist vor allem in den 1990er und zu Beginn des neuen Jahrtausends teilweise den günstigen Arbeitskosten in Richtung Osteuropa und Asien gefolgt. In einigen Regionen Deutschlands konnten deshalb zum Teil deutliche Deindustrialisierungsprozesse festgestellt werden. Der Trend hat sich in jüngster Zeit aber wieder abgeflacht und stellenweise sogar umgekehrt.

Produktionsorientierter Mittelstand benötigt ebenfalls ein ausreichendes (Fach-)Arbeitskräftepotenzial und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Arbeitskosten als Standortfaktor fallen hier jedoch stärker ins Gewicht als beim technologieorientierten Mittelstand. Im Schwerpunkt werden ebenfalls Grundstücke zwischen 0,3 bis 0,6 Hektar nachgefragt (im Einzelfall auch darüber). Produktionsorientierter Mittelstand fungiert oft als Zulieferer für größere Unternehmen, sodass auch oft die Nähe zum Kunden gesucht wird. Bei produktionsorientiertem Mittelstand ist der Büroflächenanteil meist gering und der Anteil an Produktions-, Hallen- und Lagerflächen dominierend.

Für den produktionsorientierten Mittelstand eignen sich auch Grundstücke in „zweiter Reihe“. Dafür zahlt der produktionsorientierte Mittelstand eher durchschnittliche Grundstückspreise (bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes). Die favorisierte Grundflächenzahl bewegt sich zwischen 0,6 und 0,8. Produktionsorientierter Mittelstand benötigt, wie die Logistik auch, meist die Möglichkeit für einen 24-Stundenbetrieb und die Möglichkeit für (Lärm-)Emissionen.

**Logistik- und Transportunternehmen** fragen verkehrlich sehr gut angeschlossene Standorte nach. Sie suchen entweder die Nähe zu den Absatzmärkten (z. B. Wirtschaftszentren) oder zu den Beschaffungsmärkten (z. B. Hafenstandorte, landwirtschaftliche Produktionsgebiete) und siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute innerregionale Erreichbarkeit (z. B. für so genannte KEP-Dienste, oder die Lebensmitteldistribution) und die Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, etwa im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt (bei Gütertransportlogistik) sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften.

Bei einem entsprechenden Verkehrs- und Transportvolumen siedeln sich Logistikunternehmen auch an bzw. in der Nähe von Flughäfen und Häfen (See- und Binnenhäfen) an. Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum Kombinierten Ladeverkehr (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an oder in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle, bei der eine ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit gegeben ist.

Logistikunternehmen fragen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke nach. Für die Funktion als Logistikpark oder Güterverkehrszentrum (GVZ) sind grundsätzlich große zusammenhängende und/oder zusammenlegbare Flächen/Grundstücke (ca. 5 bis 25 ha) notwendig. Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Für gute Standorte mit Autobahnanschluss werden in aller Regel angemessene Preise gezahlt. Zudem sind ein flexibles Baurecht und die schnelle Flächenverfügbarkeit ebenso ausschlaggebend wie der Preis. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten. Die Logistik- und Transportwirtschaft in Deutschland profitiert aktuell von den hohen Wachstumsraten im Online-Handel, die sich laut Prognosen fortsetzen sollen. Dadurch erhöht sich tendenziell auch die Nachfrage nach Logistikflächen.

**Größere Unternehmen** haben je nach Art des Unternehmens (Dienstleistungen, Technologie und/oder Produktion) unterschiedliche Standort- und Grundstücksanforderungen. Wichtig sind auch hier die gute verkehrliche Erreichbarkeit und der Anschluss an das Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetz über einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen sowie ein quantitativ und qualitativ ausreichend großes Arbeitskräftepotenzial. Großunternehmen fragen in der Regel sogenannte Agglomerationsvorteile nach, die erfahrungsgemäß nur von Oberzentren erfüllt werden. Größere Unternehmen verbinden ihre Standortentscheidungen meist mit Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.).

Meist werden Grundstücke von über zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

**Dienstleistungsunternehmen** (z. B. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen etc.) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen ebenfalls wie die Großunternehmen die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltepunkten. Von ebenso großer Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Sie tendieren meist zu zentralen urbanen Standortlagen oder speziellen, verkehrsgünstig gelegenen Büroparks. Bei Büroparks handelt es sich oftmals um Back-Offices, z. B. aus der Finanz- und Versicherungswirtschaft.

Sofern sich Dienstleistungsunternehmen überhaupt in Gewerbegebieten ansiedeln, bevorzugen sie Standortbereiche und Grundstücke mit hoher Qualität (Sichtbarkeit, störungsfreies Umfeld, hoher Grünflächenanteil). Dafür sind sie bereit höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Dienstleistungsunternehmen haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert.

Eine Besonderheit stellen **serviceorientierte und technische Dienstleistungen** dar (z. B. Reparatur-, Wartungs- und Servicedienste). Sie haben ähnliche Standortvoraussetzungen wie das Handwerk oder der Mittelstand und agieren meist in einem definierten Markt- und Kundengebiet und sind daher auch in ländlich geprägten Regionen zu finden.

**Handwerksunternehmen** agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen fragen kleine Grundstücke (ca. 0,1 bis 0,3 ha) nach. Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie z. B. das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, angewiesen

sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Handwerksunternehmen zahlen bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

### **Einschätzung der Nutzergruppen für den Kreis Ostholstein**

Im Abgleich mit den aktuellen Rahmenbedingungen vor Ort (u. a. großräumige Lage, Erreichbarkeit, Demografie und Wirtschaftsstruktur) ergeben sich für die beschriebenen Nutzergruppen hinsichtlich ihrer Standortanforderungen unterschiedliche generelle Ansiedlungspotenziale. Eine Einschätzung der Standortakzeptanz wurde in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst (vgl. Tabelle 4).

Für den technologie- und produktionsorientierten Mittelstand sowie Dienstleistungsunternehmen ergibt sich in der Region Ostholstein eine gute Standortakzeptanz, d. h. für sie bieten die Rahmenbedingungen im Kreisgebiet gute Ansiedlungsmöglichkeiten – auch deshalb, weil die einzelnen Kommunen unterschiedliche Standortfaktoren aufweisen. Für sie sind tendenziell die Mittel- und Unterzentren, die Kommunen im direkten Lübecker Umland sowie die größeren autobahnnahen Kommunen entlang der A 1 von Interesse. Bei größeren Betrieben fokussiert sich aufgrund der Verfügbarkeit von Arbeitskräften die Standortakzeptanz auf die Kommunen im Lübecker Umland.

Für serviceorientierte und technische Dienstleistungen sowie Handwerksunternehmen spielt die großräumige Verkehrsanbindung eine geringere Rolle, weshalb bei diesen beiden Nutzergruppen eine hohe bis sehr hohe Standortakzeptanz vorhanden ist. Für Logistik und Transportunternehmen ergibt sich auf Grundlage der Rahmenbedingungen am Standort Ostholstein eine generelle Standortakzeptanz. Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur zwischen Hamburg und Kopenhagen wird sich die Standortattraktivität tendenziell erhöhen.

TABELLE 4: NUTZERGRUPPEN UND STANDORTAKZEPTANZ KREIS OSTHOLSTEIN

NUTZERGRUPPE	STANDORTAKZEPTANZ
TECHNOLOGIEORIENTIERTER MITTELSTAND	XX
PRODUKTIONSORIENTIERTER MITTELSTAND	XX
LOGISTIK- UND TRANSPORTUNTERNEHMEN	X
GRÖßERE UNTERNEHMEN	X
DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN	XX
SERVICEORIENTIERTE UND TECHNISCHE DIENSTLEISTUNGEN	XXX
HANDWERKSUNTERNEHMEN	XXX

LEGENDE: - = KEINE STANDORTAKZEPTANZ | (X) = EINGESCHRÄNKTE STANDORTAKZEPTANZ | X = GENERELLE STANDORTAKZEPTANZ | XX = GUTE STANDORTAKZEPTANZ | XXX = HOHE BIS SEHR HOHE STANDORTAKZEPTANZ. QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

### 3.5 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR GEWERBEFLÄCHEN

Im Folgenden werden wichtige übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen für die Planung von Industrie- und Gewerbegebieten in Schleswig-Holstein erläutert.

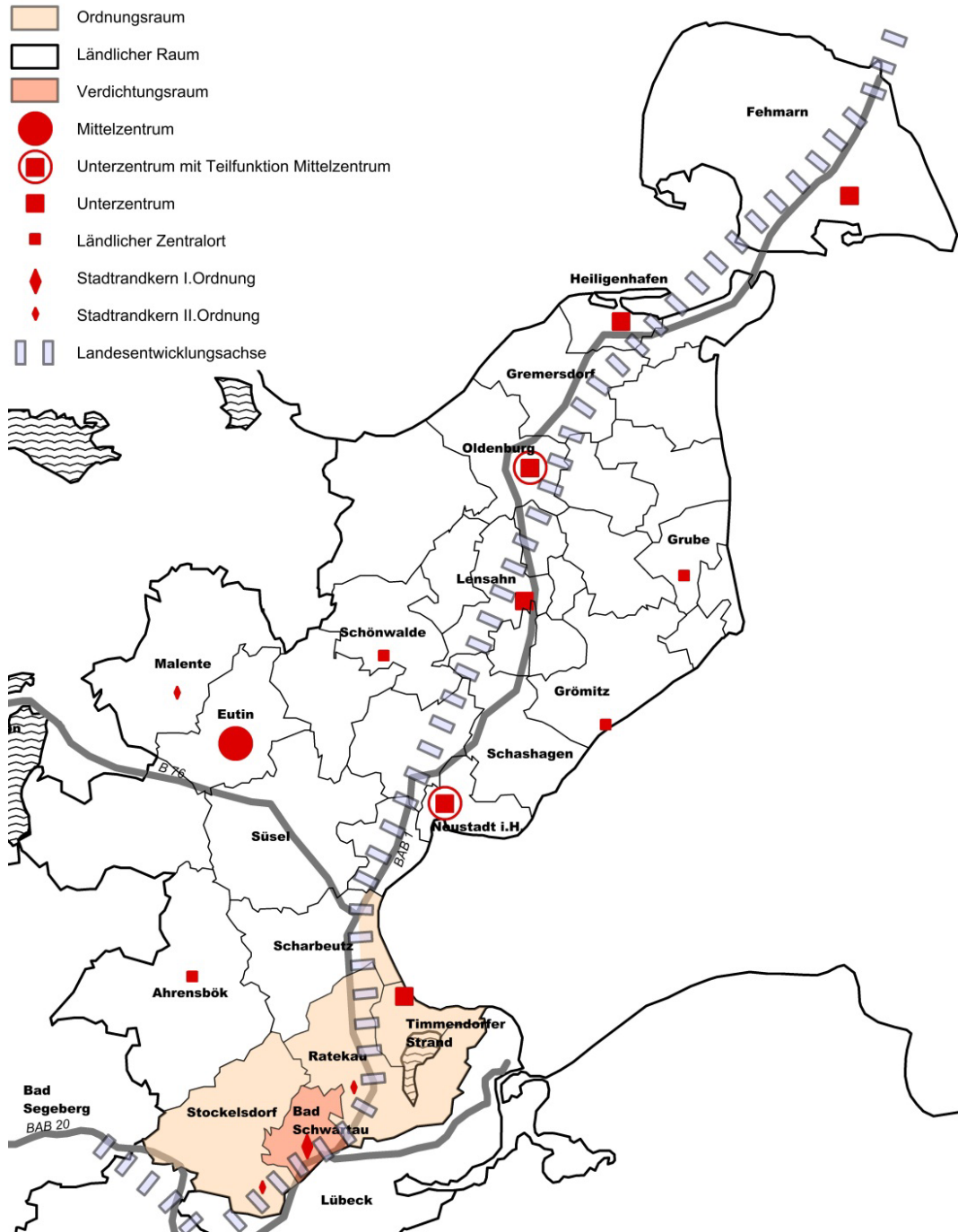
#### **Zentralörtliches System**

Das Zentralörtliche System ist eines der bedeutendsten Aspekte in der schleswig-holsteinischen Raumordnung und die Grundlage für die landesweite Versorgungsinfrastruktur und Entwicklungsschwerpunkte. Das raumordnerische Planungsinstrument unterteilt sich in acht hierarchisch gegliederte Kategorien (vgl. Tabelle 5). Zentrale Orte und Stadtrandkerne übernehmen eine wichtige Funktion in der Versorgung ihrer selbst und des Umlands. Sie sind darüber hinaus räumliche Schwerpunkte für den Wohnungsbau, Dienstleistungen und Gewerbe (dezentrale Konzentration). Ihre Festlegung orientiert sich im Wesentlichen an Einwohnermindestwerten im baulichen Siedlungszusammenhang und der räumlichen Lage. Die Zentralen Orte sind in einer Landesverordnung definiert und finden entsprechend in planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, wie etwa im Landesentwicklungsplan, Berücksichtigung.

Die Kategorien lassen sich in drei Ebenen gruppieren: Die oberzentrale Ebene übernimmt die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs. Oberzentren kommt in der Regel eine überregionale oder landesweite Bedeutung zu. In Schleswig-Holstein gibt es vier Oberzentren: Kiel, Lübeck, Flensburg und Neumünster. Die Orte der mittelzentralen Ebene (Mittelzentren, Mittelzentren im Verdichtungsraum, Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren) übernehmen die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs und haben eine regionale Bedeutung. Unterzentren, ländliche Zentralorte sowie Stadtrandkerne I. und II. Ordnung bilden die grundzentrale Ebene und fungieren als Standorte für die Grund- bzw. Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die jeweilige Funktion wird im kommunalen Finanzausgleich berücksichtigt, sodass Orte mit zentralörtlicher Funktion zusätzliche Finanzmittel zur Verfügung haben.

Im Kreis Ostholstein übernehmen 16 Kommunen eine zentralörtliche Funktion. Die Kreisstadt Eutin ist das einzige Mittelzentrum. Jedoch gibt es mit Neustadt i.H. und Oldenburg i.H. zwei Unterzentren mit Teilfunktion Mittelzentrum. Hinzu kommen vier Unterzentren, wobei die Gemeinden Timmendorfer Strand und Scharbeutz ein gemeinsames Unterzentrum bilden. Des Weiteren gibt es vier ländliche Zentralorte. Im nördlichen Umland der Stadt Lübeck ist Bad Schwartau als Stadtrandkern I. Ordnung definiert. Die Nachbargemeinden Ratekau und Stockelsdorf sowie die Gemeinde Malente bilden Stadtrandkerne der II. Ordnung (vgl. Abbildung 36, Tabelle 5).

ABBILDUNG 36: RÄUMLICHE DARSTELLUNG DES ZENTRALÖRTLICHEN SYSTEMS IM KREIS OSTHOLSTEIN AUF BASIS DES LEP



QUELLE: SCHLESWIG-HOLSTEIN (2014).

TABELLE 5: FUNKTIONEN DER ZENTRALEN ORTE IM KREIS OSTHOLSTEIN NACH DER GLIEDERUNG DES ZENTRALÖRTLICHEN SYSTEMS IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

KATEGORIE	KOMMUNEN
<b>OBERZENTRUM</b>	-
<b>MITTELZENTRUM</b>	<b>Eutin</b>
<b>MITTELZENTRUM IM VERDICHTUNGSRAUM</b>	-
<b>UNTERZENTRUM MIT TEILFUNKTION MITTELZENTRUM</b>	<b>Neustadt i.H., Oldenburg i. H.</b>
<b>UNTERZENTRUM</b>	<b>Fehmarn, Heiligenhafen, Lensahn, Timmendorfer Strand/Scharbeutz</b>
<b>LÄNDLICHER ZENTRALORT</b>	<b>Ahrensbök, Grömitz, Grube, Schönwalde a.B.</b>
<b>STADTRANDKERN I. ORDNUNG</b>	<b>Bad Schwartau</b>
<b>STADTRANDKERN II. ORDNUNG</b>	<b>Malente, Ratekau, Stockelsdorf</b>

QUELLEN: SCHLESWIG-HOLSTEIN (2014); GEORG CONSULTING (2019).

## Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung im Land, u. a. die Fortschreibung der Regionalpläne, bis zum Jahr 2025. Er definiert die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, um landespolitische Ziele umzusetzen. Der Kreis Ostholstein ist Teil des Planungsraums III sowie der Landesentwicklungsachse A 1. Der LEP definiert unter Ziffer 2.6, Absatz 1 und 2 die Grundsätze und Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie:

*„Alle Gemeinden können unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie die Ansiedlung ortsangemessener Betriebe treffen. Vor der Neuausweisung von Flächen sollen in den Gemeinden geeignete Altstandorte, Brachflächen und Konversionsstandorte genutzt werden. Es soll darauf geachtet werden, dass Flächen sparend gebaut wird, die Gewerbeflächen den Wohnbauflächen räumlich und funktional sinnvoll zugeordnet sind und dass insbesondere exponierte Standorte qualitativ hochwertig gestaltet werden.“*

*„Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Ziffer 2.6 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.“*

Der LEP sieht um die schleswig-holsteinischen Oberzentren Kiel und Lübeck sowie um Hamburg sogenannte Ordnungsräume vor. Diese umfassen die Verdichtungsräume mit ihren Randgebieten und werden als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen Entwicklung im Land angesehen. Im Kreis Ostholstein betrifft dies die Stadt Bad



Schwartau im Verdichtungsraum sowie Ratekau, Stockelsdorf, Timmendorfer Strand sowie die küstennahen Teile von Scharbeutz (vgl. Abbildung 36). Der LEP legt hierzu fest:

*„In den Ordnungsräumen besteht für benachbarte Städte und Gemeinden bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Infrastruktur und zur Freiraumgestaltung ein erhöhtes Abstimmungs- und gemeinsames Planungserfordernis. Sie sollen hier verstärkt zusammenarbeiten und dabei möglichst interkommunale Vereinbarungen zur Siedlungsentwicklung treffen. (...) Sie profitieren von der Wirtschaftsstärke und der überregionalen Anziehungskraft der Oberzentren. Ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber den Oberzentren sind größere Flächenpotenziale. Diesen Vorteil sollen sie durch eine bedarfsgerechte Flächenausweisung für Gewerbe und Industrie und eine gute Verkehrsanbindung nutzen. Nachhaltigkeitsaspekten ist angemessen Rechnung zu tragen.“*

In den Zentralen Orten und Stadtrandkernen sowie ggf. ergänzten Gemeinden wird also der regionale Ansiedlungsbedarf bedient. Der Bedarf leitet sich wiederum aus der Flächennachfrage ab. Darüber hinaus können benachbarte Kommunen eine interkommunale Vereinbarung für eine größere Gewerbeflächenentwicklung abschließen. Entlang der Landesentwicklungachsen können in den Regionalplänen Gewerbegebiete mit überregionaler Bedeutung festgelegt werden, die insbesondere Neuansiedlungen im Bereich Güterverkehr und Logistik ermöglichen sollen. Einzelhandel ist an diesen Standorten ausgeschlossen.

Die Arbeitsgruppe Gewerbeflächenentwicklung der Lenkungsgruppe regionale Zusammenarbeit an der Entwicklungsachse A 1 hat auf Grundlage des LEP vier Standorttypen für Gewerbegebiete definiert, die sich nach ihrer räumlichen Funktion voneinander abgrenzen (vgl. Tabelle 6).

TABELLE 6: STANDORTTYPEN VON GEWERBEGEBIETEN AN DER LANDESENTWICKLUNGSACHSE A 1

GEBIETSTYP	LAGE/STANDORT	KURZBESCHREIBUNG
<b>STANDORT VON ÜBERREGIONALER BEDEUTUNG AN DER LANDESENTWICKLUNGSACHSE</b>	an einer Landesentwicklungsachse (siehe LEP)	Standort mit besonderen Eigenschaften (z.B. hervorragende Lage im überörtlichen Straßennetz, Hafenanbindung etc.); prädestiniert für verkehrsentensive Branchen/Betriebe, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen.
<b>ÜBERÖRTLICHES GEWERBEGEBIET AN DER LANDESENTWICKLUNGSACHSE</b>	im Bereich zentraler Orte und Gemeinden mit planerischer Gewerbefunktion und/oder im Bereich von Siedlungsachsen an einer Landesentwicklungsachse mit Nähe zu BAB-Anschluss	für Gewerbe- und Industriebetriebe aller Art; auch für verkehrsentensive Branchen/Betriebe, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen;
<b>ÜBERÖRTLICHES GEWERBEGEBIET NICHT AN EINER LANDESENTWICKLUNGSACHSE</b>	in zentralen Orten im Siedlungszusammenhang und/oder Ortslagen auf den Siedlungsachsen	für Gewerbe- und Industriebetriebe aller Art
<b>ÖRTLICHES GEWERBEGEBIET</b>	in nicht-zentralen Orten	für ortsansässige / ortsangemessene Betriebe

QUELLEN: LENKUNGSGRUPPE REK A 1 (2015); GEORG CONSULTING (2019).

### 3.6 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

Die Siedlungsflächen in Ostholstein hatten zum Jahresende 2017 einen Anteil von 8,4 Prozent an der Gesamtfläche des Kreises. Von diesen insgesamt 11.725 Hektar entfielen 5.735 Hektar auf Wohnnutzungen, gefolgt von Sport, Freizeit und Erholung (2.281 ha) und Flächen gemischter Nutzung (1.566 ha). Gewerbe- und Industrieflächen umfassten kreisweit 1.060 Hektar, was einem Anteil von 9,0 Prozent an der gesamten Siedlungsfläche entspricht. Die restlichen Siedlungsflächen verteilten sich auf Nutzungen besonderer funktionaler Prägung (635 ha) sowie Tagebau, Grube, Steinbruch (334 ha), Friedhof (94 ha) und Halde (21 ha). Innerhalb des Kreises gab es in Fehmarn (93 ha), Ratekau (92 ha), Eutin (81 ha), Neustadt i.H. (80 ha), Oldenburg i.H. (74 ha) und Stockelsdorf (69 ha) die meisten Flächen mit einer gewerblichen oder industriellen Nutzung. In diesen sechs Kommunen befanden sich rund 46 Prozent der kreisweiten Gewerbe- und Industrieflächen.

In enger Abstimmung mit den Bürgermeistern und Planungsabteilungen der Kommunen im Kreis wurden das aktuelle Gewerbeflächenangebot, planungsrechtlich gesicherte Flächen sowie perspektivische Flächenentwicklungen im Kreisgebiet erfasst. **Hinweis:** Alle Angaben zum Flächenangebot beziehen sich auf den Nettowert, sprich auf die tatsächlich verfügbaren Flächen für Unternehmensansiedlungen und -verlagerungen. Bei bisher unerschlossenen Flächenpotenzialen wurde zur Berechnung der

voraussichtlich verfügbaren Fläche ein Pauschalwert von 25 Prozent (moderater Ansatz) von der voraussichtlichen Bruttofläche abgezogen.

Insgesamt wurden 32 Standorte identifiziert, darunter lediglich vier Bestandsgebiete, die aktuell noch über Restflächen verfügen (8,8 ha). In zwei Fällen liegt für die Standortentwicklung bereits ein Bebauungsplan vor (12,7 ha), vier weitere Standorte sind im Flächennutzungsplan (FNP) der jeweiligen Kommune aufgeführt (27,7 ha). Hinzu kommt eine innerörtliche Brachfläche (3,2 ha). Diese vier Kategorien bilden die Summe der planungsrechtlich gesicherten gewerblich nutzbaren Flächen. Insgesamt summieren sie sich auf 52,4 Hektar (netto).

Ein erheblich größerer Anteil der erfassten Standorte entfällt jedoch auf bisher planungsrechtlich nicht gesicherte Flächen. Hierbei wird zwischen Potenzialflächen und Suchräumen unterschieden. Erstere sind bereits durch die Kommunen definiert worden, d. h. der konkrete Umriss des Standortes wurde festgelegt. Die Kommunen meldeten insgesamt zwölf Potenzialflächen mit einer Gesamtfläche von 136,5 Hektar (netto). Des Weiteren wurden neun Suchräume genannt, die sich auf einen Standortbereich beziehen und bisher nicht abschließend verortet wurden. Die Nettofläche umfasst nach aktuellem Stand 365,1 Hektar (vgl. Tabelle 7).

TABELLE 7: GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IM KREIS OSTHOLSTEIN NACH FLÄCHENSTATUS

FLÄCHENSTATUS	STANDORTE		FLÄCHENANGEBOT	
	Anzahl		ha (netto)	
<b>BESTANDSGEBIETE</b>	<b>4</b>		<b>8,8</b>	
<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>2</b>		<b>12,7</b>	
<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>4</b>		<b>27,7</b>	
<b>BRACHFLÄCHE</b>	<b>1</b>		<b>3,2</b>	
<b>ZWISCHENSUMME</b>	<b>11</b>		<b>52,4</b>	
<b>POTENZIALFLÄCHE</b>	<b>12</b>		<b>136,5</b>	
<b>SUCHRAUM</b>	<b>9</b>		<b>365,1</b>	
<b>SUMME</b>	<b>32</b>		<b>554,0</b>	

QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

Ein Großteil der Flächen ist planungsrechtlich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen bzw. soll als GE-Fläche ausgewiesen werden. Für zwei Suchräume ist eine Teilfläche als Industriegebiet (GI) vorgesehen, wobei es sich in einem Fall um einen Hafenstandort mit Planungshorizont 2035+ handelt (ca. 49,5 ha). Die andere Fläche wird nach aktuellem Stand etwa 24,5 Hektar (netto) umfassen.

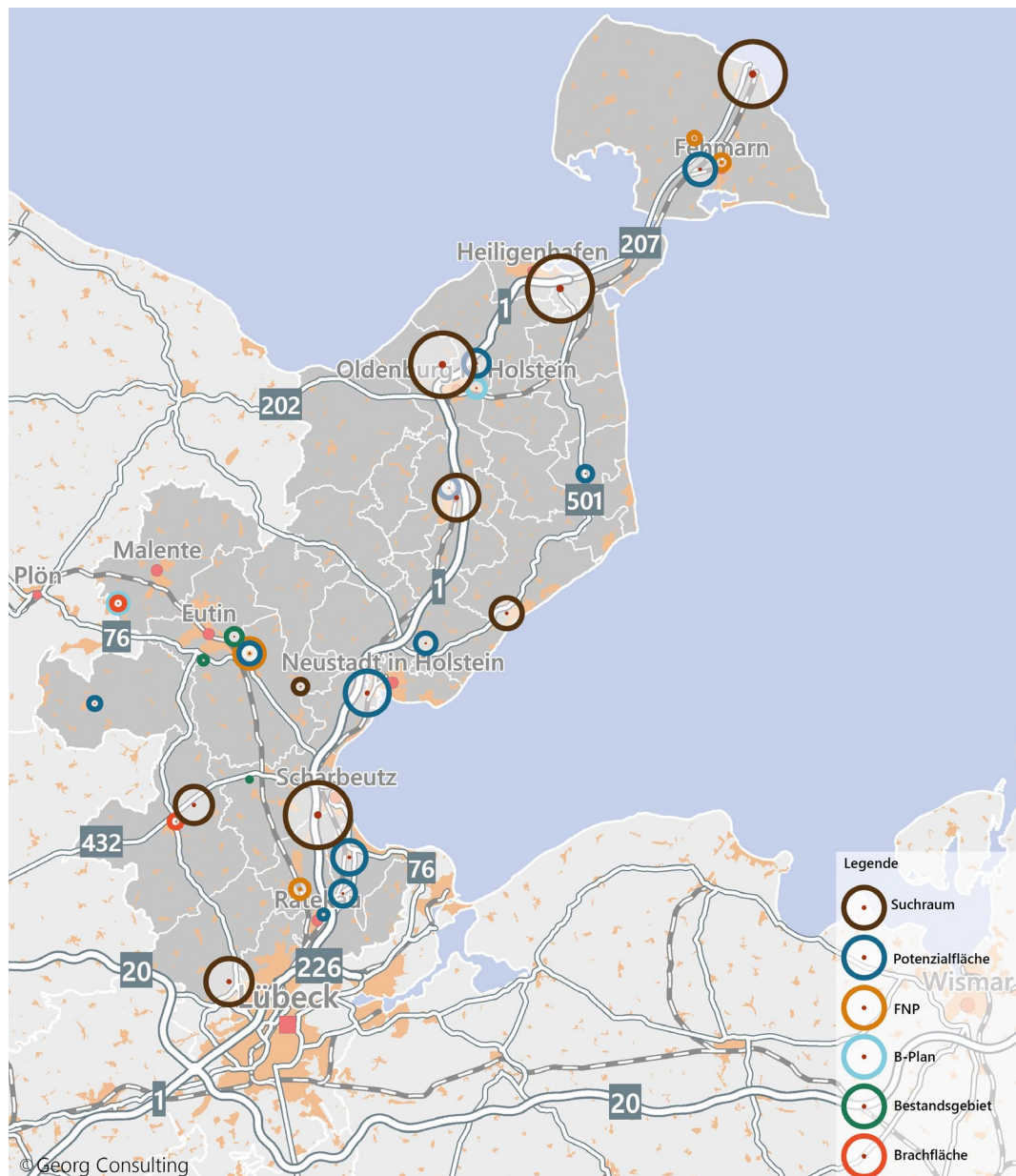
### **Kommunale Zugehörigkeit**

Von den planungsrechtlich gesicherten Flächen (52,4 ha) entfallen etwa 40 Prozent auf die Verwaltungsgemeinschaft Eutin-Süsel und dort ein Großteil auf den Unternehmenspark Holsteinische Schweiz (20,0 ha). In sechs weiteren Kommunen gibt es ebenfalls noch planungsrechtlich gesicherte Flächen. Im Laufe der jeweiligen Planungsprozesse kann es bei der Konkretisierung von Standortkonzepten jedoch noch

zu einer Abweichung der aktuell berechneten Nettofläche kommen. Oft verringert diese sich durch Restriktionen, wie z. B. Eigentümerstrukturen oder Umweltschutzauf-lagen.

Alle aufgeführten Kommunen, bis auf Malente und Scharbeutz, haben bisher nicht gesicherte Flächen gemeldet (Potenzialflächen und Suchräume). Insbesondere die verkehrsgünstig gelegenen Kommunen entlang der Verkehrsachse A 1 / B 207, wie Ratekau (87,4 ha), Oldenburg i.H. (72,0 ha), Fehmarn (66,0 ha) und das Amt Oldenburg-Land (62,3 ha), haben größere zusammenhängende Potenzialflächen und Suchräume definiert (vgl. Abbildung 37, Tabelle 8).

ABBILDUNG 37: GEWERBEFLÄCHENANGEBOT, POTENZIALFLÄCHEN UND SUCHRÄUME IM KREIS OSTHOLSTEIN, STANDORTVERORTUNG



© Georg Consulting

QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); GEORG CONSULTING (2019).

TABELLE 8: GEWERBEFLÄCHENANGEBOT IM KREIS OSTHOLSTEIN NACH KOMMUNEN

KOMMUNE/AMT/VG	STAND- ORTE	FLÄCHENANGEBOT (PLANUNGSRECHTLICH GESICHERT)	FLÄCHENANGEBOT (NICHT PLANUNGS- RECHTLICH GESICHERT)
	Anzahl	ha (netto)	ha (netto)
AHRENSBÖK	2	3,2	24,4
AMT LENSAHN	2	-	42,1
AMT OLDENBURG-LAND	2	-	62,3
AMT OSTHOLSTEIN MITTE	2	-	41,3
BAD SCHWARTAU	1	-	13,9*
BOSAU	1	-	2,5
FEHMARN	4	6,3	66,0
GRÖMITZ	1	-	17,3
GRUBE	1	-	3,8
MALENTE	1	6,8	-
OLDENBURG	3	8,8	72,0
RATEKAU	4	6,0	87,4
SCHARBEUTZ	1	0,2	-
STOCKELSDORF	1	-	37,5
TIMMENDORFER STRAND	1	-	19,4
VG EUTIN-SÜSEL	5	21,1	11,7
<b>SUMME</b>	<b>32</b>	<b>52,4</b>	<b>501,6</b>

\* INTERKOMMUNLE POTENZIALFLÄCHE MIT DER GEMEINDE STOCKELSDORF. QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

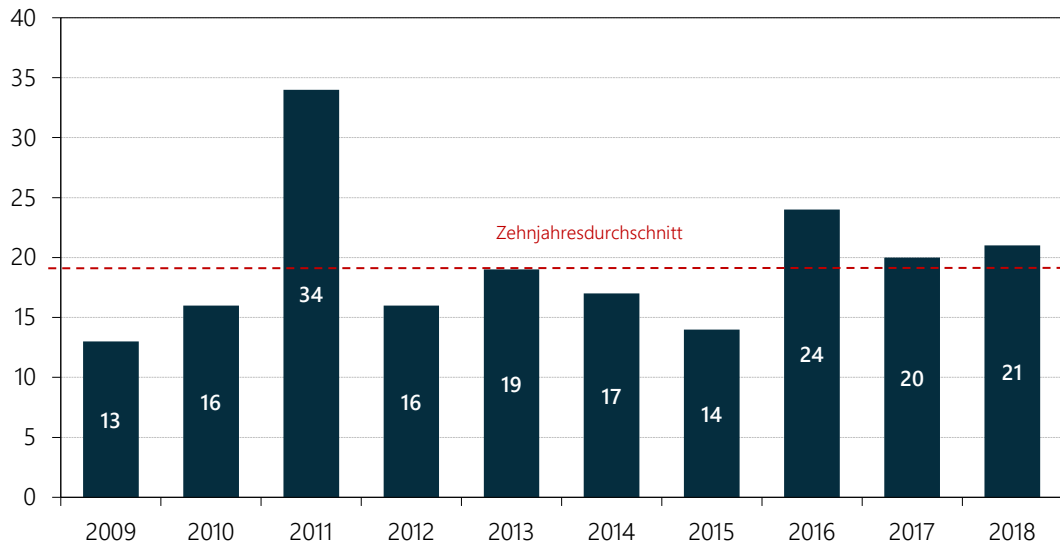
### 3.7 GEWERBEFLÄCHENUMSATZ

Im Zeitraum 2009 bis 2018 wurden insgesamt 194 Kaufverträge für Gewerbebauland (baureif) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein gemeldet. Dies entspricht im Durchschnitt etwa 19 Kauffällen pro Jahr. Da die Daten zu den Kauffällen für das jeweilige Jahr kumuliert ausgegeben wurden, können Doppelzählungen nicht ausgeschlossen werden. Erbpachtverträge sind nicht berücksichtigt. Im Zeitverlauf schwankte die Anzahl der Kaufverträge. In den ersten beiden Jahren wurden unterdurchschnittlich viele Gewerbegrundstücke veräußert. Nach einem Spitzenwert im Jahr 2011 wurde in den Folgejahren eine durchschnittliche Marktdynamik beobachtet. Seit 2016 gab es überdurchschnittlich viele Kauffälle (vgl. Abbildung 38).

Der Flächenumsatz mit Gewerbebauland summierte sich auf 57,1 Hektar, was einer Vermarktung von durchschnittlich rund 5,7 Hektar pro Jahr entspricht. Auch bei der Betrachtung des Flächenumsatzes zeigen sich im Zeitverlauf Schwankungen. In den Jahren 2011, 2014 und 2017 wurden deutlich überdurchschnittliche Werte von knapp acht bis zehn Hektar erzielt. In den Jahren 2009, 2012 und 2015 wurden hingegen weniger als vier Hektar Gewerbebauland veräußert (vgl. Abbildung 39).

ABBILDUNG 38: KAUFFÄLLE VON GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS OSTHOLSTEIN 2008–2017

Anzahl

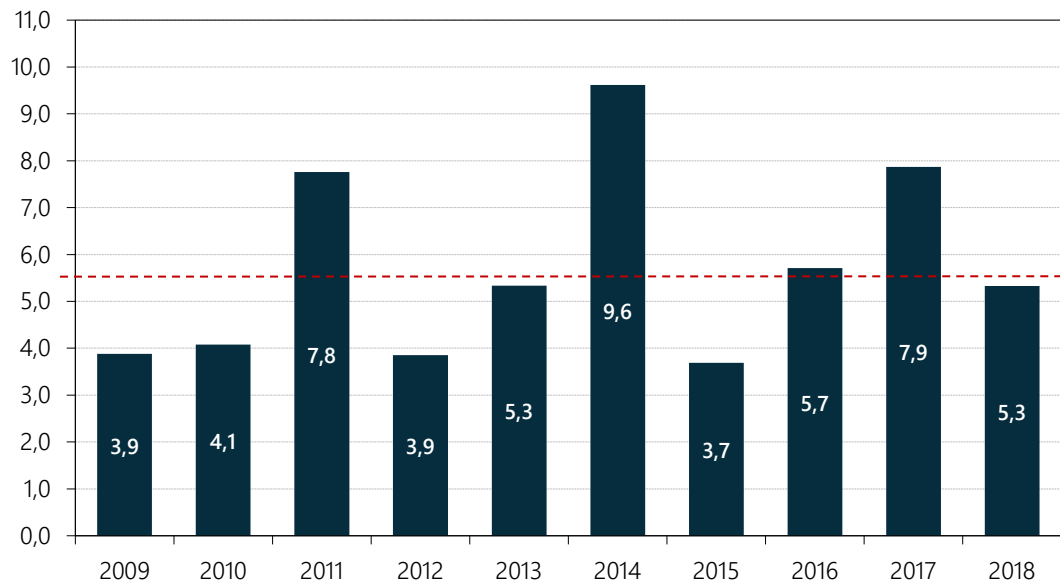


© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS OSTHOLSTEIN (2019); GEORG CONSULTING (2019).

ABBILDUNG 39: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IM KREIS OSTHOLSTEIN 2008–2017

Hektar



© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS OSTHOLSTEIN (2019); GEORG CONSULTING (2019).

### Flächenumsätze der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH 2008–2017

Die Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (EGOH) erfasst die Grundstücksverkäufe in den Gewerbegebieten, die durch die EGOH entwickelt werden. Im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2017 wurden 111 Kaufverträge in acht Gewerbegebieten in acht Kommunen abgeschlossen. Der Flächenumsatz an diesen acht Standorten belief

sich auf rund 26,7 Hektar. Jeweils etwa ein Viertel des Flächenumsatzes bzw. der Grundstücksverkäufe wurde im Gewerbegebiet Neustadt-Sierksdorf und im Unternehmenspark Holsteinische Schweiz erzielt. An drei Standorten wurden jeweils etwa drei Hektar Gewerbeflächen vermarktet. Die Grundstückspreise variierten je nach Standort zwischen 18,00 bis 48,00 Euro/qm.

Im Abgleich der Umsatzzahlen des Gutachterausschusses und der EGOH fällt auf, dass diese nicht vollständig kohärent sind. Dies kann mit zeitlichen Verzögerungen bei der Meldung von Grundstücksverkäufen beim Gutachterausschuss begründet sein. Dennoch ist festzustellen, dass die Vermarktungsaktivitäten der EGOH in einigen Kommunen einen erheblichen Anteil am gesamten Gewerbeflächenmarkt haben. So konzentriert sich etwa ein erheblicher Anteil der Marktaktivitäten in der Kreisstadt Eutin auf den Unternehmenspark und im Amt Ostholstein-Mitte auf das Gewerbegebiet Neustadt-Sierksdorf. Gleiches gilt für die Gemeinden Grömitz und Ahrensböck (vgl. Tabelle 9, Abbildung 40).

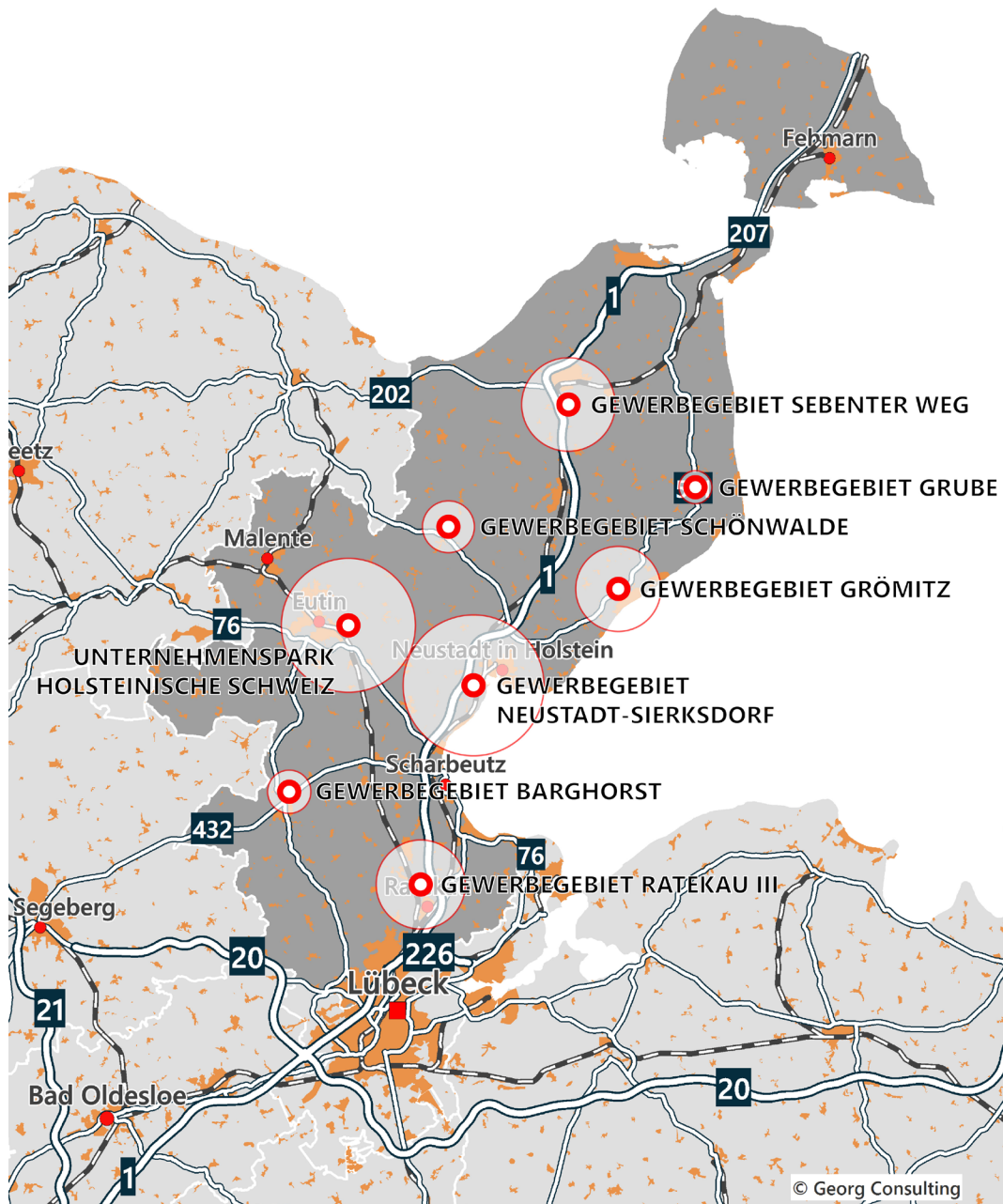
TABELLE 9: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN DER ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN MBH 2008–2017

STANDORT	KOMMUNE	KAUF- VERTRÄGE	FLÄCHEN- UMSATZ
		Anzahl	qm
GEWERBEPARK NEUSTÄDTER BUCHT	NEUSTADT I.H.- SIERKSDORF	30	77.412
UNTERNEHMENSPARK HOLSTEINISCHE SCHWEIZ	EUTIN	31	74.588
GEWERBEGEBIET SEBENTER WEG	OLDENBURG	4	34.112
GEWERBEGEBIET RATEKAU III	RATEKAU	15	30.948
GEWERBEGEBIET GRÖMITZ	GRÖMITZ	15	28.259
GEWERBEGEBIET SCHÖNWALDE	SCHÖNWALDE	7	10.518
GEWERBEGEBIET BARGHORST	AHRENSBÖK	6	7.318
GEWERBEGEBIET GRUBE	GRUBE	3	4.233
<b>SUMME</b>	<b>SUMME</b>	<b>111</b>	<b>267.388</b>

QUELLEN: ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN MBH EGOH (2018); GEORG CONSULTING (2019).

Bei 59 Grundstücksverkäufen wurde bereits Angaben zur Anzahl der Arbeitsplätze gemacht, die in dem jeweiligen Betrieb am Standort entstehen sollten. Demnach sind rund 833 Arbeitsplätze und sieben Ausbildungsstellen geschaffen worden. Da nur für etwa die Hälfte der Grundstücksverkäufe Informationen zu den Arbeitsplätzen vorliegen, dürfte die Zahl weitaus höher liegen.

ABBILDUNG 40: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN DER ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN MBH 2008–2017



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2019); ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN MBH EGOH (2018); GEORG CONSULTING (2019).

### Flächenumsätze nach Nutzungen

Die EGOH hat ebenfalls die Tätigkeitsbereiche der angesiedelten Unternehmen erfasst. Diese wurden sechs verschiedenen Nutzergruppen zugeordnet. Insgesamt zeigt sich, dass Betriebe aus den Bereichen Handwerk und Gewerbe (Handwerk, Baugewerbe, SHK), Handel und Kfz-bezogene Nutzungen sowie Dienstleistungen die meisten Grundstücke im Betrachtungszeitraum kauften. Auf diese drei Nutzergruppen entfielen über 70 Prozent der Kaufverträge. Die restlichen knapp 30 Prozent entfielen auf das Verarbeitende Gewerbe, Verkehr und Lagerei (Logistik, Speditionen) sowie



Sonstiges. Bei 24 Kauffällen handelte es sich um einen Zukauf bzw. eine Betriebsweiterung.

Betrachtet man die Grundstücksvermarktung der vergangenen Jahre nach dem Flächenumsatz, ist der jeweilige Anteil der Nutzergruppen weitaus weniger unterschiedlich. Das Umsatzvolumen variierte zwischen 3,1 Hektar für Verkehr und Lagerei und 5,8 Hektar für Dienstleistungen. Größeren Logistikansiedlungen gab es im Betrachtungszeitraum nicht. Grundstückszukäufe umfassten rund 5,2 Hektar.

Auffällig ist der relativ hohe Flächenumsatz, der durch Dienstleister generiert wurde. Damit wird deutlich, dass in Ostholstein, Gewerbeflächen z. B. auch für Büronutzungen entwickelt werden und damit über die Gewerbeflächenentwicklung auch der Dienstleistungssektor im Kreis gestärkt wird.

Indes unterschied sich die jeweilige durchschnittliche Grundstücksgröße deutlich. Betriebe der Nutzergruppe Handwerk und Gewerbe erwarben im Durchschnitt Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 1.660 Quadratmeter. Die größten Grundstücke erwarben Unternehmen aus dem Bereich Verkehr und Lagerei (4.426 qm). Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen entsprechen tendenziell den gängigen Standortanforderungen (vgl. Tabelle 10).

TABELLE 10: FLÄCHENUMSATZ MIT GEWERBEBAUGRUNDSTÜCKEN IN DEN GEWERBEGBIETEN DER ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN MBH 2008–2017 NACH NUTZUNGEN

NUTZUNG	KAUF- VERTRÄGE	FLÄCHEN- UMSATZ	FLÄCHEN- UMSATZ	Ø GRUND- STÜCKSGRÖßE
	Anzahl	qm	%	qm
<b>HANDWERK &amp; GEWERBE</b>	30	49.785	18,6	1.660
<b>VERARBEITENDES GEWERBE</b>	15	44.990	16,8	2.999
<b>VERKEHR &amp; LAGEREI</b>	7	30.982	11,6	4.426
<b>HANDEL &amp; KFZ-BEZOGENE NUTZUNGEN</b>	24	42.463	15,9	1.769
<b>DIENSTLEISTUNGEN</b>	25	58.258	21,8	2.330
<b>SONSTIGES</b>	10	40.910	15,3	4.091
<b>SUMME</b>	111	267.388		2.409

QUELLEN: ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT OSTHOLSTEIN MBH EGOH (2018); GEORG CONSULTING (2019).

### 3.8 ZUSAMMENFASSUNG UND ZWISCHENFAZIT

- | Die Gewerbeflächennachfrage wird stark durch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung sowie durch spezifische Branchen- und Unternehmenskonjunkturen bestimmt. Gleichzeitig folgt sie dem anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandel und unterliegt dadurch Veränderungen. Auch übergeordnete Trends wie die zunehmende Digitalisierung, neue Mobilität, der Wandel der Arbeitswelt und Umbrüche in der Klima- und Energiepolitik wirken sich langfristig auf die Struktur der Flächennachfrage aus oder nehmen Einfluss auf die Ausgestaltung neuer Gewerbegebiete. Grundsätzlich steigen die qualitativen, d. h. städtebaulichen Anforderungen an neue Gewerbebestandorte.
- | Gewerbe- und Industrieflächen summieren sich kreisweit auf 1.060 Hektar, was einem Anteil von 9,0 Prozent an der gesamten Siedlungsfläche entspricht. In enger Abstimmung mit den Kommunen wurden das aktuelle Gewerbeflächenangebot sowie perspektivische Flächenentwicklungen erfasst. Insgesamt 32 Standorte mit einer Nettogesamtfläche von rund 554,0 Hektar wurden identifiziert.
- | Das aktuell planungsrechtlich gesicherte Flächenangebot summiert sich auf 52,4 Hektar (netto). Darunter sind kreisweit lediglich vier Bestandsgebiete mit Restflächen (8,8 ha). Für zwei Standorte liegt ein Bebauungsplan vor (12,7 ha) und vier weitere Standorte sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen (27,7 ha). Ein erheblich größerer Anteil der erfassten Standorte entfällt jedoch auf bisher planungsrechtlich nicht gesicherte Flächen. Hierbei wird zwischen genauer definierten Potenzialflächen (136,5 ha) und Suchräumen (365,1 ha) unterschieden.
- | Der Gewerbeflächenumsatz umfasste im Zeitraum 2009 bis 2018 57,1 Hektar. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 5,7 Hektar pro Jahr. Insgesamt wurden 194 Grundstücksverkäufe getätigt. Etwa die Hälfte der Transaktionen entfiel auf das Amt Ostholstein-Mitte sowie Eutin und Oldenburg i.H. Dort und auf Fehmarn wurden auch die höchsten Flächenumsätze von jeweils über sieben Hektar erzielt.
- | Die Grundstücksverkäufe der Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH (EGOH) hatten einen erheblichen Anteil am Marktgeschehen. Sie zählte im Zeitraum 2008 bis 2017 insgesamt 111 Kauffälle. Ein erheblicher Anteil der Vermarktungsaktivitäten fand im Gewerbegebiet Neustadt-Sierksdorf und im Unternehmenspark Holsteinische Schweiz in Eutin statt.
- | Die Flächenumsätze nach Nutzergruppen zeigen, dass in Ostholstein Gewerbeflächen nicht nur für Gewerbe und Handwerk entwickelt werden, sondern auch für Dienstleistungen. Mit knapp sechs Hektar entfiel der größte Anteil auf sie. Es folgten Handwerk und Gewerbe (5,0 ha), Verarbeitendes Gewerbe (4,5 ha) sowie Handel und Kfz-bezogene Nutzungen (4,2 ha). Der Kauf von größeren zusammenhängenden Flächen, z. B. für Logistik- oder Industrieunternehmen, spielten eine untergeordnete Rolle auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt.

## 4 ORIENTIERUNGSRAHMEN UND GEWERBEFLÄCHENBEDARF

### 4.1 METHODENDISKUSSION

Für die Bestimmung der zukünftigen gewerblichen Flächennachfrage gibt es mehrere methodische Ansätze. Die Grundlage für den bedarfs- bzw. nachfrageorientierten Ansatz bildet die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage durch Unternehmen, welche durch Unternehmensbefragungen zum zukünftigen Flächenbedarf oder durch spezifische Prognosemodelle ermittelt werden kann. Unternehmensbefragungen geben jedoch nur Rückschlüsse auf den kurz- bis mittelfristigen Flächenbedarf her, da Unternehmen ihren langfristigen Bedarf in der Regel nicht einschätzen können.

Im Falle von Trend- und Verbrauchsprognosen wird zur Bestimmung des zukünftigen Flächenbedarfs der in der Vergangenheit realisierte lokal- oder regionspezifische Gewerbeflächenumsatz in die Zukunft fortgeschrieben. Zwar unterstellen Fortschreibungen dieser Art, dass sich der Bedarf in Zukunft so weiterentwickelt wie bisher. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Flächenumsatz vom tatsächlichen Flächenangebot beeinflusst wird. Dennoch bieten Trendprognosen, bei einem langfristigen Referenzzeitraum und um Spitzen und Sonderfälle geglättete Werte, eine realistische und fundierte Orientierung für den zukünftigen Bedarf. Diese Methode wird umfangreich und oftmals in Kombination mit einem Flächenmonitoring erfolgreich in der Praxis angewendet.

Die zu erwartende Gewerbeflächennachfrage kann außerdem durch Beschäftigungsprognosemodelle ermittelt werden. Breite Anwendung findet in Deutschland das Anfang der 1980er Jahre entwickelte GIFPRO-Modell. Der Flächenbedarf wird hierbei aus der beanspruchten Gewerbefläche je Beschäftigten und Wirtschaftsabteilung sowie der dazugehörigen Flächenkennziffer errechnet, d. h. es gilt vereinfacht ausgedrückt: Fläche = Beschäftigte x Flächenkennziffer. In diese Gleichung werden zusätzlich der Planungszeitraum sowie Quoten für Ansiedlung, Verlagerung und Wiedernutzung von Flächen kalkuliert. Flächenbedarf entsteht bei GIFPRO somit primär aufgrund der Beschäftigtenzunahme.

Im Falle eines Rückgangs der Industriebeschäftigung würden bei diesem Prognoseansatz keine neuen Industrie- und Gewerbeflächen benötigt. Der Abbau von Arbeitsplätzen kann in der Praxis mit der Anschaffung neuer Maschinen zusammenhängen, wodurch Arbeitsplätze substituiert werden, aber eine zusätzliche Produktionshalle gebaut werden muss. In diesem Fall entsteht Gewerbeflächenbedarf auch bei einem Arbeitsplatzabbau. Dieser typische Fall wird im GIFPRO-Modell nicht abgebildet.

In der Praxis zeigt sich, dass sich der gewerbliche Flächenbedarf in weiten Teilen (mit Ausnahme der Logistik und des Handels) bereits seit Mitte der 1990er Jahre von der Beschäftigtenentwicklung abkoppelt. Stattdessen zeigt sich ein Zusammenhang mit der konjunkturellen Entwicklung. In vielen Regionen Deutschlands fiel etwa der Gewerbeflächenumsatz während der Finanz- und Wirtschaftskrise vergleichsweise gering aus und stieg im Anschluss aufgrund der dynamischen Wirtschaftsentwicklung an.

Unter Abwägung der verschiedenen Methodenansätze wird ein verbrauchsgestützter Orientierungsrahmen des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2035 für den Kreis Ostholstein unter Berücksichtigung von Sonderfällen sowie der konjunkturellen Entwicklung präferiert.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich durch den Bau der festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) veränderte Rahmenbedingungen für den regionalen Gewerbeflächenmarkt ergeben. Erstens wird die verbesserte Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit die Region attraktiver für externe Unternehmen machen. Da ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage jedoch aus dem regionalen Unternehmensbesatz generiert wird und aktuell erst am Ende des Betrachtungszeitraums mit einer Fertigstellung der FBQ zu rechnen ist, wird ein moderater zusätzlicher Nachfrageimpuls von ca. zehn Prozent ergänzt.

Zweitens ist während der Baumaßnahmen zur Hinterlandanbindung von einem erhöhten Flächenbedarf von Bauunternehmen im Kreis Ostholstein auszugehen. Neben einem zu erwartenden zusätzlichen Auftragsvolumen für die ansässigen Bauunternehmen, werden auch beauftragte Bauunternehmen von außerhalb der Region Flächen während der Baumaßnahmen nachfragen. Diese Flächen werden temporär benötigt und könnten im Anschluss für gewerbliche Zwecke weitergenutzt oder ggf. wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Größere Logistikansiedlungen haben in den vergangenen Jahren nur eine untergeordnete Rolle in der Region gespielt. Durch die Aufwertung der Infrastruktur und Erreichbarkeit, könnten Logistikunternehmen jedoch mehr Interesse an der Region bekommen. Diese könnten, sofern der Standort attraktiv ist, ggf. die erwähnten temporären Gewerbeflächen nachnutzen.

## 4.2 ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035

Wird der durchschnittliche jährliche Verbrauchswert des Flächenumsatzes aus dem Zeitraum 2009 bis 2018 von 5,7 Hektar bis zum Jahr 2035 (Ausgangsjahr 2019) fortgeschrieben, ergibt sich ein Orientierungswert von ca. 102,6 Hektar (netto). Wird der Vermarktungsumsatz der letzten Jahre um den höchsten und niedrigsten Wert bereinigt bzw. geglättet, ergibt sich ein etwas geringerer durchschnittlicher Flächenumsatz von 5,5 Hektar pro Jahr. In der Projektion bis zum Jahr 2035 ergibt sich dann ein Orientierungsrahmen für die zukünftige Flächennachfrage von 93,5 Hektar (netto).

Wird der Flächenumsatz in Relation zur konjunkturellen Entwicklung im Zeitraum 2009 bis 2018 ( $\emptyset$  Wirtschaftswachstum: +1,2 %) gesetzt, ergibt sich ein Referenzwert von 4,75 Hektar je einem Prozent Wirtschaftswachstum. In einem etwas optimistischeren Ansatz ( $\emptyset$  Wirtschaftswachstum: +1,3 %) würden im Kreis Ostholstein bis zum Jahr 2035 rund 105,0 Hektar (netto) an neuen Gewerbeflächen benötigt. Fiele das Wirtschaftswachstum etwas moderater aus ( $\emptyset$  Wirtschaftswachstum: +1,1 %), läge der Orientierungsrahmen bei rund 88,8 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035.

In der Zusammenschau der Ergebnisse kann bei einem moderaten Prognoseansatz von einem realistischen Flächenbedarf für den Kreis Ostholstein in der Größenordnung von rund 93,5 bis 105,0 Hektar (netto) bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden. Der zusätzliche Nachfrageimpuls durch die FBQ beträgt folglich rund 9,4 bis 10,5 Hektar (netto). In der Summe ergibt sich ein Orientierungsrahmen von 102,9 bis 115,5 Hektar (netto) bzw. durchschnittlich 6,0 bis 6,8 Hektar (netto) pro Jahr. Dies entspricht bei einem pauschalen Anteil der Nettofläche von 75 Prozent (moderater Ansatz) einem Bruttoflächenbedarf von etwa 134 bis 150 Hektar (Faktor 1,3). Der temporäre Zusatzbedarf wird auf weitere rund 80,0 Hektar (brutto) beziffert (vgl. Tabelle 11).

TABELLE 11: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IM KREIS OSTHOLSTEIN 2019–2035 (NETTOFLÄCHENBEDARF)

	REFERENZWERT	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2035 (17 JAHRE)	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2035 (17 JAHRE) BEI Ø +1,1 % BIP- WACHSTUM	ORIENTIERUNGSRAHMEN 2019–2035 (17 JAHRE) BEI Ø +1,3 % BIP- WACHSTUM
	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto)	ha (netto)
Ø FLÄCHENUMSATZ IN HEKTAR/JAHR 2009–2018 (ZEHN JAHRE)	5,7	102,6	-	-
Ø FLÄCHENUMSATZ IN HEKTAR/JAHR 2009–2018 (ZEHN JAHRE) GEGLÄTTET	5,5	93,5	-	-
Ø HEKTAR PRO 1 %-BIP- WACHSTUM IN DEUTSCHLAND 2009–2018*	4,75	-	88,8	105,0
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035			93,5 – 105,0	
ZUSÄTZLICHER NACHFRAGEIMPULS DURCH FESTE FBQ (+10 %)			+ ca. 9,4 – 10,5	
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 PLUS NACHFRAGEIMPULS FBQ			102,9 – 115,5	
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2035 PLUS NACHFRAGEIMPULS FBQ			ca. 133,8 – 150,2 (brutto)	
ZUSÄTZLICH: TEMPORÄRE GEWERBEFLÄCHEN FBQ			+ ca. 80,0 (brutto)	

\* DAS DURCHSCHNITTLICHE WIRTSCHAFTSWACHSTUM IM BETRACHTUNGSZEITRAUM BETRUG PREISBEREINIGT +1,2 PROZENT.  
QUELLE: GEORG CONSULTING (2019).

## **Zusatzbedarf**

Wird der prognostizierte Nettoflächenbedarf mit dem erfassten planungsrechtlich gesicherten Flächenangebot (52,4 ha) abgeglichen, zeigt sich ein Zusatzbedarf in der Größenordnung von rund 50,5 bis 63,1 Hektar (netto) ohne temporäre Gewerbeflächen bis zum Jahr 2035.

Berücksichtigt man lediglich die aktuell erschlossenen und verfügbaren Restflächen in den Bestandsgebieten (8,8 ha) könnte die Gewerbeflächennachfrage rein rechnerisch nur etwa eineinhalb Jahre bedient werden, sprich also bis zum Jahr 2020. Diesbezüglich ist anzumerken, dass bei einer so geringen Anzahl von Standorten für bestimmte Nutzergruppen mit spezifischen Standortanforderungen derzeit wahrscheinlich gar keine geeigneten Gewerbeflächen im Kreisgebiet vorhanden sind. Insofern sind die Gewerbeflächen mit rechtskräftigem Bebauungsplan sowie Brachflächen kurzfristig zu erschließen und die Planungen für die restlichen im FNP ausgewiesenen Gewerbeflächen voranzutreiben.

Würde es gelingen alle planungsrechtlich gesicherten Standorte in den kommenden Jahren zu entwickeln, ergäbe sich eine rein rechnerische Reichweite des Flächenangebotes von etwa acht bis neun Jahren, sprich bis etwa 2026/2027. In der Praxis ist jedoch davon auszugehen, dass das erfasste Flächenangebot aufgrund von Restriktionen, z. B. privaten Eigentümern oder umweltschutzrechtlichen Aspekten, nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

Aufgrund der aktuell sehr beschränkten Angebotssituation auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt, sind zusätzliche Flächenausweisungen notwendig. Da die dazugehörigen Planungsverfahren in der Regel mehrere Jahre dauern, sollten die planungsrechtlichen Schritte kurzfristig eingeleitet werden. Des Weiteren besteht durch den erhöhten temporären Flächenbedarf im Rahmen der geplanten großräumigen Infrastrukturmaßnahmen ein noch größerer Handlungsbedarf in der Region. Diese Aspekte sind in Bezug auf eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Gewerbeflächenpolitik im Kreis Ostholstein zu berücksichtigen.

## **Nachfragestruktur**

Die Nachfragestruktur auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt ist überwiegend kleinteilig und weist eine hohe Branchenvielfalt auf. Dies verdeutlicht nehmen der Wirtschaftsstrukturanalyse auch die Vermarktungsstatistik der EGOH. Da ein Großteil der Gewerbeflächennachfrage aus dem regionalen Unternehmensbesatz erfolgt, wird sich die zukünftige Nachfragestruktur an den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre orientieren. Schwerpunkte bilden Dienstleistungsunternehmen, das Handwerk und Gewerbe, das klein- und mittelständische Verarbeitende Gewerbe, Handel- und Kfz-bezogene Nutzungen und eine überwiegend kleinteilige Logistikwirtschaft. Durch die FBQ können sich Potenziale für größere Logistikansiedlungen ergeben. Die Standorte sind dahingehend zielgruppengerecht und im Hinblick auf ihre Standortlage, z. B. autobahnahe Standorte, zu konzipieren.

### 4.3 SCHLUSSBEMERKUNG

Der Wirtschaftsstandort Ostholstein hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Die wachsende Bruttowertschöpfung hat zu einem dynamischen Beschäftigungsanstieg und einem deutlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit geführt. Der Unternehmensbesatz ist stark durch kleine und mittelständische Unternehmen geprägt und sehr vielfältig, mit Schwerpunkten im Gesundheitswesen, Handel, Gastgewerbe und Verarbeitenden Gewerbe.

Die gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige verzeichneten insgesamt nur ein leichtes Beschäftigungswachstum und einen Rückgang der Zahl der Betriebe, was jedoch auf einzelne Unternehmensaufgaben und nicht auf Branchentrends zurückzuführen ist. Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass etwa das Verarbeitende Gewerbe überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten bei der Beschäftigung und Bruttowertschöpfung erzielte. Und auch im Baugewerbe entwickelten sich beide Indikatoren positiv. Wenngleich die Betriebe insgesamt weniger wertschöpfungsintensiv und international verflochten sind, zeigt die Analyse, dass die Unternehmen in der Region zuletzt aufholen konnten. Diese Entwicklung gilt es im Rahmen der zukünftigen Gewerbeflächenpolitik zu unterstützen.

Des Weiteren ist hervorzuheben, dass das Verarbeitende Gewerbe und Baugewerbe über Verflechtungen in die Dienstleistungsbereiche hineinwirken und letztere als Nachfragegruppe selbst auf dem regionalen Gewerbeflächenmarkt eine wichtige Rolle spielt. Gleichzeitig profitieren dem Tourismus nachgelagerte Branchen von der hohen Bedeutung als Reiseziel. Insofern beeinflussen Maßnahmen der Gewerbeflächenpolitik in gewissem Maße auch den Dienstleistungssektor.

Die Analyse des regionalen Gewerbeflächenmarktes hat ergeben, dass die Nachfragestruktur sehr vielfältig ist und dahingehend keine Abhängigkeit von einzelnen Branchen besteht. Einhergehend mit der kleinteiligen Unternehmensstruktur ist die Nachfrage durch entsprechende Grundstücksgrößen geprägt. Hinsichtlich des Flächenangebotes lässt sich feststellen, dass aktuell nur sehr wenige Kommunen kurzfristig Flächenanfragen bedienen können. Da Unternehmen je nach Ausrichtung unterschiedliche Standortanforderungen haben, ist davon auszugehen, dass für bestimmte Branchen aktuell gar keine passenden Angebote in der Region vorhanden sind. Dadurch könnten Ansiedlungen ausbleiben und Abwanderungen erfolgen.

Da Flächenentwicklungen in der Praxis stets mehrjährige Planungsprozesse vorangehen, besteht unter Berücksichtigung der aktuellen Situation auf dem Gewerbeflächenmarkt Ostholstein erheblicher Handlungsbedarf kurzfristig Maßnahmen zur Flächenmobilisierung zu ergreifen. Dies betrifft sowohl die planungsrechtlich gesicherten Flächen als auch die Potenzialflächen und Suchräume. Durch die geplanten Infrastrukturmaßnahmen erhöht sich dieser sogar, da neben der allgemeinen Gewerbeflächennachfrage ein zusätzlicher logistischer Bedarf entstehen wird. Die erforderlichen temporären Gewerbeflächen sind dabei von zentraler Bedeutung, um die Baumaßnahmen im vorgesehenen Zeitraum realisieren zu können.

Flächenmobilisierung bedeutet, dass die Flächen bis zur Vermarktungsreife (erschlossene Baugrundstücke) entwickelt werden. Ökologische Aspekte und ein mangelndes Verkaufsinteresse der Grundstückseigentümer stehen einer Mobilisierung oftmals im Wege. Um diese Aspekte zu beseitigen, ist es wichtig die Handlungsfähigkeit der Verwaltung auszugestalten, z. B. durch eine entsprechende finanzielle Ausstattung zum kommunalen Flächenerwerb und die Bereitstellung entsprechender personeller Ressourcen für die Flächenentwicklung. Der Flächenerwerb bietet vor allem den Vorteil, dass die Kommune bei der Umsetzung ihrer Ziele in der Gewerbeflächenpolitik nicht auf die Unterstützung anderer angewiesen ist. Wichtig ist zudem, dass Gewerbeflächen für die unterschiedlichen Nutzergruppen vorgehalten werden, um so auch umfassend auf die Flächennachfrage reagieren zu können.

In einem ersten Schritt sollten die Mobilisierungshemmnisse der Standorte, die im Rahmen der Flächenerfassung bereits dokumentiert wurden, identifiziert werden. Im Ergebnis des Verfahrens könnte eine Priorisierung von Flächen und Grundstücken nach Restriktionsklassen (z. B. Ampelsystem gering, mittel, hoch) stehen. Dadurch gewinnen die Kommunen und der Kreis einen detaillierteren Überblick über die schwer zu mobilisierenden Flächen. Der Kreis könnte eine Arbeitsgruppe zur Flächenmobilisierung federführend koordinieren.

Abschließend ist hervorzuheben, dass die Flächenentwicklung bedarfsgerecht und zukunftsorientiert erfolgen sollte. Die FBQ bietet durch die verbesserte Erreichbarkeit und die damit einhergehende höhere Standortattraktivität Potenziale für zusätzliche wirtschaftliche Impulse in der Region.



## 5 QUELLENVERZEICHNIS

- DB Netze AG (2018): Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung, [online] <https://www.anbindung-fbq.de/de/>
- Entwicklungsgesellschaft Ostholstein mbH EGOH (2018): Datenauswertung vom 20. Juni 2018.
- GfK Geomarketing GmbH (2019): RegioGraph 2018.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Ostholstein (2019): Datenauswertung vom 12. März 2019.
- Lenkungsgruppe REK A 1 (2015): Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg (A 20), Stormarn und der Hansestadt Lübeck. Leitfaden, [online] <https://www.fehmarnbeltachse.de/gewerbeflaechenentwicklung/>
- Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (2010): Listen wissens- und technologieintensiver Güter und Wirtschaftszweige. Zwischenbericht zu den NIW/ISI/ZEW-Listen 2010/2011, [online] [http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien\\_2010/StuDIS\\_19-2010.pdf](http://www.e-fi.de/fileadmin/Studien/Studien_2010/StuDIS_19-2010.pdf)
- Schleswig-Holstein (2014): Landesplanung - Zentralörtliches System, [online] [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung\\_raumordnung/weitereThemen/raumordnung\\_zentraloertliches\\_system.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/L/landesplanung_raumordnung/weitereThemen/raumordnung_zentraloertliches_system.html)
- Schleswig-Holstein (2015): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, [online] [file:///C:/Users/MAGA/Desktop/SH\\_LEP\\_2010.pdf](file:///C:/Users/MAGA/Desktop/SH_LEP_2010.pdf)
- Schleswig-Holstein (2018): Feste Fehmarnbeltquerung - Europa wächst zusammen, [online] [https://www.schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/Fehmarnbeltquerung/fehmarnebeltquerung\\_node.html](https://www.schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/Fehmarnbeltquerung/fehmarnebeltquerung_node.html)
- Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2019): [online] <http://statistik.arbeitsagentur.de/>
- Statistikamt Nord (2019): [online] <https://www.statistik-nord.de/>
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019): [online] <https://www.regionalstatistik.de/>
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2019): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder [online] <http://www.vgrdl.de/VGRdL/>
- Bildnachweise:**
- Tourismus-Service Fehmarn (2018): [online] [https://www.fehmarn.de/de/fehmarnebeltachse/fehmarnebeltachse\\_im\\_meer\\_mittendrin/sehenswuerdigkeiten/faehrhafen\\_puttgarden\\_fehmarn.php](https://www.fehmarn.de/de/fehmarnebeltachse/fehmarnebeltachse_im_meer_mittendrin/sehenswuerdigkeiten/faehrhafen_puttgarden_fehmarn.php)
- DB Netz AG (2018): [online] <https://www.anbindung-fbq.de/de/projekt/schienenanbindung.html>

## 6 ANHANG: STECKBRIEFE