



Logistikimmobilienmonitor Logistics Real Estate 2012

Freiraum auf allen Ebenen

Freedom of Movement for
Greater Success



Freie Fahrt für Warenströme Right of Way for Commodity Flows

Im Zentrum europäischer Warenströme ...

Lübeck ist eine hervorragende Plattform für Logistikunternehmen der unterschiedlichsten Schwerpunktbereiche. Gelegen im Zentrum der wachsenden Wirtschaftsachse Hamburg - Öresund bietet die Hansestadt in geographischer und infrastruktureller Hinsicht perfekte Standortvorteile, um auch zukünftig erfolgreich Wert schöpfungspotenziale zu nutzen. Im Vergleich mit anderen Wirtschaftszentren in Norddeutschland steht der Logistikwirtschaft in Lübeck bereits heute ein breit gefächertes Angebot an Gewerbeflächen und Bestandsimmobilien zur Verfügung. Und besonders wenn man bedenkt, dass der Kurs hier stets auf Ausbau und Erweiterung steht.

Im Rahmen der Logistik-Brancheninitiative logRegio veröffentlicht die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH hiermit die dritte Auflage des Logistikimmobilienmonitors. Der Monitor für das Geschäftsjahr 2012 zeigt die Leistungsfähigkeit des Logistikstandorts Lübeck auf und bietet Projektentwicklern und Investoren, Projektpartnern und Entscheidungsträgern einen detaillierten Einblick in die Leistungsfähigkeit der Region.

... und führender Logistikstandort

Die Region Lübeck baut ihre Position als führender deutscher Logistikstandort an der Ostsee weiter erfolgreich aus. Heute bieten in der Hansestadt Lübeck mehr als 140 hochspezialisierte Logistikunternehmen mit 5000 Beschäftigten innovative Services in allen Fragen logistischer Dienstleistungen an. Sie alle setzen Signale und stellen einen zuverlässigen, zeitgenauen und qualitativ hochwertigen Warenumsatz sicher.

At the heart of Europe's flow of goods ...

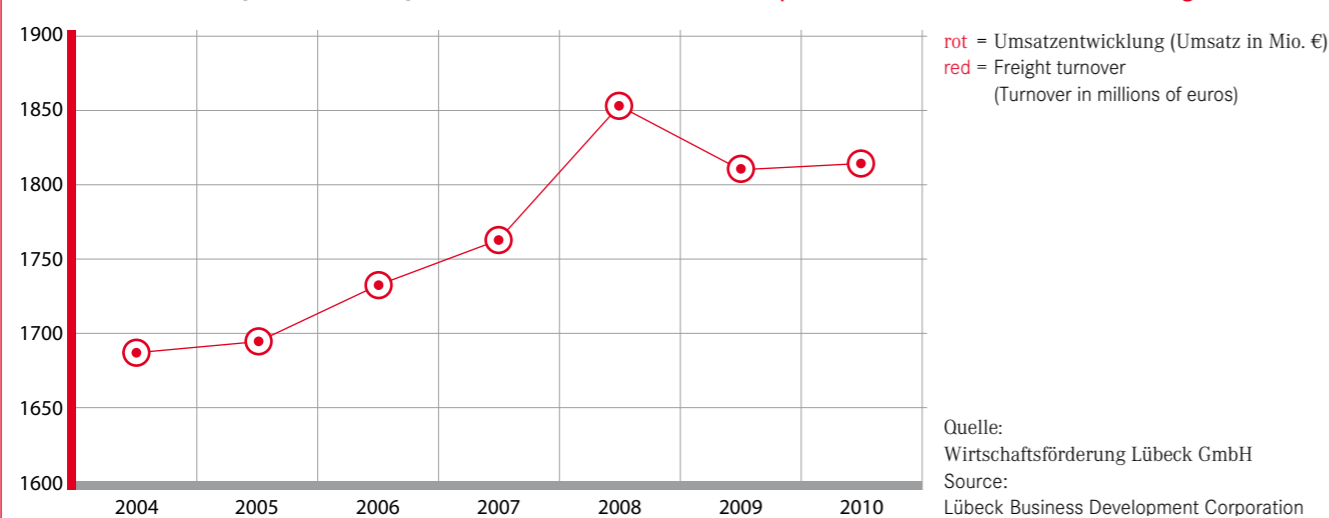
Lübeck is an outstanding base for logistics companies, whatever their area of specialization. Situated at the centre of the growing Hamburg-Öresund economic axis and supported by an excellent infrastructure, the city is ideally suited for companies that want to boost their earnings and move into new markets. Lübeck is a leader among business locations in northern Germany when it comes to availability of commercial space and property for the logistics industry. And the trend is towards continued expansion.

This is the third edition of Logistics Real Estate, for the 2012 business year. It is published by the Lübeck Business Development Corporation as part of the logRegio initiative, the purpose of which is to show the advantages of Lübeck as a logistics location and give project developers, investors, project partners and decision makers a close look at the capabilities of the region.

... a leading logistics location

The Lübeck region has continued to build upon its position as Germany's leading Baltic Sea logistics location. In the Hanseatic City alone, there are now over 140 highly specialized logistics companies with a workforce of more than 5,000 offering a range of innovative logistics solutions. They all ensure that reliable, punctual and high-quality freight handling services can be found here.

Umsatzentwicklung Lübecker Logistikunternehmen **Development of sales within the Lübeck logistics sector**



Ideale Schnittstelle ...

Die exponierte geographische Lage Lübecks als südwestlichster Ostseehafen generiert ein hohes Güteraufkommen. Die Lage an den infrastrukturellen Schnittpunkten der Autobahnen A1 und A20 sowie an der zukünftigen Festen Fehmarnbelt-Querung stellt einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil dar. Und auch die Nähe zum Überseehafen Hamburg bringt vollen Wind in unsere Segel. Ein weiteres Plus bieten die geringen Prozesskettenlaufzeiten in die west- und nordosteuropäischen Wirtschaftszentren. Allein im Transitbereich bietet Lübeck als drittgrößter deutscher Universalhafen deswegen ein erhebliches Potenzial für Kommissionierungen, Weiterverarbeitung und Value Added Services. Und das bei einem Volumen von über 26 Millionen Tonnen Gütern pro Jahr. Tendenz klar steigend.

Traditionell liegt ein Schwerpunkt der Lübecker Logistikaktivitäten im Ostseeraum und hier vor allem in Skandinavien. Zunehmend wird aber auch auf den russischen Markt Kurs genommen. Das Ruder wird hierbei in Richtung der Wachstumsregionen St. Petersburg, Moskau und das rohstoffreiche Nordwest-Russland eingeschlagen. Besonders für vorgezogene Distributionszentren oder Warenlager liegt Lübeck hier ideal an der Schnittstelle zwischen Westeuropa und den Wachstumsmärkten Nordosteuropas und den hier fließenden Warenströmen.

... für steigende Nachfrage

Logistikunternehmen profitieren am Standort Lübeck von paarigen Verkehren, die von Nordeuropa in die wirtschaftlichen Ballungszentren der Europäischen Union laufen. In Verbindung mit den Quellverkehren aus der Region Lübeck ist somit die Auslastung für die Logistikunternehmen sichergestellt und Leerfahrten werden vermieden. Aus diesem guten Grund haben viele mittelständische Unternehmen in Lübeck ihre Leinen fest gemacht und damit die Entwicklung eines diversifizierten Logistikimmobilienmarkts begünstigt.

Lübeck verfügt aktuell über einen Bestand von 320 ha Gewerbe- und Industrieflächen, die auf die Anforderungen der Logistikwirtschaft ausgerichtet sind. Auf ihnen befinden sich 885.000 m² Hallen- und Prozessflächen – die Grundlage für das enge Netz der am Standort angebotenen professionellen logistischen Dienstleistungen. Und weil sich sowohl das Ladungsvolumen als auch der Umschlag am Standort positiv entwickelt, profitieren Investoren und Projektentwickler hier von einer anhaltenden Nachfrage nach technisch wie wirtschaftlich zeitgemäßen Hallenflächen.

Auf den 1. Blick mehr wert
Rund 212.000 Einwohner : Einzugsgebiet von 6,5 Mio. Menschen (Radius 120 Min.) : Ostseeraum mit 80 Mio. Einwohnern als weltweit sechstgrößte Wirtschaftsregion : 65 km bis Hamburg : 8.500 Studierende

More at first glance
Population of approx. 212,000 : 6.5 million people within catchment area (radius of 120 min.) : 80 million in Baltic Sea region, making this the 6th largest economic area in the world : 40 miles (65 km) from Hamburg : 8,500 students

Ideal gateway ...

Lübeck's prominent location as the southwesternmost port on the Baltic Sea ensures high volumes of cargo. The city also enjoys a strong competitive advantage from its location at the intersection of the A1 and A20 motorways. When the fixed link across the Fehmarnbelt is completed, Lübeck will gain yet another big advantage. Lübeck's proximity to the international port of Hamburg also puts wind in its sails. The short process chains involved in reaching the economic centres of western and northeastern Europe are an important factor as well. As Germany's third largest universal port, Lübeck offers considerable potential for commissioning, processing and value-added services. Each year it handles over 26 million tonnes of goods. And the figure is increasing.

Lübeck's logistics industry has traditionally focused on the Baltic region, especially Scandinavia. In recent years it has also been looking more towards Russia, including the growth regions of St. Petersburg, Moscow, and northwest Russia with its abundant natural resources. Lübeck is ideally situated at the crossroads between western Europe and the growth markets of northeast Europe, where there is a heavy flow of goods.

... for continued growth

Logistics companies in Lübeck benefit from multidirectional transport routes. High volumes of goods flow between northern Europe and the economically important population centres of the European Union. Added to the goods that originate in the Lübeck region, this ensures that logistics companies can keep capacity utilization high while avoiding unladen journeys. For this good reason, many medium-sized companies have decided to moor up in Lübeck, creating favourable conditions for the development of a diversified logistics real estate market.

Lübeck currently has a stock of 320 hectares of commercial and industrial space geared to cater for the needs of the logistics industry. This includes 885,000 m² of warehouse and processing space, providing the basis for a wide range of logistics services. And because the volume of goods being handled is increasing, investors and project developers are benefiting from a sustained demand for technically and commercially up-to-date warehouse space.





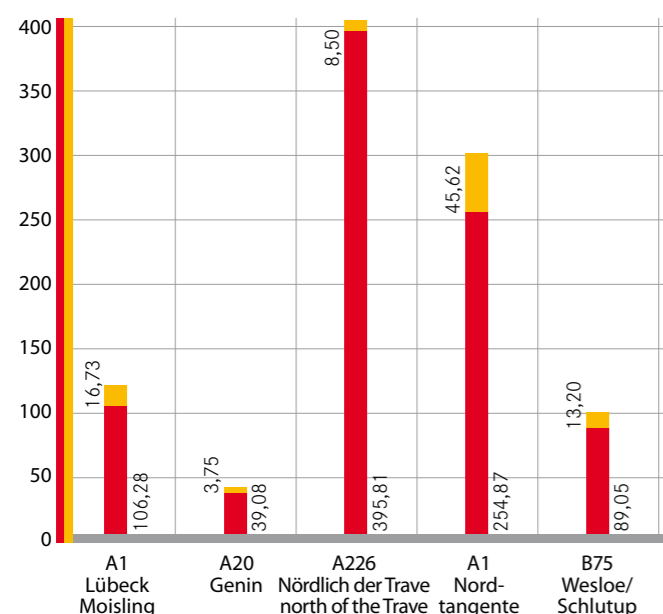
Immobilien in Bewegung

Der Lübecker Markt für Logistikimmobilien ist stets in Bewegung. Angetrieben durch die volle Kraft der regionalen Verlagerer und der Transitverkehre, die durch den Lübecker Hafen induziert werden. Das derzeitige Gesamtangebot logistisch nutzbarer Hallen- und Prozessfläche von rund 885.000 m² verteilt sich auf rund 100 Immobilien im gesamten Stadtgebiet. Die aktuellen Neubautwicklungen konzentrieren sich dabei auf die Bereiche „A1 Lübeck-Moisling“ (Gewerbegebiet Roggenhorst) und „A226 Nördlich der Trave“ (hier vor allem die Gewerbegebiete Herrenwyk und Skandinavienkai). Bereits am Horizont erkennbar sind Hafenergänzungs- sowie zusätzliche Hallen- und Prozessflächen.

Real estate market full ahead

Lübeck's logistics real estate market owes its dynamism to the lively regional shipping and transit traffic at its port. The current total of around 885,000 m² of warehouse and processing space is distributed across some 100 properties throughout the city. New construction is currently focused on the areas "A1 Lübeck-Moisling" (Roggenhorst industrial park) and "A226 north of the Trave" (in particular the Herrenwyk and Skandinavienkai industrial parks). Plans are being considered to enlarge the port and add areas for warehousing and processing.

Verteilung der Logistikflächen im Lübecker Stadtgebiet



Distribution of Logistics Real Estate in Lübeck

- rot = Vermietete/genutzte Flächen (Tsd. m²)
- orange = Leerstandsflächen (Tsd. m²)
- red = Leased/occupied space (thousand m²)
- orange = Vacant space (thousand m²)

Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
Source: Lübeck Business Development Corporation

Stabiles Preisniveau bei geringem Leerstand

Die positive Entwicklung des Logistikstandorts Lübeck schlägt sich auch in einem ungewöhnlich geringen Leerstand von Logistikimmobilien nieder. Lange Leerstände haben hier Flaute, weil die konstante Nachfrage schnelle Weiternutzungen bei Unternehmenswechseln garantiert. Ein stabiles Preisniveau ist ein weiterer positiver Nebeneffekt.

Besonders für Projektentwickler und Investoren bedeutet das Chancen soweit das Auge reicht. Insbesondere der Bedarf an Hallenflächen in der Größenordnung von 1.500 bis 5.000 m², der sich erfahrungsgemäß auf bis zu 10.000 m² erhöht, ist ungebrochen. Derzeit sind in der Hansestadt 88.000 m² für logistische Aktivitäten verfügbar, die sich fast vollständig auf technisch wie wirtschaftlich nicht mehr zeitgemäße Bestandsflächen verteilen.

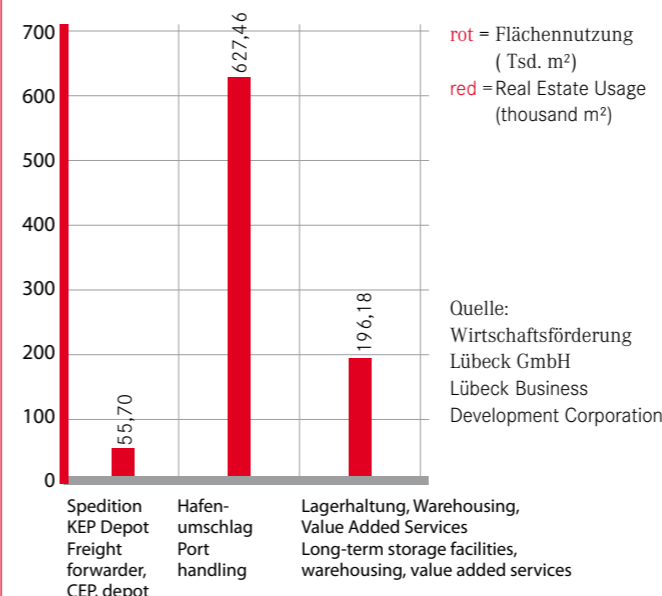
Stable prices and low vacancy rate

Lübeck's continued growth as a logistics location is reflected in the unusually low vacancy rate for logistics property. Thanks to steady demand, long-term vacancies are not a problem. If one company leaves, another is sure to move in very quickly. And the stable price level is a positive side effect.

That means opportunities as far as the eye can see, particularly for project developers and investors. Demand remains especially strong for warehouse space in the order of 1,500 to 5,000 m², and experience has shown that the need can increase to as much as 10,000 m². Lübeck's currently unoccupied logistics space, 88,000 m², is for the most part technically and commercially outdated.

Flächennutzung nach logistischen Schwerpunktbereichen

Usage of Logistic Real Estate by Function



rot = Flächennutzung (Tsd. m²)
red = Real Estate Usage (thousand m²)
Quelle: Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
Lübeck Business Development Corporation



Niedriger Einstiegspreis

Das Mietpreisniveau für logistisch nutzbare Flächen bleibt auch im Jahr 2012 moderat. Die Preise für hochwertige Prozessflächen liegen in der Spitze bei 4,70 €/m² (Kaltmiete pro Monat) und durchschnittlich bei 3,40 €/m². Vergleichsstandorte liegen mit 5,00 bis 7,00 €/m² (Kaltmiete pro Monat) zum Teil deutlich über den in Lübeck erzielbaren Mieten.

Gleichwohl ist die Hansestadt für Projektentwickler und Investoren nicht nur aufgrund des Nachfrageniveaus ein interessanter Standort. Dem marktgerechten Mietniveau steht in Lübeck darüber hinaus ein geringer Einstiegspreis im Bereich der Grundstücke gegenüber. Mit der Folge, dass die durchschnittlich erzielbare Nettoanfangs-Rendite am Standort bei rund 9% liegt.

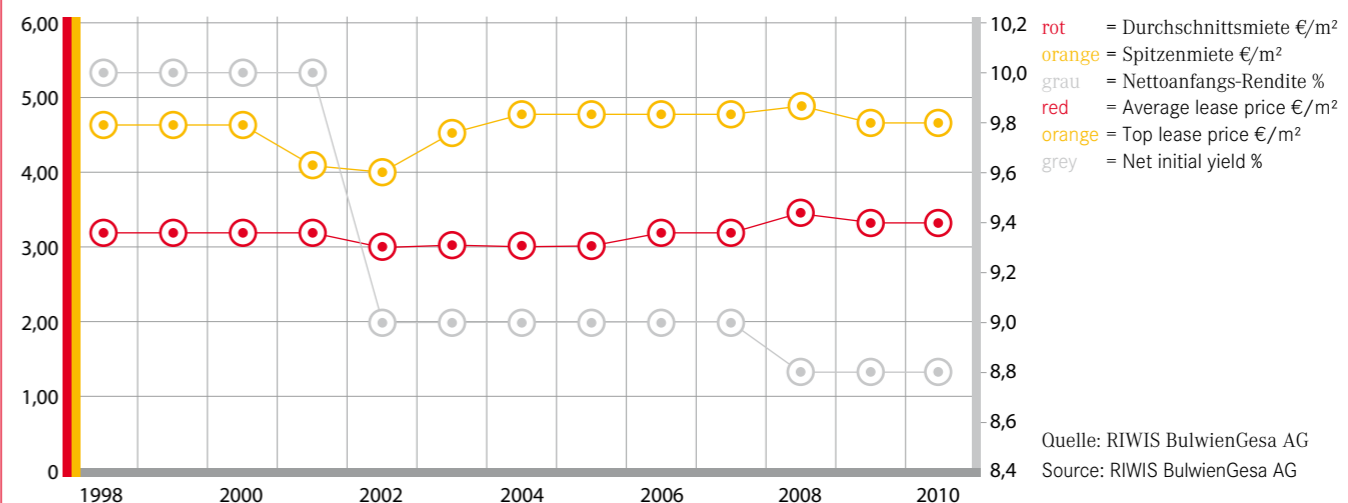
Low starting price

Leases for space suitable for use by the logistics industry will remain moderate in 2012. The top price for high-quality processing space is €4.70/m² per month (not including utilities) and the average is €3.40/m². The prices at comparable locations are often significantly higher, at €5.00 to €7.00/m² per month.

Lübeck is nonetheless an interesting location for project developers and investors, and not just because of the level of demand. The market-friendly lease price level here is coupled with a low entry price for land. As a result, the average achievable net initial yield here currently stands at about 9%.

Mietniveau und Rendite für Logistik-/Lagerflächen in der Hansestadt Lübeck

Lease prices and yield for logistics/storage space in the Hanseatic City of Lübeck



Quelle: RIWIS BulwienGesa AG
Source: RIWIS BulwienGesa AG



Lübeck bietet Raum für Logistik

Insgesamt stehen Unternehmen, die sich am Logistikstandort Lübeck ansiedeln möchten, acht unterschiedliche Gewerbegebiete zur Verfügung. Und jede dieser logistisch nutzbaren Gewerbe- und Industrieflächen bietet individuelle Vorteile für die Logistikwirtschaft:

Das Gewerbegebiet Skandinavienkai bietet hafenauffinen Unternehmen und Logistik-Dienstleistern beispielsweise die Möglichkeit, direkt an der Expansion der „Boom-Region Ostsee“ teilzuhaben. Hier machen optimale Vernetzungsqualitäten durch Hafen, KLV-Terminal, Bahnanschluss sowie BAB-Anbindung flott für die Zukunft. Es besteht dabei im Gewerbegebiet Skandinavienkai Nord noch ein Flächenpotenzial von 6,5 ha mit einem ab 2013 verfügbaren Güterbahnhof.

Ebenfalls optimale Voraussetzungen finden Unternehmen der Logistikwirtschaft im Gewerbegebiet Herrenwyk. Schließlich bietet es neben seiner unmittelbaren Wasserlage auch einen Gleisanschluss. Hier sind derzeit noch rund 14 ha Gewerbe- und Industriefläche zum Festmachen verfügbar.

Das Gewerbegebiet Genin-Süd ist derzeit die zweitgrößte Gewerbe- und Industrieland-Entwicklungsfläche am Standort Lübeck. Ein direkter Anschluss besteht an die Ostseeautobahn A20 Richtung Stettin bzw. an die A1 Richtung Hamburg und Puttgarden. Hier steht insgesamt ein Flächenpotenzial von 11.3 ha für zukünftige Investitionen zur Verfügung.

Die Perspektiven für den Logistikstandort Lübeck sind gut. Von der in Planung befindlichen Festen Fehmarnbelt-Querung erwarten Gutachter weitere positive Effekte. Vorausschauend werden in nächster Zukunft zudem ideale Unternehmensflächen in unmittelbarer Nähe zum Lübecker Flughafen entstehen: der Gewerbepark am Flughafen mit einer Größe von 13 ha und einer in 500 m Nähe liegenden BAB-Anschlussstelle an die A20.

Plenty of room for the logistics industry

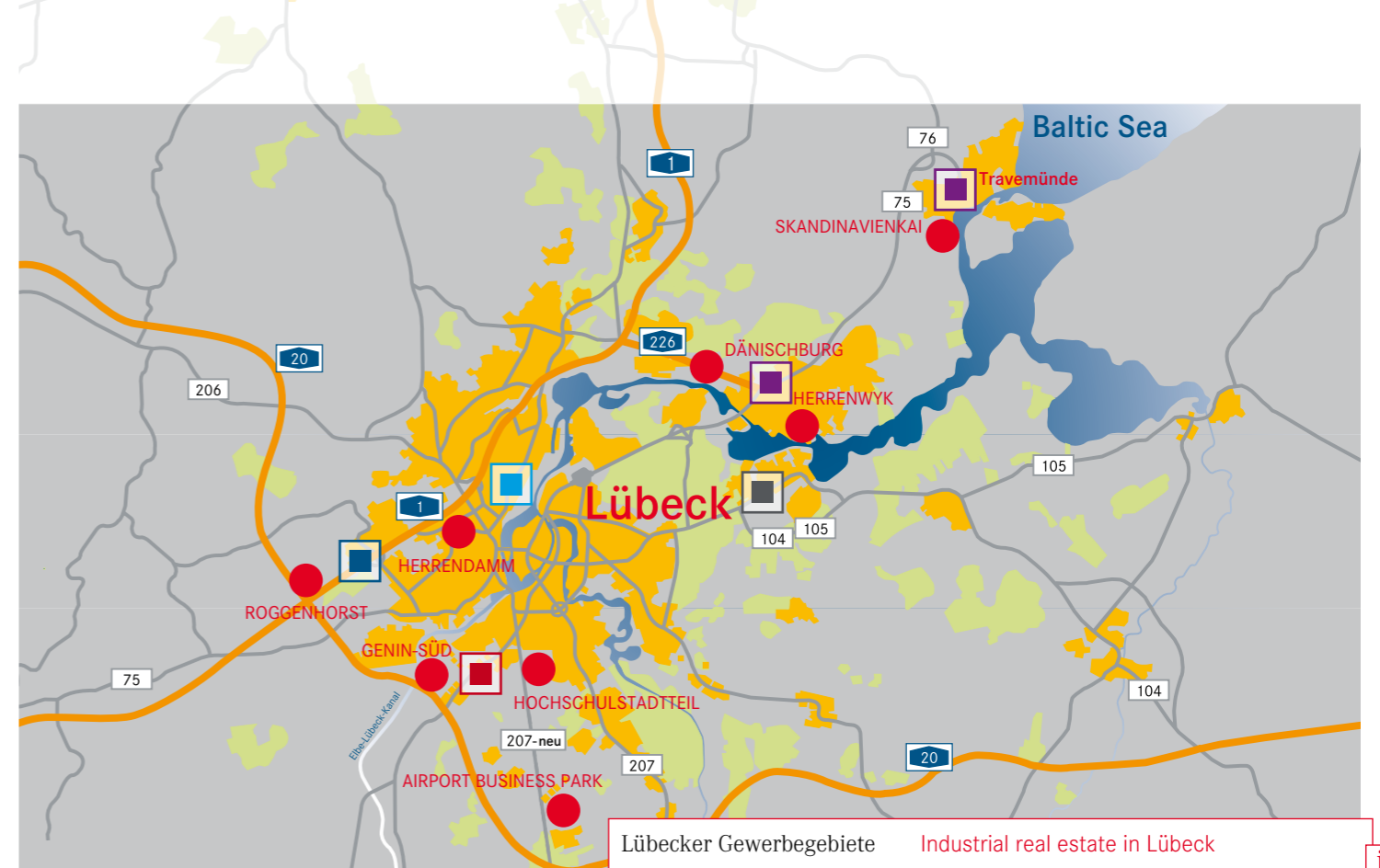
Altogether there are eight different industrial and trading estates in Lübeck available to companies wanting to set up operations here. Each of them offers individual benefits for the logistics industry.

Skandinavienkai industrial and trading estate offers port-related companies and logistics service providers the opportunity to participate directly in the expansion of the Baltic boom region. The port, combined cargo terminal, railway and national autobahns form an excellent network, opening the way for future development. In the northern part 6.5 hectares are still available. A goods station will be in operation by 2013.

The Herrenwyk industrial and trading estate also offers logistics companies optimal conditions. In addition to its waterside location, it has a rail link. There are currently some 14 hectares remaining for those wishing to “moor up” here.

At present the Genin-Süd industrial and trading estate is Lübeck's second-largest area for development of industrial land. It has connections to the A20, which runs east to Stettin, and to the A1, which leads to Hamburg and Puttgarden. Here a total area of 11.3 hectares is available for investment.

The prospects for Lübeck as a logistics location are good. Experts expect that the planned fixed link across the Fehmarnbelt will result in further positive effects. Moreover, ideally placed space for commercial use is due to be created right next to Lübeck Airport in the near future: the Airport Business Park with 13 hectares, only 500 metres from the A20.



- Stadtteile**
- = A1 Lübeck Moisling
 - = A20 Genin
 - = Nordtangente
 - = Wesloe / Schlutup
 - = Nördlich der Trave
- City districts**
- = A1 Lübeck Moisling
 - = A20 Genin
 - = Nordtangente
 - = Wesloe / Schlutup
 - = north of the Trave

| Lübecker Gewerbegebiete | Industrial real estate in Lübeck | | | | | | |
|-------------------------|----------------------------------|----------------|---------|--------|---------------------|-----|-----------------|
| | Luft | Schiene | Strasse | Seeweg | Binnenwasserstrasse | | |
| | erschlossen über: | transport via: | air | rail | road | sea | inland waterway |
| Airport Business Park | X | | | | X | | |
| Dänischburg | | | | | X | | |
| Genin-Süd | | | | | X | | |
| Herrenwyk | | | | X | X | X | X |
| Roggenhorst | | | | | X | | |
| Skandinavienkai | | | | X | X | X | |

i Eine Übersicht der Unternehmen, ...
 ... die den Logistikstandort Lübeck erfolgreich nutzen, können Sie dem Branchenguide Logistikwirtschaft entnehmen, der kostenlos bei der Wirtschaftsförderung erhältlich ist bzw. unter www.luebeck.org heruntergeladen werden kann. Ab Anfang 2012 ist der Branchenguide Logistik auch als App kostenlos für ihr iPhone im App-Store erhältlich.

An overview of the companies ...
 ... that are successfully taking advantage of the benefits offered by Lübeck can be found in the Logistics Services Guide, which is available free of charge from the Lübeck Business Development Corporation or downloaded from www.luebeck.org. Starting in 2012 the guide will also be available from the App Store as a free app for your iPhone.

Weitere Informationen erhalten Sie unter/
 For more information visit:
www.luebeck.org | www.logregio.de
 Oder wenden Sie sich direkt an/Or e-mail:
info@luebeck.org

Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH

Impressum/Imprint
 Herausgeber/Publisher: Wirtschaftsförderung LÜBECK
 Design & Text: penguin, agentur für kommunikation
 Übersetzung/Translation: Mark Perucki
 Photographie/Photography: Antje Rautenberg, Dario Arndt
 Druck/Print: Schipplick & Winkler, Lübeck

Wir bedanken uns bei allen Mitwirkenden für die freundliche Unterstützung. Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form – stellvertretend für beide Geschlechter – verwendet.

We would like to thank all those who have helped to produce this publication for their support.

ZUKUNFTSprogramm
Wirtschaft



Investition in Ihre Zukunft

Gefördert durch die Europäische Union, den Europäischen Sozialfonds
und mit Mitteln des Landes Schleswig-Holstein

Wirtschaftsförderung LÜBECK  GmbH

LÜBECK  Business Development Corporation

Falkenstraße 11 | 23564 Lübeck | Germany
T.: +49 (0) 4 51 / 7 06 55-0 | F: +49 (0) 4 51 / 7 06 55-20
E-Mail: info@luebeck.org
Internet: www.logregio.de