



**LOGISTIKIMMOBILIENMONITOR
LÜBECK 2022**



ÜBER DEN MONITOR

Die Hansestadt Lübeck ist multimodaler Hafen- und Logistikstandort und somit hocheffiziente Logistkdrehscheibe sowohl für Verkehre als auch Lager- und Verteilerfunktionen im Zentrum europäischer Warenströme zwischen der Ostseeregion und dem Hinterland in Mittel- und Südeuropa. Vor diesem Hintergrund erfasst die Wirtschaftsförderung den Logistikimmobilienmarkt im Lübecker Stadtgebiet, ermittelt die Daten aus eigenen Erhebungen und ergänzt diese durch Informationen

der am Markt agierenden Unternehmen und externer Dienstleister:innen aus dem Immobiliensektor. Diese Auflage des Logistikimmobilienmonitors nimmt eine immobilienwirtschaftliche Neubewertung des Standortes vor. Gleichzeitig werden Perspektiven aufgezeigt, unter denen eine moderate Entwicklung des Logistikimmobiliensektors trotz eines mittlerweile bundesweit spürbaren Mangels an geeigneten Gewerbeflächen möglich erscheint.

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT LÜBECK

Der in Lübeck vorhandene Logistikhallenflächenbestand beträgt aktuell rund 622.000 m², der sich auf knapp über 100 Logistikimmobilien verteilt. Diese sind vorrangig in den Lübecker Gewerbegebieten und den Hafenterminals der öffentlichen und privaten Hafenerbetreiber Lübecks verortet. Das hier vorhandene Angebot an Hallenflächen reicht von einfachen (Kalt-) Lagerhallen bis zu Immobilien mit höchster Qualitätsstufe für die Lebensmitteldistribution.

Logistikhallen mit einer Flächenkapazität von mindestens 5.000 m² oder mehr, machen in Lübeck einen Bestand von insgesamt 507.000 m² aus. 115.000 m² verteilen sich auf Logistikhallen mit einer jeweiligen Flächenkapazität von weniger als 5.000 m².

Die Mietpreise liegen in der Spitze bei 5,40 €/m² (Kaltmiete pro Monat) und durchschnittlich bei 4,00 €/m². Die Spanne der Mietpreise spiegelt den diversifizierten Immobilienmix Lübecks wieder. Hierbei bilden vorrangig Distributions-, Umschlags-, Produktions-, und Beschaffungsläger den Schwerpunkt am Standort.

Dem marktgerechten Mietniveau stand in Lübeck bisher ein moderater Einstiegspreis im Bereich der Grundstücke gegenüber. Diese Situation hat sich in den vergangenen beiden Jahren hinsichtlich deutlicher Preissteigerungen und mangelnder Verfügbarkeit von für die Logistik geeigneter Gewerbeflächen geändert. Derzeit werden am Standort Lübeck aktuell Spitzenrenditen von 5,0% bzw. Durchschnittsrenditen von 6,1% erzielt.



STANDORT LÜBECK



Die Verteilung der Logistikimmobilien im Lübecker Stadtgebiet konzentriert sich vorrangig auf die Gewerbegebiete und Hafenanlagen der öffentlichen und privaten Hafenbetreiber:innen. Schwerpunktbereiche sind hier vor allem die Gewerbegebiete mit direktem Anschluss an die Bundesautobahnen A1 und A20 im Süden Lübecks,

sowie die Gewerbeareale entlang der innenstadtnahen Hafenterminals, wie das im östlichen Teil Lübecks gelegene Hafenterminal „Schlutupkai“ und die nördlich der Trave gelegenen Gewerbegebiete „Seelandstraße“, „Herrenwyk“ und „Skandinavienkai“ in Lübeck-Travemünde.

ZAHLEN, DATEN, FAKTEN

Mieten für Logistik- und Lagerflächen 2021 ¹⁾:

> Spitzenmiete in €/m ² :	5,40
> Durchschnittsmiete in €/m ² :	4,00
> Spitzenrendite in %:	5,0
> Durchschnittsrendite in %:	6,1

Quelle: ¹⁾ bulwiengesa AG, RIWIS Report Lübeck, Marktdata Februar 2022

Logistikhallenflächenbestand in Lübeck ²⁾: 622.000 m²

> davon in Hallen < 5.000 m ² :	115.000 m ²
> davon in Hallen ≥ 5.000 m ² :	507.000 m ²

Quelle: ²⁾ Erhebungen und eigene Berechnungen der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH; Angaben von Marktteilnehmern 2021



Verteilung Logistikhallenflächenbestand in Lübeck ²⁾:

> Lübeck-Süd (1, 2, 3, 4, 5, 6):	176.000 m ²
• davon < 5.000 m ² :	21.600 m ²
• davon ≥ 5.000 m ² :	154.400 m ²
> Lübeck-Zentrum (7, 8):	237.000 m ²
• davon < 5.000 m ² :	76.000 m ²
• davon ≥ 5.000 m ² :	161.000 m ²
> Lübeck-Ost (9):	85.000 m ²
• davon < 5.000 m ² :	5.000 m ²
• davon ≥ 5.000 m ² :	80.000 m ²
> Lübeck-Nord (10, 11, 12):	124.000 m ²
• davon < 5.000 m ² :	13.000 m ²
• davon ≥ 5.000 m ² :	111.000 m ²

Quelle: ²⁾ Erhebungen und eigene Berechnungen der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH; Angaben von Marktteilnehmern 2021



PERSPEKTIVEN

Der Logistikstandort Lübeck ist einerseits geprägt durch die Hafenfunktion mit Logistikhallen auf den Hafenterminals der öffentlichen und privaten Terminalbetreiber.

Andererseits finden sich traditionelle Speditions- und Fuhrunternehmen mit älteren Umschlagterminals und mittelständische Logistikdienstleister mit z.T. modernen und speziellen Lagerhäusern aber auch kleineren Lagerimmobilien aus den 1960er und 1970er Jahren.

Auch ehemalige Produktionsstätten werden aufgrund der noch akzeptablen baulichen Eignung und der Nähe zu Produktionsunternehmen weiterhin als Lager- und Umschlagstandorte genutzt und könnten durch Neubauten erweitert werden. Zusätzlich bestehen auf den Betriebsflächen der örtlichen Industrieunternehmen eigene Läger für die Versorgung der Produktion und den Versand der Endprodukte. Hier finden sich insbesondere einige der Lübecker Hochregalläger.

Über die letzten 5 Jahre sind neue Logistikimmobilien auf den wenigen, noch vorhandenen freien Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten Roggenhorst und Skandinavienkai, am Seelandkai in Kücknitz sowie innerhalb des Hafenterminals Skandinavienkai entwickelt und gebaut worden. Im Bereich des Nordlandkais werden die ehemals hauptsächlich für Forstprodukte errichteten Kalthallen heute durch die Lagerung von z.T. feuchtigkeitsempfindlichen Gutarten, z.B. von Schüttgütern über Dünger bis zu Maschinenteilen im Sinne eines multifunktionalen Hafenlogistikterminals, genutzt.

Weiterhin wurden und werden die noch wenigen Flächenreserven im industriellen Bestand zur Erweiterung bestehender Anlagen genutzt (z.B. für die Erweiterung oder den Neubau von Hochregallagern) oder durch Zukäufe arrondiert.

Die latent vorhandene Nachfrage nach Lagerflächen in größeren Multi-User-Lagerhäusern ist bisher in Lübeck insbesondere aufgrund fehlender geeignet geschnittener Gewerbegrundstücke noch nicht gedeckt worden. Diese könnte aufgrund des hohen Nachfragedrucks aus den Bereichen Handwerk, Produktion und Maschinenbau allenfalls in eingeschränktem Maß in den neu zu entwickelnden Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck erfüllt werden.

Im Lübecker Süden entlang der Kronsfordter Landstraße und südlich der Autobahn A20 wird aktuell ein neues Gewerbegebiet - der Gewerbepark Semiramis - entwickelt. Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen soll in einem ersten Abschnitt mit rund 34 Hektar Nettofläche im südöstlichen Bereich der Kronsfordter Landstraße voraussichtlich im Jahr 2023 beginnen. Mit der Erschließung eines zweiten Abschnitts (ca. 30 ha) auf der gegenüberliegenden Seite der Kronsfordter Landstraße soll dann in den folgenden Jahren begonnen werden.

Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH

AUF EINEN BLICK

Ihr Ansprechpartner am Standort

Als Wirtschaftsförderung Lübeck verstehen wir uns als serviceorientierte Dienstleisterin für die heimische Wirtschaft und für externe Investor:innen. Wir sind Mittler:innen zwischen Unternehmen und Verwaltung sowie Berater:innen bei wirtschaftspolitischen Entscheidungen. Unser Ziel ist es, den

Wirtschaftsstandort Lübeck gemeinsam mit allen relevanten Akteuren:innen durch unbürokratische Vermittlung, kompetente Beratung und zielgerichtete Vernetzung nachhaltig zu fördern und zu stärken. Sie wollen mehr erfahren oder haben konkrete Fragen? Sprechen Sie uns an oder besuchen Sie unsere Internetseite www.luebeck.org

IMPRESSUM

Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH
Falkenstraße 11, 23564 Lübeck
Tel.: 0451-706550, Mail: info@luebeck.org
www.luebeck.org

Quellen: bulwiengesa AG und eigene Erhebungen
Text: Lars Wewstädt, Christoph Bergob-Jachens
Fotografie: Antje Rautenberg, Christoph Bergob-Jachens,
Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH