

---

# Logistikregion Lübeck – Struktur, Profil und Perspektiven

Vortrag

logRegio Logistikforum 2015, 02.09.2015, Lübeck

---

Uwe Veres-Homm

Fraunhofer SCS, Leiter Gruppe Markt



---

# Agenda – Kernfragen und Antworten des Vortrags

1. Wer trägt vor und warum?  
**Kurzvorstellung Fraunhofer SCS**
2. Was macht eine Logistikregion aus?  
**Überblick - Logistikimmobilien und -standorte in Deutschland**
3. Wie attraktiv ist Lübeck als Logistikstandort?  
**Angebotsprofil der Logistikregion Lübeck**
4. Welche Chancen bieten sich für Logistikansiedlungen vor Ort?  
**Dynamik und Perspektiven für die Logistikregion Lübeck**

# Fraunhofer Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS

## Überblick Tätigkeitsbereiche

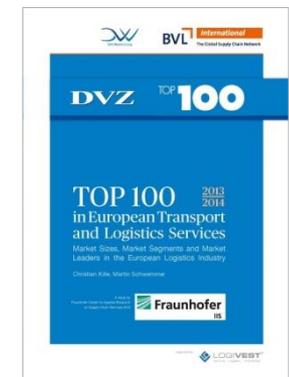
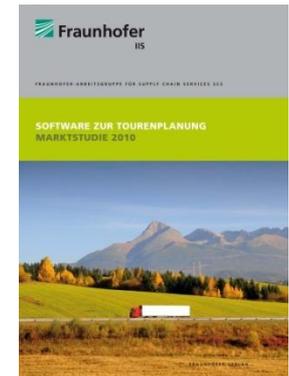
### ■ Tätigkeitsbereiche

Betriebswirtschaftliche und technologiebasierte Analyse und Optimierung von Märkten, Netzen, Prozessen und Services in über 700 Industrie- und Forschungsprojekten u.a. aus den Bereichen

- Logistik
- Dienstleistung
- Großhandel
- Produktion

### ■ Hintergrund

- Veröffentlichungen von Standardwerken wie die TOP 100 der Logistik, Logistikkimmobilien: Markt und Standorte
- 20 Jahre Expertise im Logistik- und Technologieumfeld



---

# Agenda – Kernfragen und Antworten des Vortrags

---

1. Wer trägt vor und warum?

**Kurzvorstellung Fraunhofer SCS**

2. Was macht eine Logistikregion aus?

**Überblick - Logistikimmobilien und -standorte in Deutschland**

3. Wie attraktiv ist Lübeck als Logistikstandort?

**Angebotsprofil der Logistikregion Lübeck**

4. Welche Chancen bieten sich für Logistikansiedlungen vor Ort?

**Dynamik und Perspektiven für die Logistikregion Lübeck**

# Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013

## Motivation und Kernfragen der Studie

- Notwendigkeit von neutralen Bewertungsmethoden
- Logistikstandortbewertung als Puzzleteil bei der Ansiedlungsentscheidung
- Für welche Mieter an welchen Standorten welche Immobilie?
- Wo sind renommierte Logistikstandorte in Deutschland und darüber hinaus?
- Welche Standorte bieten Potential für Logistikinvestitionen und entwickeln sich gut?
- Wie groß ist der Markt und wie entwickelt er sich?
- Was sind aktuelle Trends im Logistikimmobilienmarkt?



# Logistikattraktivität trifft Logistikintensität - Methodik zur Identifikation von Logistikregionen

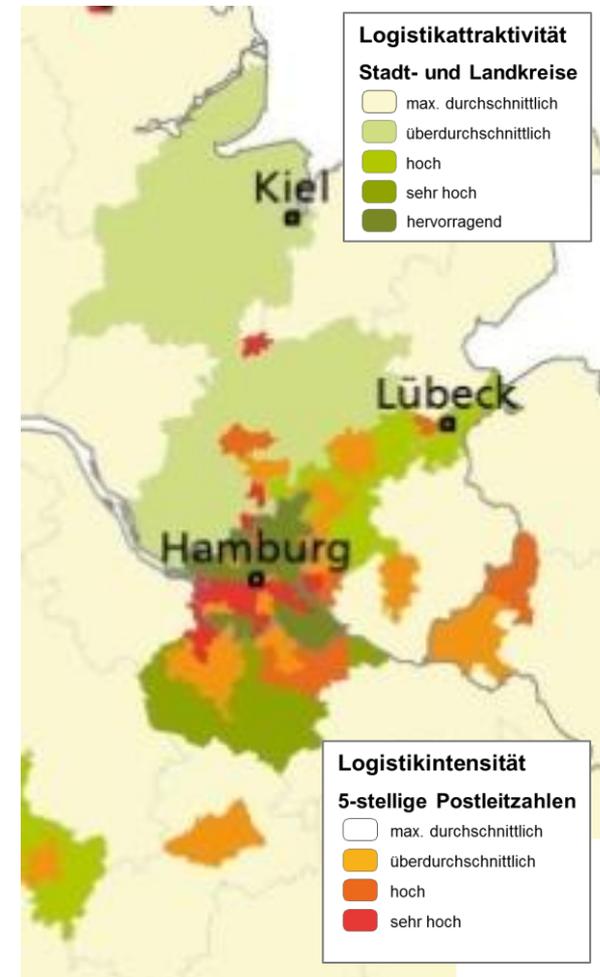
## Attraktivitätsindex

- 21 Kriterien
- Stadt- und Landkreise



## Intensitätsindex

- 4 Kriterien
- 5-stellige Postleitzahlen



---

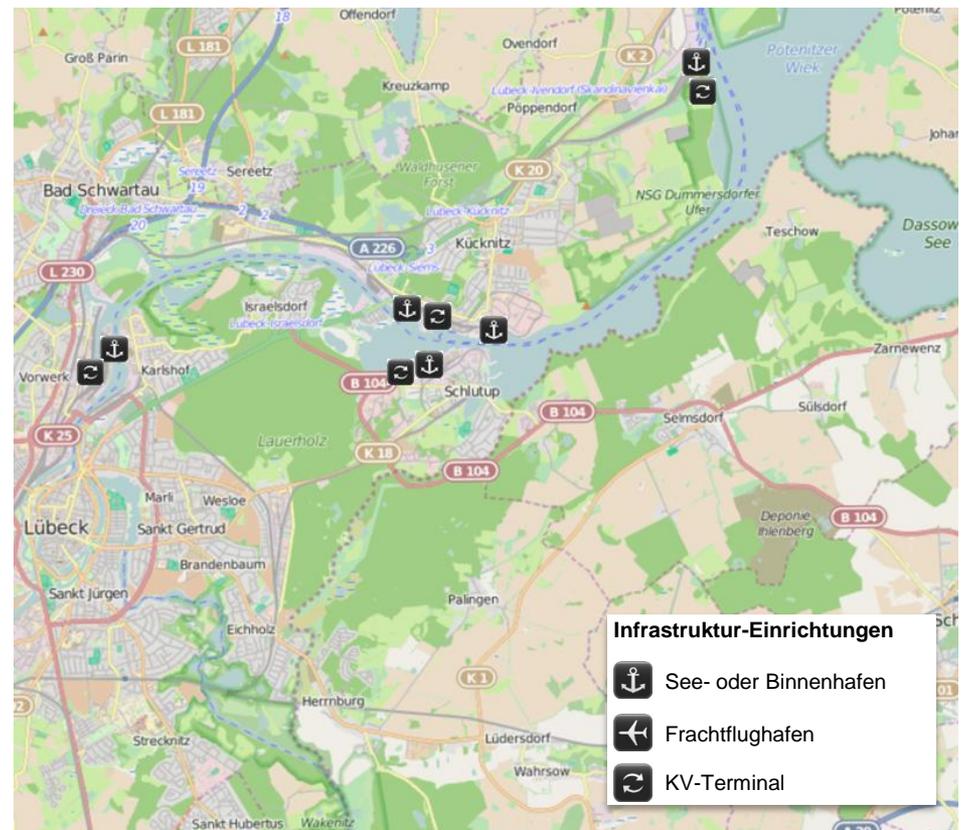
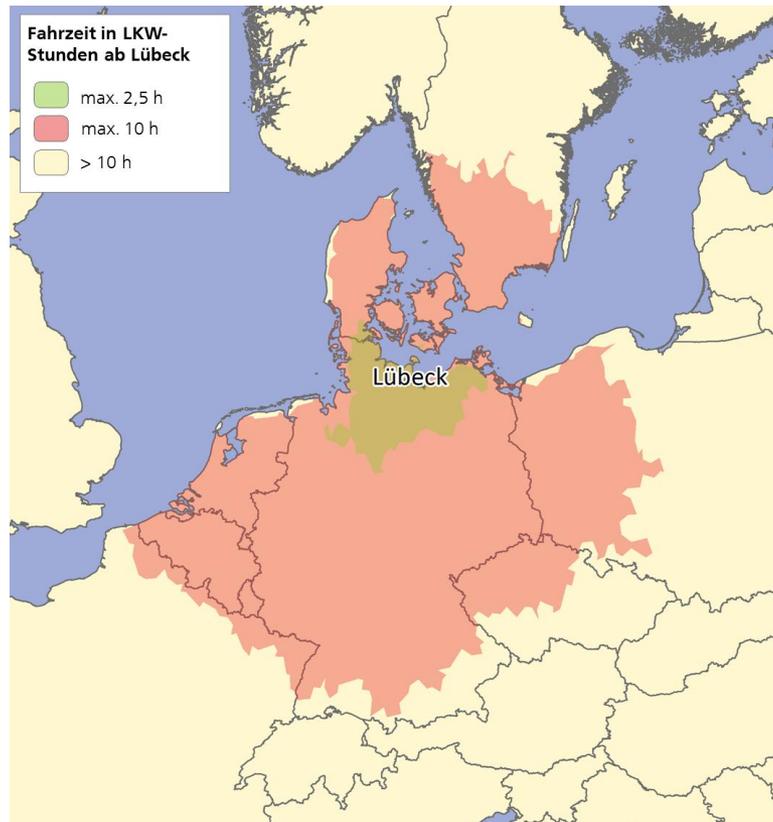
# Agenda – Kernfragen und Antworten des Vortrags

---

1. Wer trägt vor und warum?  
**Kurzvorstellung Fraunhofer SCS**
2. Was macht eine Logistikregion aus?  
**Überblick - Logistikimmobilien und -standorte in Deutschland**
3. Wie attraktiv ist Lübeck als Logistikstandort?  
**Angebotsprofil der Logistikregion Lübeck**
4. Welche Chancen bieten sich für Logistikansiedlungen vor Ort?  
**Dynamik und Perspektiven für die Logistikregion Lübeck**

# Zentrale Lage und flexible Infrastruktur gehören zu den wichtigsten Argumenten einer Logistikregion

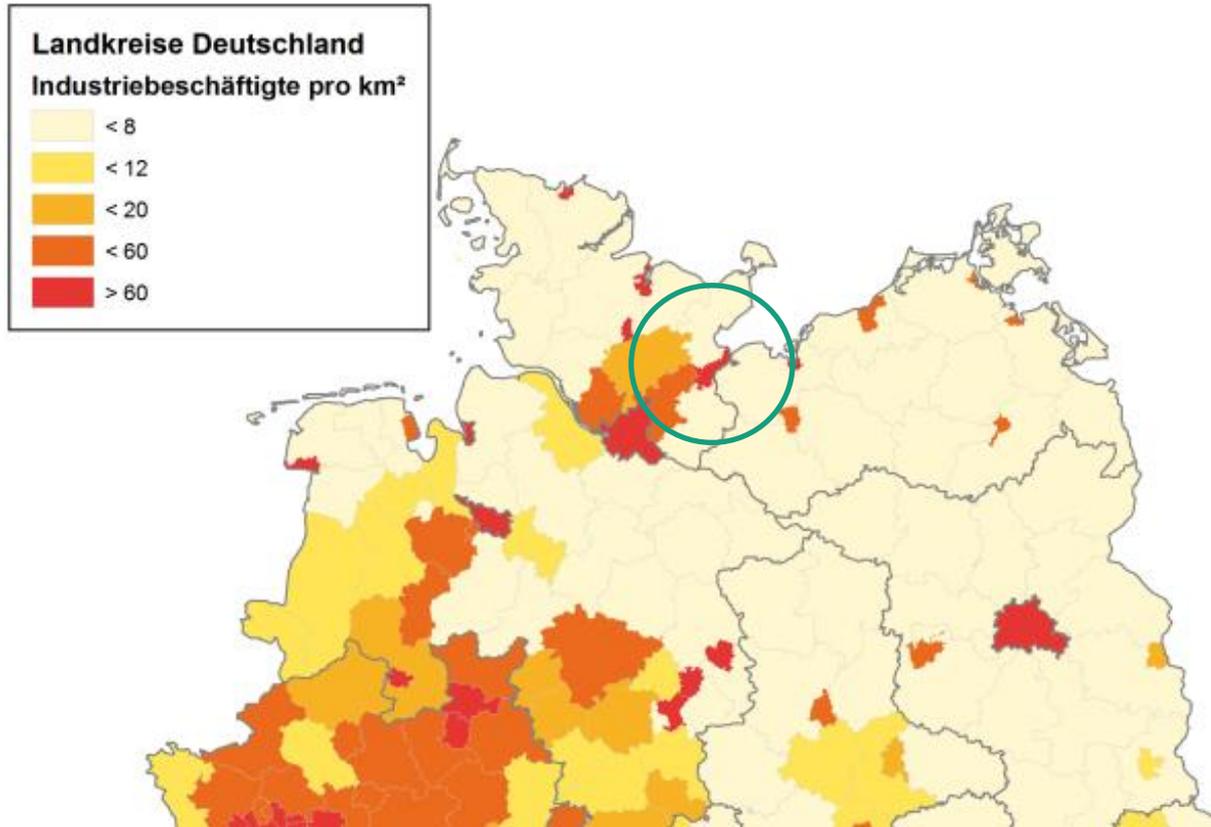
## Lage und Infrastruktur der Hansestadt Lübeck



Quelle: Fraunhofer SCS

# Lübeck weist im Gegensatz zu seinem Umland eine logistikaffine Wirtschaftsstruktur auf

## Industriedichte und Wirtschaftsstruktur in Lübeck



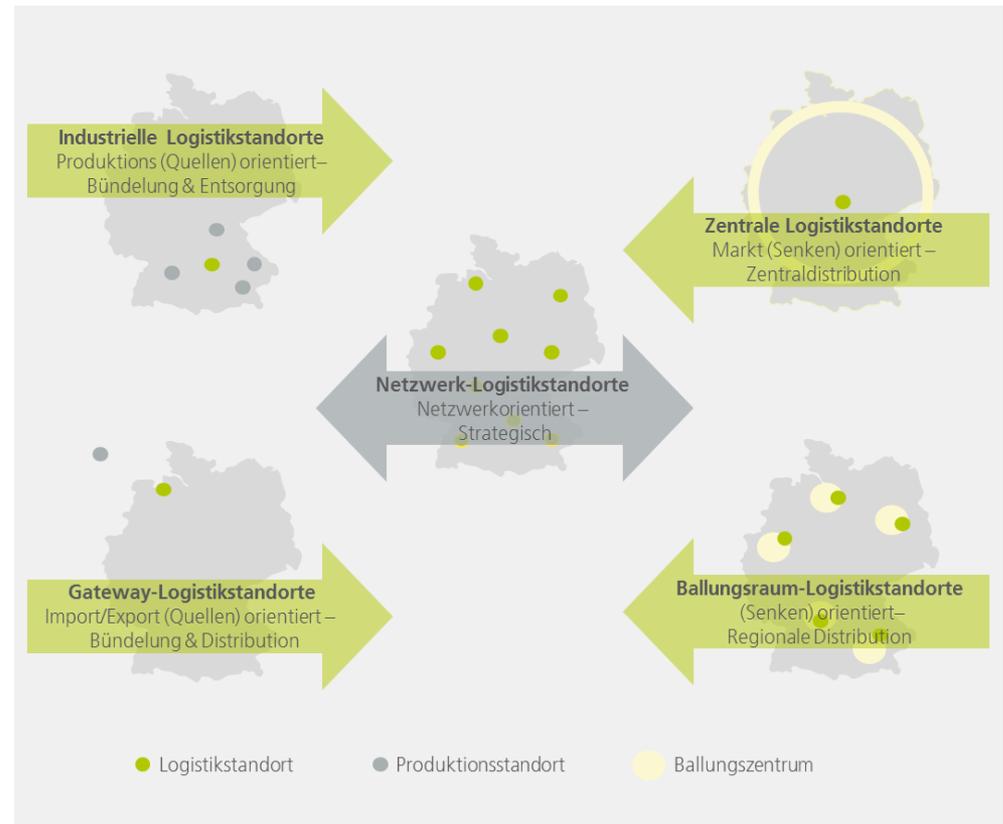
- Logistikaffine Kernbranchen in Lübeck
  - Holz- und Papierverarbeitung
  - Nahrungsmittelindustrie
  - Maschinenbau
  - Großhandel
- Mix aus Großunternehmen und angestammten Mittelständlern

Quelle: Fraunhofer SCS, Datengrundlage Bundesagentur für Arbeit und Statistisches Bundesamt

# Spezielle Standorte für spezielles Logistikgeschäft

## Abkehr vom Logistikstandort-Allrounder: 5 Logistikstandorttypen

- Logistiksiedlungen sind sehr heterogen
- Ansiedler haben unterschiedliche Anforderungen an Standorte
- Standorte haben wiederum spezifische Stärken als Angebot
- Konzentration auf passende Nischen ist aussichtsreicher als Allrounder-Wettbewerb

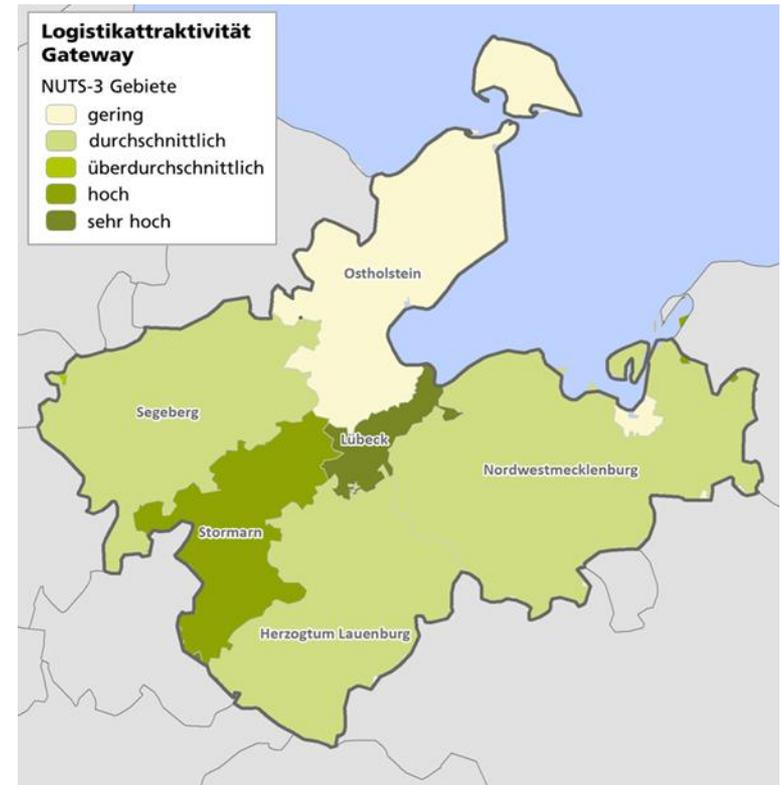
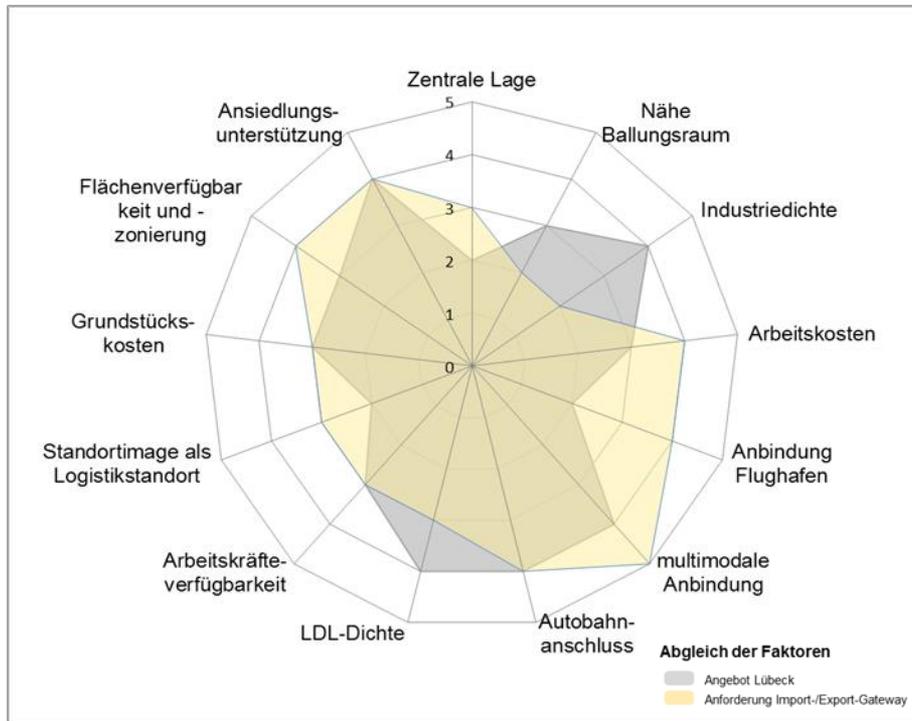


Quelle: Fraunhofer SCS, Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013

# Die Hafeninfrastuktur prädestiniert Lübeck als Drehscheibe für weiträumige Güterströme

## Standortattraktivität für Import-/Exportlogistik

### Typisches Anforderungsprofil Import-/Exportlogistik

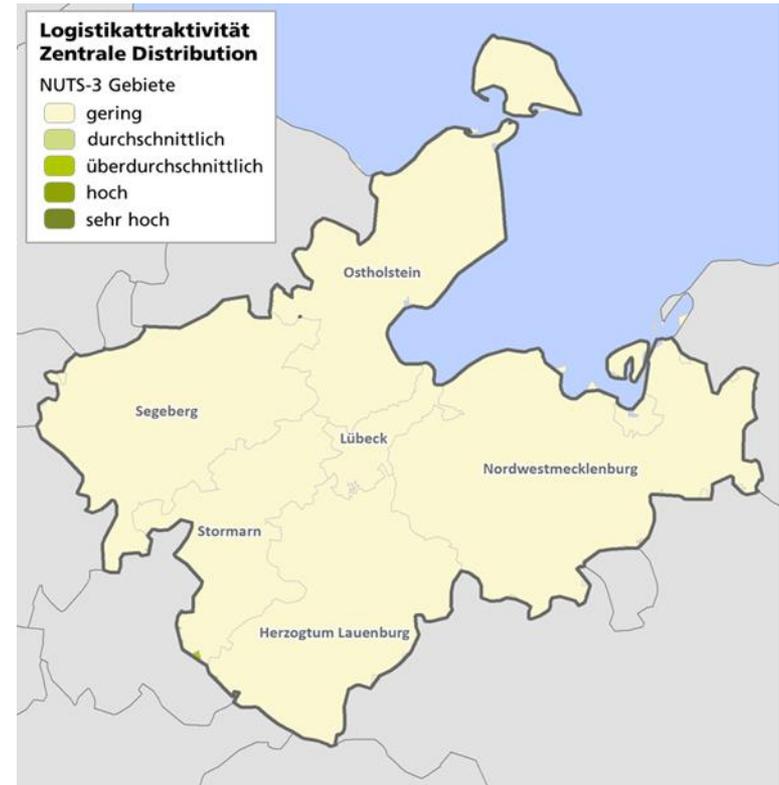
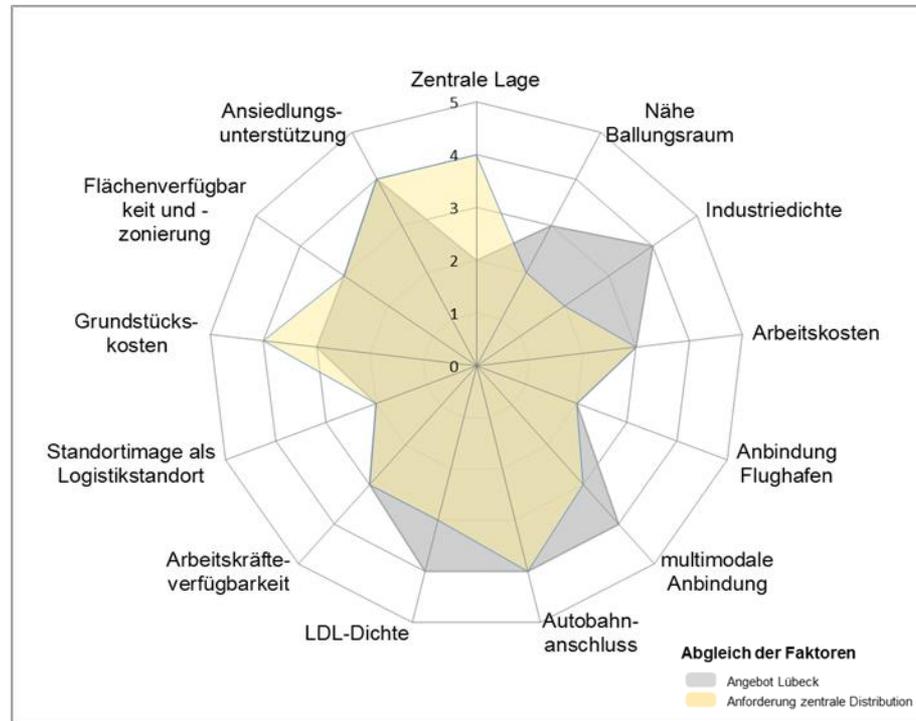


Quelle: Fraunhofer SCS: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013

# Zentrale Distributionszentren siedeln sich nur in Ausnahmefällen in Lübeck an

## Standortattraktivität für zentrale Distributionslogistik

### Typisches Anforderungsprofil zentrale Distributionslogistik

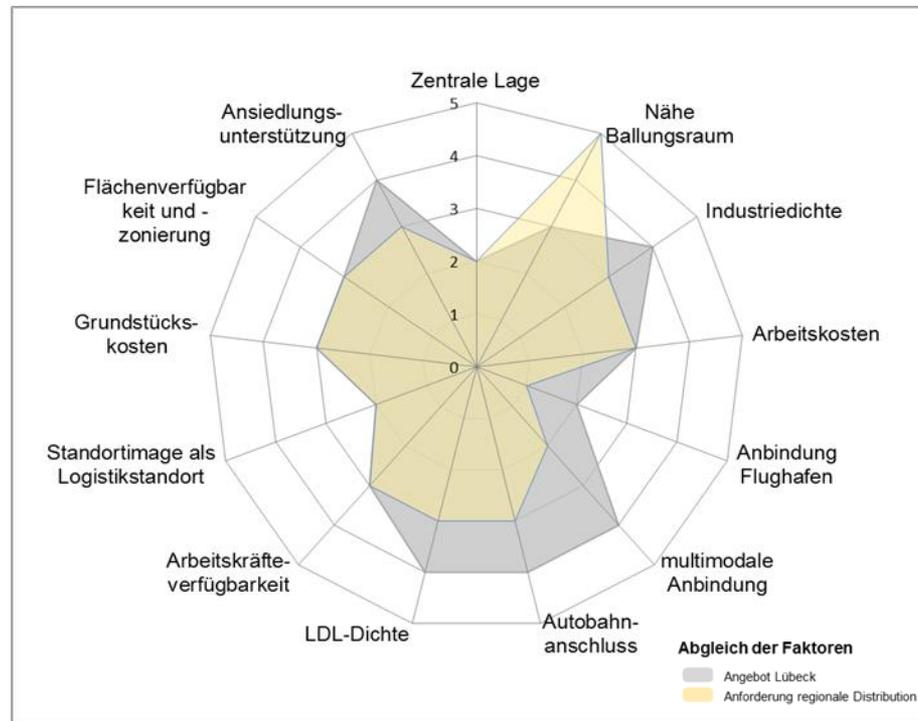


Quelle: Fraunhofer SCS: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013

# Für die Versorgung der umliegenden Ballungsräume wird der Hamburger Speckgürtel bevorzugt

## Standortattraktivität für regionale Distributionslogistik

### Typisches Anforderungsprofil regionale Distributionslogistik

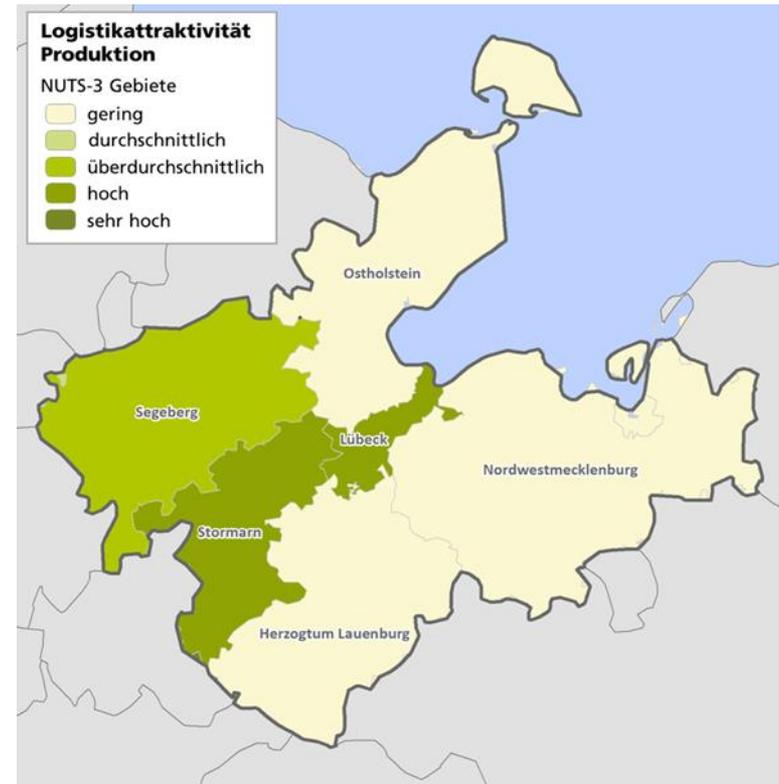
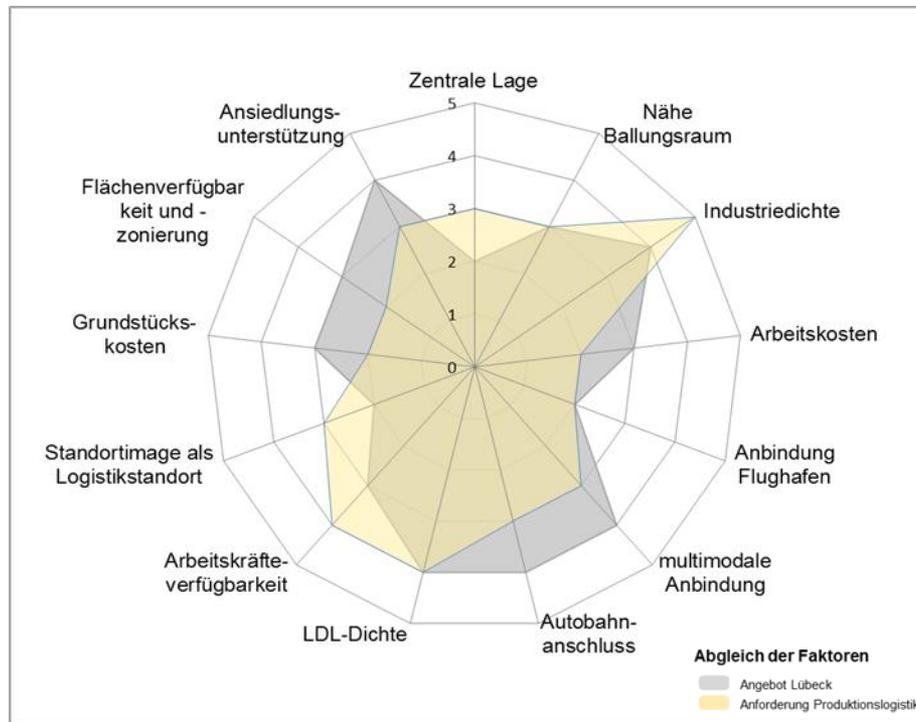


Quelle: Fraunhofer SCS: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013

# Kontraktlogistiker finden nahe der ansässigen Industrie gute Bedingungen zur Produktionsver- und -entsorgung

## Standortattraktivität für Produktionslogistik

### Typisches Anforderungsprofil Produktionslogistik

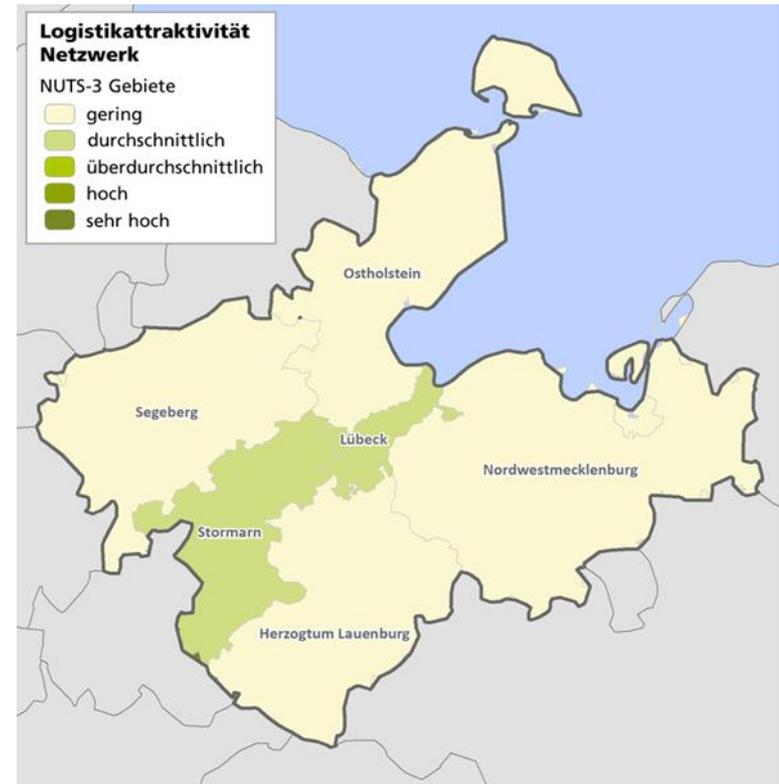
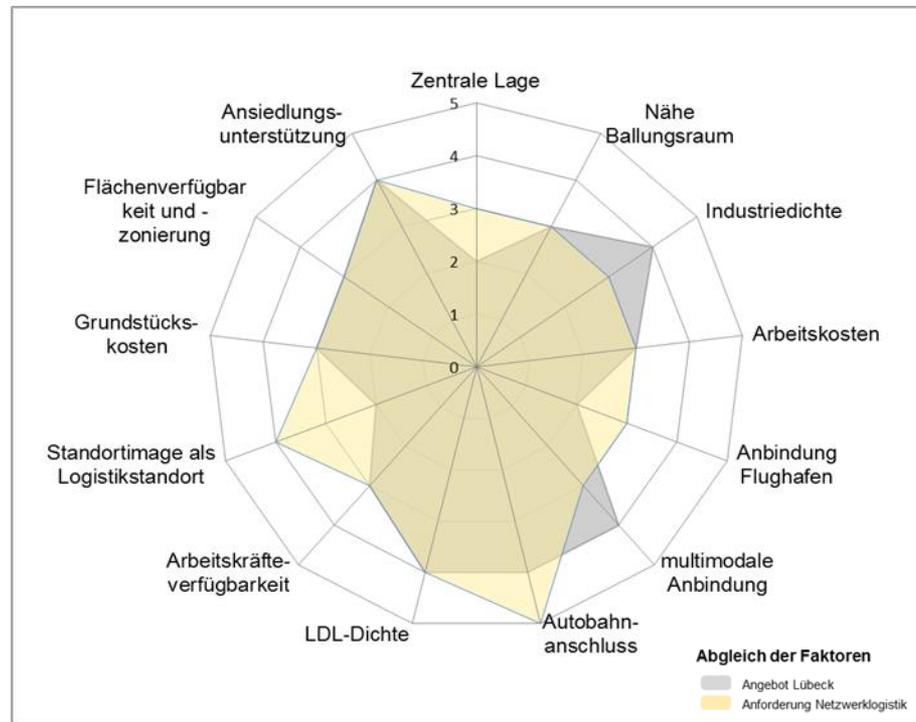


Quelle: Fraunhofer SCS: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013

# Für Systemlogistiker bietet die Stadt Hamburg die günstigere Faktorenkombination

## Standortattraktivität für Netzwerklogistik

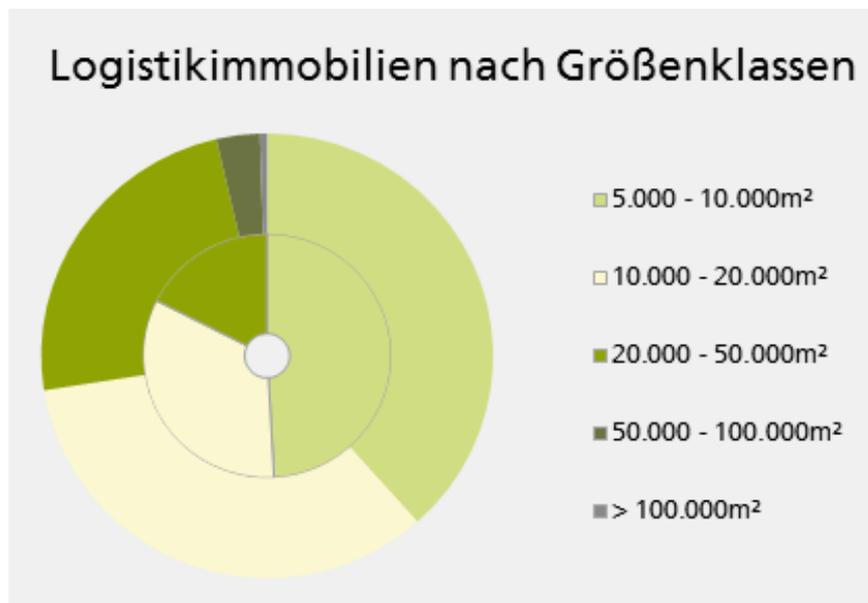
### Typisches Anforderungsprofil Netzwerklogistik



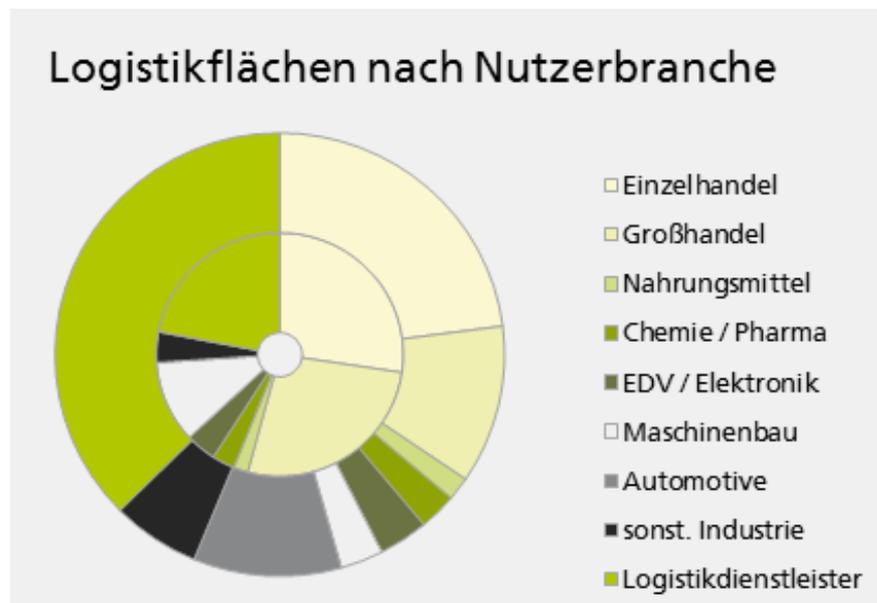
Quelle: Fraunhofer SCS: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013

# Der lokale Logistikimmobilienmarkt ist stark von kleinflächigen Nutzern aus dem Handelsbereich geprägt

## Struktur des Logistikimmobilienmarkts in der Region Lübeck



- Hoher Anteil an kleineren Logistikimmobilien zwischen 5.000 und 10.000 m²
- Keine Großprojekte jenseits der 50.000 m² Nutzfläche



- Außergewöhnlich großer Anteil an Nutzern aus dem (Groß-)Handelsbereich
- Pharma- und Nahrungsmittellogistik liegen im Bundesdurchschnitt

Quelle: Fraunhofer SCS, Auswertung des Stadtkreises Lübeck und der direkt angrenzenden Landkreise

---

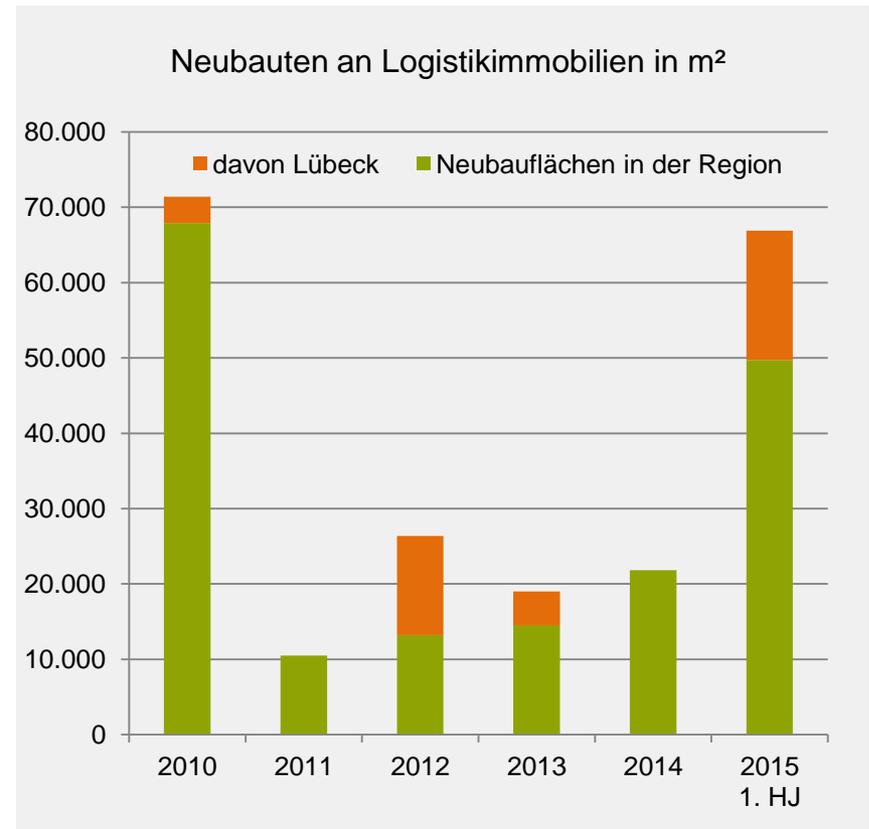
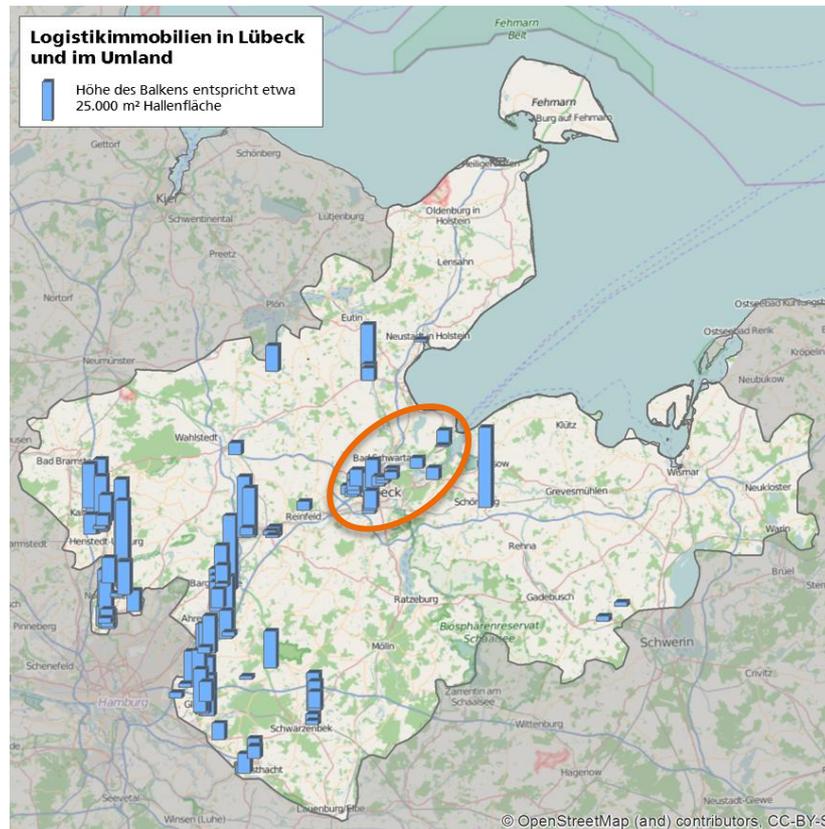
# Agenda – Kernfragen und Antworten des Vortrags

---

1. Wer trägt vor und warum?  
**Kurzvorstellung Fraunhofer SCS**
2. Was macht eine Logistikregion aus?  
**Überblick - Logistikimmobilien und -standorte in Deutschland**
3. Wie attraktiv ist Lübeck als Logistikstandort?  
**Angebotsprofil der Logistikregion Lübeck**
4. Welche Chancen bieten sich für Logistikansiedlungen vor Ort?  
**Dynamik und Perspektiven für die Logistikregion Lübeck**

# In Lübeck können stetig Ansiedlungserfolge verzeichnet werden, die großen Projekte gehen jedoch ins Umland

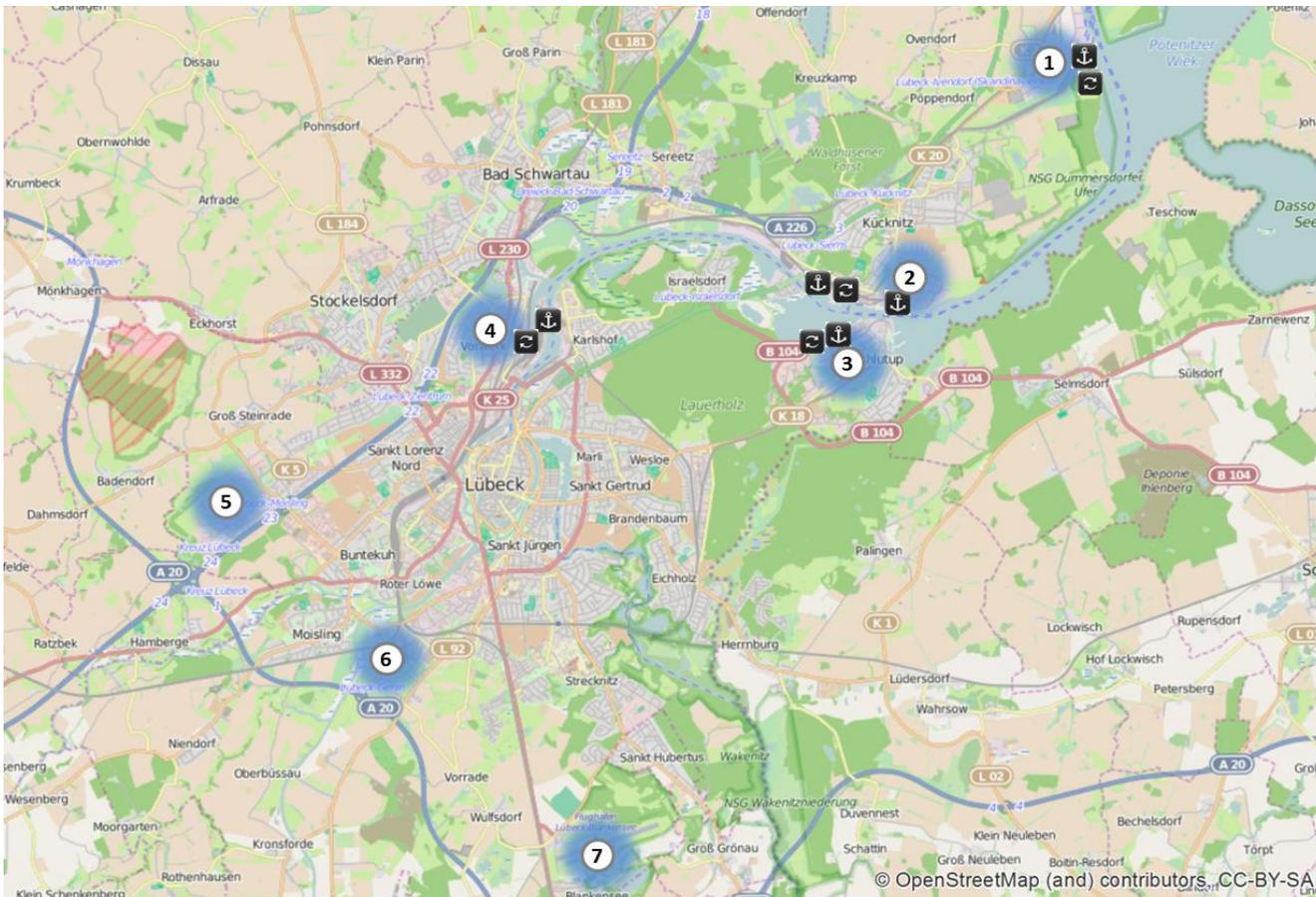
## Entwicklung von Logistikimmobilien in der Region Lübeck



Quelle: Fraunhofer SCS, Auswertung des Stadtkreises Lübeck und der direkt angrenzenden Landkreise

# Lübeck bietet eine Reihe von logistisch attraktiven Mikrostandorten

## Vorhandenes Gewerbeflächenangebot in der Hansestadt Lübeck



- 1) GE Skandinavienkai
- 2) GE Herrenwyk
- 3) GE Schlutup
- 4) GE Posener Straße
- 5) GE Roggenhorst
- 6) GE Genin Süd
- 7) GE Airport Business Park

Quelle: Recherche Fraunhofer SCS

# Aktuell sind nur bei einem Teil dieser Ansiedlungsoptionen freie Gewerbeflächen verfügbar

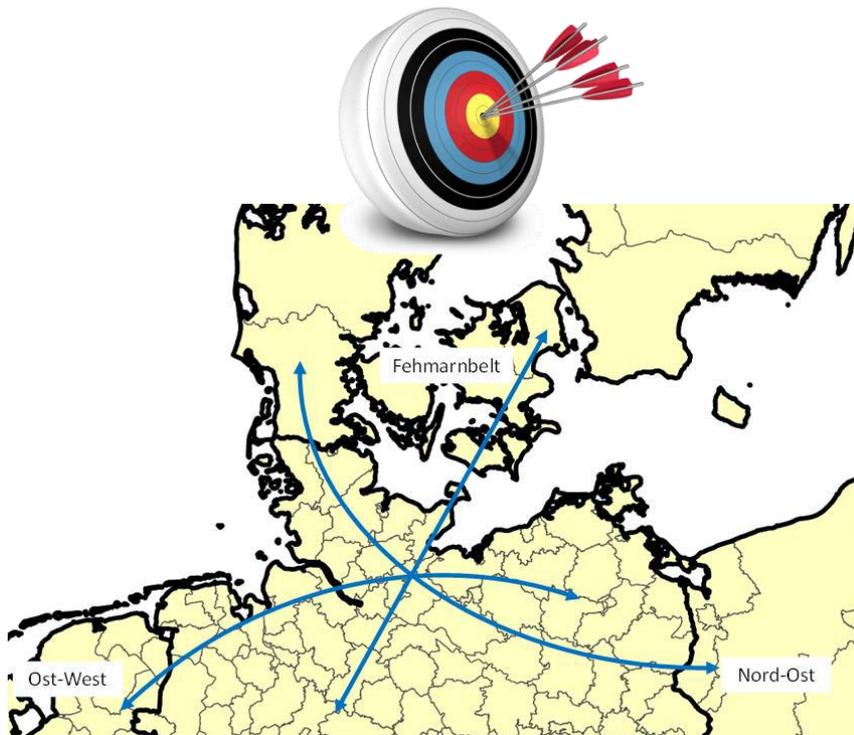
## Kurzfristig verfügbare logistikaffine Gewerbeflächen in Lübeck

Gebiete	Ausweisung	kurzfristig verfügbare Fläche	größte verfügbare Fläche	Preis pro m <sup>2</sup>	Ansiedlungsschwerpunkte	Infrastrukturbindung (Entfernung in km)				
										
① Skandinavienkai	GE	33.000 m <sup>2</sup>	33.000 m <sup>2</sup>	65,00 €	Logistik, hafen-affines Gewerbe	6	ja	89	< 1	< 1
② Herrenwyk	GI/GE	17.000 m <sup>2</sup>	17.000 m <sup>2</sup>	41,00 €	Baustoffe, Recycling	3	ja	86	0	3
③ Schlutup	GI/GE	-	-	k.A.	Produz. Gewerbe, Logistik	6	ja	89	< 1	< 1
④ Posener Str.	GI/GE	-	-	k.A.	Hafenaffines Gewerbe, produz. Gewerbe, Dienstl.	3	ja	79	< 1	< 1
⑤ Roggenhorst	GI/GE	-	-	k.A.	Handel, Dienstleistungen, produz. Gewerbe	1	nein	71	8	8
⑥ Genin Süd	GE	80.000 m <sup>2</sup>	80.000 m <sup>2</sup>	65,00 €	Industrie, Handel	1	mögl.	73	9	9
⑦ Airport Business Park	GE	100.000 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>	65,00 €	bislang keine Gewerbeansiedlungen	2	nein	81	13	13

Quelle: Recherche Fraunhofer SCS

# Die Bündelungsfunktion transeuropäischer Güterströme bleibt eine große Chance für den Logistikstandort Lübeck

## Perspektiven für den Logistikstandort Lübeck



Quelle: Fraunhofer CML

- Zurückgehende Güterumschläge im Hafen aufgrund der FFBQ und aufgrund struktureller Änderungen in der Logistik wichtiger Gütergruppen können mit einem Logistikzentrum kompensiert werden.
- Konzentration auf die logistischen Funktionen eines Import- und Export-Gateways sowie produktionslogistischer Ansiedlungen passt am besten zum lokalen Angebotsprofil
- Die Flächenpotenziale in den flexibelsten Mikrostandorten Lübecks um den
  - Skandinavienkai,
  - Bereich Dänischburg-Siems und
  - im Bereich Vorwerker Hafensollten ermittelt bzw. geprüft werden.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Kontakt:**

Uwe Veres-Homm  
Fraunhofer SCS  
Nordostpark 93  
90411 Nürnberg  
0911-58061 9539  
[uwe.veres-homm@scs.fraunhofer.de](mailto:uwe.veres-homm@scs.fraunhofer.de)