
Die Region Lübeck – Dynamik und Potentiale als Logistikstandort

Vortrag

logRegio Logistikforum 2018, 05.09.2018, Lübeck

Annemarie Wojtech

Fraunhofer SCS, Leiterin Gruppe Market Intelligence



Fraunhofer SCS erhebt und analysiert seit über 10 Jahren strukturiert Daten zum Logistikmarkt

Fraunhofer SCS liefert u.a. Antworten auf folgende Kernfragen



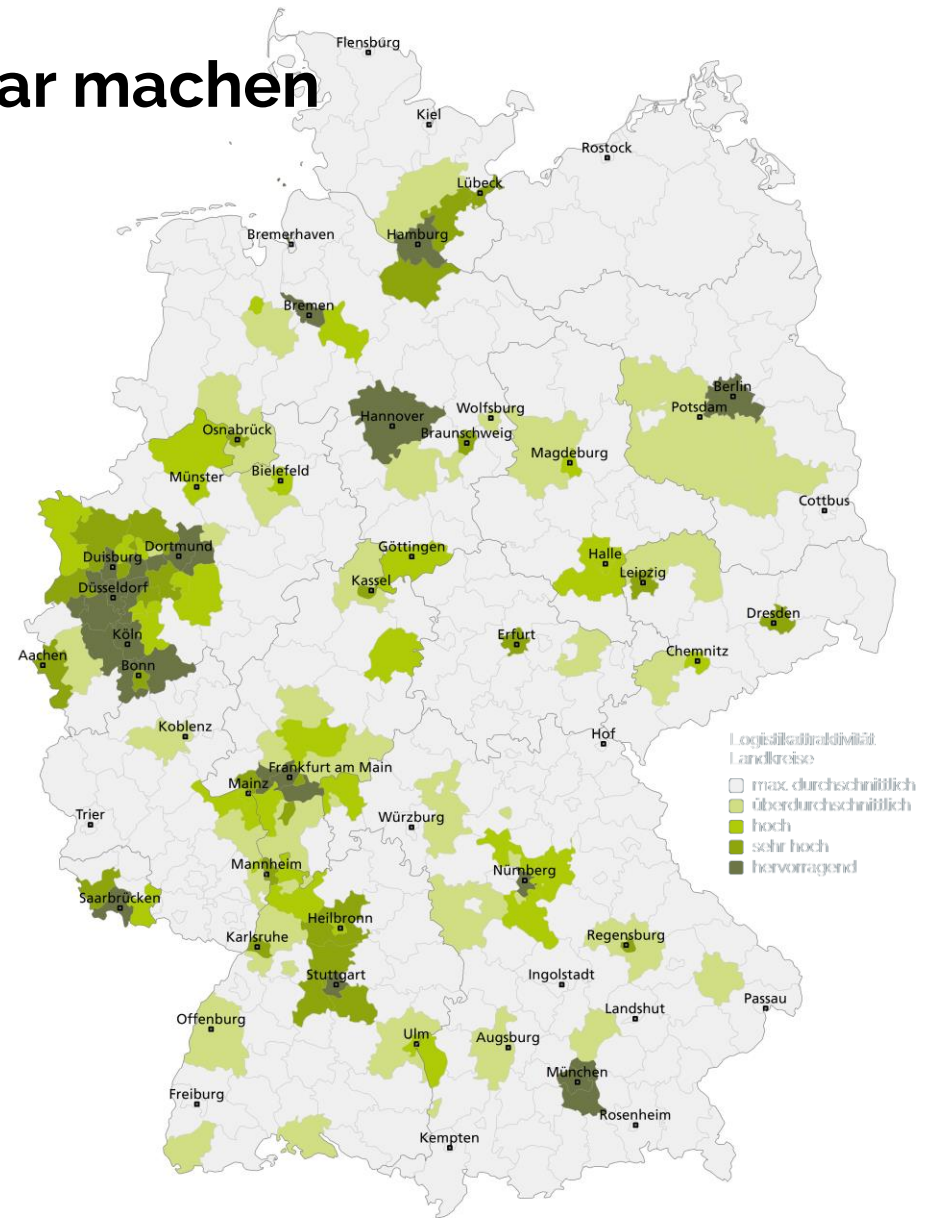
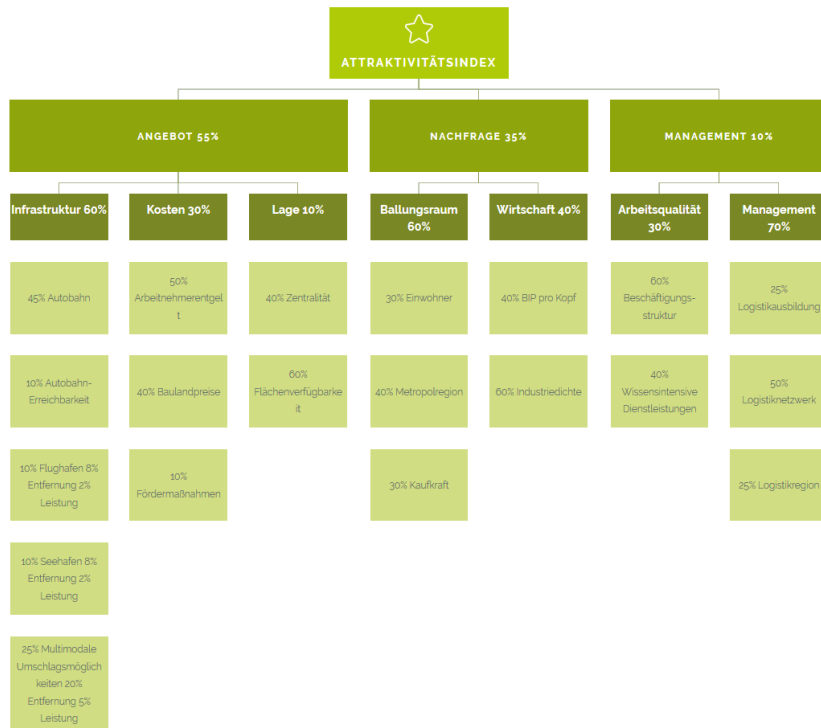
- Wieviel Marktvolumen generiert der Logistikmarkt?
- Wieviel Beschäftigung geht von der Logistikbranche aus?
- Welcher ist der passende Logistikdienstleister für mein Geschäft?
- Welche Standorte verdienen objektiv das Label Logistikregion?
- Wie schneiden die Logistikregionen im Vergleich zueinander ab?
- Welche Standorte eignen sich für welche Logistikfunktionen?
- Wie steht es um das zukünftige Entwicklungspotential?

Logistikattraktivität messbar machen

Attraktivitätsindex

Die attraktivsten Logistikregionen

- Basis: Stadt- und Landkreisebene
- 23 Bewertungskriterien

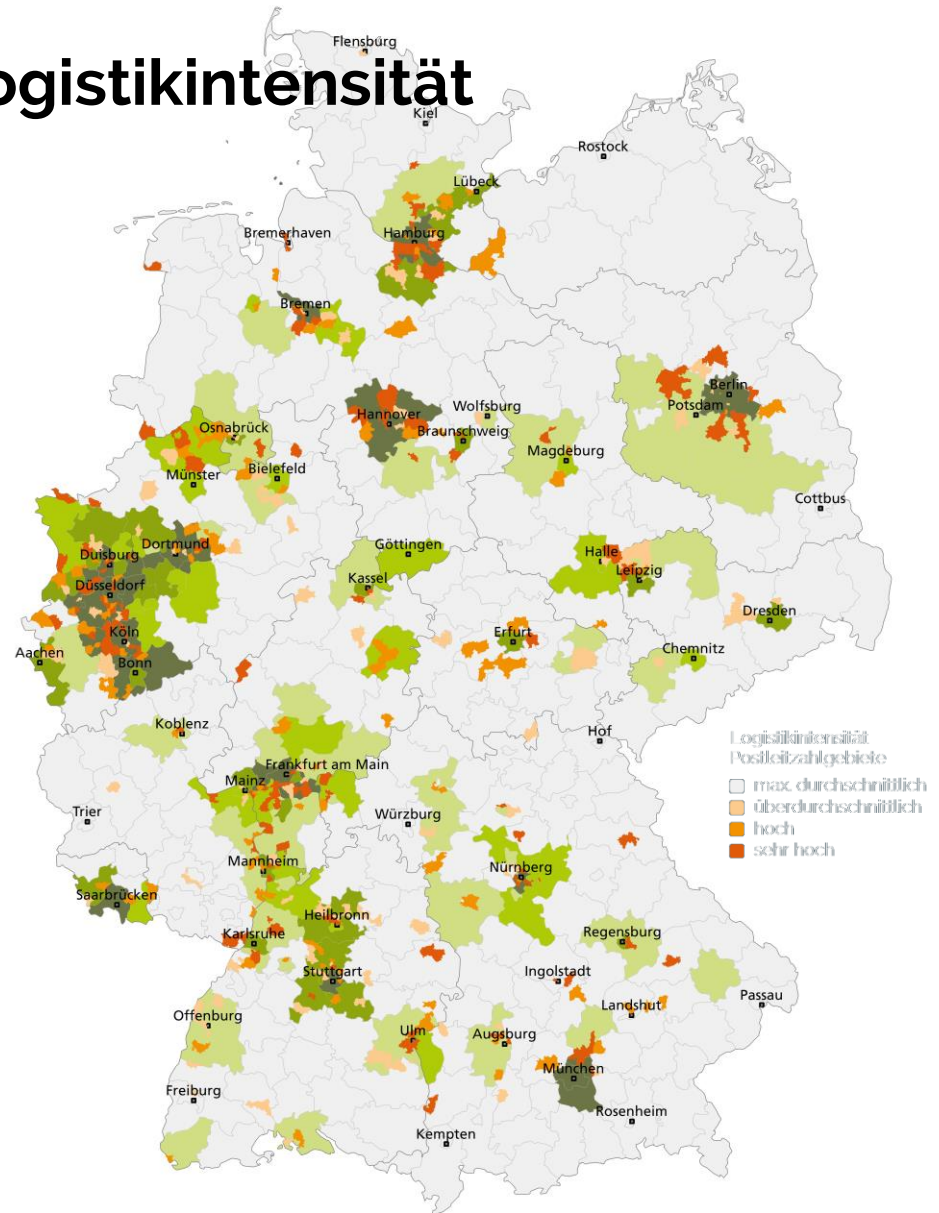


Logistikattraktivität trifft Logistikintensität

Intensitätsindex

Die intensivsten Logistikregionen

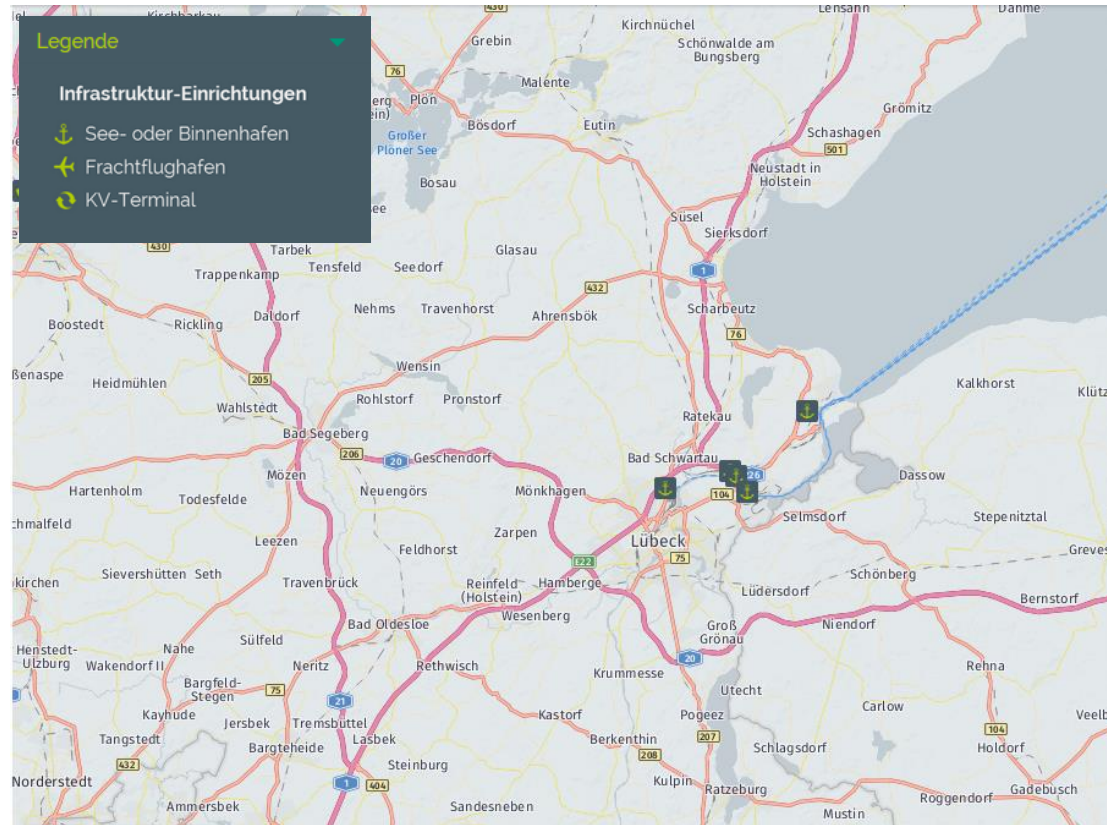
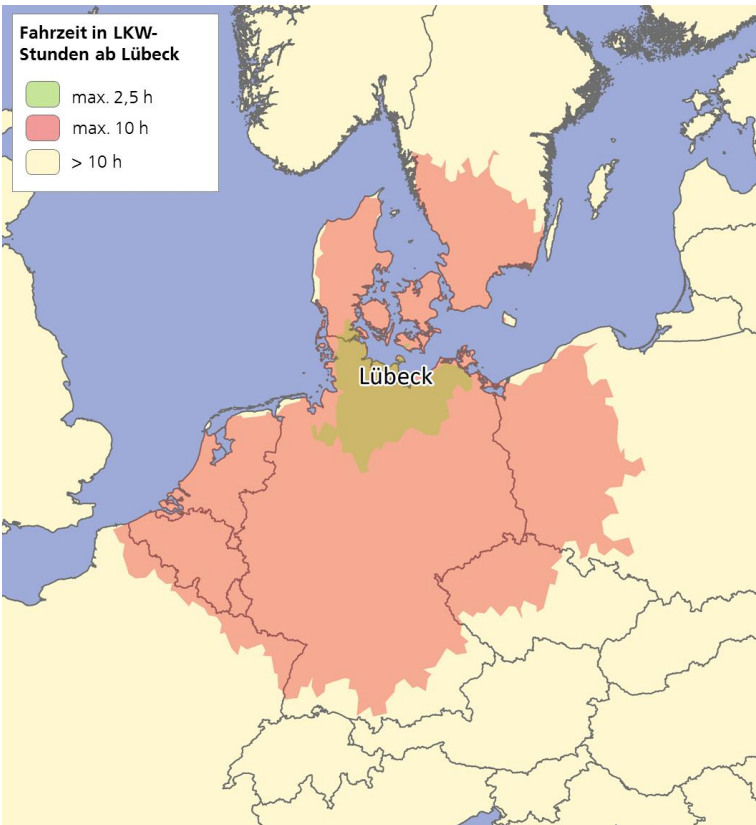
- Basis: 5-stellige Postleitzahlebene
- Logistikimmobilien-Datenbank



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

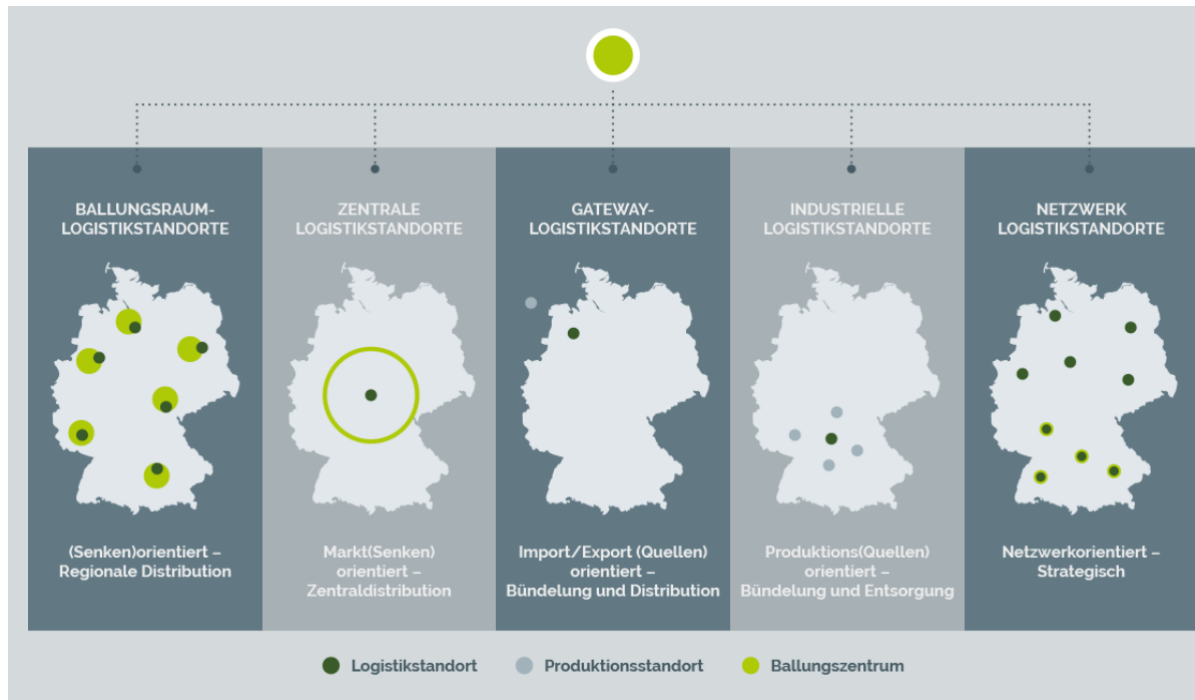
Ergebnis der
Potentialanalyse 2015

Lage und Infrastruktur im Bereich Lübeck



Ein spezielles Logistikgeschäft erfordert spezielle Standorte

Abkehr vom Standard-Standort: 5 Logistikstandorttypen

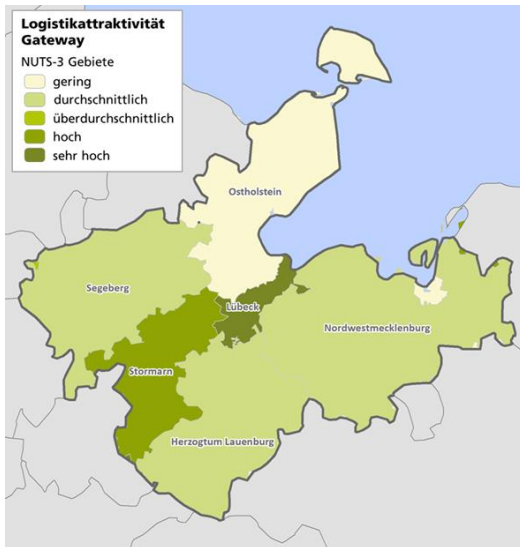


- Logistikansiedlungen sind heterogen
- Ansiedler haben unterschiedliche Anforderungen an Standorte
- Standorte haben wiederum spezifische Stärken als Angebot
- Identifizierung von Spezialisten, Nischen & »Hidden Champions«

Die Region eignet sich insbesondere als internationaler Güterdrehscheibe sowie zur regionalen Versorgung

Ergebnis der
Potentialanalyse 2015

Logistikprofil „Region um Lübeck“



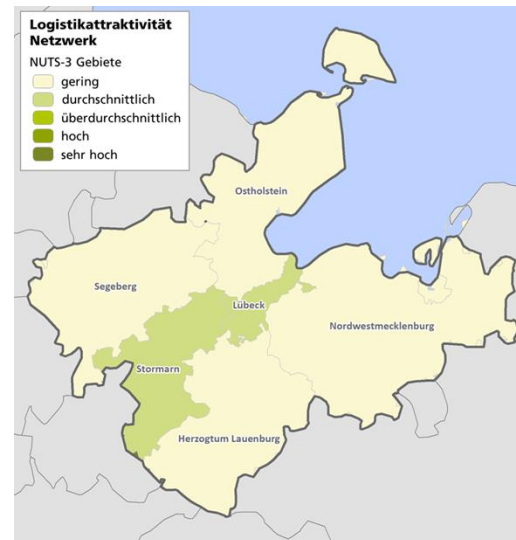
■ Die Hafeninfrastuktur prädestiniert die Region um Lübeck als Drehscheibe für weit-räumige Güterströme

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

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

Die Region um Lübeck eignet sich dagegen weniger als Zentralstandort oder als Teil von Systemnetzen

Logistikprofil „Region um Lübeck“

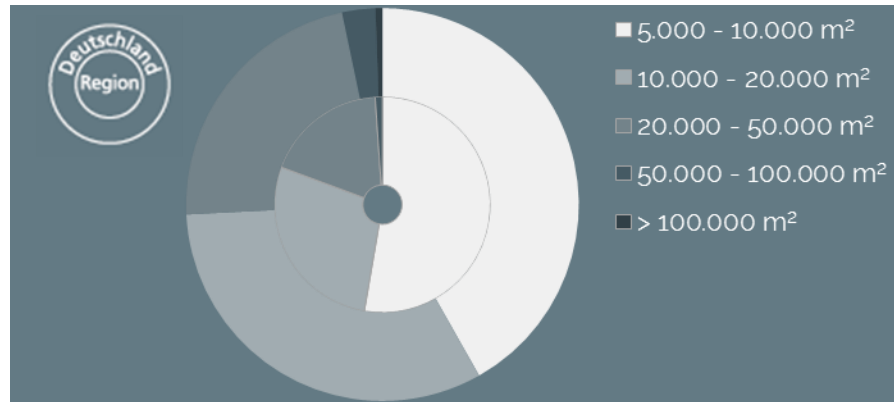


- Zentrale Distributionszentren siedeln sich nur in Ausnahmefällen in der Region um Lübeck an

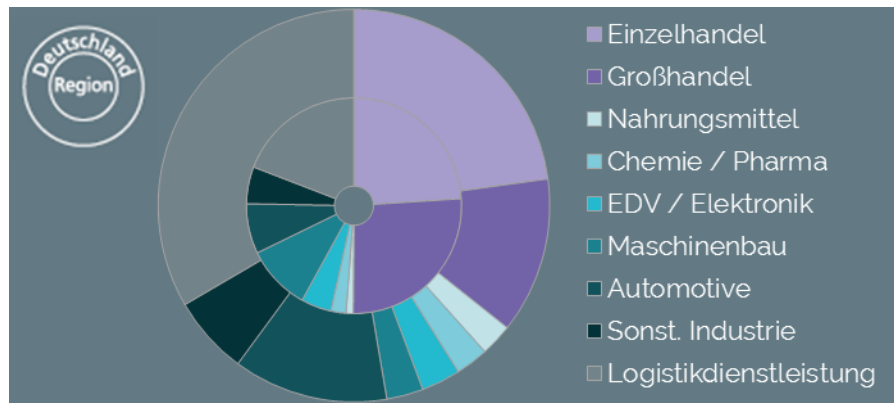
- Für Systemlogistiker bietet die Stadt Hamburg die günstigere Faktorenkombination

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

Struktur des Logistikimmobilienmarkts in der Region um Lübeck



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



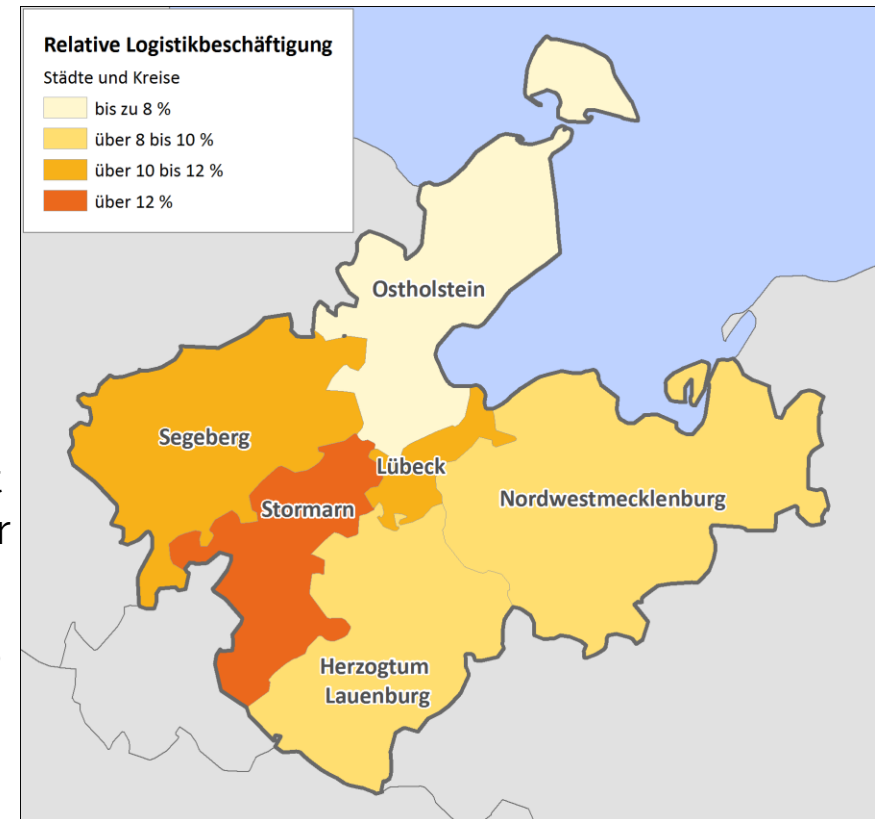
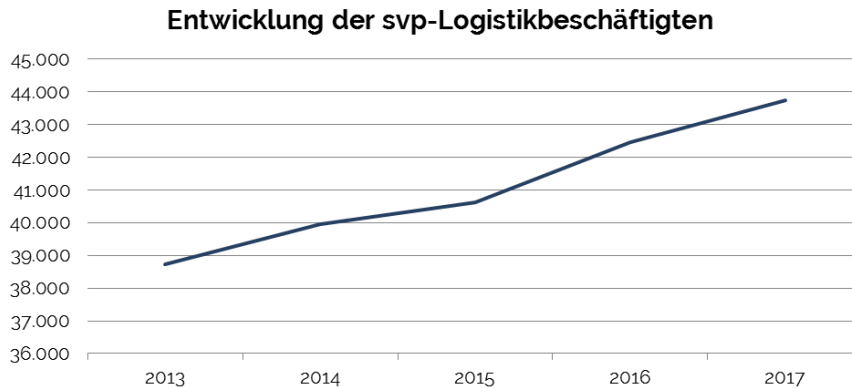
- Außergewöhnlich großer Anteil an Nutzern aus dem (Groß-) Handelsbereich
- Vergleichsweise geringerer Anteil von Logistikdienstleistern

Quelle: Fraunhofer SCS, Auswertung der Hansestadt Lübeck und der direkt angrenzenden Kreise.

Stand: 30.06.2018
© Fraunhofer IIS

Die Logistik sorgt in der Region um Lübeck für Arbeitsplätze und Beschäftigungswachstum

Entwicklung der Logistikbeschäftigung in der Region um Lübeck

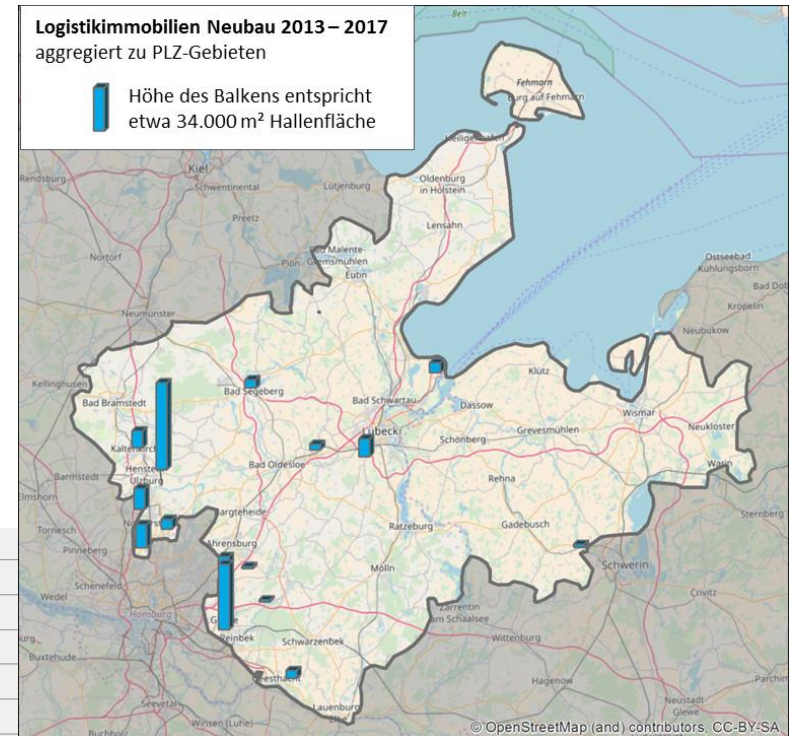
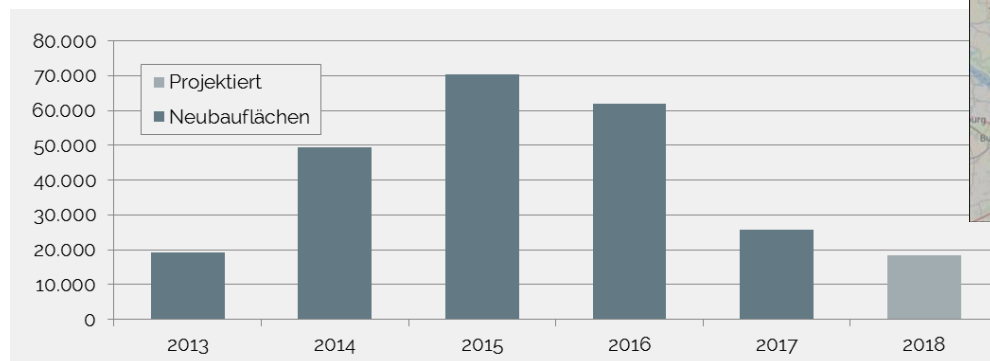


- Knapp **44.000** svp-Beschäftigte und damit **10,3%** aller svp-Beschäftigten gehen in der Region logistischen Tätigkeiten nach
- Kontinuierliche Steigerung in den letzten 5 Jahren
- Im Vergleich zu Deutschland überdurchschnittlich hohes Wachstum in den letzten zwei Jahren (+8%, in D +6%)

Seit 2015 sinkt die Neubautätigkeit, Projekte werden vor allem im weiteren Umland von Lübeck realisiert

Entwicklung von Logistikimmobilien in der Region um Lübeck

- Durchschnittlich werden jedes Jahr rund 40.000 m² an Logistikfläche entwickelt
- Abnehmende Neubautätigkeit seit 2015
- Abwanderung ins Umland von Lübeck



Großflächige für die Logistik attraktive Ansiedlungsoptionen sind in der Region um Lübeck kaum verfügbar

Kurzfristig verfügbare logistikaffine Gewerbeflächen

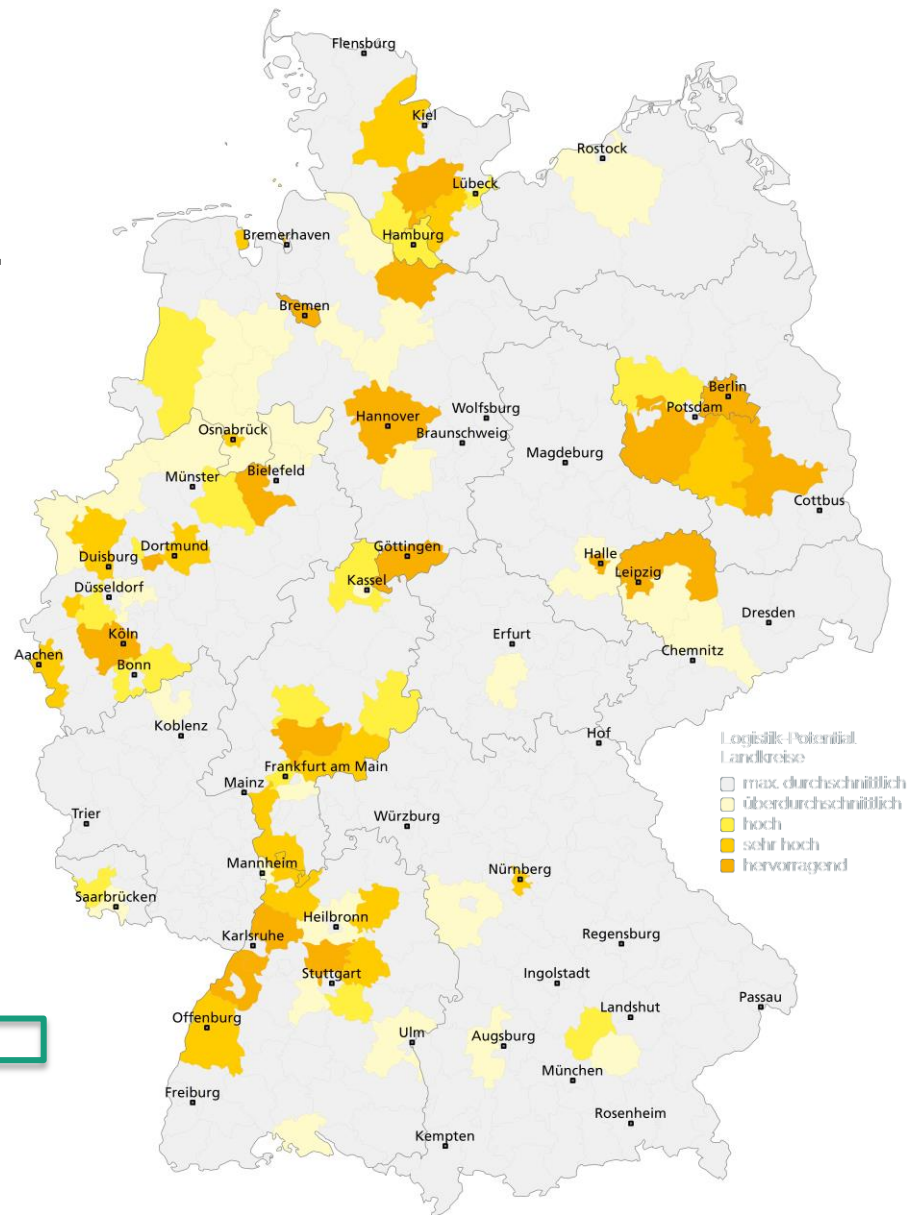
Gebiete	Ausweisung	kurzfristig verfügbare Fläche	größte verfügbare Fläche	Preis pro m ²	Stadt/ Kreis	Infrastrukturanbindung (Entfernung in km)				
										
① Bad Oldesloe (Teilfläche)	GE	150.000 m ²	80.000 m ²	k.A.	Stormarn	2	nein	37	30	37
② Interkommunales Gewerbegebiet Reinfeld/Stubbendorf	GE	70.000 m ²	70.000 m ²	64,00 €	Stormarn	1	nein	57	17	25
③ Genin Süd	GE	44.000 m ²	44.000 m ²	ab 80,00 €	Lübeck	1	mögl.	73	9	9
④ Logistikpark Lanken	GE	110.000 m ²	28.000 m ²	45,00 €	Herzogtum Lauenburg	5	nein	48	46	40
⑤ Skandinavienkai	GE	27.000 m ²	27.000 m ²	70,00 €	Lübeck	6	ja	89	< 1	< 1
⑥ Bad Segeberg - Burgfelde	GE	k.A.	25.000 m ²	45,00 €	Segeberg	3	nein	47	36	44

Quelle: Recherche Fraunhofer SCS

Hohe Nachfrage trifft auf Flächenknappheit

Potentialindex zur Abschätzung der mittelfristigen Neubauentwicklung

Logistikregion	Flächenverfügbarkeit	Lokales Nachfragepotential
Leipzig/Halle	■	■
Bremen	■	■
Berlin/Brandenburg	■	■
Oberrhein	■	■
Magdeburg	■	■
Münster/Osnabrück	■	■
Mitte D	■	■
Würzburg/Schweinfurt	■	■
Saarland	■	■
Östliches Ruhrgebiet	■	■
Hannover	■	■
Kölner Bucht	■	■
Duisburg/Niederrhein	■	■
Schwaben	■	■
Erfurt	■	■
Donau	■	■
Nürnberg	■	■
Hamburg	■	■
Rhein-Main	■	■
Stuttgart	■	■
Rhein-Neckar	■	■
München	■	■
Koblenz	■	■



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Annemarie Wojtech
Fraunhofer SCS
Nordostpark 93
90411 Nürnberg
0911-58061 9584
annemarie.wojtech@scs.fraunhofer.de