



2008

Büroimmobilienmarkt in Lübeck

The Lübeck office market



Die Hansestadt Lübeck

Das Oberzentrum im Norden

Lübeck ist weltbekannt. Für das Holstentor, sein Marzipan und die Buddenbrooks. Als UNESCO Weltkulturerbe und Tourismusmagnet. Hier gehen Tradition und Moderne vielfältige und vielversprechende Symbiosen ein. Hier trifft ein pulsierendes Zentrum für Kulturtreibende auf einen fruchtbaren Campus für Bildung, Wissenschaft und Forschung. Vor allem aber ist Lübeck ein attraktiver und zukunftsweisender Standort für Produktion und Dienstleistungen.

Der tiefgreifende wirtschaftliche Wandel vom traditionellen Handels- und Produktionsstandort zu einem modernen Dienstleistungs- und Hochschulstandort wird in der Hansestadt Lübeck erfolgreich gelebt. So liegen die wirtschaftlichen Schwerpunkte der mit rund 214.000 Einwohnern zweitgrößten Stadt Schleswig-Holsteins heute vor allem in den Bereichen Ernährungs- und Gesundheitswirtschaft sowie Logistik. Nicht zu vergessen: die vier Lübecker Hochschulen, deren positive Entwicklung auch den Gewerbeimmobilienmarkt in Bewegung halten. Beispielsweise durch die Gründung der Fraunhofer Einrichtung für Marine Biotechnologie (EMB), welche mit rund 200 Beschäftigten im Bereich des Hochschulstadtteils entstehen wird. Oder durch den Bau des Biotechnikums an der Fachhochschule Lübeck, welches unter anderem durch die Profilierung der Hansestadt im Bereich der Ernährungswirtschaft notwendig wird. Hier geht's der Zukunft entgegen.

The Hanseatic city of Lübeck

A metropolitan center in the North

Lübeck is well known the world over. For its Holstentor town gateway, its marzipan and the Buddenbrooks saga. As a UNESCO World Heritage Site and tourist magnet. A city where the traditional and the modern combine to create promising symbioses. A vibrant cultural center meets a flourishing campus for education, science and research. But above all, Lübeck is an attractive and future-oriented location for both manufacturers and service providers.

This Hanseatic City has successfully made the transition from a traditional trading and manufacturing location to a modern service and university location. The economy of Schleswig-Holstein's second largest city (population: 214,000) is now mainly focused on the food, healthcare and logistics industries. Not to forget Lübeck's four universities; their success is one of many factors that exert a positive influence on the commercial property market. One example is the Fraunhofer Research Institution for Marine Biotechnology (EMB), to be situated with its 200 employees in the Hochschulstadtteil (University district). Another is the construction of the Biotechnikum (biotech center) at the Lübeck University of Applied Sciences; the need for this facility has arisen as one result of Lübeck's increasingly high profile within the food industry. Lübeck – a city looking toward the future.

Optimale Anbindung für Büronutzer

Von Vorteil für alle Branchen: die einzigartige Lage der Hansestadt als historisch gewachsener und in den letzten Jahren konsequent ausgebauter Verkehrsknotenpunkt im Norden. In Lübeck kreuzen sich die Verkehrswege der kontinentaleuropäischen, der skandinavischen und der baltischen Warenströme. Hier ist man optimal angebunden an Land, Luft und natürlich Wasser. Über die A1, die Lübeck in 30 Minuten mit Hamburg und nach Fertigstellung der festen Fehmarnbelt-Querung in 120 Minuten mit Kopenhagen verbindet. Oder die A20, die bereits heute eine optimale Anbindung nach Berlin und Stettin sowie mittelfristig in die baltischen Staaten und bis nach St. Petersburg bietet. Hervorragend angebunden ist Lübeck vor allem durch den größten Airport Schleswig-Holsteins mit internationalen Linienverbindungen in europäische Metropolen. Ergänzt wird dieses Angebot durch direkte ICE Verbindungen nach Berlin, Kopenhagen und München. Und nicht zu vergessen: Lübeck ist Deutschlands drittgrößter Universalhafen mit direkter Anbindung an Autobahnen, Schienen- und Binnenwasserstraßennetz. Kein Oberzentrum im Norden bietet eine vergleichbare Erreichbarkeit: optimiert für nachhaltige Investitionen in den Büroimmobilienmarkt.

Die Chance: Büroflächen im Wandel

Auch das Bild des Büroflächenmarkts verändert sich in Lübeck mit dem wirtschaftlichen Wandel – durch ein Umdenken, das sich sowohl in der Nutzung als auch im Bedarf weiterhin deutlich fortsetzt. Viele der ansässigen Firmen investieren in ihren Standort, indem sie sowohl durch die Optimierung bestehender Immobilien als auch durch Neubauten moderne und zukunftsfähige Büroflächen schaffen. So ist in Lübeck-Travemünde das Hafenhäuser mit rund 11.000 m² Nutzfläche für Logistikunternehmen fertiggestellt, im Jahr 2008 hat die Drägerwerk AG ihren Neubau mit rund 23.200 m² Büro- und Forschungsflächen in unmittelbarer Wasserlage bezogen, während vor allem im Bahnhofsumfeld, der Innenstadt und im Hochschulstadtteil weitere Um- und Neubauten ihrer Fertigstellung entgegenzusehen.

Lübeck: Markt für Investoren

Mit diesem Büromarktbericht fasst die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH zum dritten Mal aktuelle Zahlen zur Angebots- und Nachfragesituation, zu Mieten und Renditen in der Hansestadt zusammen. Für eine Steigerung der Markttransparenz und zur Erhöhung der Sicherheit bei Immobilieninvestitionen in den Lübecker Büromarkt. Und es zeigt sich: Lübeck gehört laut DEGI zu den Immobilienmärkten mit dem höchsten Markttransparenzindex und ist damit als Markt für Investoren eine Gelegenheit.

Optimal transport infrastructure for office users

Lübeck is located at a historic crossroads that besides having developed in significance over centuries has also been subject to major improvements in recent years. This represents an enormous benefit for all fields of commerce. Lübeck is where the continental European, Scandinavian and Baltic transport and trade routes meet. With optimal integration into land, air and (of course) water-based transportation networks. The A1 autobahn offers a travel time of 30 minutes between Lübeck and Hamburg; and when the fixed Fehmarn Belt crossing is opened, the travel time to Copenhagen will be just 120 minutes. The A20 autobahn is the main component of what are already optimal links to Berlin and Szczecin (Poland); it also connects with the main road links to the Baltic States and St Petersburg which are set to be significantly improved in the medium-term future. Another great infrastructural asset for Lübeck is Schleswig-Holstein's largest airport with international routes to major European metropolitan centers. All this is complemented by direct Inter-City Express (ICE) rail links to Berlin, Copenhagen and Munich. And finally, but by no means less important, Lübeck is Germany's third largest universal port, directly connected to the autobahn, rail and inland waterway networks. No other major metropolitan center in the North offers comparable accessibility – optimized for sustainable investment in the office property market.

The opportunity: Office space situation undergoing transformation

Lübeck's office space market, too, is changing as part of the economic transformation – new thinking continues to play a significant part, with changes occurring both in use and demand. Many local companies are investing in their location by optimizing existing real estate and by constructing modern office buildings, purpose-built with a view to providing the kind of office space capable of meeting future needs. The new Hafenhäuser (port offices) in Lübeck Travemünde is now finished, providing 11,000 m² of usable floor space for logistics companies. In 2008, the largest private enterprise in Schleswig-Holstein, Drägerwerk AG, moved into its new waterside building with around 23,200 m² of space for both offices and research facilities. And further conversions and new building projects are set for completion, especially in the area around the main rail station, the city center and the Hochschulstadtteil (university district).

Lübeck: A market for investors

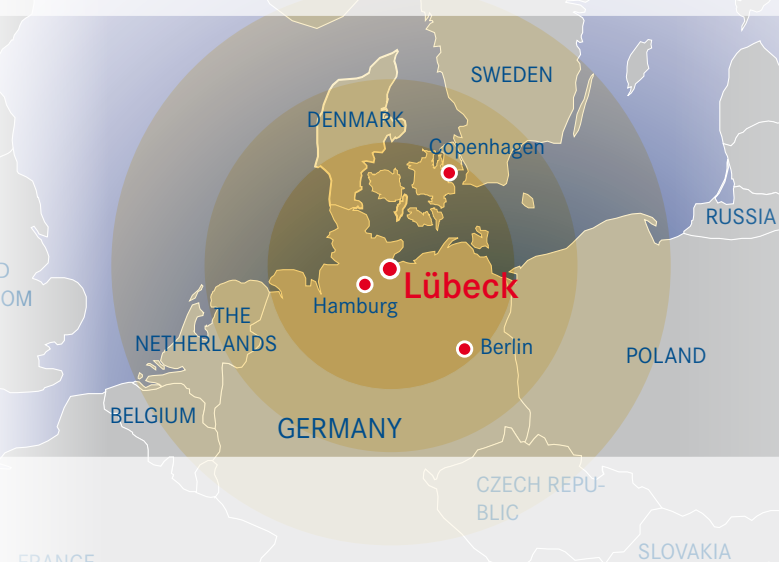
This is the third office market report prepared by the Lübeck Business Development Corporation. It summarizes – giving current figures – the supply and demand situation, rent levels and yields in Lübeck. It is intended to increase market transparency and certainty for those considering investing in office real estate in the city. And the results speak for themselves; according to DEGI, Lübeck is among the property markets with the highest market transparency index, making it a good opportunity as a market for investors.

Vitaler Standort in Nordeuropa

Rund 214.000 Einwohner : Einzugsgebiet von 6,5 Mio. Menschen (Radius 120 Min.) : 17.000 Betriebe : 111.000 Erwerbstätige : 65 km bis Hamburg : 250 km bis Kopenhagen : Autobahnkreuz : Linienflughafen : ICE Bahnhof : Größter deutscher Ostseehafen : Wachsender Hochschulstandort.

An energetic location in the North of Europe

Population of 214,000 : 6.5 million people within catchment area (radius of 120 mins) : 17,000 businesses : 111,000 jobs : 65 km (40 miles) from Hamburg : 250 km (156 miles) from Copenhagen : autobahn intersection : international airport : Inter-City Express (ICE) rail station : largest Baltic Sea port in Germany : growing university location.





Das Angebot kommt an

Wachstum bei wenig Leerstand

Der Büroflächenmarkt in Lübeck wächst stetig und regelmäßig. Und während das Angebot an attraktiven Büroflächen zunimmt, bleibt die Leerstandsquote in der Hansestadt so gut wie konstant. Die stabile Nachfrage ist vorhanden, das wachsende Angebot wird vom Markt nahezu vollständig absorbiert.

In Zahlen sieht das so aus: Während die gesamte Lübecker Bürofläche gemäß gif Definition in den Jahren 2000 bis 2007 von 718.000 m² auf 774.000 m² um 8 Prozent gestiegen ist, liegt die Leerstandsquote fast unverändert bei 22.000 m² entsprechend 2,8 %. Der Bedarf für moderne Büroflächen ist also da.

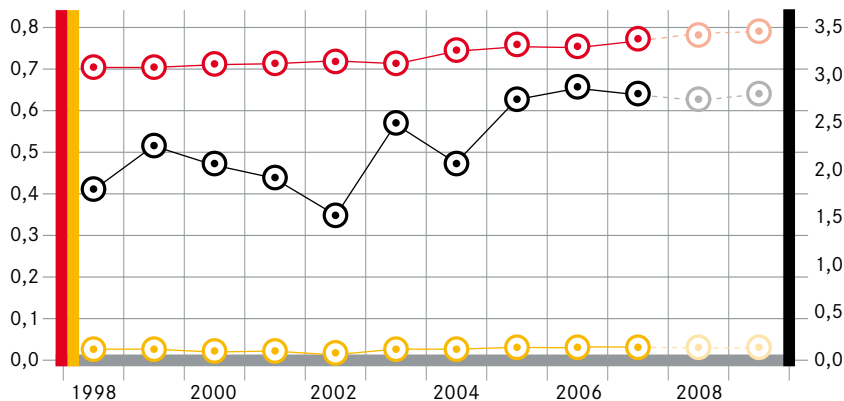
Market absorbing supply

Growth with a low vacancy rate

The Lübeck office space market is growing continually and steadily. And while the supply of attractive office space is increasing, the vacancy rate remains nearly constant. A strong demand exists, and the growing supply is being almost completely absorbed by the market.

The figures look like this: While the total amount of office space in Lübeck as defined by the German Society of Property Researchers (gif) increased by 8% from 718,000 m² to 774,000 m² between 2000 and 2007, the vacancy rate remains almost unchanged at 22,000 m² or 2.8%. A fact that reaffirms the demand for modern office space.

Flächenbestand und Leerstand



Total office space and vacant office space in the Hanseatic City of Lübeck

Quelle: REWIS (Bulwien Gesa AG)

Legende:

rot = Flächenbestand in Mio. m²

gelb = Leerstand in Mio. m²

schwarz = Leerstandsrate in %

Source: REWIS (Bulwien Gesa AG)

Key:

red = Total office space in million m²

yellow = Vacant office space in million m²

black = Vacancy rate in %

Chancen in bester Lage

Neben der Innenstadt als klassischem Bürostandort weisen in der Hansestadt insbesondere die angrenzenden Bereiche - wie das Bahnhofsumfeld oder die Nördliche Wallhalbinsel - einen hohen Büroflächenanteil auf. Dass die Lübecker Innenstadt ein Viertel des gesamtstädtischen Leerstandes auf sich vereinigt, birgt Chancen für Investoren. Denn vor allem hier sind viele Immobilien in den 50er und 60er Jahren entstanden, die den heutigen Marktansprüchen nur noch eingeschränkt gerecht werden. Gerade hierdurch bieten sich vielfältige Möglichkeiten zu Modernisierungen, zu Revitalisierung und Reinvestment, wie die Entwicklung des „Posthofes“ oder des Gebäudekomplexes „Kohlmarkt 7-15“ deutlich machen. Unterstützt wird dieser Trend derzeit besonders durch den Vitalitätsaufschwung in der Lübecker Innenstadt. Denn jüngste Entwicklungen werten vor allem die Altstadtinsel deutlich auf. Hier bezog das Unternehmen Peek & Cloppenburg im Jahr 2005 5.200 m² an Lübecks prominentester Stelle auf der Westseite des Marktes. Hier ist das Kanzleigebäude an Lübecks frequenzstärkstem Standort für den kleinteiligen Einzelhandel umgebaut worden. Hier hat man die belebten Shoppingmeilen Hüsstraße und Fleischhauerstraße erfolgreich gestaltet. Und nicht zuletzt hat im Jahr

Opportunities at top locations

Besides the classic city center office location, the bordering districts - such as the area around the main rail station and the Nördliche Wallhalbinsel peninsula - also have a high proportion of office space. The fact that a quarter of the city's total vacant real estate is concentrated in the center of Lübeck holds opportunities for investors. Much of the real estate here was built in the 50s and 60s, and has limited ability to satisfy user requirements in today's market. That presents a palette of modernization, revitalization and reinvestment possibilities, as clearly illustrated by the development of the "Posthof" and the "Kohlmarkt 7-15" building complex. These possibilities are now becoming especially interesting due to the recent revitalization of central Lübeck. The historic city center is being enhanced by redevelopment. Here, in 2005, Peek & Cloppenburg moved into 5,200 m² premises at Lübeck's most prominent location on the west side of the market. The historic Kanzleigebäude situated at Lübeck's busiest location has been converted for mixed smaller-scale retailing. There are also the popular shopping streets Hüsstraße and Fleischhauerstraße that have recently undergone extensive renovation. And yet another exciting redevelopment - completed in 2008 by Tenkhoff Properties - is the Haerder Center, a shopping and office center with 13,000 m² floor area.

2008 die Tenkhoff Properties die attraktive Neugestaltung des Haerder Centers zu einem Einkaufs- und Bürozentrum mit 13.000 m² Bruttogeschossfläche abgeschlossen.

Trend zu Fremdnutzungen

Auf dem Lübecker Büromarkt verändert sich der Flächenanteil, der zur Befriedigung der Nachfrage von Eigennutzern bestimmt ist. Während dieser Anteil in der Vergangenheit konstant bei etwa 60 Prozent lag, zeichnet sich eine Verschiebung hin zu Büroflächen für Fremdnutzer ab. So haben die Großprojekte der jüngsten Vergangenheit gezeigt, dass auch in der Hansestadt die Eigennutzer seltener zugleich Eigentümer der von ihnen bezogenen Immobilien werden. Die Eigennutzer investieren in Lübeck mit eindeutiger Tendenz weniger selbst und schließen sich für ihre Projekte zunehmend mit kompetenten Projektentwicklern und Immobilieninvestoren zusammen.

Neuzugänge bringen Bewegung

Die Entwicklung der Büroflächenneuzugänge unterliegt bei durchschnittlich 10.500 m² neuer Bürofläche pro Jahr deutlichen Schwankungen. So lag der Wert in den Jahren 2000, 2001 und 2004 jeweils bei über 13.000 m², in 2007 sogar bei 25.000 m². Diese Werte basieren auf freiwilligen Angaben der Bauherren. Daher ist davon auszugehen, dass sie vom tatsächlichen Flächenneuzugang in der Hansestadt deutlich abweichen. So wurde im Jahr 2006 etwa der Neubau des Hafenhauses mit rund 11.000 m² Nutzfläche fertiggestellt, der in den Werten nicht enthalten ist. Und auch viele andere Großfertigstellungen sprechen für einen höheren Büroflächenneuzugang, der vom Lübecker Markt umgehend aufgenommen wurde. In diesem Zusammen-

Trend toward renting

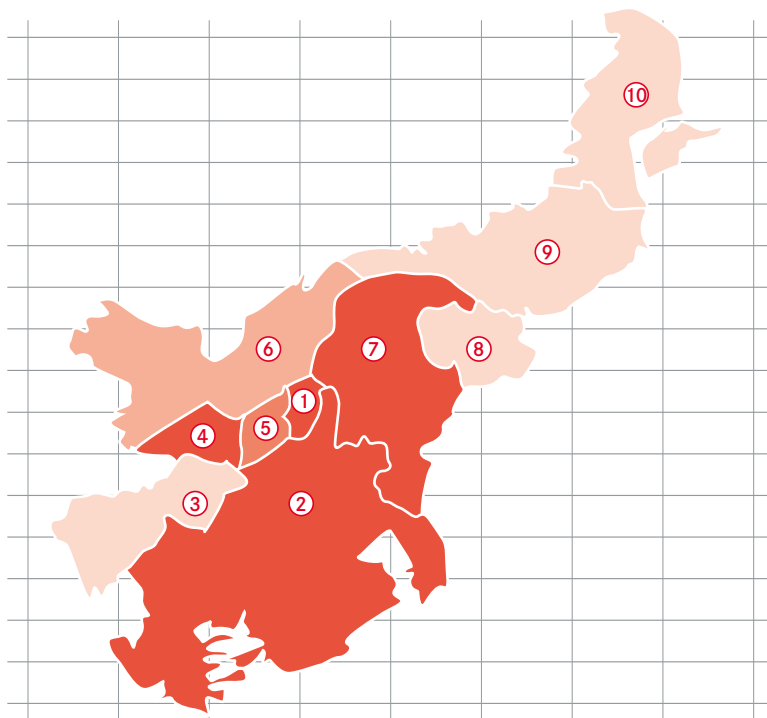
Within the Lübeck office market, changes are taking place in the proportion of office space going toward satisfying the demand from owner-occupiers and occupier/investor partnerships. Whereas this proportion has in the past remained constant at around 60 percent, there are now signs of a shift toward office space being rented. Recent large projects have shown that in Lübeck, as elsewhere, the occupier of a premise is less and less often also the owner. The tendency among occupiers in Lübeck is distinctly toward investing less in bricks and mortar themselves; instead they are increasingly joining forces with competent project developers and real estate investors.

New completions add energy

Office completions – at an average of 10,500 m² of new office space per year – have been showing considerable fluctuation in Lübeck. In each of the years 2000, 2001, and 2004, the figure was over 13,000 m²; in 2007 it was as high as 25,000 m². These figures are based on information voluntarily submitted by developers and investors in property so it can be assumed that they deviate appreciably from actual new completion levels. In 2006, for instance, the new Hafenhause (port offices) at around 11,000 m² of usable floor space was completed, but was not included in the figures. And there have been many other sizeable completions – readily taken up by the Lübeck market – that also indicate a higher rate. Particularly worth mentioning are: the Linden Arcades with 27,000 m² retail and office space at Lübeck main rail station; the Media Docks on the Nördliche Wallhalbinsel Peninsula with 5,700 m² office space; the 5,600 m² university building for the institutes in the area of informatics and medical technology, jointly

Büroflächenbestandsverteilung nach Stadtteilen 2008 in der Hansestadt Lübeck

Lübeck office space distribution in 2008 according to district



Quelle: Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH
 Legende: Büroflächenbestandsverteilung nach Stadtteilen in %
 Source: Lübeck Business Development Corporation
 Key: Office space distribution according to district in %

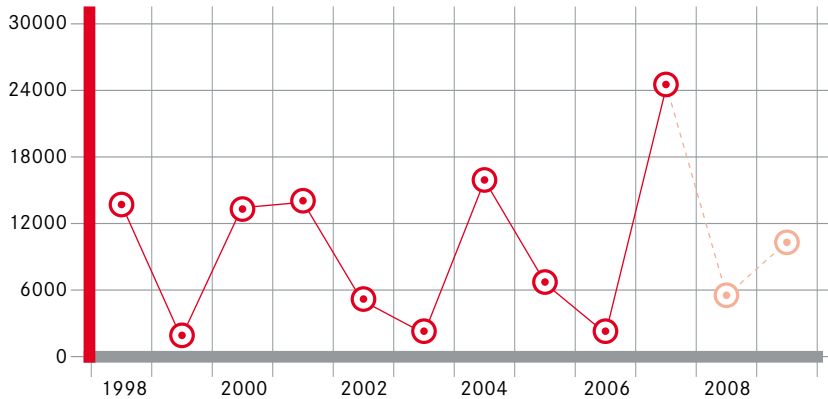
- = <5%
- = 5%-10%
- = 10%-15%
- = 15%-20%

- ① = Innenstadt
- ② = St. Jürgen
- ③ = Moisling
- ④ = Buntekuh
- ⑤ = St. Lorenz Süd
- ⑥ = St. Lorenz Nord
- ⑦ = St. Gertrud
- ⑧ = Schlutup
- ⑨ = Kücknitz
- ⑩ = Travemünde



Neuzugänge in der Hansestadt Lübeck

New completions in the Hanseatic City of Lübeck



Quelle: REWIS (Bulwien Gesa AG)
Legende: rot = Flächenzugang in m²

Source: REWIS (Bulwien Gesa AG)
Key: red = Completions in m²

hang besonders zu nennen: Die LindenArcaden mit 27.000 m² Einzelhandels- und Bürofläche am Lübecker Hauptbahnhof, die Media Docks auf der Nördlichen Wallhalbinsel mit 5.700 m² Bürofläche, aber auch das von Universität und Fachhochschule gemeinsam genutzte Institutsgebäude für Informatik und Medizintechnik mit 5.600 m², der Büroneubau am Heiligen-Geist-Kamp mit 1.800 m² oder das Medizinische Versorgungszentrum im Hochschulstadtteil mit 13.000 m².

In Schleswig-Holstein belegt die Hansestadt Lübeck laut Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung mit den jährlich fertiggestellten Nutzflächen in Bürogebäuden mit Abstand den Spitzenplatz.

Chancen genutzt

Nach der für die Hansestadt Lübeck regen Bautätigkeit der letzten beiden Jahre befinden sich derzeit noch zwei größere Objekte in der Realisierung. Mit dem Projekt „Kohlmarkt 7-15“ wird das historische Gebäude der Deutschen Bank in Lübecks Altstadt direkt gegenüber dem Kohlmarkt von der Newport GmbH den Anforderungen moderner Büro- und Handelsnutzer entsprechend revitalisiert. Hierzu wird das Dach, mit Ausnahme des denkmalgeschützten Teils zum Kohlmarkt hin, komplett abgetragen und neu errichtet. Am Kohlmarkt sind im Erdgeschoss neue Handelsflächen vorgesehen, die sich bis zur Schmiedestraße durch das Gebäude erstrecken. Die Nutzfläche beträgt 11.000 m². Des Weiteren wird das erst im Jahr 2005 fertiggestellte Institutsgebäude für Medizintechnik und Informatik derzeit um rund 1.100 m² erweitert.

Entwicklungsflächen für Visionen

An besonders attraktiven Stellen liegen die möglichen Entwicklungsflächen, die Lübeck für zukünftige Büroimmobilien zu bieten hat – ausreichend Fläche, um den derzeit absehbaren Bedarf mittelfristig befriedigen zu können, vor allem aber Fläche für Ideen und Visionen. Auch hier hat die Hansestadt für die Zukunft vorgesorgt.

Die besten Beispiele für diese wesentlichen Entwicklungsflächen: die Nördliche Wallhalbinsel, die sich in unmittelbarer Altstadt- und Wasserlage befindet und der Hochschulstadtteil Lübeck, der verkehrstechnisch optimal erschlossen ist und in direkter Nachbarschaft zu Universität und Fachhochschule Lübeck liegt.

used by the University of Lübeck and the Lübeck University of Applied Sciences; the new office building at Heiligen-Geist-Kamp with 1,800 m²; and the health care center at the Hochschulstadtteil (university district) with 13,000 m².

According to the German Federal Office for Building and Regional Planning, in Schleswig-Holstein the Hanseatic City of Lübeck is by far the city with the greatest amount of completed space in office buildings per year.

Opportunities at top locations

Following the exceptionally high level of building activity in Lübeck in the last two years, there are still two larger projects under construction. With the “Kohlmarkt 7-15” project, Newport is revitalizing and adapting the historic Deutsche Bank building opposite the Kohlmarkt in Lübeck’s old town in order to meet the needs of today’s office and retail users. As part of this redevelopment, the roof (apart from the listed section toward the Kohlmarkt) is being completely removed and reconstructed. At Kohlmarkt, new ground level retail space is planned that will extend right through the building, all the way to Schmiedestraße. The amount of usable space will be 11,000 m². In addition, the university building for the institutes in the area of informatics and medical technology which was only completed in 2005, is currently being extended by around 1,100 m².

Development sites for realizing your visions

In Lübeck, the sites that could be used for future office building projects are attractively located – and there is sufficient space available to cater for currently anticipated medium-term needs. Space for turning ideas and visions into reality. This is yet another area in which this Hanseatic City has provided for the future.

The best examples of these prime development sites are the Nördliche Wallhalbinsel Peninsula, situated near the old town and the water, and the Hochschulstadtteil with its optimal integration into the road network and very close proximity to the University of Lübeck and the Lübeck University of Applied Sciences.

Nördliche Wallhalbinsel

Auf der Nördlichen Wallhalbinsel, in direkter Verlängerung der Willy-Brandt-Allee mit der dort befindlichen Musik- und Kongresshalle sowie den Hotels Mövenpick und Radisson, sind bereits die Media Docks mit 13.000 m² Bruttogeschossfläche entstanden. Hier befinden sich ein Medienzentrum sowie ein Unternehmens- und Gründerpark. Ab 2009 soll die gesamte Nördliche Wallhalbinsel mit einer Gesamtfläche von mehreren 10.000 m² einer neuen Nutzung zugeführt werden – einschließlich der Erstellung von Büroflächen.

The Nördliche Wallhalbinsel Peninsula

On the Nördliche Wallhalbinsel Peninsula – in direct extension of Willy-Brandt-Allee, with its Music and Congress Hall, Mövenpick Hotel and Radisson Hotel – the Media Docks with 13,000 m² gross floor space has already been completed. A media center and a business park and business start up center are situated here. From 2009, the entire peninsula with a total area of several tens of thousands of square meters is to be put to new use – and that includes the creation of new office space.

Projektplanungen in der Hansestadt Lübeck

Planned projects in the Hanseatic City of Lübeck

i

Projekt Project	Gesamtfläche in m ² (ca.) Total space in m ² (approx.)	Vermietungsmarkt in m ² (ca.) Total space in m ² (approx.)	Eigennutzer in m ² (ca.) Owner-occupier in m ² (approx.)
Büro/Wohnen Alfstraße office/residential	1.250	1.250	0
Biotechnikum biotech center	2.500	0	2.500
Schuppen 10 + 11 office building	2.750	2.750	0
Stadthaus office building	2.890	2.890	0
Bürohaus Waisenallee office building	4.700	4.700	0
Future Office Lübeck	7.000	7.000	0
Bürohaus Schützenstraße office building	7.500	7.500	0
Bürohaus Werftstraße office building	10.000	10.000	0
Nördliche Wallhalbinsel	~20.000	~20.000	0
Hochschulstadtteil	48.000	0	48.000
Gesamt Total	106.590	56.090	50.500

Quelle:
Wirtschaftsförderung
LÜBECK GmbH

Source:
Lübeck Business
Development Corporation





Hochschulstadtteil Lübeck

Einen weiteren optimalen Standort für Büroimmobilien bietet der Hochschulstadtteil Lübeck, eines der ambitioniertesten städtebaulichen Projekte ganz Norddeutschlands. Hier werden Entwicklung und Produktion, Lehre und Forschung, Wohnen und Arbeiten in einer einzigartigen Kombination und in nächster Nähe konsequent vernetzt. Mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung durch die A20, die A1, die direkte Lage an der B207 sowie der unmittelbaren Nähe zum Flughafen Lübeck können moderne Betriebe auf dem Innovations Campus Lübeck (ICL) neue, zukunftsweisende Ideen in die Tat umsetzen. Hier fungiert das für technische Nutzungen in den Bereichen Medizintechnik, Biotechnologie, Ingenieurtechnik, Informatik und Gerätebau konzipierte Multifunktions Center seit seiner Eröffnung im Jahr 2003 auch als Projektplattform und Entwicklungsstandort für Start-ups und junge Unternehmen.

Die Fraunhofer Einrichtung für Marine Biotechnologie (EMB) wird hier zusätzliche wissenschaftliche und wirtschaftliche Impulse setzen. Konkrete Planungen bestehen darüber hinaus für die Realisierung des 7.000 m² umfassenden Future Office Komplexes durch die Wegner Unternehmensgruppe.

The Lübeck Hochschulstadtteil

The Lübeck Hochschulstadtteil (university district) – one of the most ambitious projects in the whole of North Germany – is another optimal location for office real estate. Here, the worlds of academia and research, development and production, living and working are closely and purposefully networked to form a unique combination. With outstanding integration into the road network – located just off the B207 main road with easy access to the A20 and A1 autobahns – and close proximity to Lübeck International Airport, modern businesses can turn their future-oriented ideas into reality on the Innovations Campus Lübeck (ICL). The Multifunction Center, opened in 2003, is situated here. Designed for uses such as medical technology, biotechnology, technological solutions, IT and equipment manufacture, it also acts as a project platform and development location for start-ups and young companies.

The Fraunhofer Research Institution for Marine Biotechnology (EMB) will add further scientific and economic impetus. And beyond that, there are concrete plans of the Wegner Group to construct the 7,000 m² Future Office Complex.

Lebendige Nachfrage

Lively demand

Steigende Flächenumsätze

Bis zum Jahr 2003 bewegte sich der jährliche Büroflächenumsatz in Lübeck konstant zwischen 12.000 m² und 14.000 m². Ausgelöst durch die positive wirtschaftliche Entwicklung sowie Verwaltungsumstrukturierungen sind die Flächenumsätze seit dem Jahr 2004 angestiegen und liegen nunmehr im Mittel bei 20.000 m². Nach wie vor wird die Büroflächennachfrage jedoch insbesondere von kleinen Unternehmen getragen, die Flächen unter 1.000 m², wenn nicht sogar unter 500 m² benötigen. Örtliche Marktakteure sprechen deswegen von einer heterogenen und endogenen Nachfragestruktur.

Mittelfristige Perspektiven wie der Bau der festen Fehmarnbelt-Querung können auch zu einer verstärkten exogenen Nachfrage führen und damit das bisher niedrige Niveau der spekulativen Neubauprojekte erhöhen. Hier gilt: first come, first served.

Kleine Unternehmen mit Potenzial

Auch bezüglich der Flächenplanungen bestätigt sich nach Marktkennntnis der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH die Tragkraft kleinerer Unternehmen. So handelt es sich bei einem Großteil der Lübecker Unternehmen, die ihren Flächenbestand zukünftig erweitern wollen, vor allem um kleine Nachfrager aus den Bereichen Medien, Gesundheitswirtschaft oder Verkehr mit bisherigen Flächen von unter 500 m². Diese Nachfrage birgt vielfältige Potenziale, vornehmlich im Bereich kleinteiliger Büroflächen – flexibel im Zuschnitt wie auch in der Mitgestaltung. Gefragt sind hierbei vor allem eine gute Ausstattung und Räumlichkeiten, die aktuellen Arbeits- und Geschäftsprozessen gut angepasst werden können.

Increasing office space take-up

Up to 2003, annual office space take-up was fairly consistent, fluctuating between 12,000 m² and 14,000 m². This figure has increased since 2004 as a result of the positive economic situation as well as public sector restructuring projects; it now averages at around 20,000 m². Demand for office space is, however, as before largely driven by small companies requiring less than 1,000 m², or even less than 500 m². For this reason, those actively involved with the local market speak of a heterogeneous and endogenous demand structure.

However, medium-term plans such as those to build a fixed crossing of Fehmarn Belt could well lead to stronger demand from outside the immediate area, with a corresponding increase in the up to now low level of speculative new construction. And the 'first come, first served' rule applies.

Small companies with big potential

The Lübeck Business Development Corporation sees confirmation of the potential of smaller companies in the plans being made with regard to future space requirements. A large proportion of Lübeck companies that want to physically expand in the future are smaller firms from the media, health and transport industries whose existing premises are under 500 m². This demand structure holds a great deal of potential, especially in the case of smaller scale office premises, which are highly flexible when it comes to layout and cooperative design possibilities. Well fitted out premises that can be easily adapted to current working and business processes are in especially high demand.

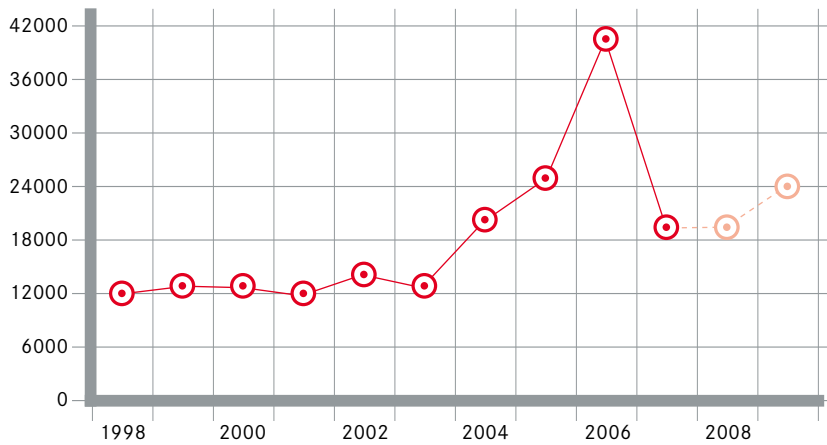




Erhöhter Flächenumsatz in der Hansestadt Lübeck

Office space turnover in the Hanseatic City of Lübeck

i



Quelle: REWIS (Bulwien Gesa AG)

Legende:

rot = Flächenumsatz in m²

Source: REWIS (Bulwien Gesa AG)

Key:

red = Office space turnover in m²

Stabile Mieten, gute Renditen

Die stabile Entwicklung des Lübecker Immobilienmarkts hat dazu geführt, dass sich die Hansestadt zu einem kleinen aber feinen Standort für Immobilieninvestoren entwickelt hat. Heute sind die Investoren auf dem Lübecker Büromarkt zu gut einem Viertel private Personen, knapp zur Hälfte Non-Property-Companies und zu einem Viertel institutionelle Investoren. Die restlichen Investitionen werden von der öffentlichen Verwaltung getätigt.

Dass der Lübecker Büromarkt mit einem Viertel Immobilienfondsgesellschaften als Anleger anzieht, ist ein gutes Indiz für einen renditeorientierten und gleichzeitig risikoarmen Immobilienstandort. Ein Indiz, das von entsprechenden Renditeerwartungen unterlegt wird: Bei einer Durchschnittsmiete von derzeit 7,50 Euro/m² – mit steigender Tendenz und ohne starke Schwankungen oder gravierende Unterschiede zwischen den einzelnen Stadtteilen – sind die Renditen in der Hansestadt Lübeck besonders stabil und im Bundesvergleich überdurchschnittlich. In den vergangenen Jahren lagen sie in dezentralen Lagen durchweg zwischen 6,75 % und 7,3 %, in zentralen Lagen zwischen 6,0 % und 6,25 %.

Stable rents, good yields

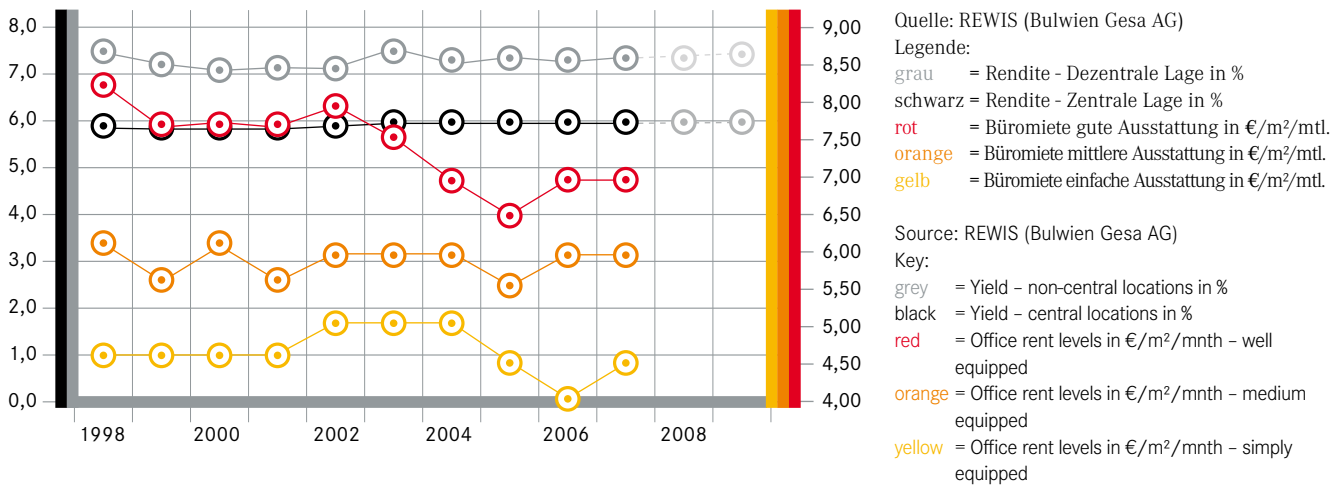
The stability of the Lübeck real estate market has led to the city becoming a highly appealing location for real estate investors of all kinds. Today, a good quarter of those investing in the Lübeck office market are private investors, close to half are non-property companies, and up to a quarter are institutional investors. The rest are public bodies.

The fact that a quarter of the investment attracted by the Lübeck office market is from real estate fund companies is a good indication that this is a returns-oriented and at the same time low-risk real estate location. An indication that is borne out by the figures: At a current average rent level of 7.50 euros/m² – with an upward trend and no wide fluctuations or serious differences between different districts – yields in the Hanseatic City of Lübeck are particularly solid, and, in comparison to the rest of Germany, above average. In past years, levels have remained consistent at between 6.75% and 7.3% in non-central locations, and between 6.0% and 6.25% percent in central locations.



Mietniveau und Rendite in der Hansestadt Lübeck

Rent levels and yields in the Hanseatic City of Lübeck



Lübecker Gewerbeimmobilien auf einen Klick

In dem Gewerbeimmobilien-Portal gibt die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH unter www.luebeck.org einen anbieterneutralen Gesamtüberblick über die gewerblich nutzbaren und verfügbaren Grundstücke sowie Bestandsimmobilien in der Hansestadt Lübeck - ob städtische oder private Grundstücke, ob Makler- und Privatangebote, ob für Hallen, Büros oder Ladenlokale. Hier finden Interessenten eine komfortable Suchabfrage, die ein umfassendes Recherchieren in der Datenbank der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH ermöglicht. Eine Vielzahl Kurzexposés, Kontaktinformationen und weitere Hilfestellungen bei der Suche nach geeigneten Gewerbeimmobilien oder bebaubaren Flächen in Lübeck lassen sich darin entdecken.

Lübeck commercial real estate at a click

For a vendor-neutral overview of building lots and existing property suitable for commercial use in Lübeck - including information on municipal and private lots, agency and private offerings, industrial units, offices and shops - visit the Lübeck Business Development Corporation's commercial real estate portal at www.luebeck.org. Interested parties will find an easy-to-use search facility enabling thorough research in the database of the Lübeck Business Development Corporation. Numerous brief exposés and contact details can be found here along with plenty of help and assistance in searching for suitable commercial property or building land in Lübeck. This service is available in German language only.

Wirtschaftsförderung LÜBECK  GmbH

LÜBECK  Business Development Corporation

Falkenstraße 11 | 23564 Lübeck | Germany
T.: +49(0)451/70655-0 | F: +49(0)451/70655-20
E-Mail: info@luebeck.org
Internet: www.luebeck.org


Der Partner für Mehr Erfolg

Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Kompetenz, Erfahrung und Know-how der Gesellschafter Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Kreishandwerkerschaft Lübeck, Deutscher Gewerkschaftsbund und städtischem Projektentwickler KWL GmbH laufen seit 1998 bei der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH zusammen. Seit dem haben wir als Partner für Industrie, Handel, Handwerk, Dienstleister und Institutionen eine Vielzahl von Projekten und Investitionsvorhaben in der Hansestadt aktiv begleitet. So konnten dank unserer Hilfe über 100 Unternehmen angesiedelt, mehr als 3.200 neue Arbeitsplätze geschaffen und mehr als 11.000 Arbeitsplätze in bestehenden Unternehmen für den Standort gesichert werden. Denn wir decken Potenziale auf, bündeln Kompetenzen, optimieren Entscheidungsprozesse. Und wir helfen, Ihre Ziele und Projekte in Lübeck nachhaltig zu verwirklichen. Indem wir beraten, planen, vermitteln und wichtige Schnittstellen zu Behörden und Ämtern herstellen.

Vertrauen Sie nicht nur auf präzise Informationen und einen umfassenden Service aus einer Hand, vertrauen Sie auf einen kompetenten und verlässlichen Partner an Ihrer Seite – die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH.



Wirtschaftsförderung LÜBECK  GmbH

Weitere Informationen erhalten Sie unter/
For more information visit:

www.luebeck.org

Oder wenden Sie sich direkt an/Or e-mail:

info@luebeck.org

Your partner for more success

Lübeck Business Development Corporation

Since 1998, the Lübeck Business Development Corporation has been assisted by the competence, experience and expertise of the Lübeck Chamber of Commerce and Industry, the Lübeck District Trade Association, the German Federation of Trade Unions and the city development company KWL GmbH. During this time, as a partner to industry, retail, trade, services and institutions, we have actively supported numerous projects and investment ventures in Lübeck. Thanks to our help, more than 100 companies have located themselves here, more than 3,200 new jobs have been created and more than 11,000 jobs in existing companies have been safeguarded. We can uncover potential, provide access to expert help, optimize decision-making processes and help you to realize your goals and projects in Lübeck. And to achieve lasting success. We do this by providing consultation, help with planning, mediation and assistance in dealing with the authorities and official departments.

You can depend on us, not just for accurate information and comprehensive one-stop service, but also as a highly competent and dependable partner at your side – the Lübeck Business Development Corporation.



Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH

Impressum/Imprint

Herausgeber/Publisher	Wirtschaftsförderung LÜBECK
Design & Text	penguin gmbh & co. kg, Lübeck
Übersetzung/Translation	Mark Perucki
Photographie/Photography	Antje Rautenberg, Lena Möbusz
Druck/Print	Schipplick und Winkler Print- medien, 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.