

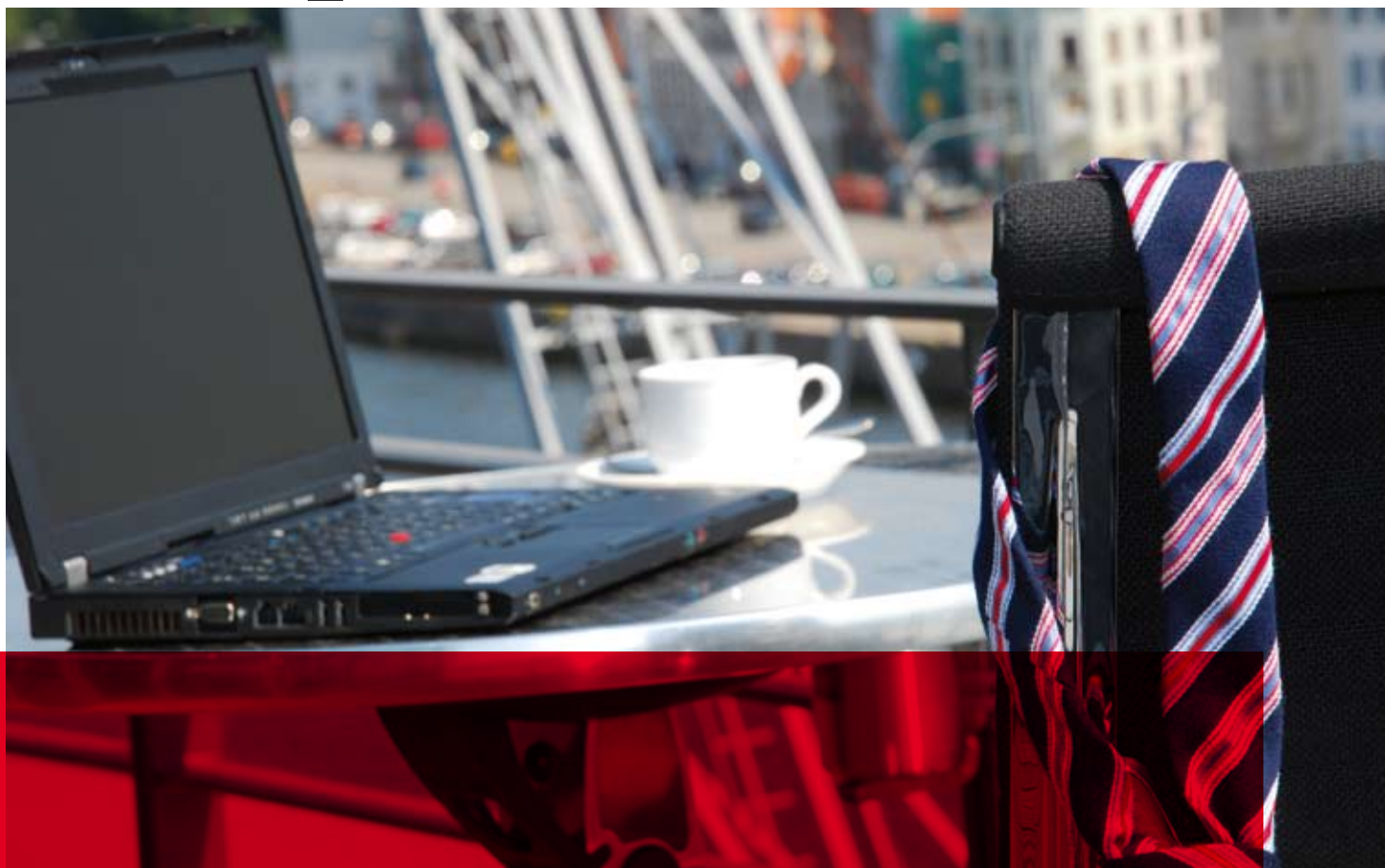
LÜBECK. AUF NACH OBEN!



Büroimmobilienmonitor office market 2010/2011

Mit Potenzial nach oben

City with high potential



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 Zukunft 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 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 212.000 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 hält. Beispielsweise durch die beschlossene Einrichtung des Fraunhofer Instituts für Marine Biotechnologie (EMB), welches mit rund 150 Beschäftigten im Bereich des Hochschulstadtteils entsteht. Oder durch das im Bau befindliche Biotechnikum an der Fachhochschule Lübeck, welches unter anderem durch die stärkere 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 all over the world. For its Holstentor town gateway, its marzipan and the Buddenbrooks saga. As a UNESCO World Heritage Site and tourist magnet. A city where the past and future 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.

Lübeck 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: 212,000) 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), which is being established with 120 employees in the Hochschulstadtteil (University district). Another is the Biotechnikum (biotech center), now under construction at the Lübeck University of Applied Sciences; the need for this facility has arisen as a 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 sind Unternehmen optimal angebunden an Land, Luft und natürlich Wasser. Über die A1, die Lübeck in 30 Minuten mit Hamburg und ab dem Jahr 2018 - nach Fertigstellung der festen Querung über den Fehmarnbelt - in 150 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 Flughafen Schleswig-Holsteins mit Linienverbindungen in die wichtigsten europäischen Wirtschaftszentren. 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 vergleichbar gute Erreichbarkeit: optimiert für nachhaltige Investitionen in den Büroimmobilienmarkt.

Büroflächenmarkt im Wandel

Auch Lübecks Büroflächenmarkt verändert sich 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 entsteht entlang des Lübecker Konstantkais mit einem Investitionsvolumen von 22 Millionen Euro ein neues Produktionsgebäude mit integrierter Labor- und Büronutzung für den weltweit tätigen Cerealienhersteller H. & J. Brüggens KG, während die Drägerwerk AG nach der Fertigstellung ihres 23.200 m² großen Bürogebäudes am Stammsitz nun ein weiteres Gebäude mit einer Nutzfläche von 9.400 m² durch die Commerz Real AG in der Revalstraße errichten lässt. Ergänzt werden diese Entwicklungen durch Um- und Neubauprojekte im Bahnhofsumfeld, der Innenstadt und im Hochschulstadtteil.

Lübeck: Ein Markt für Investoren

Mit diesem Büromarktmonitor fasst die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH aktuelle Zahlen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie 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 zu den Immobilienmärkten mit der höchsten Markttransparenz und ist damit als Markt für Investoren eine Gelegenheit.

Optimal transport infrastructure for office users

Lübeck is located at a historic crossroad 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 for businesses 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 Fehmarnbelt Fixed Link is opened in 2018, the travel time to Copenhagen will be just 150 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 will be significantly improved in the medium-term future. Another great infrastructural asset for Lübeck is Schleswig-Holstein's largest airport with routes to major European economic 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.

Market for office space 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 new modern office buildings, purpose-built with a view to providing the kind of office space capable of meeting future needs. In Lübeck's Konstantkai port area the global cereal company H. & J. Brüggens KG is investing 22 million euros in the construction of a new production building with integrated laboratories and offices. Drägerwerk AG, having completed its office building with 23,200 m² of space, has now engaged Commerz Real AG to construct an additional building on Revalstrasse with 9,400 m² of usable floor space. In addition, revitalization and new building projects are under way in the area around the main rail station, the city center and the Hochschulstadtteil (university district).

Lübeck: A market for investors

This office market monitor has been prepared by the Lübeck Business Development Corporation and gives current figures on 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. The results speak for themselves: Lübeck ranks among the property markets with the highest market transparency, making it a good opportunity as a market for investors.



Vitaler Standort in Norddeutschland

212.000 Einwohner : Einzugsgebiet von 6,5 Mio. Menschen (Radius 120 Min.) : 17.000 Betriebe : 114.000 Erwerbstätige : 65 km bis Hamburg : 250 km bis Kopenhagen : Autobahnkreuz : Linienflughafen : ICE Bahnhof : Größter deutscher Ostseehafen : Hochschul- und Forschungsstandort.

An energetic location in the North of Europe

Population of 212,000 : 6.5 million people within catchment area (radius of 120 mins) : 17,000 businesses : 114,000 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 : university location.

i



Das Angebot kommt an

Wachstum bei geringem Leerstand

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

In Zahlen sieht das so aus: Während die gesamte Lübecker Bürofläche nach Angaben von REWIS (Bulwien Gesa AG) und Aberdeen GmbH in den Jahren 2000 bis 2008 von 718.000 m² auf 788.000 m² um 9 % gestiegen ist, liegt der Leerstand fast unverändert bei 22.000 m², entsprechend einer Quote von 2,8 %.

Auf der Basis eigener Vollerhebungen des Lübecker Büroflächenmarktes geht die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH davon aus, dass der Gesamtflächenbestand nach gif Definition (www.gif-ev.de) mit 1.086.000 m² (2010) sogar über den vorstehenden Angaben liegt. Auf der Basis des Immobilienportals Lübeck (www.luebeck.org/immo) ist dabei ein marktgängiger Leerstand von 29.000 m² zu verzeichnen. Auf der Basis der Vollerhebung ergibt sich somit eine Leerstandsquote von knapp 2,7 %. Der Bedarf für moderne Büroflächen ist also da.

Market absorbing supply

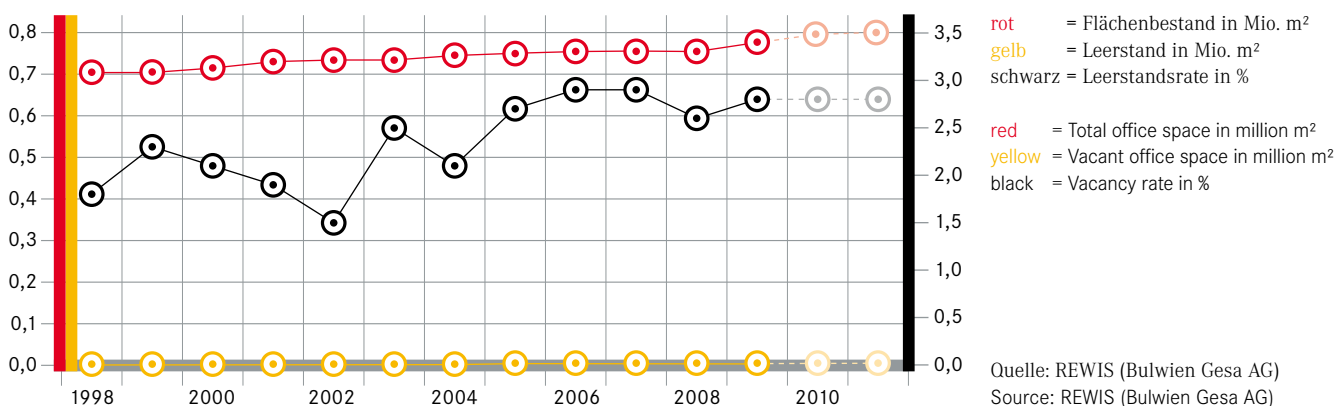
Growth with a low vacancy rate

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

The figures look like this: While the total amount of office space in Lübeck as reported by REWIS (Bulwien Gesa AG) and Aberdeen GmbH increased by 9% from 718,000 m² to 788,000 m² between 2000 and 2008, the vacancy level remains almost unchanged at 22,000 m² or 2.8%.

A comprehensive survey of the office space market carried out by the Lübeck Business Development Corporation gives an even higher value of 1,086,000 m² (2010) for the total space as defined by the German Society of Property Researchers (www.gif-ev.de). The Lübeck real estate portal (www.luebeck.org/immo) reports 29,000 m² of marketable vacant space, corresponding to just under 2.7% of the total space ascertained in the survey. This reaffirms the demand for modern office space.

Flächenbestand und Leerstand



Chancen in bester Lage

Neben der Innenstadt als klassischem Bürostandort weisen in der Hansestadt insbesondere die angrenzenden Bereiche - wie das Bahnhofsumfeld (in Richtung Fackenburger Allee sowie in Richtung Moislinger Allee) oder die Nördliche Wallhalbinsel - einen hohen Büroflächenanteil auf. Dass der Lübecker Büroflächenmarkt Chancen v.a. auch im Bereich der Modernisierung und Revitalisierung bietet, stellt die Lübecker Innenstadt eindeutig unter Beweis: Während hier vor einigen Jahren noch ein Viertel des gesamtstädtischen Büroflächenleerstandes verzeichnet wurde, ist dieser Wert auf unter 10 % gefallen. Gelungene Beispiele wie aus ehemals nur eingeschränkt marktfähigen Flächen attraktive Bürostandorte geworden sind, bieten die Entwicklung des „Posthofes“ oder des Gebäudekomplexes „Kohlmarkt 7-15“. Ähnliche Chancen bieten sich heute in den innenstadtgrenzenden Bereichen wie St. Jürgen

Opportunities at top locations

Besides the classic city center office location, the bordering districts - such as the area around the main rail station (in the direction of Fackenburger Allee and of Moislinger Allee) and the Nördliche Wallhalbinsel peninsula - also have a high proportion of office space. The city center clearly illustrates the opportunities for modernization and revitalization of office space in Lübeck. Whereas only a few years ago a quarter of Lübeck's vacant office space was in this area, the figure has now dropped to less than 10%. The "Posthof" and the "Kohlmarkt 7-15" building complexes are examples of how premises of only limited market value were transformed into attractive office locations. There are similar opportunities in the areas adjoining the city center, such as St. Jürgen and St. Lorenz Nord. The vacancy rates here are above city average, but these areas will profit from developments in the city center and improvements in local traffic infrastructure.

oder St. Lorenz Nord, die eine gesamtstädtisch überdurchschnittliche Leerstandsquote aufweisen, aber gleichzeitig von den Entwicklungen im Innenstadtbereich sowie der verbesserten innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur profitieren können.

Kooperation mit Projektentwicklern

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 % 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 immer 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 erfahrenen Projektentwicklern und Immobilieninvestoren zusammen.

Neuzugänge bringen Bewegung

Die Entwicklung der Büroflächenneuzugänge unterliegt bei durchschnittlich 9.600 m² neuer Bürofläche pro Jahr (1998-2009) deutlichen Schwankungen. So lag der Wert in den Jahren 1998, 2000, 2001, 2004 und 2009 jeweils bei über 12.000 m², in 2008 sogar bei 28.000 m². Diese Werte basieren auf freiwilligen Angaben der Bauherren. Daher ist davon auszugehen, dass sie vom tatsächlichen Flächenneuzugang in der Hansestadt deutlich nach unten abweichen. Zu den wesentlichen Neuzugängen der letzten zwei Jahre gehören der Neubau des Firmensitzes der Dräger Medical in der Finkenstraße mit 23.200 m² Nutzfläche sowie die Revitalisierung des Gebäudekomplexes am Kohlmarkt 7-15 mit 11.000 m² Nutzfläche.

Cooperation with project developers

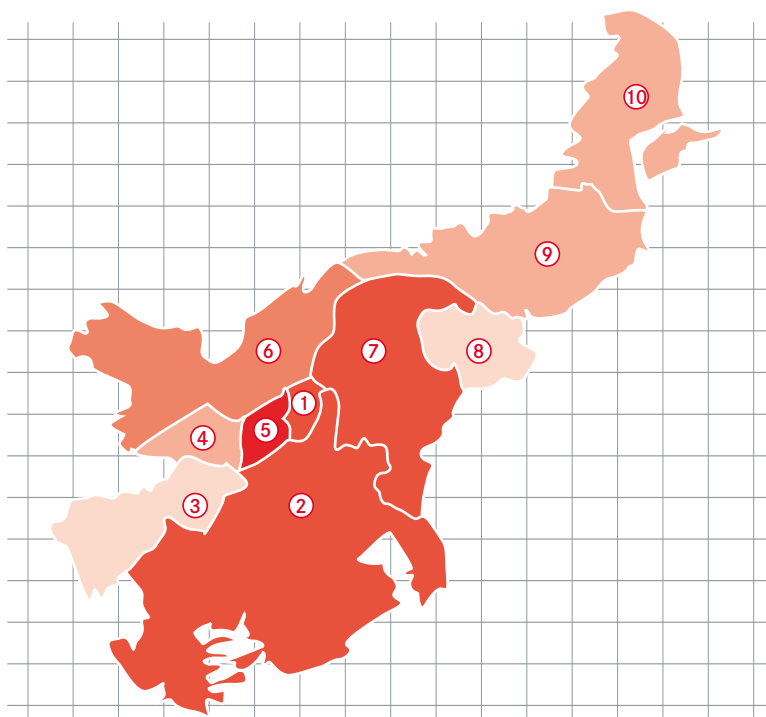
Within the Lübeck office market, changes are taking place in the proportion of office space going toward satisfying the demand from owner-occupiers and occupier/investor partnerships. Whereas this proportion has in the past remained constant at around 60%, there are now signs of a shift toward office 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 experienced project developers and real estate investors.

New completions add energy

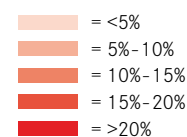
Office completions – at an average of 9,600 m² of new office space per year (1998-2009) – have been showing considerable fluctuation in Lübeck. In each of the years 1998, 2000, 2001, 2004 and 2009 the figure was over 12,000 m²; in 2008 it was as high as 28,000 m². These figures are based on information voluntarily submitted by developers and investors so it can be assumed that they are well below actual new completion levels. Two important completions in the last two years are the new headquarters of Dräger Medical in Finkenstrasse with 23,200 m² of usable floor space and the revitalization of the “Kohlmarkt 7-15” building complex with 11,000 m² of usable floor space.

Büroflächenbestandsverteilung nach Stadtteilen 2008 in der Hansestadt Lübeck

Lübeck office space distribution in 2008 according to district



Büroflächenbestandsverteilung nach Stadtteilen in %
Office space distribution according to district in %



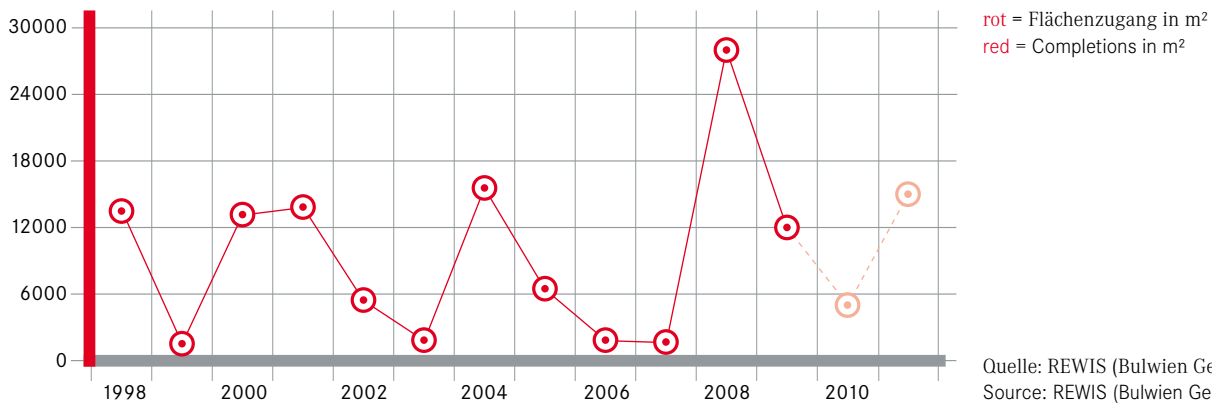
- ① = Innenstadt
- ② = St. Jürgen
- ③ = Moisling
- ④ = Buntekuh
- ⑤ = St. Lorenz Süd
- ⑥ = St. Lorenz Nord
- ⑦ = St. Gertrud
- ⑧ = Schlutup
- ⑨ = Kücknitz
- ⑩ = Travemünde

Quelle: Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH
Source: Lübeck Business Development Corporation



Neuzugänge in der Hansestadt Lübeck

New completions in the Hanseatic City of Lübeck



Quelle: REWIS (Bulwien Gesa AG)
Source: REWIS (Bulwien Gesa AG)

Chancen genutzt

Nach der für die Hansestadt Lübeck regen Bautätigkeit der letzten beiden Jahre mit zum Teil großflächigen Neubauten befinden sich derzeit noch eine Reihe weiterer Objekte in der Realisierung. Das einstige Laborgebäude auf dem ehemaligen Metallhüttengelände in Lübeck Herrenwyk wurde aufwendig energetisch saniert und somit annähernd auf Neubauniveau gebracht. Entstanden sind dabei 1.000 m² Bürofläche. Mit dem Projekt „Wohnen und Arbeiten am Wasser“ wurde im Jahr 2010 eine Anlage am Elbe-Lübeck-Kanal fertiggestellt, die neben 42 Wohneinheiten auch 1.700 m² Gewerbeflächen (z.B. Büro- und Praxisflächen) beinhaltet. Ebenfalls in Kombination mit einer umfangreichen Neuerrichtung von Wohnungen werden im zweiten Bauabschnitt des so genannten „Neuen Kaufhofs“ rund 1.000 m² Büro- und Praxisflächen entstehen. Ergänzt werden diese Neubaugänge im Jahr 2011 durch zusätzliche 4.000 m² Praxisflächen im „Facharztzentrum Süd“ in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Sana Kliniken Lübeck. In der Ziegelstraße und somit in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof werden weitere 1.000 m² Praxisfläche entstehen und somit dieses Marktsegment abrunden. Als Erweiterungsbau des bestehenden Multifunktionszentrums entsteht derzeit ein Gebäude mit 70 Büroeinheiten auf einer Fläche von 2.700 m² im Lübecker Hochschulstadtteil. Des Weiteren wird das gemeinsam von Fachhochschule Lübeck und Universität Lübeck genutzte Institutsgebäude für Medizintechnik und Informatik derzeit um rund 1.100 m² erweitert. Das Angebot wächst und – so zeigen es die Vorvermietungen – wird vom Markt gut angenommen.

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 größeren Entwicklungsflächen: die Nördliche Wallhalbinsel sowie im Bereich der ehemaligen Werftstraße, die sich in unmittelbarer Altstadt- und Wasserlage befinden sowie der Hochschulstadtteil Lübeck, der verkehrstechnisch optimal erschlossen ist und in direkter Nachbarschaft zu Universität und Fachhochschule Lübeck liegt.

Opportunities at top locations

Following the exceptionally high level of building activity in Lübeck in the last two years, including some new buildings on large sites, there are still a number of projects under construction. The laboratory building on the grounds of the former steelworks in Lübeck Herrenwyk was thoroughly modernized for greater energy efficiency, making it almost like new and creating 1,000 m² of office space. The project “Living and working on the water’s edge”, located on the Elbe-Lübeck canal, was completed in 2010. It features 42 residential units and 1,700 m² of commercial space (including business and doctor’s offices). The second building phase of the “Neuer Kaufhof” will create some 1,000 m² of space for offices and doctor’s offices, plus many new residential units. The medical center “Facharztzentrum Süd”, located right next to the Sana Clinics, will have an additional 4,000 m² for doctor’s offices when completed in 2011. On Ziegelstrasse, within walking distance of the rail station, another 1,000 m² of space will be created for doctor’s offices, covering the needs of this market segment. The existing multifunctional Center in Lübeck’s university district is currently being expanded. The new building will have 2,700 m² of floor space and 70 office units. In addition, the building for computer science and medical technology, which is jointly used by the University of Lübeck and the Lübeck University of Applied Sciences, is currently being expanded by around 1,100 m². The supply of space is growing, and the preliminary rental agreements show that the market is responding positively.

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 Lübeck has provided for the future. The best examples of these major development sites are the Nördliche Wallhalbinsel Peninsula and the former Werftstrasse area, which are situated near the old town and the water, and the Hochschulstadtteil with its optimal integration into the road network and proximity to the University of Lübeck and the 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 die Media Docks mit 13.000 m² Bruttogeschossfläche entstanden und vollvermietet. Hier befinden sich ein Medienzentrum sowie ein Unternehmens- und Gründerpark. Ab dem Jahr 2011 wird die gesamte Nördliche Wallhalbinsel mit einer Gesamtfläche von mehreren 10.000 m² einer neuen Nutzung zugeführt werden – einschließlich der Erstellung von attraktiven Büroflächen in unmittelbarer Wasserlage.

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 and now fully occupied. A media center and a business park and business start up center are situated here. By 2011, the entire northern peninsula with a total area of several tens of thousands of square meters will have been put to new use. This includes attractive office space right on the water's edge.

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.)
Schuppen 10 + 11 office building	2.750	2.750	0
Stadthaus office building	2.890	2.890	0
Bürohaus Werftstraße office building	10.000	10.000	0
Nördliche Wallhalbinsel	~20.000	~20.000	0
Hochschulstadtteil	~40.000	~40.000	0
Gesamt Total	75.640	75.640	0

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 zu Universität und Fachhochschule 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.

Das Fraunhofer Institut für Marine Biotechnologie (EMB) wird hier zusätzliche wissenschaftliche und wirtschaftliche Impulse setzen.

The science and technology park

The science and technology park – one of the most ambitious projects in the whole of Northern Germany – is another ideal location for office real estate. Here, the worlds of academia and research, development and production, living and working are closely and purposefully combined to form a unique network. With outstanding integration into the road network – located just off the B207 main road with easy access to the A20 and A1 highways – and close proximity to the Lübeck International Airport, modern businesses can turn their future-oriented ideas into reality on the Innovations Campus Lübeck (ICL). The multifunctional 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.

Stimmige Nachfrage

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 23.000 m². Nach wie vor wird die Büroflächennachfrage jedoch insbesondere von kleinen Unternehmen getragen, die Flächen unter 1.000 m², vielfach unter 500 m² benötigen. Örtliche Marktakteure gehen daher von einer heterogenen und mehrheitlich endogenen Nachfragestruktur aus.

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

Motor der Nachfrage

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 werden, vor allem um kleine Nachfrager aus den Bereichen Gesundheitswirtschaft, Logistik oder unternehmensnahe Dienstleistungen 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.

Consistent demand

Increasing office space turnover

Up to 2003, annual office space turnover was fairly constant, fluctuating between 12,000 m² and 14,000 m². This figure has increased since 2004 as a result of the positive economic development as well as public sector restructuring projects; it now averages around 23,000 m². Demand for office space is, however, as before largely driven by small companies requiring less than 1,000 m², and often less than 500 m². Because of this, those actively involved with the local market see the structure of demand as being heterogeneous and for the most part endogenous.

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

Drivers of demand

The Lübeck Business Development Corporation sees confirmation of the potential of smaller companies and their plans for future space requirements. A large proportion of companies in Lübeck that will physically expand in the future are smaller firms from the health, logistics and B2B service industries whose existing premises are under 500 m². This demand structure holds a great deal of potential, especially in the case of small scale office premises, which are highly flexible when it comes to layout and cooperative design possibilities. Well fitted premises that can easily be adapted to current working and business processes are highly demanded.

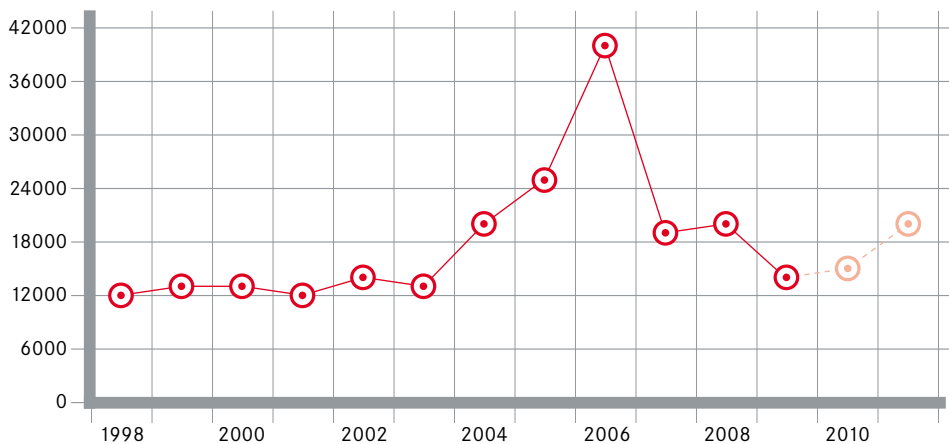




Flächenumsatz in der Hansestadt Lübeck

Office space turnover in the Hanseatic City of Lübeck

i



rot = Flächenumsatz in m²
red = Office space turnover in m²

Quelle: REWIS (Bulwien Gesa AG)
Source: REWIS (Bulwien Gesa AG)

Stabile Mieten, hohe 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 Hand bzw. städtischen Gesellschaften 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 7,30 Euro/m² – 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 7,1 % und 7,5 %, in zentralen Lagen zwischen 5,9 % und 6,0 %.

Stable rents, high yields

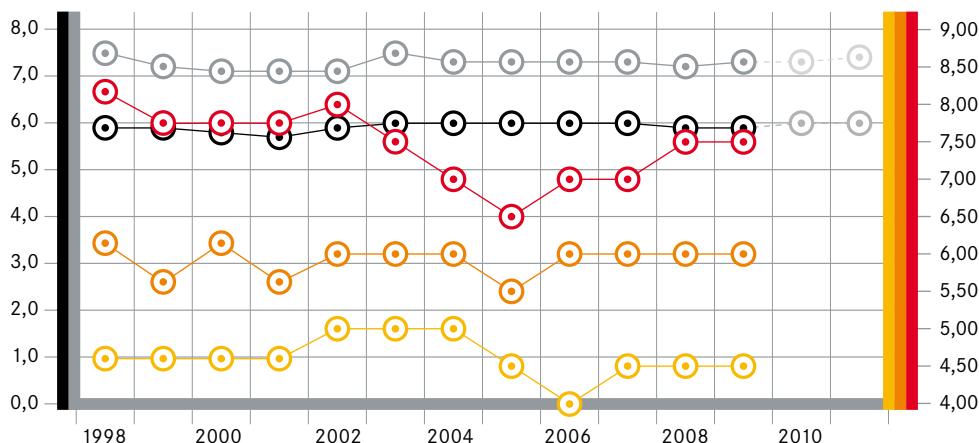
The stability of the Lübeck real estate market has led to the city becoming a highly appealing location for real estate investors of all kinds. Today, a good quarter of those investing in the Lübeck office market are private investors, close to half are non-property companies, and up to a quarter are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

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 Lübeck is a return-oriented and at the same time low-risk real estate location. An indication that is highlighted by figures: At a current average rent level of 7.30 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 constant at between 7.1% and 7.5% in non-central locations, and between 5.9% and 6.0% percent in central locations.



Mietniveau und Rendite in der Hansestadt Lübeck

Rent levels and yields in the Hanseatic City of Lübeck



Quelle: REWIS (Bulwien Gesa AG)
Source: REWIS (Bulwien Gesa AG)

grau = Rendite - Dezentrale Lage in %

schwarz = Rendite - Zentrale Lage in %

rot = Büromiete gute Ausstattung in €/m²/mtl.

orange = Büromiete mittlere Ausstattung in €/m²/mtl.

gelb = Büromiete einfache Ausstattung in €/m²/mtl.

grey = Yield - non-central locations in %

black = Yield - central locations in %

red = Office rent levels in €/m²/mnth - well equipped

orange = Office rent levels in €/m²/mnth - medium equipped

yellow = Office rent levels in €/m²/mnth - simply equipped



Alle Lübecker Gewerbeimmobilien auf einen Klick

In ihrem Gewerbeimmobilien-Portal gibt die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH unter www.luebeck.org/immo 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 Kurz-exposés, Kontaktinformationen und weitere Hilfestellungen bei der Suche nach geeigneten Gewerbeimmobilien oder bebaubaren Flächen in Lübeck lassen sich darin entdecken.

All 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/immo. 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) 4 51 / 7 06 55-0 | F: +49 (0) 4 51 / 7 06 55-20

E-Mail: info@luebeck.org

Internet: www.luebeck.org

Ihr 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. Seitdem 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 130 Unternehmen angesiedelt, mehr als 3.800 neue Arbeitsplätze geschaffen und mehr als 7.400 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.



BOCKHOLDT

Bei der Vollerhebung aller Lübecker Büroflächen ist die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH von der BOCKHOLDT Gebäudedienste KG – einem der großen deutschen Gebäudedienstleister mit Hauptsitz in der Hansestadt Lübeck – unterstützt worden.

In carrying out its survey of Lübeck office space, the Lübeck Business Development Corporation received support from Bockholdt Gebäudedienste KG in Lübeck, one of Germany's largest facility management companies.

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 130 companies have located themselves here, more than 3,800 new jobs have been created and more than 7,400 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	InTra eG
Photographie/Photography	Antje Rautenberg
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.