

Rostock, 07. September 2021

# 19. IMMOBILIENTAG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

LOGISTIKIMMOBILIENMARKT  
DEUTSCHLAND

– FOKUS AUF NEUE STANDORTE

**CBRE**

**RAINER KOEPKE**

**HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS GERMANY**



# INDUSTRIE- & LOGISTIKIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND – 23 LOGISTIKREGIONEN

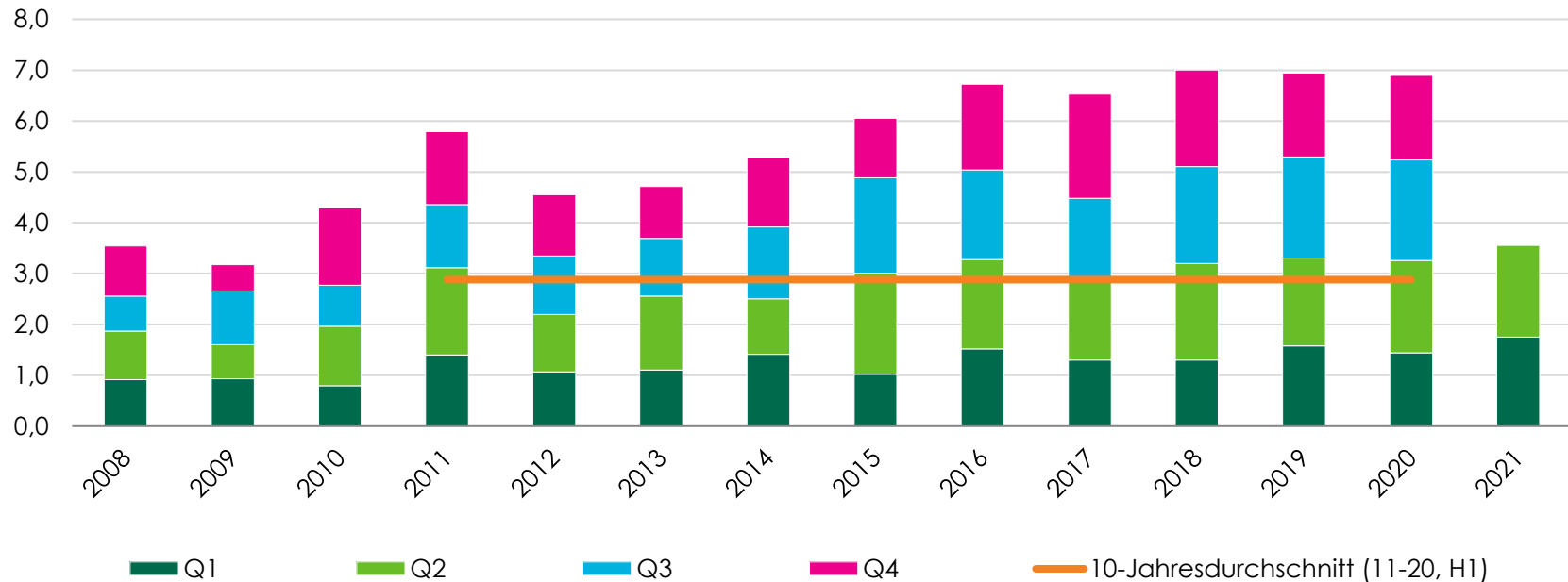
- In Deutschland haben sich 23 Logistikregionen entwickelt. Das sind Gebiete, die bereits eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Logistikbeschäftigten, Logistikdienstleistern und Logistikimmobilien aufweisen.
- Aber auch andere Faktoren haben attraktive Rahmenbedingungen für die Logistik geschaffen. Dazu gehören die Infrastruktur (Nähe zu Flughafen/Seehafen, Autobahnanbindung, multimodale Umschlagmöglichkeiten) und die Lage (Zentralität, Flächenverfügbarkeit, Baulandpreise), um effiziente und flexible Logistikprozesse zu ermöglichen, sowie die Bereitschaft der Kommunen, die Ansiedlung von Logistikimmobilien zuzulassen oder die Möglichkeit eines 24-Stunden-Betriebs zu gewährleisten.
- Darüber hinaus sind Bevölkerung, Kaufkraft, Industriedichte und regionale Verflechtungen wichtige Kriterien für die Beurteilung des Nachfragepotenzials der ansässigen Bevölkerung und der Nachfrage nach Logistikdienstleistungen durch die lokale Wirtschaft.
- Weiche Standortfaktoren wie gut qualifizierte Arbeitskräfte der Logistikbranche mit dem Potenzial, in den Bereichen Transport und Zustellung, Lager- und

Sendungsumschlag sowie Handelslogistik zu arbeiten, sind ebenfalls von Vorteil.



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

## Flächenumsatz (Millionen m²)



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

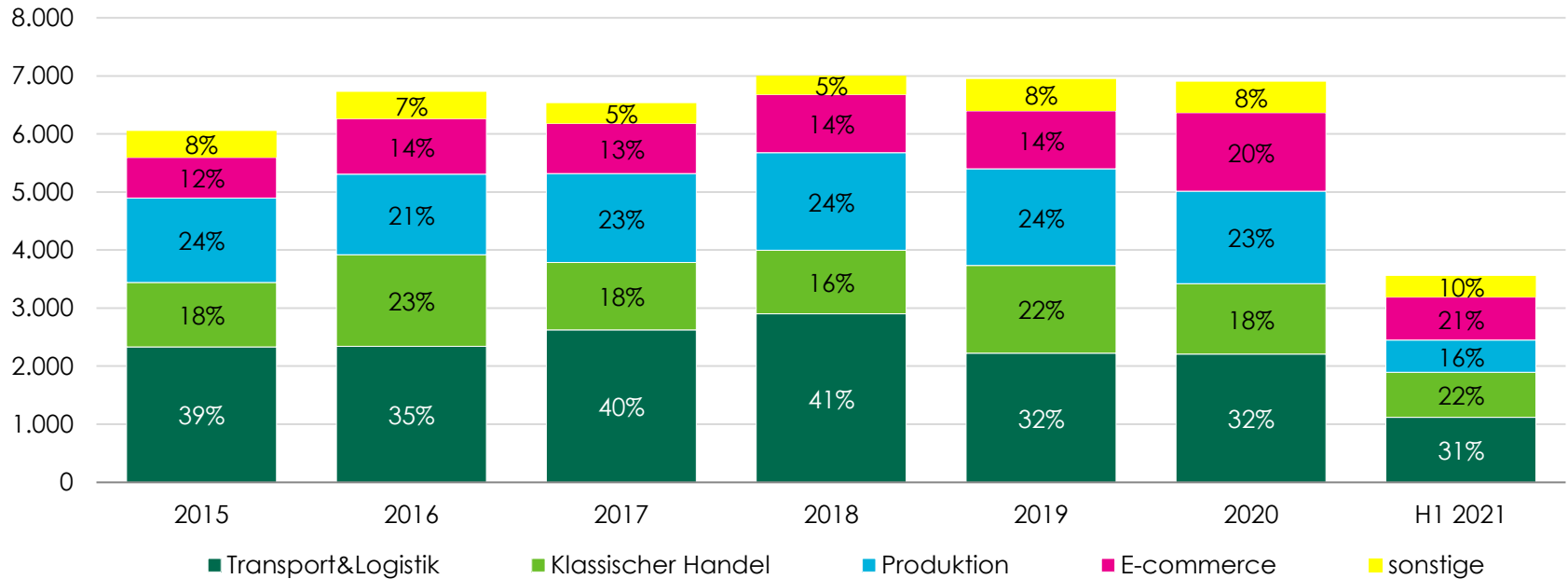
## Flächenumsatz (1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

# INDUSTRIE- & LOGISTIKVERMIETUNGSMARKT | FLÄCHENUMSATZ – NACH BRANCHEN

## Flächenumsatz (1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.



INDUSTRIE- &  
LOGISTIKINVESTMENTMARKT

- DEUTSCHLAND

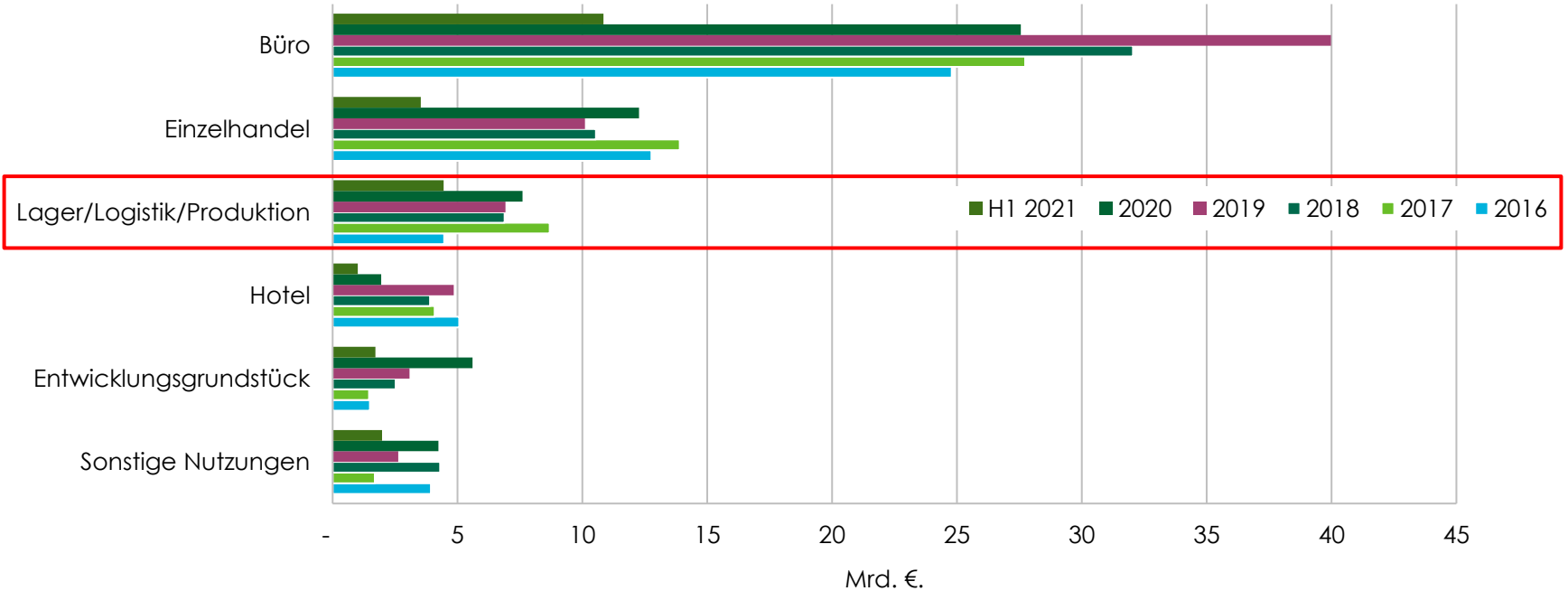
**CBRE**



# GEWERBEIMMOBILIENINVESTMENTMARKT | DEUTSCHLAND

2019: 67,5 MRD. €, 2020: 59,2 MRD. €, H1 2021: 23,5 MRD. €

## Investitionsvolumen

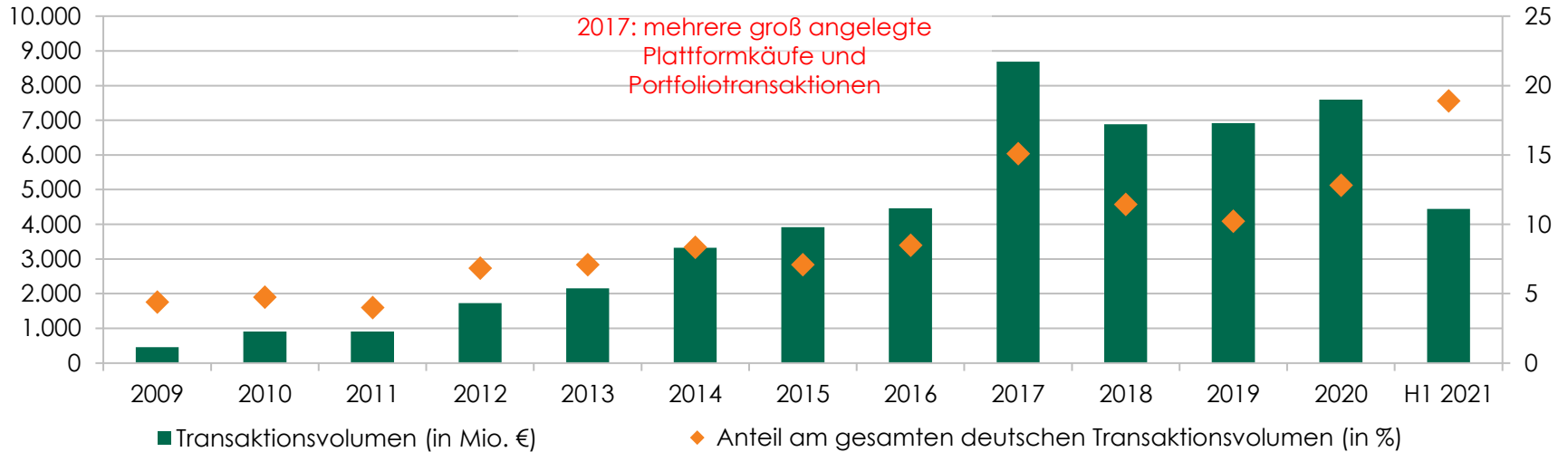


Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

# INDUSTRIE- & LOGISTIKINVESTMENTMARKT | ANTEIL AM I&L-INVESTITIONSVOLUMEN STEIGT STETIG

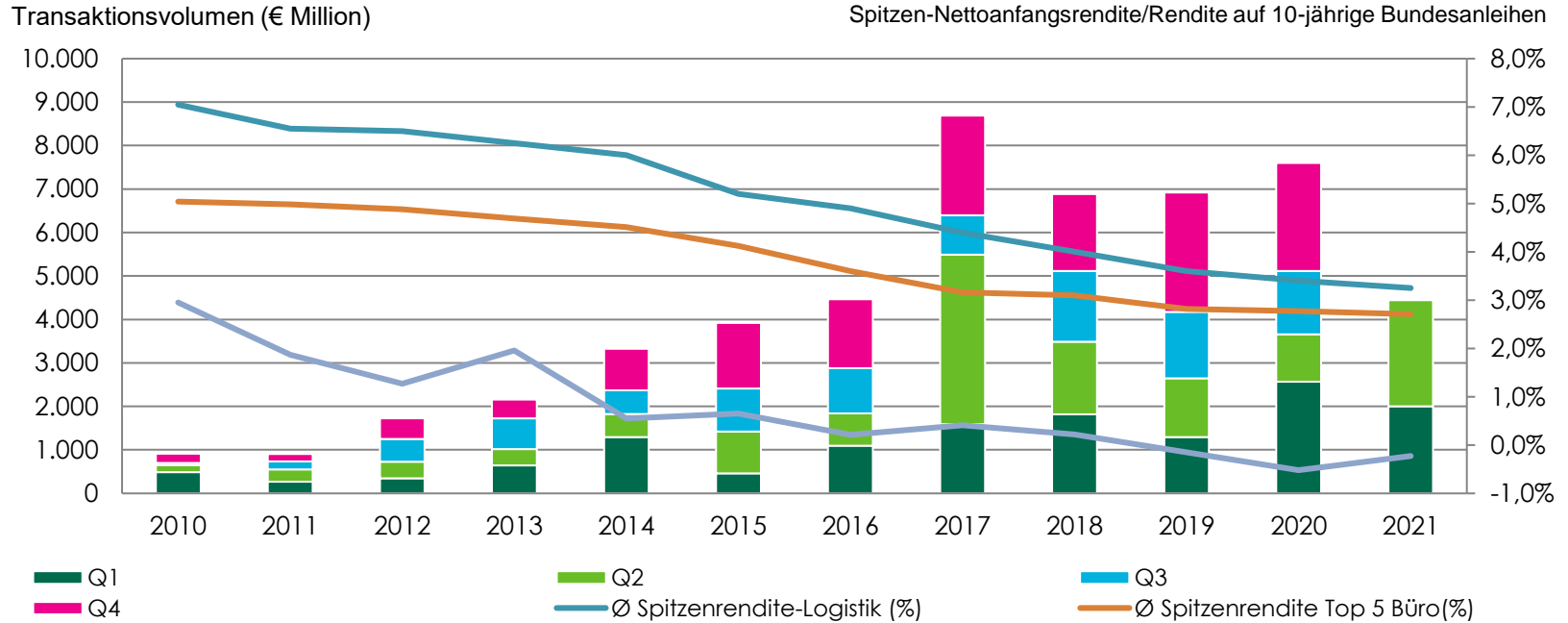
## Transaktionsvolumen

## Anteil am gesamten deutschen Transaktionsvolumen



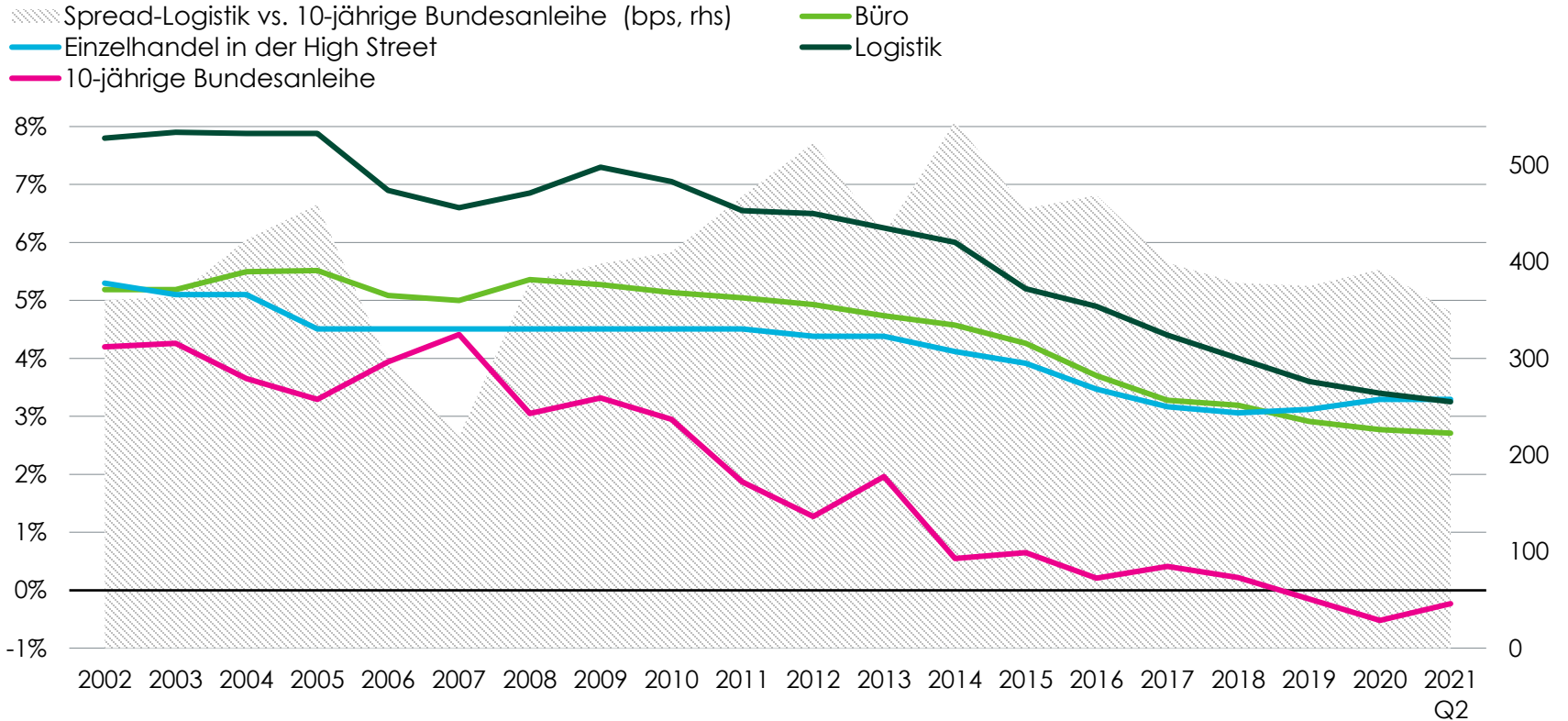
Quelle: CBRE Research, Q2 2021.





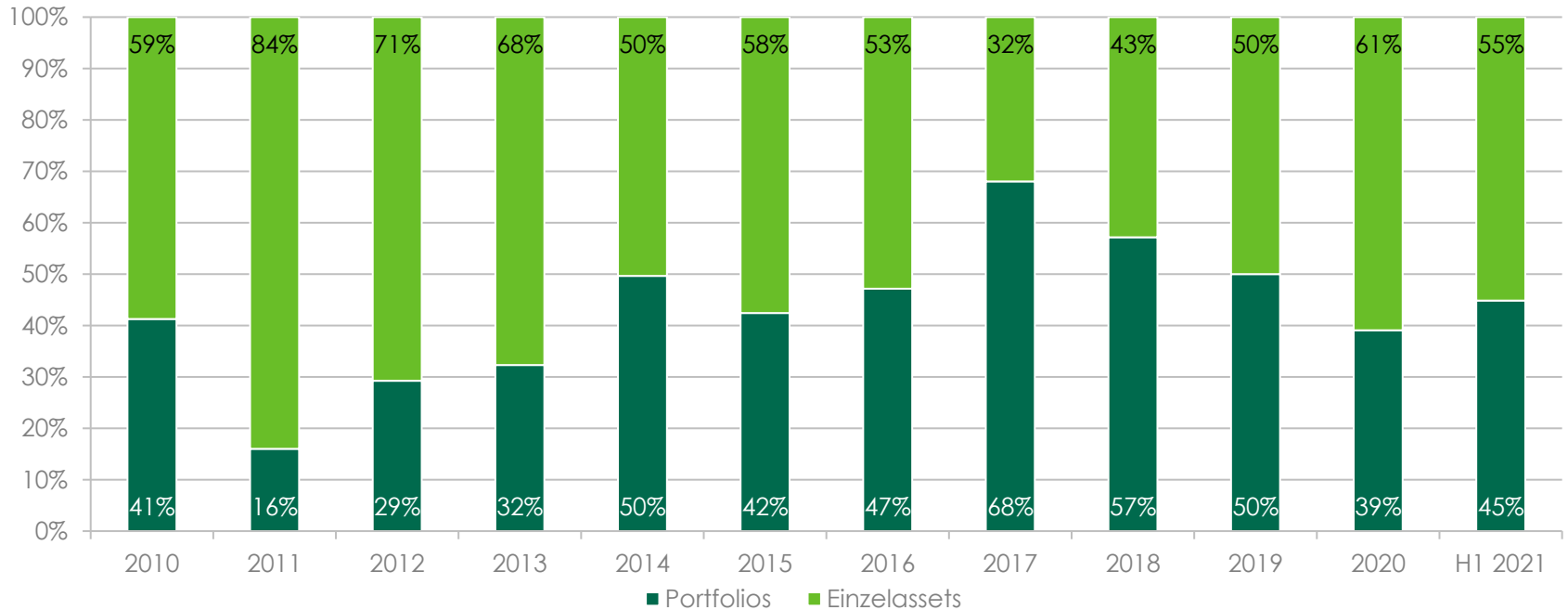
Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

# INDUSTRIE- & LOGISTIKINVESTMENTMARKT | ENTWICKLUNG DER SPITZENRENDITEN



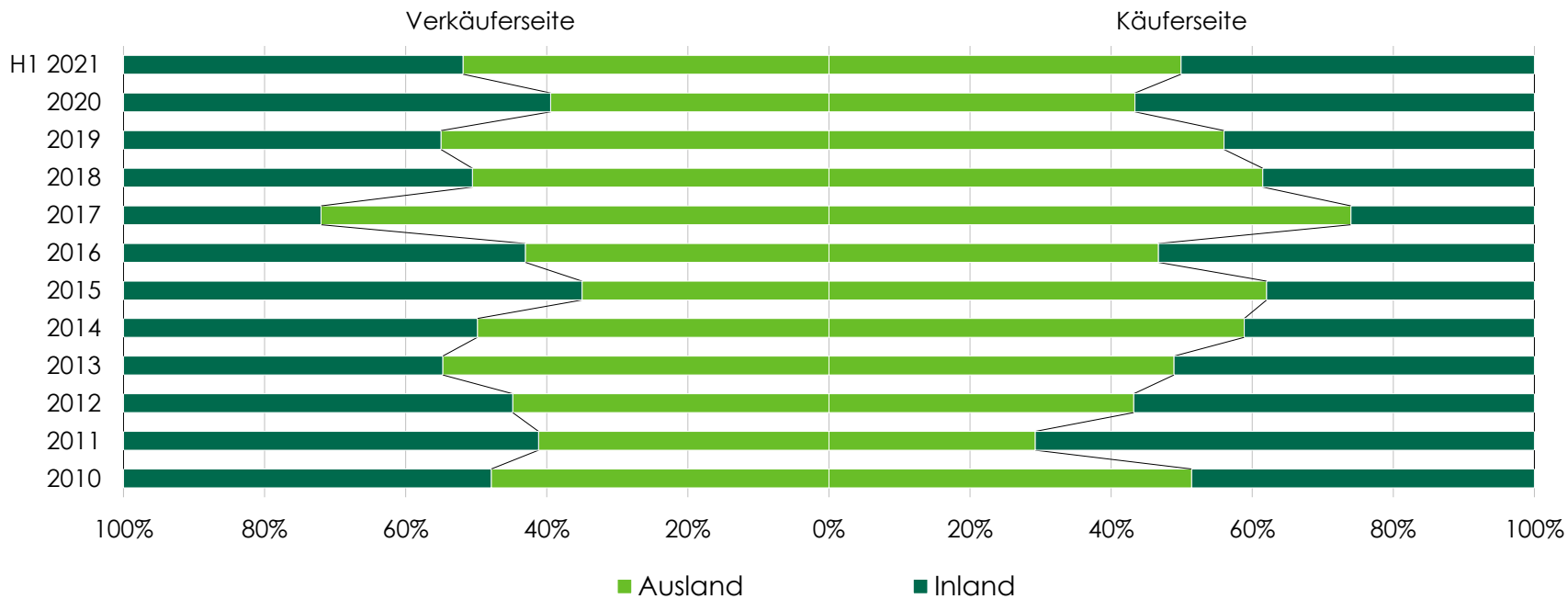
Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

Investitionsvolumen (%)



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

## Investitionsvolumen (%)



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.



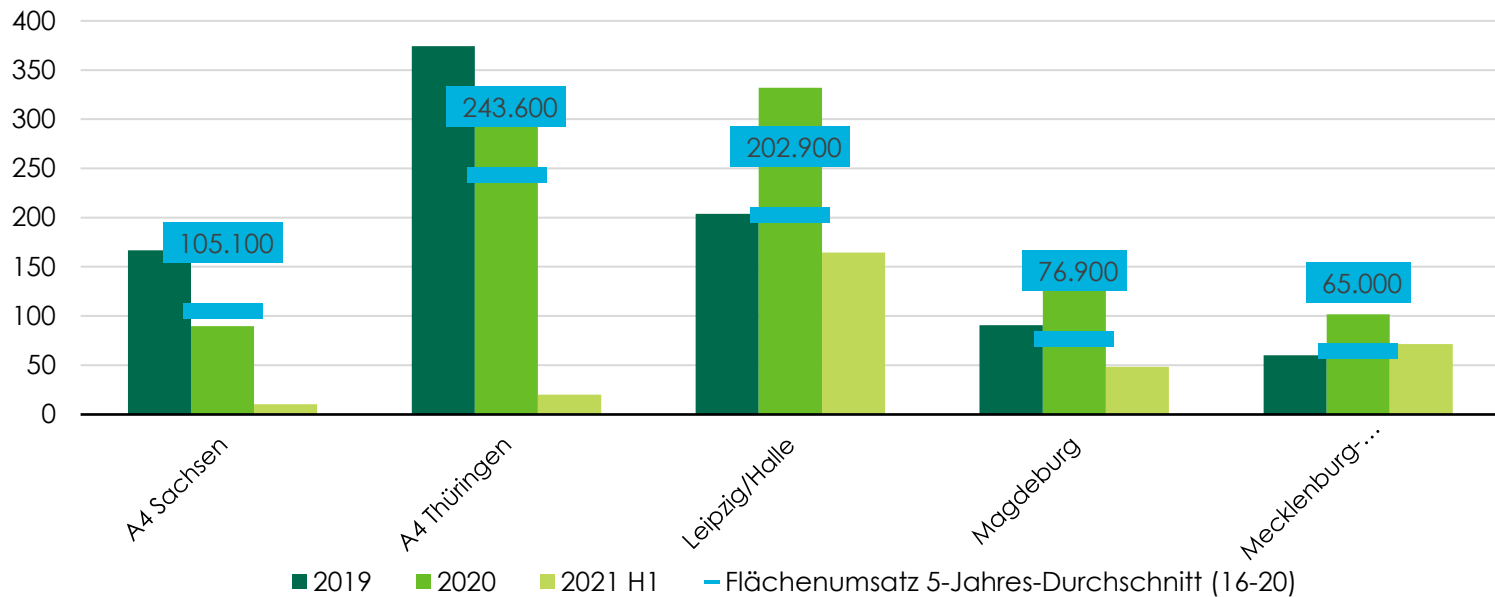
INDUSTRIE- &  
LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

- OSTDEUTSCHLAND

**CBRE**



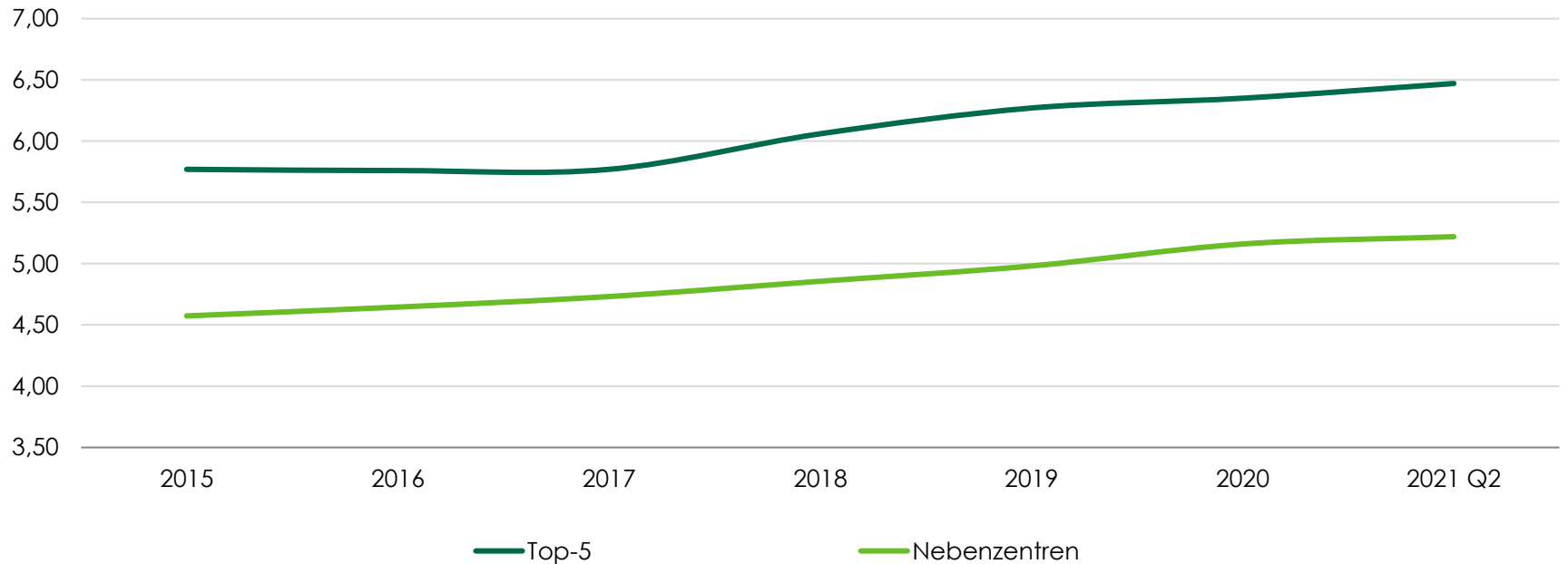
Flächenumsatz (1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

# INDUSTRIE- & LOGISTIKVERMIETUNGSMARKT | ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN SPITZENMIETE – TOP-5 VS. NEBENZENTREN

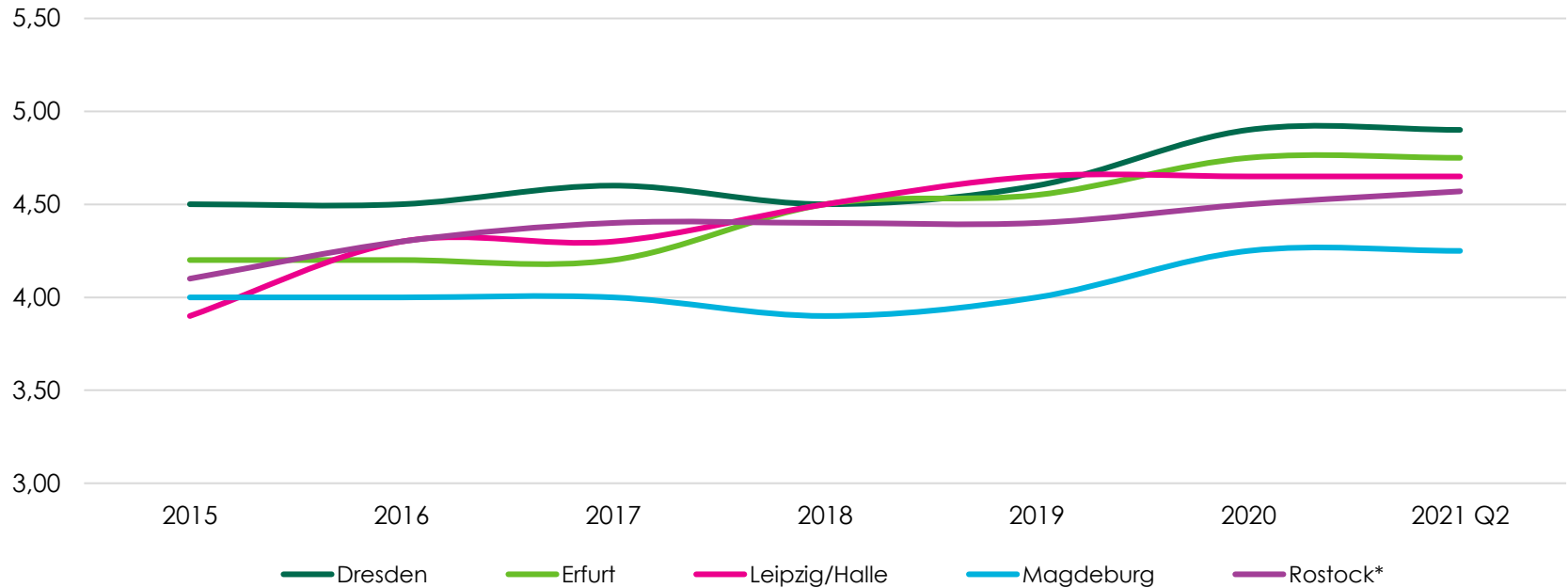
Durchschnittliche Spitzenmiete (€/m<sup>2</sup>/Monat)



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

# INDUSTRIE- & LOGISTIKVERMIETUNGSMARKT | ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN – REGIONEN IN OSTDEUTSCHLAND

## Spitzenmiete (€/m<sup>2</sup>/Monat)



Quelle: CBRE Research, Q2 2021, \*RiwiS.



# INDUSTRIE- & LOGISTIKVERMIETUNGSMARKT | MIETPREISSPANNEN LAGERFLÄCHEN



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

| Marktgebiet                      | Mietpreisspannen Lagerflächen |            |             |
|----------------------------------|-------------------------------|------------|-------------|
| €/m <sup>2</sup>                 | Q2 2021                       |            |             |
| Berlin                           | 4.80                          | bis        | 5.80        |
| Düsseldorf                       | 4.50                          | bis        | 6.50        |
| Frankfurt/Rhein-Main             | 4.50                          | bis        | 6.50        |
| Hamburg                          | 4.50                          | bis        | 6.30        |
| München                          | 4.50                          | bis        | 7.25        |
| <b>Durchschnittsmiete Top-5</b>  | <b>4.56</b>                   | <b>bis</b> | <b>6.47</b> |
| <b>A4 Sachsen</b>                | <b>3.50</b>                   | <b>bis</b> | <b>4.90</b> |
| <b>A4 Thüringen</b>              | <b>3.15</b>                   | <b>bis</b> | <b>4.75</b> |
| Bremen                           | 3.50                          | bis        | 4.80        |
| <b>Leipzig/Halle</b>             | <b>3.20</b>                   | <b>bis</b> | <b>4.65</b> |
| Hannover                         | 3.50                          | bis        | 5.00        |
| Karlsruhe                        | 4.50                          | bis        | 5.80        |
| Kassel/Bad Hersfeld              | 3.50                          | bis        | 4.80        |
| Koblenz                          | 3.50                          | bis        | 4.25        |
| Köln                             | 4.40                          | bis        | 5.80        |
| <b>Magdeburg</b>                 | <b>2.95</b>                   | <b>bis</b> | <b>4.25</b> |
| Mönchengladbach                  | 4.00                          | bis        | 5.00        |
| Niederbayern                     | 3.70                          | bis        | 5.20        |
| Nürnberg                         | 4.20                          | bis        | 6.25        |
| Mannheim/Rhein-Neckar            | 4.50                          | bis        | 6.20        |
| Saarbrücken                      | 3.75                          | bis        | 4.50        |
| Stuttgart                        | 4.80                          | bis        | 7.00        |
| Ulm                              | 3.90                          | bis        | 4.85        |
| Ruhrgebiet                       | 3.60                          | bis        | 5.90        |
| <b>Durchschnitt Nebenzentren</b> | <b>3.79</b>                   | <b>bis</b> | <b>5.22</b> |

# INDUSTRIE- & LOGISTIKIMMOBILIENMARKT | KAUFPREISE LAND



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

| Marktgebiet               | Kaufpreise Land |     |     |
|---------------------------|-----------------|-----|-----|
| €/m <sup>2</sup>          | Q2 2021         |     |     |
| Berlin                    | 100             | bis | 200 |
| Düsseldorf                | 180             | bis | 350 |
| Frankfurt/Rhein-Main      | 180             | bis | 300 |
| Hamburg                   | 210             | bis | 420 |
| München                   | 210             | bis | 620 |
| Durchschnitt Top-5        | 176             | bis | 378 |
| A4 Sachsen                | 35              | bis | 120 |
| A4 Thüringen              | 25              | bis | 80  |
| Bremen                    | 100             | bis | 200 |
| Leipzig/Halle             | 30              | bis | 120 |
| Hannover                  | 125             | bis | 285 |
| Karlsruhe                 | 160             | bis | 250 |
| Kassel/Bad Hersfeld       | 80              | bis | 130 |
| Koblenz                   | 80              | bis | 120 |
| Köln                      | 200             | bis | 400 |
| Magdeburg                 | 30              | bis | 70  |
| Mönchengladbach           | 70              | bis | 150 |
| Niederbayern              | 65              | bis | 150 |
| Nürnberg                  | 135             | bis | 275 |
| Mannheim/Rhein-Neckar     | 160             | bis | 330 |
| Saarbrücken               | 90              | bis | 130 |
| Stuttgart                 | 200             | bis | 420 |
| Ulm                       | 100             | bis | 180 |
| Ruhrgebiet                | 60              | bis | 220 |
| Durchschnitt Nebenzentren | 97              | bis | 202 |



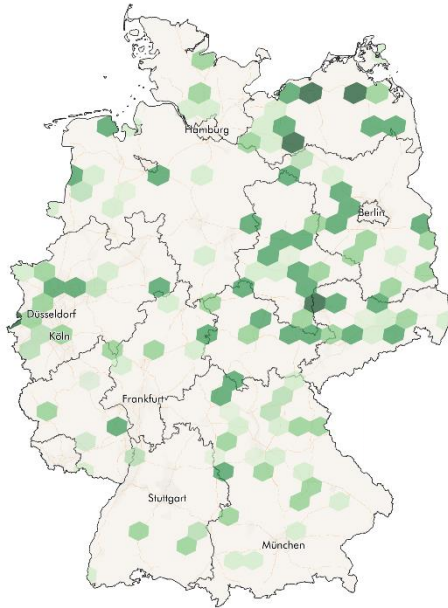
# GRUNDSTÜCKSVRFÜGABRKEITEN

- OSTDEUTSCHLAND

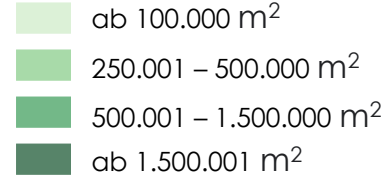
**CBRE**



# POTENZIELL VERFÜGBARE INDUSTRIE- UND GEWERBEGRUNDSTÜCKE - DEUTSCHLAND



## Verfügbare Grundstücksfläche

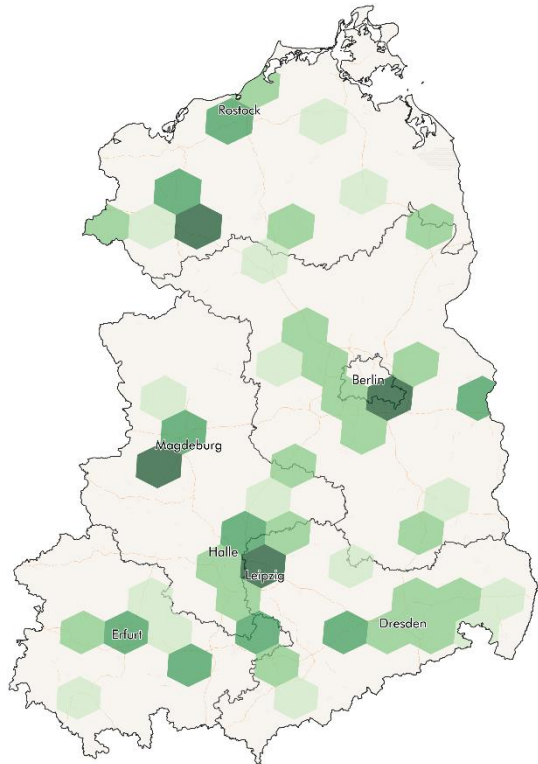


Grafik umfasst:

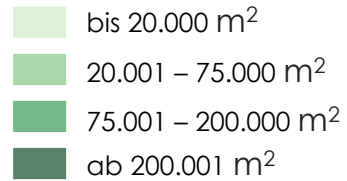
- Grundstücke mit unterschiedlichem Baurechtstatus
- Status reicht von Bauerwartungsland bis voll erschlossenem Grundstück
- Großgrundstücke ab einer zusammenhängenden Fläche von 100.000 m<sup>2</sup>

Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

## PROJEKTIERTE FLÄCHE GESAMT - OSTDEUTSCHLAND



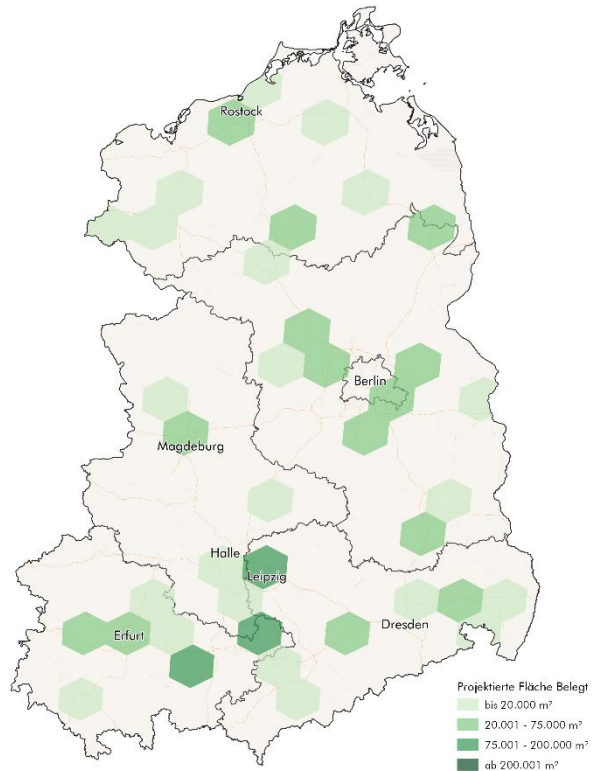
### Projektierte Fläche Gesamt



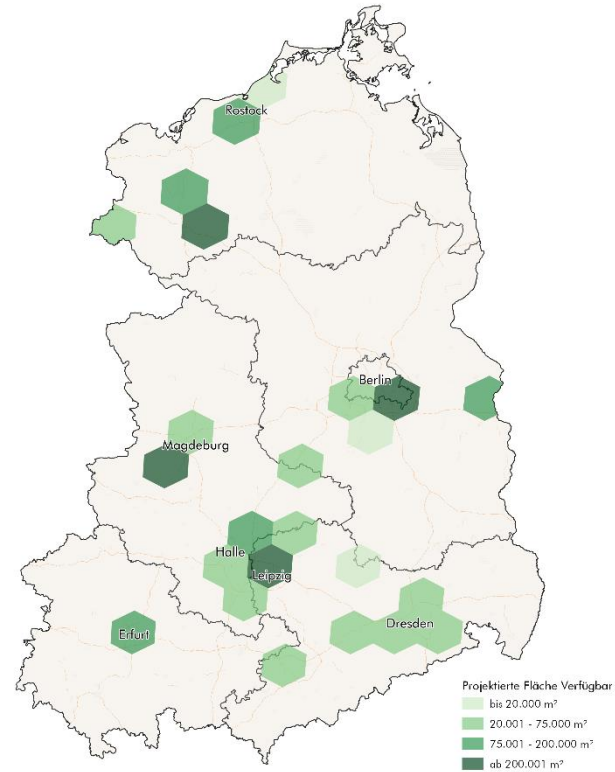
Grafik umfasst spekulative sowie BTS-Projekte

Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

## PROJEKTIERTE FLÄCHE BELEGT



## PROJEKTIERTE FLÄCHE VERFÜGBAR



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.



INDUSTRIE- &  
LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

- MECKLENBURG-VORPOMMERN

FOKUS REGION ROSTOCK

**CBRE**

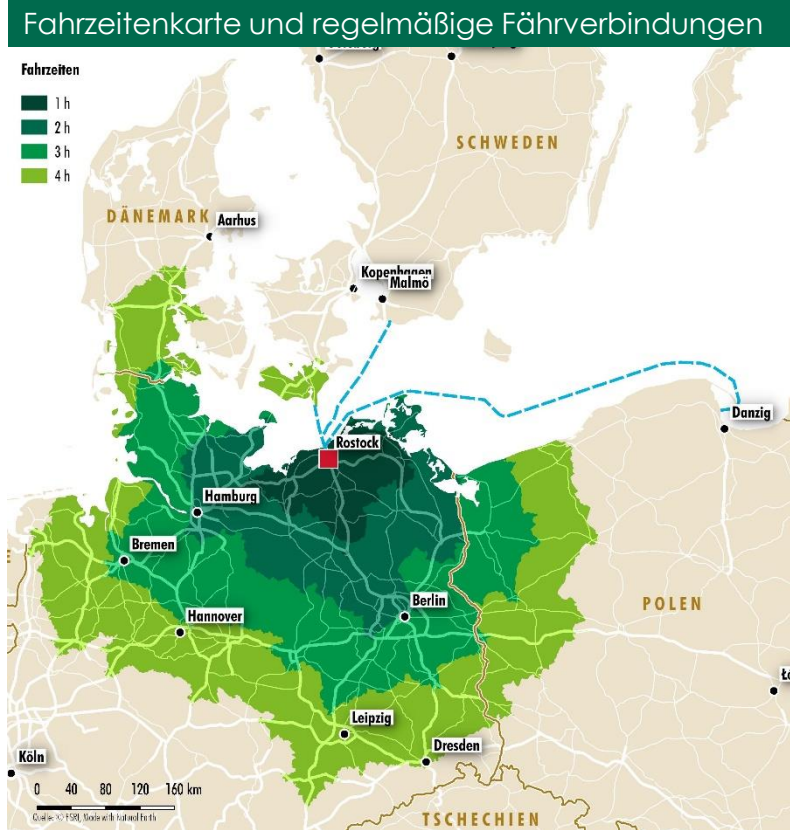


## ROSTOCK - STANDORTVORTEILE

Aufgrund des Überseehafens gilt Rostock als Verbindungsglied zwischen dem skandinavischen und dem ostdeutschen Raum. Mit einem jährlichen Umschlagsvolumen von rund 25 Mio. Tonnen weist der Rostocker Überseehafen das größte Umschlagsvolumen deutscher Häfen an der Ostseeküste auf.

- ✓ Idealer Standort für multimodale Anbindung
- ✓ Umschlagmöglichkeiten über Straße, Schiene, Seefrachthafen, Flughafen mit Nachtfluggenehmigung
- ✓ Einziges GVZ in Mecklenburg-Vorpommern
- ✓ Tor zum Baltikum
- ✓ Relativ kurze Distanz zu den Metropolregionen Berlin und Hamburg
- ✓ Flächenreserven für Ansiedlungen

Quelle: CBRE Research, Q2 2021, Riwis.





## ROSTOCK - UMSCHLAGSMÖGLICHKEITEN



**GVZ**

- Rostock



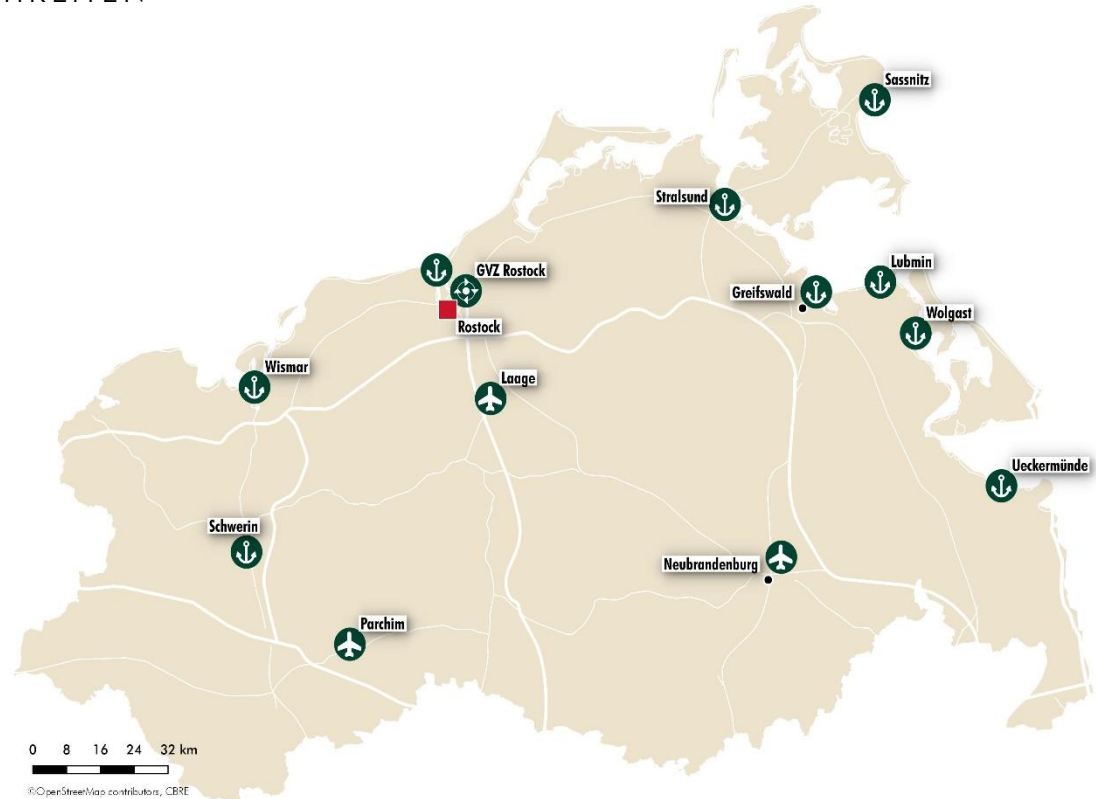
**Wasser**

- Stralsund
- Greifswald
- Lubmin
- Sassnitz
- Wolgast
- Ueckermünde
- Wismar
- Schwerin



**Luff**

- Laage
- Neubrandenburg
- Parchim



Quelle: CBRE Research, Q2 2021.

RAINER KOEPKE  
MANAGING DIRECTOR  
HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS GERMANY

---

T + 49 (0)69 170077671

F + 49 (0)69 17007779

rainer.koepke@cbre.com