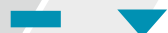


8,48 Mio.

Flächenumsatz (kum.), m²

J/J
Veränderung

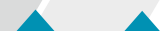


12-Monats-
Prognose



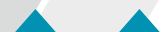
7,91 €*

Spitzenmiete, m²/Monat



4,00 %*

Logistikspitzenrendite



*Mittelwert der Top-5-Märkte;
Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

KONJUNKTURINDIKATOREN

0,88 %

BIP-Wachstum
(Q4 2022 vs. Q4 2021)

J/J
Veränderung



12-Monats-
Prognose



94,4

Geschäftsklima: Aktuelle
Lage (Dez. 2022)



83,2

Geschäftsklima:
Erwartungen (Dez. 2022)



Quellen: Moody's Analytics, ifo Institut, Index: 2015=100

DEUTSCHE WIRTSCHAFT ERWEIST SICH ALS ROBUST

Die für das vierte Quartal 2022 befürchtete Rezession der deutschen Wirtschaft konnte abgewendet werden. Die Ökonomie erwies sich robuster als prognostiziert gegenüber der anhaltend hohen Inflation, massiven Energiepreissteigerungen und Lieferkettenproblemen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurde nach Prognosen von Moody's Analytics sogar ein BIP-Wachstum von 0,9 % erreicht. Auch die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich aufgehellt, wie der ifo- Geschäftsklimaindex belegt: Der Index zur Beurteilung der aktuellen Lage der Unternehmen stieg im Dezember 2022 auf 94,4 Punkte, nachdem er in den Vormonaten sechsmal in Folge abgefallen war. Und die Geschäftserwartungen für die nächsten Monate verbesserten sich merklich um 8 Punkte im Vergleich zum Vorquartal. Die verbesserte Stimmung im Industrie- und Handelssektor wird auch weiterhin zu einem hohen Bedarf an Logistik-Dienstleistungen führen.

FLÄCHENUMSATZ TROTZ GEBREMSTER DYNAMIK MIT STARKEM ERGEBNIS

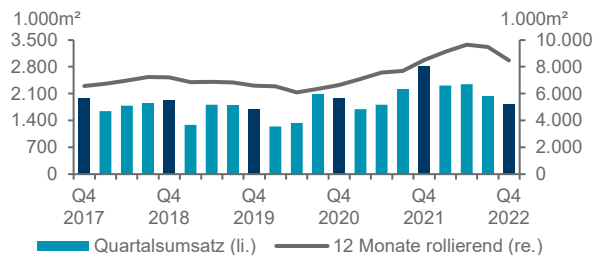
Trotz diffiziler wirtschaftlicher Umstände und einem von Unsicherheiten geprägten Marktumfeld war die Nutzernachfrage nach Logistik- und Industrieflächen 2022 weiterhin hoch, was unter anderem auf das Reshoring des Industriesektors im Zuge der Umstrukturierung von Lieferketten zurückzuführen ist. Neuabschlüsse durch Anmietungen und Eigennutzer summierten sich im Gesamtjahr 2022 auf 8,48 Millionen m² Logistik-, Lager- und Industrieflächen. Das Ergebnis liegt damit stabil auf der Höhe des Vorjahreswertes (8,5 Mio. m²) und übertrifft den 10-Jahresdurchschnitt um 35 %. Zudem ist 2022 erst das zweite Jahr, in dem der Jahreswert die 8-Millionen-m²-Schwelle überspringt. Dennoch war zu registrieren, dass die starke Dynamik am Markt im Jahresverlauf kontinuierlich abnahm: Während in den ersten beiden Quartalen ein Flächenumsatz von jeweils 2,3 Mio. m² registriert wurde, fiel er in Q3 auf knapp über 2 Mio. m² und verzeichnete in Q4 lediglich 1,8 Mio. m².

Das Investmenttransaktionsvolumen für Logistik- und Industrieimmobilien erreichte zum Jahresende 9,26 Mrd. €. Dieses Ergebnis liegt 4 % über dem Wert des Vorjahres und übertrifft den 10-Jahresdurchschnitt um starke 71 %.

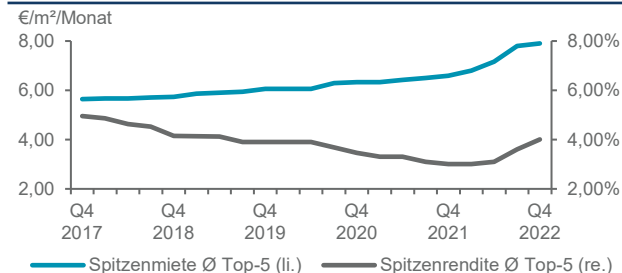
HOHER ANSTIEG BEI SPITZENMIETEN UND SPITZENRENDITEN

Der Durchschnittswert der Spitzenmieten in Deutschland stieg in den letzten 12 Monaten um 25 % an und in den Top-5-Märkten um 20 %. Der Nachfrageüberhang bei einem mangelnden adäquaten Flächenangebot sowie explodierende Baukosten sind die Treiber dafür. Im Schlussquartal 2022 wurden in Berlin 7,10 €/m²/Monat und in München 9,15 €/m²/Monat erzielt. Die Spitzenrendite ist - nach einer langen, kontinuierlichen Talfahrt und einem Tiefpunkt bei 3,00 % am Ende von Q1 2022 - deutlich angestiegen und liegt zum Jahresende bei 4,00 % in allen Top-5-Märkten. Der aktuelle Wert hat das Niveau von Mitte 2019 erreicht und liegt 100 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Auslöser dafür sind die Zinswende der Europäischen Zentralbank und dadurch deutlich gestiegene Fremdfinanzierungskosten.

FLÄCHENUMSATZ



MIETEN & RENDITEN LOGISTIK



MARKTSTATISTIK

Markt	Spitzenmiete (€/m²/Monat)*	Veränderung J/J	Ausblick Ende 2023	Spitzenrendite	Veränderung J/J	Ausblick Ende 2023
Berlin	7,10	20%	Anstieg	4,00%	100 BPS	Anstieg
Düsseldorf	7,60	32%	Anstieg	4,00%	100 BPS	Anstieg
Frankfurt	7,85	15%	Anstieg	4,00%	100 BPS	Anstieg
Hamburg	7,85	18%	Anstieg	4,00%	100 BPS	Anstieg
München	9,15	17%	Anstieg	4,00%	100 BPS	Anstieg
Top-5-Märkte	7,91	20%	Anstieg	4,00%	100 BPS	Anstieg
Außerhalb Top-5-Märkte	6,56	30%	stabil	4,24%	98 BPS	Anstieg
Deutschland	7,13	25%	stabil	4,14%	99 BPS	Anstieg

*Top-5-Märkte, Außerhalb Top-5-Märkte und Deutschland spiegeln einen Mittelwert der Spitzenmiete von ausgewählten Märkten wider

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q4 2022

Objekt	Cluster	Nutzer	m²	Typ
LZM Logistikzentrum Mittelsachsen, Hainichen	Erfurt	Einzelhandelsunternehmen	76.000	Vorvermietung (im Bau)
Logistikimmobilie, Bochum	Östliches Ruhrgebiet	Lidl	54.000	Eigennutzer
Magna Park Berlin – Weder (Havel)	Berlin	Sonepar	47.500	Vorvermietung
Logistikimmobilie, Neuruppin	Außerhalb	Fressnapf	47.000	Vorvermietung

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q4 2022

Objekt	Cluster	Verkäufer / Käufer	m²	Preis (Mio. €)
LogPark Leipzig	Leipzig/Halle	Demire / Commerz Real	159.000	~121
Logistikpark "Bremen Süd", Verden	Außerhalb	Panattoni / Savills IM	67.000	Vertraulich
Produktionsimmobilie, Friedberg (Bayern)	Außerhalb	Voxeljet AG / Kingstone Real Estate	16.000	~27

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q4 2022

Objekt	Cluster	Hauptnutzer	m²	Eigentümer / Entwickler
LZM Logistikzentrum Mittelsachsen, Hainichen	Erfurt	Einzelhandelsunternehmen	76.000	Invesco / Fuchs & Söhne
Baytree Logistikpark – BA II, Leipzig	Leipzig/Halle	BMW Group	56.000	Baytree Logistics Properties
Logistikimmobilie, Giengen an der Brenz	Schwaben	Noerpel	46.500	Panattoni

STEVEN SIEBERT

Head of Logistics & Industrial Services Germany
Capital Markets Investment Sales
+49 69 50 60 73 431 / steven.siebert@cushwake.com

ARND STERNBERG

Head of Logistics & Industrial Agency Germany
Head of Logistics & Industrial Services Region West
+49 211 540 898 75 / arnd.sternberg@cushwake.com

SYLKE REISENAUER

Research Analyst
+49 69 50 60 73 143 / sylke.reisenauer@cushwake.com

URSULA NEISSER

Head of Research Germany
+49 69 50 60 73 140 / ursula-beate.neisser@cushwake.com

HELGE ZAHRT, MRICS

Head of Research & Insight Germany
+49 40 300 88 11 50 / helge.zahrt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.