MARKETBEAT

DEUTSCHLAND

Investment Q4 2022

CUSHMAN & WAKEFIELD

	J/J Veränderung	12-Monats-Prognose
51,7 Mrd. € Transaktionsvolumen (kum.)	▼	▼
43 % Anteil internationales Kapital	▬	▬
3,51 % Bürospitzenrendite Top-7*	▲	▲

*Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten

KONJUNKTURINDIKATOREN

	J/J Veränderung	12-Monats-Prognose
0,88 % Deutschland BIP-Wachstum (Q4 2022 zu Q4 2021)	▼	▼
5,4 % Deutschland Arbeitslosenquote (Dez. 2022)	▲	▲
88,6 Deutschland ifo Geschäftsklimaindex (Dez. 2022)	▼	▲
2,50 % EZB-Leitzins (Dez. 2022)	▲	▲
2,15 % Rendite 10-Jahres-Staatsanleihe (Q4 2022)	▲	▲

Quellen: Moody's Analytics, Agentur für Arbeit, ifo Institut

EUROPÄISCHE ZENTRALBANK KÜNDIGT WEITERE ZINSANSTIEGE AN

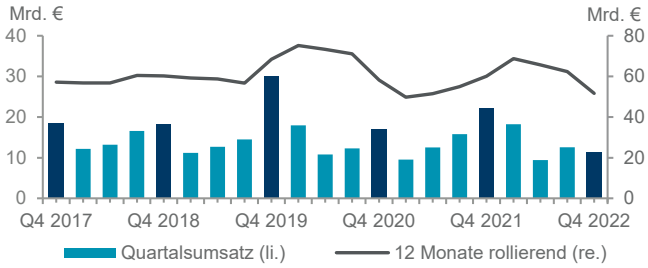
Die deutsche Wirtschaft hat sich im 4. Quartal trotz Energiepreisschock, anhaltend hoher Inflation und Lieferkettenprobleme robuster gezeigt als zuvor prognostiziert. Die Winterrezession blieb aus. Im Vergleich zum Vorjahresquartal Q4 2021 ist sogar ein leichtes Wirtschaftswachstum von rund 0,9 % zu verzeichnen. Auch die jüngsten Daten des ifo Geschäftsklimaindex senden positive Signale. Der Index stieg im Dezember 2022 auf 88,6 Punkte, nach 84,3 Punkten im Vorquartal, und ist damit der höchste Wert seit August. Von den Wirtschaftsbereichen hat vor allem der Handel aufgrund umfangreicher Fiskalpakete der Bundesregierung profitiert und den privaten Konsum gestützt. Die Inflationsrate hat sich in den letzten zwei Monaten etwas abgeschwächt, notiert im Dezember 2022 mit 8,6 % jedoch weiter auf einem hohen Niveau. Mittelfristig wird die Teuerungsrate hoch bleiben und auch aufgrund möglicher Zweitrundeneffekte noch deutlich über dem Zielwert von 2 % verharren.

Die hohe Inflation und die vollzogene Zinswende der Europäischen Zentralbank (EZB) haben die Kapitalmärkte und damit auch den Immobilieninvestmentmarkt empfindlich getroffen. Die Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Zinsbindung erhöhten sich innerhalb eines Jahres kräftig und notierten Ende Dezember 2022 bei rund 3,8 %. Die von der EZB angekündigten weiteren Zinsanhebungen dürften auch die Renditen von Bundesanleihen im Jahresverlauf tendenziell weiter erhöhen. Nicht auszuschließen ist, dass Investoren Kapital aus dem Immobiliensektor in Alternativanlagen umschichten.

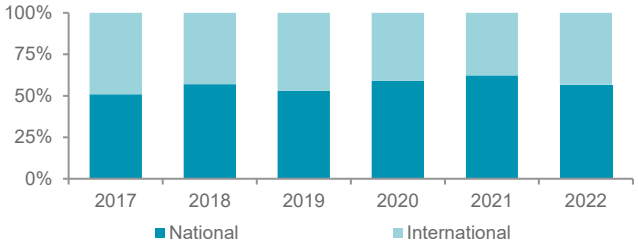
ZINSWENDE UND UKRAINEKRIEG DRÜCKEN AUF DIE STIMMUNG

Der gewerbliche Investmentmarkt in Deutschland erreichte im Gesamtjahr 2022 ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 51,7 Mrd. €. Das Ergebnis liegt knapp 14 % unter dem Vorjahreswert und ist der schwächste Gesamtjahresumsatz seit 2015. Im 4. Quartal blieb die Jahresendrallye aus, so dass sich das Umsatzvolumen auf rund 11,5 Mrd. € summierte, knapp 9 % weniger als im 3. Quartal. Mit der seit Frühjahr 2022 erwarteten und im Sommer dann erfolgten Zinswende der Europäischen Zentralbank (EZB) kam die hohe Verkaufsdynamik der vergangenen Jahre deutlich ins Stocken. Die Preisfindung für Immobilien, insbesondere bei Core-Objekten, ist seitdem eine Herausforderung, da die Marktteilnehmer weitere Zinsanstiege erwarten. Darüber hinaus hat der Krieg in der Ukraine für Rezessionssorgen in der deutschen Wirtschaft gesorgt.

GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN*



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH KAPITALHERKUNFT



*Büro, Handel, Industrial / Logistik, Hotel, Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

MARKETBEAT

DEUTSCHLAND

Investment Q4 2022

TRANSAKTIONSVOLUMEN VON HANDELS- UND LOGISTIKOBJEKTEN IM PLUS

Büroimmobilien standen unvermindert an erster Stelle des Investoreninteresses. Sie trugen 40 % (20,4 Mrd. Euro) zum gesamten Umsatzvolumen mit Gewerbeimmobilien bei. Die zurückhaltende Investitionsdynamik wirkte sich innerhalb dieser Nutzungsart jedoch am stärksten aus, so dass Büroimmobilien im Jahresvergleich einen Umsatzrückgang von 27 % verbuchen mussten. Das Transaktionsvolumen mit Logistik- und Industrieimmobilien stieg dagegen um rund 4 % auf 9,3 Mrd. €. Handelsimmobilien sorgten für einen Transaktionsumsatz von 7,9 Mrd. € und einen Anteil am Gesamtergebnis von 15 %. Dank eines Großdeals im 3. Quartal stieg der Umsatz gegenüber 2021 um 9 %. Auffallend war zudem die hohe Nachfrage nach mischgenutzen Objekten. Der Gesamtjahresumsatz summierte sich auf rund 5,8 Mrd. € (11 % Anteil), ein Plus von knapp 15 % gegenüber dem Vorjahr.

NUR DÜSSELDORF UND HAMBURG ERZIELEN UMSATZSTEIGERUNGEN

Der Transaktionsumsatz in den Top-7-Märkten summierte sich im Jahr 2022 auf knapp 26,7 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Umsatzrückgang von rund 22 %. Seit 2019 steht Berlin als umsatzstärkster Investmentmarkt unangefochten an der Spitze. Mit aktuell 8,5 Mrd. € liegt die Bundeshauptstadt deutlich vor Frankfurt mit rund 4,6 Mrd. €. Umsatzschwächster Markt bleibt Stuttgart mit knapp 1,2 Mrd. €. Nur Düsseldorf und Hamburg verzeichneten, nicht zuletzt dank hoher Anteile an Objekten aus der alstria-Übernahme, Umsatzsteigerungen im Vergleich zum Vorjahr.

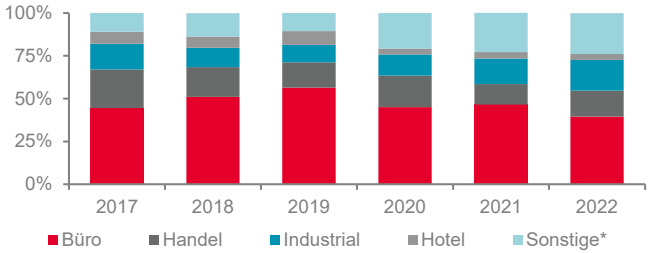
TEURES FINANZIERUNGSUMFELD UND SCHWACHE NACHFRAGE NACH CORE

Nach dem 2. und 3. Quartal 2022 wurden die Spitzenrenditen für alle Nutzungsarten im 4. Quartal erneut nach oben angepasst. Zum Jahresende lagen die Mittelwerte aus den Top-7-Spitzenwerten bei 3,51 % für Büroobjekte und somit 28 Basispunkte höher als Ende September 2022. Für Geschäftshäuser bei 3,60 % (+12 Basispunkte) und für Logistikimmobilien bei 4,00 % (+39 Basispunkte). Das aktuell vorherrschende Finanzierungs- und Kaufpreisniveau ist insbesondere für risikoaverse Investoren zu hoch und führt zu einer nachlassenden Nachfrage nach Core-Objekten.

Ausblick

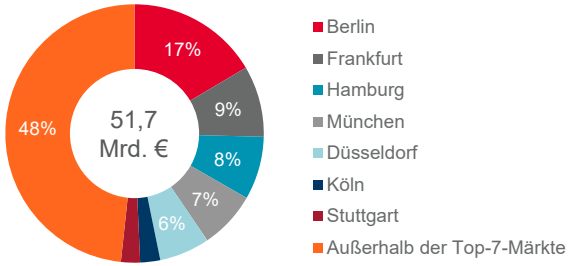
- Vor dem Hintergrund hoher und volatiler Zinsen wird die Preisfindungsphase, insbesondere für Core-Objekte, noch einige Monate andauern und das Marktgeschehen verlangsamen.
- Der Renditeanstieg wird sich im Jahresverlauf noch weiter fortsetzen, wenngleich in geringerer Intensität als 2022.
- Das erste Halbjahr 2023 wird noch von Unsicherheit und Zurückhaltung geprägt sein, so dass zahlreiche Investments überdacht, neu bewertet oder gar gänzlich verschoben werden. Für das Gesamtjahr geht Cushman & Wakefield von einem Transaktionsvolumen von deutlich unter 50 Milliarden Euro aus.

ANTEIL TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN

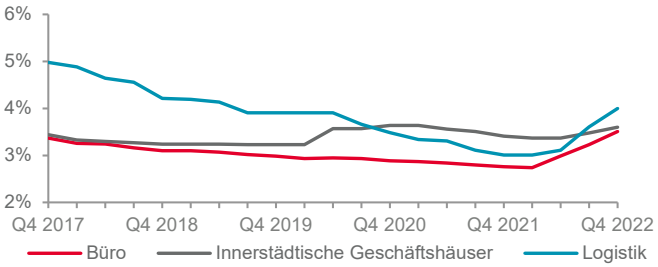


*Sonstige (Freizeit, Pflege, Mischnutzung, Entwicklungsgrundstücke u.a.)

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-4 2022



SPITZENRENDITEN NACH NUTZUNGSARTEN*



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten in der jeweiligen Nutzungsart

MARKETBEAT

DEUTSCHLAND

Investment Q4 2022 – Büro

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT BÜROIMMOBILIEN SEHR VERHALTEN

Das Transaktionsvolumen mit Büroimmobilien summierte sich im Gesamtjahr 2022 auf 20,4 Mrd. € und liegt damit rund 27 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Niedriger fiel das Umsatzvolumen zuletzt im Jahr 2014 aus. Mit Eintreten der Zinswende haben sich die An- und Verkäufe von Büroimmobilien deutlich abgeschwächt und erreichten vor allem im 2. und 4. Quartal mit 2,6 Mrd. € beziehungsweise 4,1 Mrd. € die umsatzschwächsten Quartale des Jahres. Im 4. Quartal gab es nur sehr wenige risikoarme Core-Verkäufe. Viele institutionelle Investoren haben ihre Investitionen, insbesondere bei hochpreisigen Objekten mit entsprechend hoher Eigenkapitalunterlegung, zunächst verschoben. Der Verkauf des Bürohochhauses „Marienturm“ in Frankfurt am Main für über 800 Mio. € aus dem 1. Quartal ist nach wie vor die größte Einzeltransaktion des Jahres.

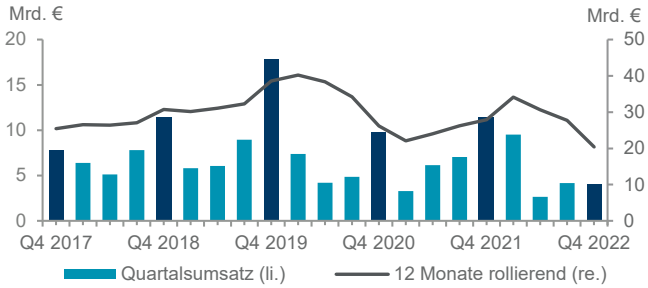
UMSATZANTEIL IN DEN TOP-7-MÄRKTEN SCHRUMPFT

Der größte Anteil des Bürotransaktionsvolumens in Deutschland entfällt mit knapp 15 Mrd. € und rund 74 % auf die Top-7-Märkte. Nichtsdestotrotz erreicht der aktuelle Umsatzanteil den niedrigsten Wert der vergangenen 10 Jahre. Die erschwerten Preisfindungsprozesse zwischen Käufern und Verkäufern schlagen in den Top-Märkten somit besonders zu Buche. Außerhalb der Top-7-Märkte wurden rund 5,4 Mrd. € in Büroimmobilien investiert, ein leichtes Plus von rund 1 % gegenüber dem Vorjahr. Wie viel Kapital dabei aus den Top-7-Märkten in die Regionen außerhalb umgelenkt wurde, ist kaum messbar. Investoren bieten sich aber durchaus attraktive Investitionsmöglichkeiten zur Portfoliodiversifikation.

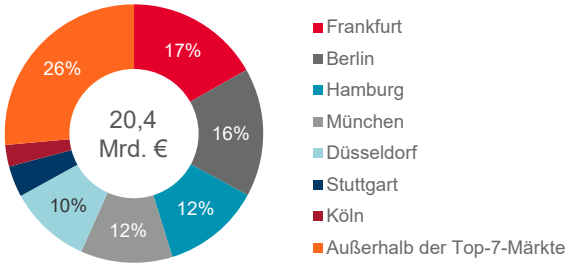
BÜROSPITZENRENDITEN STEIGEN AUCH IM 4. QUARTAL

Der Mittelwert der Spitzenrenditen für Büroobjekte in den Top-7-Märkten liegt aktuell bei 3,51 % und damit 28 Basispunkte höher als Ende September 2022. Im 12-Monats-Vergleich beträgt der Anstieg sogar 70 Basispunkte. Teuerster Markt für Büroinvestments bleibt München mit aktuell 3,30 %, gefolgt von Frankfurt und Hamburg mit jeweils 3,35 %. Stuttgarts Spitzenrendite notiert dagegen bei 3,85 %.

TRANSAKTIONSVOLUMEN BÜROIMMOBILIEN



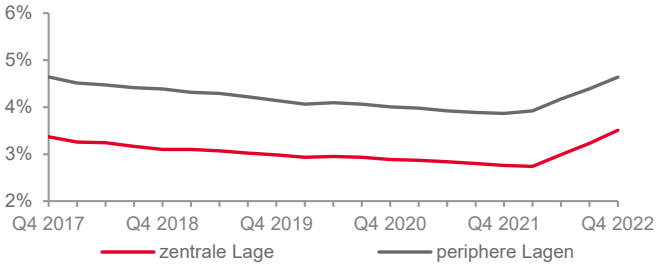
TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-4 2022



Ausblick

- Büroimmbilien werden nach wie vor im Fokus der Investoren stehen. Angesichts hoher Fremdfinanzierungskosten und entsprechend hoher Eigenkapitalunterlegung werden hochpreisige Core-Verkäufe in 2023 keine dominierende Rolle spielen.
- Vor dem Hintergrund weiter steigender Finanzierungskosten und noch nicht abgeschlossener Preisfindungsprozesse wird sich die Bürospitzenrendite weiter erhöhen. Der Renditeanstieg dürfte sich jedoch etwas abschwächen.
- Cushman & Wakefield geht von einer steigenden Investitionsbereitschaft nach Value-add- oder Core-plus Büroimmobilien in etablierten Büroteilmärkten aus. Die Top-7-Bürovermietungsmärkte erholen sich zunehmend von der Corona-Pandemie und bieten gute Nachvermietungspotentiale bei weiter steigendem Mietpreiniveau.

BÜROSPITZENRENDITEN NACH LAGEKATEGORIE*



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten

MARKETBEAT

DEUTSCHLAND

Investment Q4 2022 – Handel

EINZELHANDELSINVESTMENTMARKT MIT STARKEM 3. QUARTAL

Das Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien lag im Gesamtjahr 2022 bei rund 7,9 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das Ergebnis einem Umsatzplus von rund 9 %. Weiterhin liegt das Transaktionsvolumen deutlich unterhalb des 5-Jahresmittelwertes in Höhe von knapp 10,3 Mrd. €. Nichtsdestotrotz hat sich der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien nach knapp drei Jahren seit Ausbruch der Pandemie allmählich stabilisiert. Für einen großen Umsatzschub hat dabei die Beteiligungsaufstockung an der Deutschen Euroshop AG durch Oaktree und die Cura Vermögensverwaltung für deutlich über 1 Mrd. € aus dem 3. Quartal beigetragen. Entscheidend ist, wie sich im Jahresverlauf das Konsumverhalten der Verbraucher bei gleichzeitig hoher Inflation entwickeln wird.

UMSATZANTEILE VON FACHMÄRKTEN UND FACHMARKTZENTREN SCHRUMPFEN

Weiterhin werden Fachmärkte und Fachmarktzentren von Investoren bevorzugt. Das Transaktionsvolumen erreichte 2022 insgesamt rund 3,8 Mrd. € und einen Umsatzanteil von knapp 48 %. Gegenüber dem Vorjahr schlägt jedoch ein Umsatzminus von rund 26 % zu Buche. Großvolumige Portfolio- oder Einzeltransaktionen blieben im Schlussquartal gänzlich aus. Das Volumen mit innerstädtischen Geschäftshäusern ist 2022 um rund 54 % auf 1,4 Mrd. € gestiegen. Die Investoren agieren weiterhin hinsichtlich des Mieterbesatzes- und der Mieterbonität sehr selektiv. Zudem bremst das aktuell hohe Zinsniveau die Investitionsabsichten der Investoren zusätzlich aus. Aufgrund der Beteiliggungsaufstockung an der Deutschen Euroshop AG erreicht das Transaktionsvolumen mit Shopping Centern (2,7 Mrd. €) das höchste Ergebnis seit 2015.

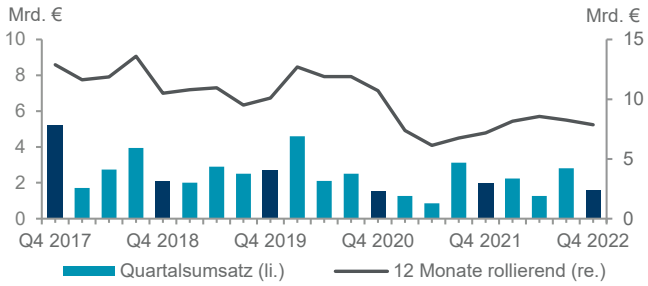
SPITZENRENDITE FÜR FACHMARKTZENTREN STEIGT

Die durchschnittliche Spitzenrendite für Fachmarktzentren liegt Ende des 4. Quartal 2022 in den Top-7-Märkten bei aktuell 4,30 %, gegenüber dem Vorquartal ein Anstieg von fünf Basispunkten. Die durchschnittliche Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser liegt bei 3,60 % und ist gegenüber dem 3. Quartal um 12 Basispunkte gestiegen. Die durchschnittliche Spitzenrendite für Shopping Center hat in den vergangen drei Monaten um 10 Basispunkte auf aktuell 5,54 % zugelegt.

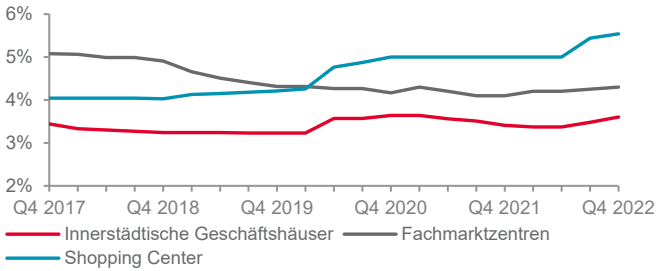
Ausblick

- Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt auf Lebensmittel und Nahversorgung bleiben im Fokus der Investoren. Bonitätsstarke Mieter und lange Vertragslaufzeiten machen sie besonders attraktiv. Cushman & Wakefield erwartet in diesem Segment weiterhin eine hohe Nachfrage, wenn auch zu angepassten Renditen.
- Für Einzelhändler bleiben die gestiegenden Energiekosten und hohen Zinsen eine Herausforderung. Investoren agieren somit weiterhin sehr selektiv im Hinblick auf Mieter- und Vertragsstrukturen. Die zu erwartende Schließung von einigen Galeria Standorten wird in den kommenden Monaten zudem Einfluss auf die Beurteilung der betroffenen Standorte nehmen.
- Bei Shopping Centern dürfte die Kaufdynamik, auch aufgrund mangelnder attraktiver Angebote, niedrig bleiben. Das hohe Zinsumfeld erschwert es Eigentümern und Investoren hohe Investitionssummen für Repositionierungs- oder Refurbishmentmaßnahmen aufzubringen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN HANDELSIMMOBILIEN

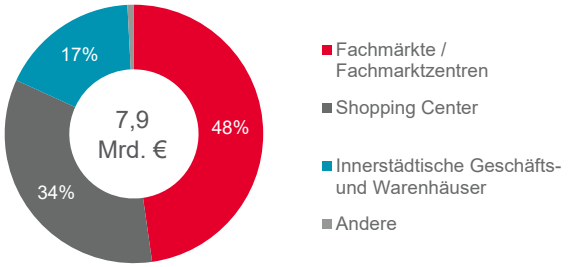


SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH OBJEKTTYPEN Q1-4 2022



MARKETBEAT

DEUTSCHLAND

Investment Q4 2022 – Industrial

REKORDERGEBNIS TROZ NACHLASSENDER UMSATZDYNAMIK

Der Investmentmarkt mit Logistik- und Industrieimmobilien erreichte 2022 ein neues Rekordtransaktionsvolumen in Höhe von insgesamt rund 9,3 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem leichten Umsatzplus von knapp 4 %. Für den entscheidenen Umsatzschub hat insbesondere das 1. Quartal gesorgt. Zahlreiche großvolumige Portfoliotransaktionen, darunter auch der Verkauf des UBS-Logistik-Immobilien-Pakets an Prologis für 450 Mio. €, haben zu einem beeindruckenden Jahrsauftaktergebnis beigesteuert. Die nachlassende Investitionsdynamik wirkte sich im weiteren Jahresverlauf auch auf dem Markt für Logistik- und Industrieimmobilien aus, so dass das 4. Quartal das zweitschwächste Umsatzergebnis seit 2020 erreichte. Die rund 1,3 Mrd. € sind hauptsächlich auf zahlreiche Einzeltransaktionen unterhalb der 100-Millionen-Euro-Marke zurückzuführen.

NICHT ALLE TOP-MÄRKTE ERZIELEN UMSATZPLUS

Nach wie vor entfällt mit rund 74 % Umsatzanteil und knapp 6,9 Mrd. € der Großteil des Logistik- und Industrietransaktionsvolumens auf das Bundesgebiet außerhalb der Top-7-Märkte. In den Top-7-Märkten wurden insgesamt rund 2,4 Mrd. € umgesetzt und damit nur geringfügig weniger (-1 %) als im Vorjahr. Berlin und Frankfurt sind mit 490 Mio. € und 450 Mio. € die umsatzstärksten Top-7-Märkte. Während vier der Top-Märkte Umsatzsteigerungen verbuchen konnten, ist in Berlin, Düsseldorf und Hamburg das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich gesunken.

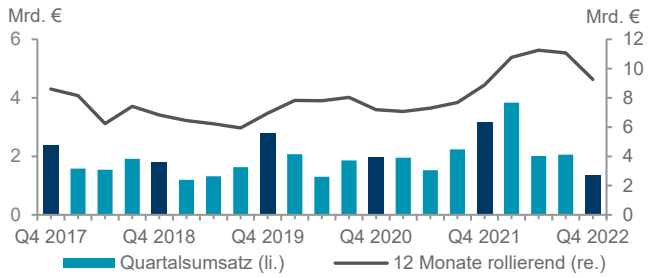
SPITZENRENDITE FÜR LOGISTIKOBJEKTE STEIGT DEUTLICH

Die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikobjekte liegt in den Top-7-Märkten aktuell bei 4,00 %. Im Vergleich zum Vorquartal entspricht dies einem Anstieg von 39 Basispunkten. Gegenüber dem Dezemberwert 2021 beträgt der Anstieg sogar 99 Basispunkte. Die Spitzenrendite der Light-Industrial Immobilien notiert in den Top-Regionen bei durchschnittlich 4,91 %. Der Anstieg gegenüber dem 3. Quartal 2022 beträgt 10 Basispunkte. Nur unwesentlich höher fiel der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr aus (+15 Basispunkte).

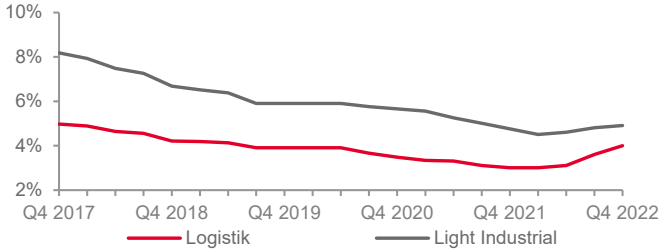
Ausblick

- Das Transaktionsvolumen wird 2023 niedriger sein als 2022. Cushman & Wakefield geht insbesondere in der ersten Jahreshälfte von einer großen Zurückhaltung von Seiten der Investoren aus.
- Logistikimmobilien innerhalb der Top-7-Regionen bleiben weiterhin begehrt. Gleichzeitig ist das Angebot an innenstadtnahen Entwicklungsgrundstücken stark limitiert. Transaktionen dürften sich stärker auf Bestandsgebäude verlagern.
- Die anhaltend hohen Energiepreise wirken sich negativ auf die Kaufbereitschaft der Investoren nach Light-Industrial -/Produktionsimmobilien aus. Zu groß sind die Gefahren, dass die hohen Energiepreise die Wirtschaftlichkeit des Mieterbesatzes gefährden.

TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK- UND INDUSTRIEIMMOBILIEN

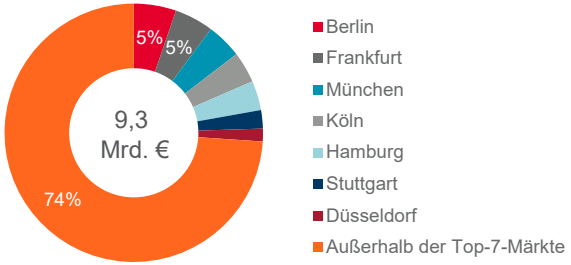


SPITZENRENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



* jeweils Mittelwert der Nettoanfangsrendite in den Top-7-Märkten

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH MÄRKTEN Q1-4 2022



MARKETBEAT

DEUTSCHLAND

Investment Q4 2022

CUSHMAN & WAKEFIELD

Markt	Transaktionsvolumen (Mrd. €)	Veränderumg J/J (%)	Anteil Büroinvestments (%)	Anteil internationales Kapital (%)	Spitzenrendite Büro (%)	Spitzenrendite innerstädt. Geschäftshäuser (%)	Spitzenrendite Logistik (%)
Berlin	8,54	-24	38	58	3,60	3,50	4,00
Düsseldorf	3,26	41	65	64	3,50	3,20	4,00
Frankfurt	4,60	-22	75	54	3,35	3,75	4,00
Hamburg	4,10	35	61	60	3,35	3,75	4,00
Köln	1,30	-63	43	27	3,60	3,90	4,00
München	3,72	-45	63	13	3,30	3,20	4,00
Stuttgart	1,22	-25	66	48	3,85	3,90	4,00
Deutschland	**51,70**	**-14**	**39**	**43**	**3,51***	**3,60***	**4,00***

**Spitzenrendite ist die Nettoanfangsrendite und spiegelt erzielbare Werte wider. Spitzenrendite für Deutschland = Mittelwert der Top-7-Märkte*

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2022

Objekt / Transaktion	Quartal	Nutzungsart	Ort	Verkäufer / Käufer	Preis (Mio. €)
Übernahme alstria office REIT-AG	Q1	Büro	Diverse	alstria office REIT-AG / Brookfield Asset Management	~ 4.500
Übernahme VIB	Q1	Mehrere	Diverse	VIB Vermögen AG / DIC Asset	~ 900
Marienturm, Taunusanlage 9-10	Q1	Büro	Frankfurt am Main	Pecan Holdings / DWS Group	~ 800
Sony Center (50%), Kemperplatz 1	Q2	Mischnutzung	Berlin	Oxford Properties / Norges Bank Investment Management	~ 680
Quartier-Heidestraße (3 Objekte)	Q4	Mischnutzung	Berlin	Aggregate / Imfarr	~ 490
VoltAir, Voltairestraße 1	Q3	Büro	Berlin	ABG Real Estate / Swiss Life, Norges Bank Investment Management	~ 460
UBS Portfolio (11 Objekte)	Q1	Logistik, Industrie	Diverse	UBS / Prologis	~ 450
Ehemaliges Fernmeldeamt, Schlüterstraße 51	Q3	Büro	Hamburg	Peakside Capital / Values Real Estate	~ 400

ALEXANDER KROPF
Head of Capital Markets Germany
Tel: +49 30 72 62 18 240
alexander.kropf@cushwake.com

URSULA NEISSER
Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@cushwake.com

HELGE ZAHRNT MRICS
Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

ANDREAS SLUPIK
Senior Research Analyst
Tel: +49 211 54 08 98 70
andreas.slupik@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.

cushmanwakefield.com