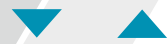


1,17 Mio.

Flächenumsatz (kum.), m²

J/J
Veränderung

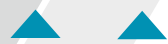


12-Monats-
Prognose



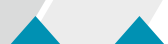
8,00 €*

Spitzenmiete, m²/Monat



4,15 %*

Logistikspitzenrendite



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

KONJUNKTURINDIKATOREN

0,14 %

Deutschland BIP-Wachstum
(Q1 2023 vs. Q1 2022)

J/J
Veränderung



12-Monats-
Prognose



95,4

Geschäftsklima:
Aktuelle Lage (Mär. 2023)



91,2

Geschäftsklima:
Erwartungen (Mär. 2023)



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

STIMMUNG IN DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT VERBESSERT SICH SUKZESSIVE

Für die deutsche Wirtschaft verbessern sich mit Beginn des Frühjahrs trotz anhaltender Herausforderungen sukzessive die Rahmenbedingungen. Unternehmen profitieren von leicht sinkenden Energiepreisen und einer abgeschwächten Inflation, die nichtsdestotrotz mit 7,4 % (März 2023) immer noch auf einem hohen Niveau notiert. Die Lieferketten sind deutlich weniger gestört, und durch die Öffnung der chinesischen Märkte können Aufträge wieder besser abgearbeitet werden. Die verbesserte Stimmungslage wird auch durch den ifo-Geschäftsklimaindex belegt, der im März 2023 zum fünften Mal in Folge anstieg. Der Index zur Beurteilung der aktuellen Lage der Unternehmen notierte bei 95,4 Punkten (+ 1,3 Punkte im Vergleich zum Vorquartal) und auch bei den Geschäftserwartungen zeigen sich die Unternehmen merklich zufriedener (+ 7,8 Punkte im Vergleich zum Vorquartal). Die konjunkturellen Prognosen für die deutsche Wirtschaft laufen für 2023 insgesamt auf eine Stagnation hinaus.

FLÄCHENUMSATZ MIT MODERATEM JAHRESSTART

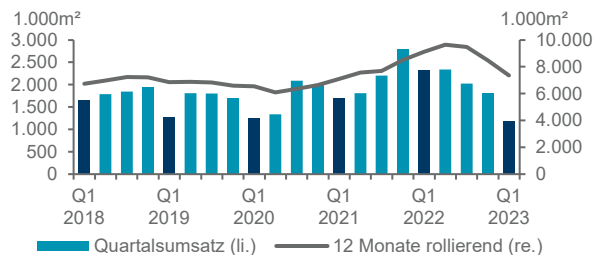
Die Inflations- und Zinssteigerungen, Unsicherheiten und Risiken durch die wirtschaftlichen und geopolitischen Veränderungen der letzten Monate haben auf dem Logistik- und Industrieflächenmarkt ihre Spuren hinterlassen - der Flächenumsatz verzeichnet 2023 einen moderaten Jahresstart. Neuabschlüsse durch Anmietungen und Eigennutzer summierten sich in Q1 2023 auf 1,17 Mio. m² Logistik-, Lager- und Industrieflächen. Das Ergebnis liegt 49 % unter dem außergewöhnlich starken Vorjahresquartal und knüpft an die Q1-Werte aus den Jahren 2012 und 2013 an (jeweils + 8 %), notiert aber dennoch 20 % unter dem 10-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten Quartale. Dies ist dem Ausbleiben von Großabschlüssen geschuldet – es gingen lediglich zwei Neuvermietungen über 40.000 m² in die Statistik ein. In den Top-5-Märkten wurde ein Flächenumsatz von 301.000 m² Logistik-, Lager- und Industrieflächen registriert – das Resultat entspricht einem Rückgang von 64 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und ist gleichzeitig das niedrigste Ergebnis aller ersten Quartale seit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 2012.

Das Investmenttransaktionsvolumen für Logistik- und Industrieimmobilien belief sich in Q1 auf rund 795 Mio. €, lag damit 79 % unter dem Ergebnis des Vorjahres und entspricht dem schwächsten Auftaktquartal seit 2013.

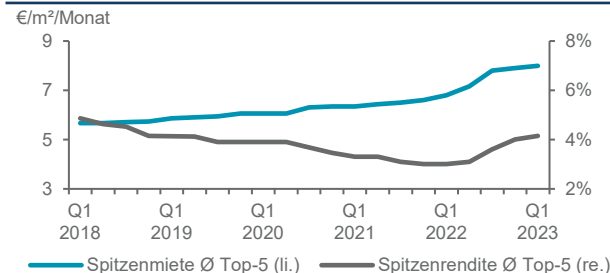
HOHER ANSTIEG BEI SPITZENMIETEN UND SPITZENRENDITEN

Der Durchschnittswert der Spitzenmieten in Deutschland stieg in den letzten 12 Monaten um 16 % an und in den Top-5-Märkten um 18 %. Der Nachfrageüberhang für Spitzenflächen bei einem mangelnden adäquaten Flächenangebot sowie deutlich gestiegene Baukosten sind die Treiber dafür. In Q1 2023 wurden in Berlin 7,20 €/m²/Monat und in München 9,25 €/m²/Monat erzielt. Die Spitzenrendite stieg im 12-Monatsverlauf um starke 115 Basispunkte und liegt Ende des 1. Quartals bei 4,15 % in den Top-5-Märkten; sie wird bis zum Jahresende voraussichtlich noch weiter steigen, u.a. aufgrund der Fortführung der Leitzinsanhebung durch die Europäische Zentralbank und die damit verbundenen höheren Finanzierungskosten.

FLÄCHENUMSATZ



MIETEN & RENDITEN LOGISTIK



MARKTSTATISTIK

Markt	Spitzenmiete (€/m ² /Monat)*	Veränderung J/J	Ausblick Ende 2023	Spitzenrendite*	Veränderung J/J	Ausblick Ende 2023
Berlin	7,20	18%	Anstieg	4,15%	115 BP	Anstieg
Düsseldorf	7,75	24%	Anstieg	4,15%	115 BP	Anstieg
Frankfurt	7,95	14%	Anstieg	4,15%	115 BP	Anstieg
Hamburg	7,85	16%	Anstieg	4,15%	115 BP	Anstieg
München	9,25	16%	Anstieg	4,15%	115 BP	Anstieg
Top-5-Märkte	8,00	18%	Anstieg	4,15%	115 BP	Anstieg
Außerhalb Top-5-Märkte**	6,03	16%	Anstieg	4,45%	113 BP	Anstieg
Deutschland**	6,37	16%	Anstieg	4,40%	113 BP	Anstieg

*Miete/Rendite für Top-5-Märkte, außerhalb Top-5-Märkte, Deutschland spiegeln den Mittelwert der jeweiligen Spitzenwerte der betrachteten Märkte / Cluster wider

**Deutschland = 24 Logistik-Industrie-Cluster, Außerhalb Top-5-Märkte = 20 Cluster

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q1 2023

Objekt	Cluster	Nutzer	m ²	Typ
VGP Park, Sülzetal	Magdeburg	Rhenus Warehousing Solutions	73.800	Projektvermietung
Aconlog Park, Greven	Münster/ Osnabrück	WM Group	46.500	Projektvermietung
Logistikimmobilie, Philippsburg	Rhein-Neckar	ID Logistics	35.000	Vermietung
Logistikimmobilie, Coesfeld	Außerhalb	Parador	30.000	Eigennutzer

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q1 2023

Objekt	Cluster	Verkäufer / Käufer	m ²	Preis (Mio. €)
Areal Böhrer, Düsseldorf	Duisburg/Niederrhein	Voestalpine / Jamestown	125.000	~160
Bauknecht Business Park, Fellbach	Stuttgart	Bauknecht Immobilien Gruppe / Quantum JV BNP Paribas REIM	35.000	~100
Panattoni Park Hamburg Nord, Nützen	Hamburg	Panattoni / J.P. Morgan JV Cromwell Property Group	70.000	~93

AUSGEWÄHLTE FERTIGSTELLUNGEN Q1 2023

Objekt	Cluster	Hauptnutzer	m ²	Eigentümer / Entwickler
UPS Healthcare Logistikzentrum, Gießen	Außerhalb	UPS	27.200	VGP
Produktions- und Logistikimmobilie Babor, Eschweiler	Kölner Bucht	Babor	12.000	Babor
Panattoni Park Berlin Ost, Rüdersdorf	Berlin/Brandenburg	---	10.600	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) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©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