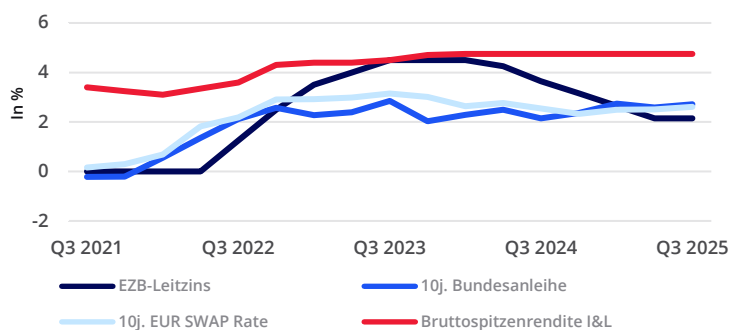




Indikatoren im Überblick

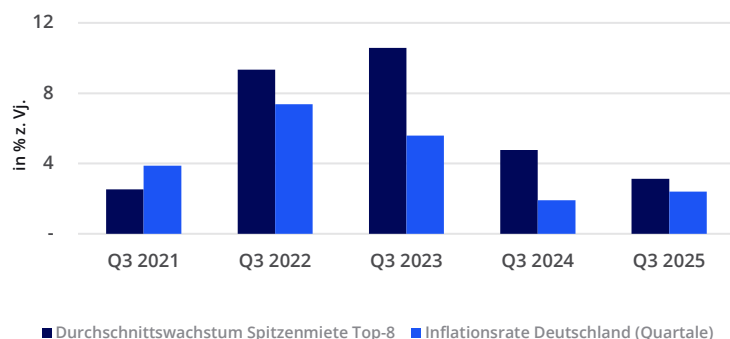
Zinsumfeld und Spitzenrendite



Quelle: Macrobond, Colliers

Die EZB lässt die Zinsen unverändert: Die Europäische Zentralbank (EZB) entschied, den Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft unverändert bei 2,15 % zu belassen. Der Einlagenzins bleibt damit bei 2,0 %. Es wird erwartet, dass der Leitzins vorerst stabil bleibt. Die SWAP-Rate ist im Laufe des Jahres langsam angestiegen und liegt aktuell bei 2,61 %. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich in 2026 fortsetzen. Die Bruttospitzenrendite für Logistik verzeichnet weiterhin eine stabile Entwicklung. Wir rechnen erst ab nächstem Jahr mit einer möglichen Renditekompression aufgrund der steigenden Marktdynamik.

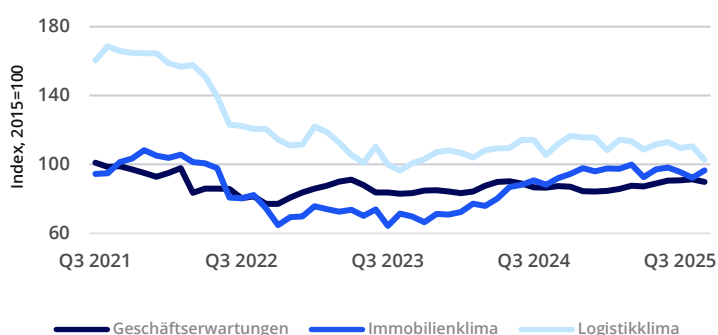
Mietwachstum und Inflation



Quelle: Macrobond, Colliers

Im September lag die Inflation in Deutschland so hoch wie seit Dezember 2024 nicht mehr: Waren und Dienstleistungen verteuerten sich im September um durchschnittlich 2,4 % im vgl. zum Vorjahresmonat. Trotz der Stabilisierung der Mietwachstumsraten für Logistikimmobilien, bleiben diese weiterhin oberhalb der Inflationsrate. Aufgrund der neuen US-Handelspolitik steigt das Risiko einer globalen Wachstumsabschwächung, die auch Deutschland treffen könnte und folglich einen negativen Einfluss auf die Mietwachstumsraten hat.

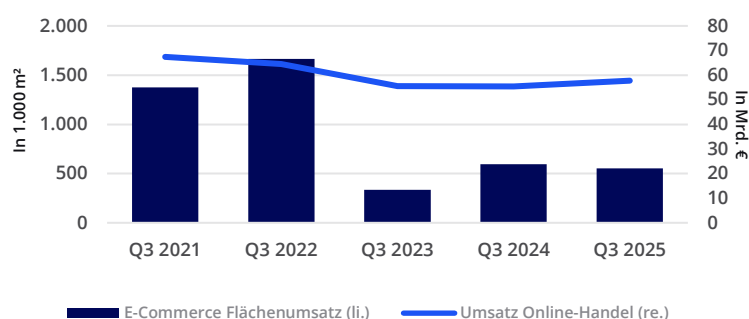
Geschäfts- und Immobilienklima



Quelle: Macrobond, ifo

Die Stimmung unter den Unternehmen in Deutschland hat sich verbessert. Der ifo Geschäftsklimaindex stieg im Oktober auf 88,4 Punkte, nach 87,7 Punkten im September. Grund dafür waren die besseren Erwartungen für die kommenden Monate. Die aktuelle Geschäftslage wurde hingegen etwas schlechter beurteilt. Die deutsche Wirtschaft hofft weiter auf eine Belebung der Konjunktur im kommenden Jahr. Das Immobilienklima stieg laut den Befragten Ende des Q3 eindeutig, während das Logistikklima einen leichten Rückgang verzeichnete. Geopolitische Unsicherheiten sind der Hauptgrund dafür.

E-Commerce Nachfrage



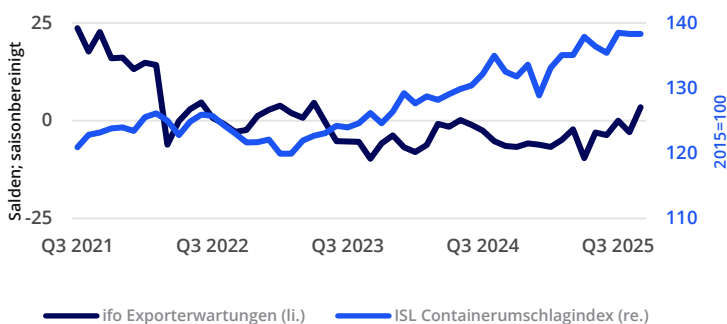
Quelle: Colliers, bevh

Der Umsatz des Online-Handels betrug in den ersten 3 Quartalen des Jahres 2025 rund 58 Mrd. €. Dies entspricht einem Wachstum von 4 % im Vergleich zum Vorjahr. Der durch E-Commerce-Unternehmen generierte Flächenumsatz ist im Q3 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7 % gesunken. Durch den Markteintritt asiatischer Unternehmen, insbesondere aus dem E-Commerce-Bereich, ist hier jedoch mit weiteren Impulsen zu rechnen, die sich positiv auf den Vermietungsmarkt auswirken.



Indikatoren im Überblick

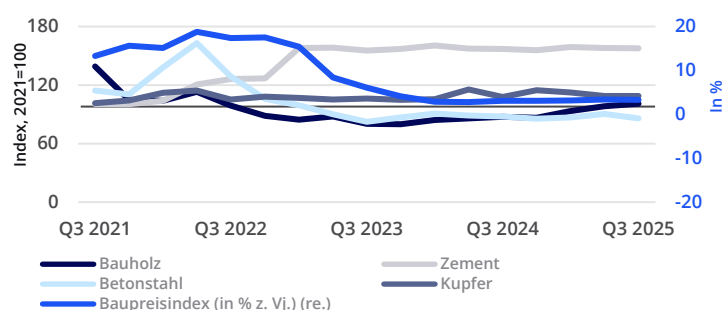
Warenverkehr



Quelle: ifo, RWI

Der Containerumschlag-Index ist saisonbereinigt im August mit 138,3 Punkten gegenüber 138,5 Punkten (revidiert) im Vormonat nahezu unverändert. Das hohe Niveau des Containerumschlags im August zeigt erneut, dass der Welthandel insgesamt recht robust gegenüber der Zollpolitik der USA ist. Die hohen Zölle zwingen Unternehmen trotzdem dazu, ihre internationalen Lieferketten umzubauen. Dieser Prozess läuft noch. Die vollen Preiseffekte der Zölle sind noch nicht sichtbar. Die weltweiten Handelsströme sortieren sich derzeit neu. Die deutsche Exportwirtschaft sucht noch ihre Rolle in diesem Umfeld.

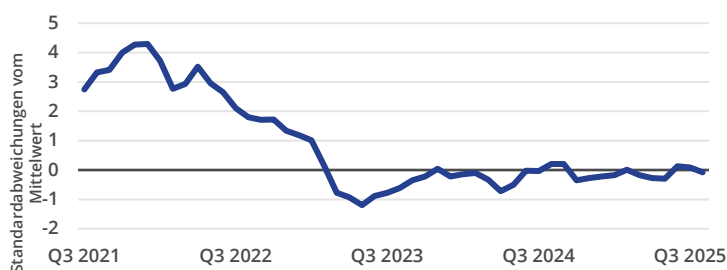
Rohstoff- & Baupreise



Quelle: destatis

Die Preise für ausgewählte Baustoffe verhalten sich weiterhin stabil. Der Baupreisindex zeigt eine klare Abkühlung der Baukosteninflation: Von einem Höchstwert von 18,8 % (Q2 2022) sank der Index kontinuierlich auf 3,3 % im Q3 2025. Dies deutet auf eine Entspannung im Markt hin, was sich positiv auf die Kalkulierbarkeit und Investitionssicherheit bei Logistikimmobilien auswirkt. Betonstahl war besonders volatil: Nach einem Peak von 163,1 (Q2 2022) fiel der Preis bis Q3 2023 auf 82,4. Aktuell liegt er bei 85,8 (Q3 2025), was auf eine gewisse Stabilisierung hindeutet, jedoch weiterhin unter dem Niveau der Hochphase bleibt.

Global Supply Chain Pressure Index (GSCPI)



Quelle: FED of NY

Der GSCPI befindet sich derzeit bei einem neutralen Wert von 0,03. Der GSCPI ist ein Maß, um den Druck auf globale Lieferketten zu quantifizieren. Besonders die pandemiebedingten Störungen hatten in den vergangenen Jahren einen hohen Einfluss auf diesen Indikator. Die Stabilität bestehender Lieferketten, die durch geopolitische Konflikte unterbrochen wurde, konnte wieder gesichert werden, weshalb sich der Wert auf einem neutralen Niveau eingependelt hat.

Ansprechpartner



Anna Owczarek | Associate Director |
Market Intelligence & Foresight
+49 151 41448524
anna.owczarek@colliers.com