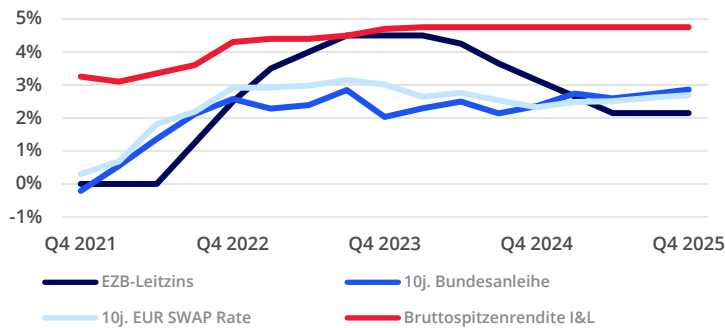




Indikatoren im Überblick

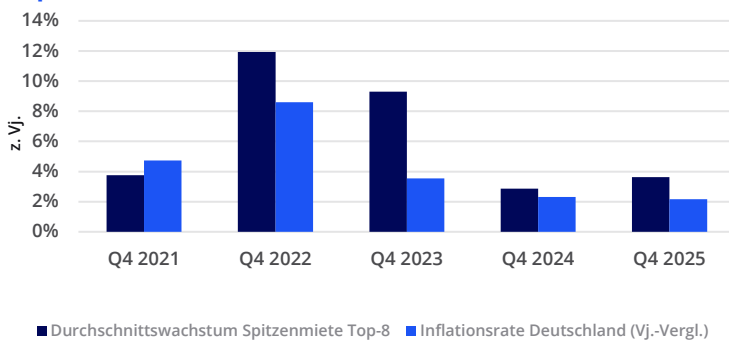
Zinsumfeld und Spitzenrendite



Quelle: Macrobond, Colliers

Die EZB lässt den Leitzins unverändert. Die Entscheidung der EZB unterstreicht den Übergang zu einer geldpolitischen „Wait-and-See“-Phase. Gleichzeitig erhöhen geopolitische Spannungen und die US-Handelspolitik die Unsicherheit an den Kapitalmärkten – Faktoren, die eine vorschnelle Zinssenkung ebenso wie eine erneute Straffung unattraktiv erscheinen lassen. Für den Logistikimmobilienmarkt bedeutet das stabile Zinsumfeld eine Fortsetzung der aktuellen Preis- und Renditebandbreiten. Die unveränderte Spitzenrendite bestätigt, dass die Nutzungsart weiterhin hohe Nachfrage verzeichnet.

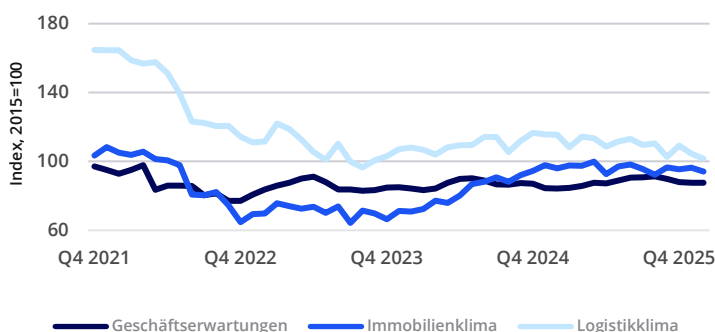
Spitzenmietwachstum und Inflation



Quelle: Macrobond, Colliers

Der Rückgang der Inflation im Dezember 2025 entsprach den Erwartungen und setzt wichtige Akzente für das Jahr 2026. Auch im übrigen Euroraum hat der Preisauftrieb deutlich an Dynamik verloren. Die Europäische Zentralbank (EZB) verfolgt weiterhin ihr mittelfristiges Inflationsziel von zwei Prozent, was für Stabilität innerhalb der Währungsunion sorgen soll. Die Dynamik der Spitzenmieten der Top-8-Regionen hat zum Ende des Jahres wieder zugenommen. Getrieben durch neue geopolitische Impulse treten zusätzliche Marktakteure in Erscheinung, die die Nachfrage auf den Vermietungsmärkten beleben.

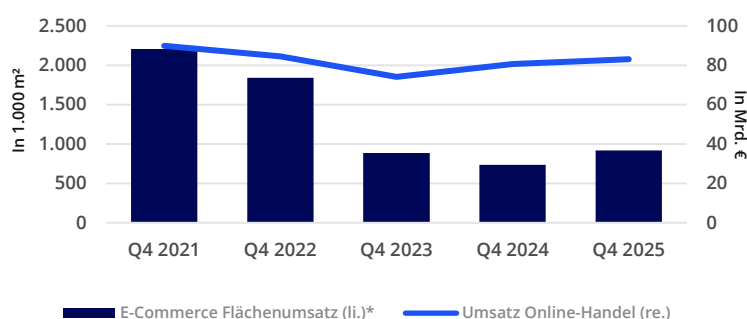
Geschäfts- und Immobilienklima



Quelle: Macrobond, ifo

Laut ifo-Umfragen wird das Logistikklima weiterhin als besonders robust eingeschätzt. Trotz konjunktureller Unsicherheiten liegt der Index weiterhin klar über dem allgemeinen Immobilienklima und hebt sich damit positiv vom Gesamtmarkt ab. Strukturelle Treiber wie steigende E-Commerce-Nachfrage sowie neue Player wie Defence-Unternehmen sorgen für eine stabile Nachfrage. In etablierten Logistikregionen verzeichnen die Spitzenmieten ein Wachstum. Insgesamt erwarten wir 2026 mehr Bewegung am Markt und einen Flächenumsatz, der leicht über dem Niveau von 2025 liegt.

E-Commerce Nachfrage Deutschland



Quelle: Colliers, bev

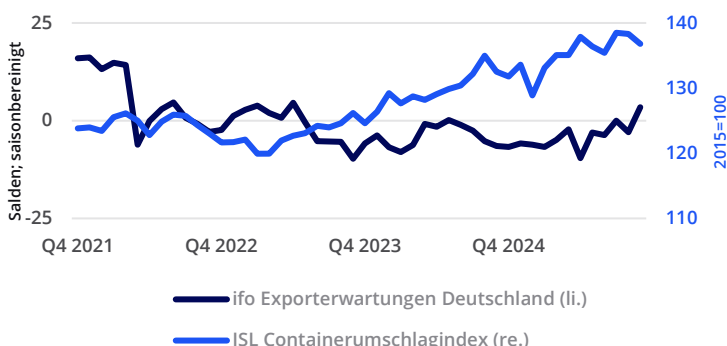
*inkl. KEP-Logistiker

Der Online-Handel in Deutschland erzielte 2025 rund 83,1 Mrd. € Umsatz und blieb damit unter der HDE-Prognose (92,4 Mrd. €), zeigt jedoch eine leichte Erholung. Laut IW Köln gelangen chinesische Waren zunehmend über alternative Routen nach Europa. Diese Entwicklungen spiegeln sich im deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt wider: Der Flächenanteil asiatischer Unternehmen stieg 2025 auf etwa 10 %, getrieben durch neue E-Commerce-Player wie JD.com, Shein und Alibaba.



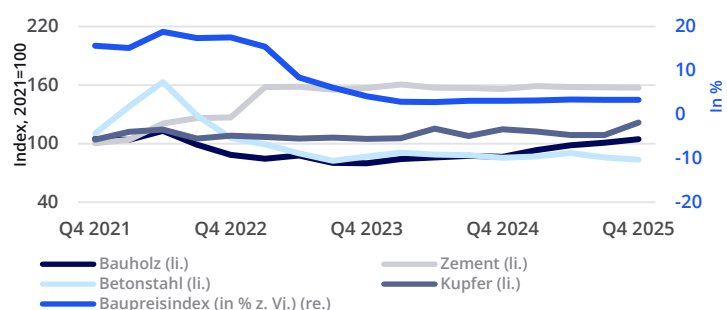
Indikatoren im Überblick

Warenverkehr



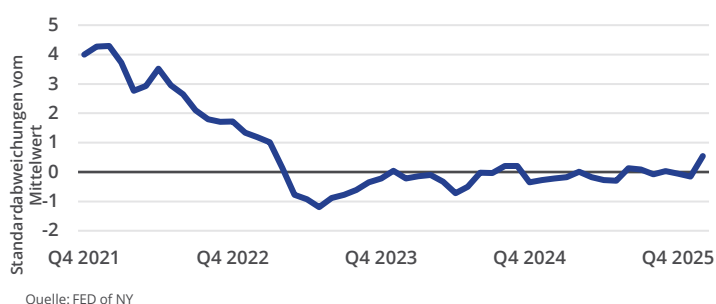
Die ifo-Exporterwartungen haben sich zuletzt zwar etwas verbessert, bewegen sich jedoch weiterhin in einem schwankungsanfälligen Umfeld. Die Industrie blickt vorsichtig optimistisch auf das Auslandsgeschäft, bleibt angesichts konjunktureller und geopolitischer Risiken jedoch zurückhaltend. Robuster präsentiert sich der RWI/ISL-Containerumschlagindex. Der seit 2023 erkennbare Aufwärtstrend deutet auf eine stabile Entwicklung des realen Welthandels hin. Der tatsächliche Warenumsatz entwickelt sich spürbar dynamisch und sendet damit ein konstruktives Signal für die außenwirtschaftliche Stabilisierung.

Rohstoff- und Baupreise



Externe Krisen haben in der Vergangenheit deutliche Preissteigerungen bei Baumaterialien ausgelöst. Obwohl laut einer Studie von KPMG die globale Konfliktdichte weiter zugenommen hat, wurden in den vergangenen zwölf Monaten keine zusätzlichen Preisveränderungen festgestellt. Die Preise verharren jedoch weiterhin über dem Vorkrisenniveau. Kurzfristig wird nicht mit weiteren Preisbewegungen gerechnet.

Global Supply Chain Pressure Index (GSCPI)



Der GSCPI befindet sich derzeit bei einem neutralen Wert von -0,08. Der GSCPI ist ein Maß, um den Druck auf globale Lieferketten zu quantifizieren. In den letzten 12 Monaten hatten die geopolitischen Unsicherheiten, wie bspw. der Gaza-Krieg, Verstärkte Rivalität zwischen den USA und China, keinen nennenswerten Einfluss auf die globalen Lieferketten. Dies indiziert die seit der Pandemie gewonnene Resilienz der Lieferketten.

Ansprechpartner



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