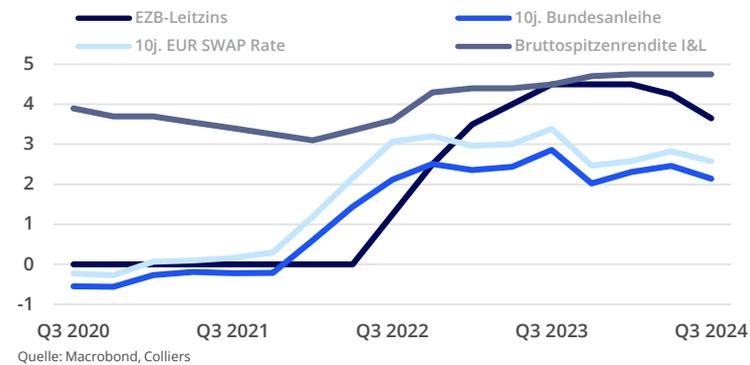




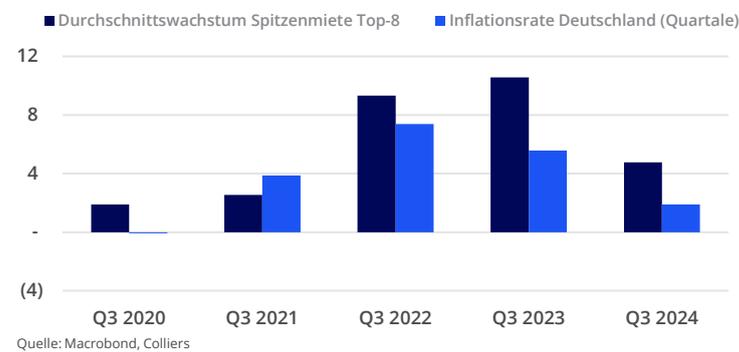
Indikatoren im Überblick

Zinsumfeld und Spitzenrendite (in %)



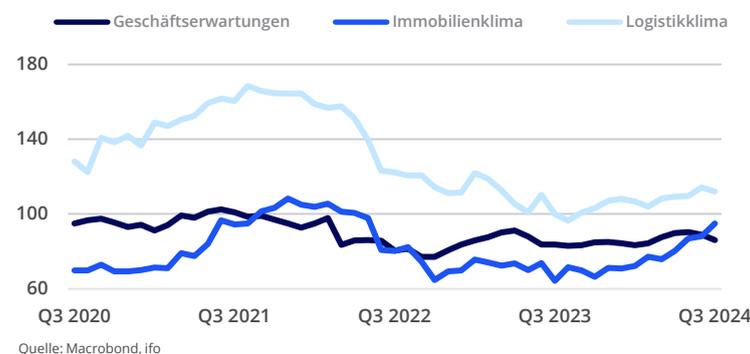
Die Europäische Zentralbank (EZB) reagiert auf die nachlassende Inflationsgefahr im Euroraum mit der bereits dritten Leitzins-Senkung seit dem Sommer. Die 10-Jahresbundesanleihe und die SWAP-Rates reagierten synchron auf die Änderung des Leitzinses und sanken ebenfalls. Die Spitzenrendite für Core-Logistikimmobilien verharrte auf einem stabilen Niveau von 4,75 %. Trotz der wenigen Anzahl an registrierten Core-Transaktionen werden in Top-Lagen weiterhin Spitzenrenditen erzielt, obwohl die Liquidität im Markt über dem 20-Fachen der Jahresnettomiete stark abnimmt.

Mietwachstum und Inflation (in % z. Vj.)



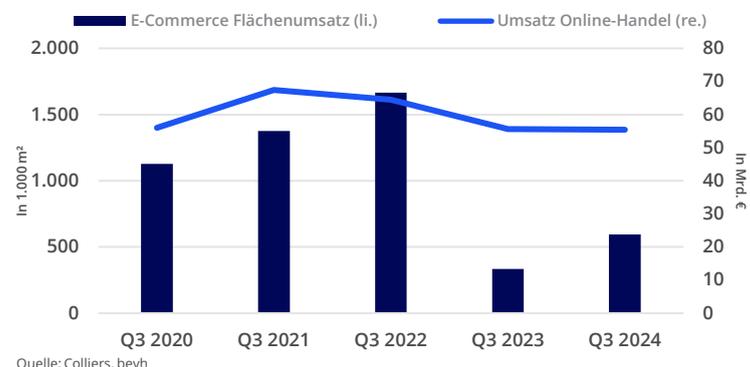
Die Inflationsrate in Deutschland lag im September 2024 bei 1,89 %, nachdem sie im Juni noch um 40 Basispunkte höher war. Insbesondere die erneuten Preisrückgänge bei Energie dämpften die Inflationsrate im September 2024 stärker als in den Monaten zuvor. Demgegenüber wirkten die weiterhin überdurchschnittlichen Preiserhöhungen bei Dienstleistungen inflationstreibend. Insgesamt verliert das Mietwachstum in den TOP 8 an Dynamik. Trotz der im Vergleich zum Vorquartal gleichbleibenden Mieten, liegt das Jahreswachstum weiterhin über der Inflation.

Geschäfts- und Immobilienklima



Die Stimmung der Unternehmen in Deutschland hat sich erneut verschlechtert. Der ifo Geschäftsklimaindex fiel im September auf 85,4 Punkte. Dies ist der vierte Rückgang in Folge. Die Unternehmen waren insbesondere mit den laufenden Geschäften weniger zufrieden. Auch der Ausblick auf die kommenden Monate trübte sich weiter ein. Die deutsche Wirtschaft gerät immer stärker unter Druck. Die Einschätzung der Unternehmen hinsichtlich der Logistikbranche sind weiterhin positiv, obwohl wir auch hier einen geringfügigen Rückgang erkennen. Insgesamt hellt sich das Immobilienklima auf.

E-Commerce Nachfrage

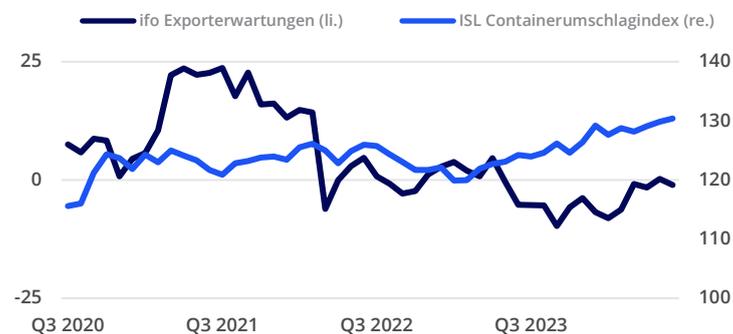


Im Q1-3 wurden insgesamt rund 55,4 Mrd. € im deutschen Onlinehandel umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnet der Markt eine Stabilisierung. Die Nachfrage seitens E-Commerce-Unternehmen registriert dagegen eine eindeutige Erholung. Insgesamt haben Onlinehändler rund 78 % mehr Fläche angemietet als im Vorjahr. Der Fokus der Nutzer lag dabei auf Flächen aus dem mittleren Segment zwischen 3.000 bis 5.000 m². Handelsunternehmen sind trotz der wirtschaftlichen Schwäche weiterhin die stärkste Nutzergruppe.



Indikatoren im Überblick

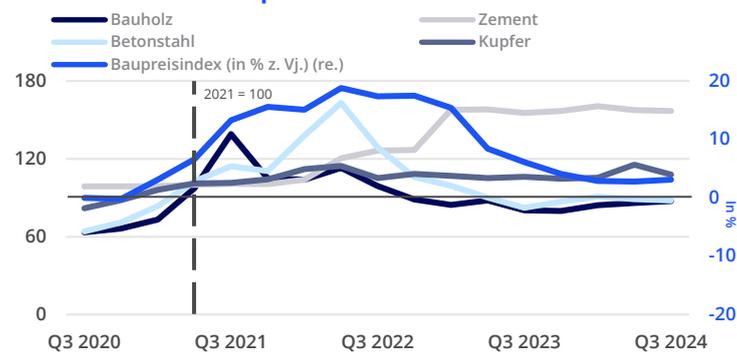
Warenverkehr



Quelle: ifo, RWI

Die kurzfristige Stimmungsauffhellung die Mitte des Jahres spürbar war, hat sich wieder verschlechtert. So gingen die ifo Exporterwartungen im September auf -6,3 Punkte zurück (August: -5,2 Punkten). Insgesamt klagt die Industrie über fehlende Aufträge aus dem Ausland. Insbesondere die Metallbranche und die Autoindustrie rechnen mit deutlichen Einbußen. Nur noch wenige Branchen erwarten einen Zuwachs, u.a. Nahrungs- und Getränkeproduzenten. Die steigende Entwicklung des Containerumschlags lässt hoffen, dass die Störungen des Welthandels der vergangenen Monate nun überwunden werden.

Rohstoff- & Baupreise



Quelle: destatis

Die Baupreise für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen schneller als ein Quartal davor. Der Neubau verteuerte sich laut Baupreisindex in Q3 2024 um 3,1 % im Vergleich zum Vorjahr. In Q2 2024 lag die Steigerungsrate noch bei 2,8 %. Die Erzeugerpreise gewerblicher Produkte waren im September 2024 um 1,4 % niedriger als im September 2023. Die Preise für verschiedene Bauholzarten waren nach einem erneuten Anstieg im ersten Halbjahr 2022 wieder im Wesentlichen rückläufig.

Global Supply Chain Pressure Index



Quelle: FED of NY

Der GSCPI befindet sich derzeit bei einem Wert von 0,13. Die GSCPI-Werte messen die Standardabweichungen vom historischen Durchschnitt des Indexes. Der sinkende Druck auf die Lieferketten hat einen indirekten Einfluss auf weitere Faktoren wie bspw. die Inflation.

Ansprechpartner



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