

RHEINRIVALEN: IMMOBILIENMÄRKTE DÜSSELDORF UND KÖLN IM VERGLEICH

Online Pressekonferenz
01.02.2022



PANDiON
Partner für Lebensräume

AGENDA

RHEINRIVALEN: IMMOBILIENMÄRKTE DÜSSELDORF UND KÖLN IM VERGLEICH

- 01** Begrüßung
- 02** Kurzvorträge der Referenten
- 03** Diskussion und Fragerunde

DIE REFERENTEN

RHEINRIVALEN: IMMOBILIENMÄRKTE DÜSSELDORF UND KÖLN IM VERGLEICH



Felix Meyen
Head of Transaction Management
HIH Invest Real Estate



Herwig Lieb
Regional Manager NRW
Colliers Deutschland



Klaus Küppers
Niederlassungsleiter Köln
Pandion AG

Herwig Lieb
Geschäftsführer
Regional Manager | NRW

Colliers

Colliers Market Inside Rheinrivalen Düsseldorf / Köln

Januar 2022

Accelerating success.

Agenda

- 1 Bürovermietungsmarkt
- 2 Investmentmarkt Gewerbeimmobilien
- 3 Residential Investment



1

Bürovermietungsmarkt

Düsseldorf und Köln

Büromärkte im Vergleich

KENNZAHLEN	DÜSSELDORF	TREND	KÖLN	TREND
Büroflächenbestand	7,92 Mio. m ²	▲	8,05 Mio. m ²	▲
Flächenumsatz 2021	280.000 m ²	▶	270.000 m ²	▶
Ø-Flächenumsatz (2011-2020)	335.000 m ²		289.000 m ²	
Leerstand	542.500 m ²	▲	256.300 m ²	▲
... davon A-Qualität	145.000 m ² (27 %)		56.300 m ² (22 %)	
Leerstandsquote	6,9 %	▲	3,2 %	▲
Spitzenmiete	28,50 €/m ²	▲	25,75 €/m ²	▲
Durchschnittsmiete	17,00 €/m ²	▲	16,20 €/m ²	▲

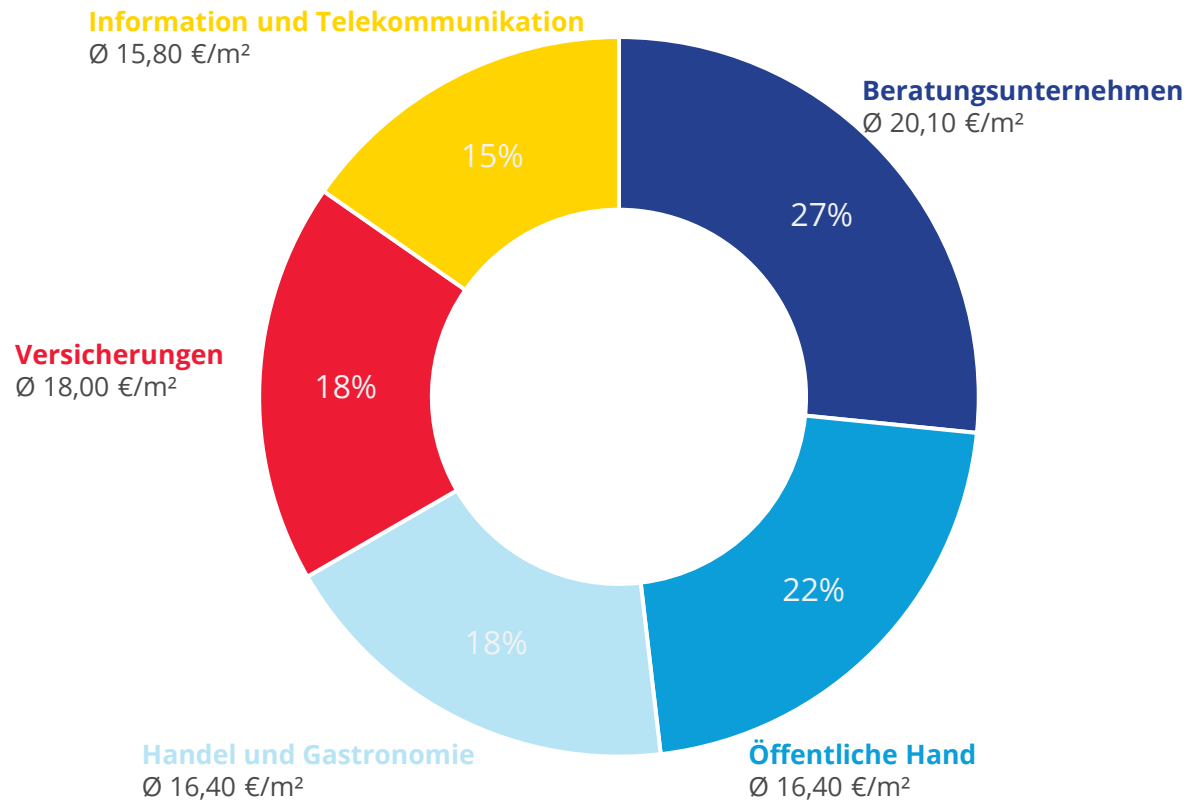
- Für 2022 ist in Düsseldorf mit einem ähnlich Flächenumsatz wie in 2021 zu rechnen.
- Der Kölner Bürovermietungsmarkt könnte in 2022 erneut an das umsatzstarke Ergebnis anknüpfen, sofern weiterhin Großabschlüsse verzeichnet werden.



Düsseldorf und Köln: Büroflächenumsatz 2021

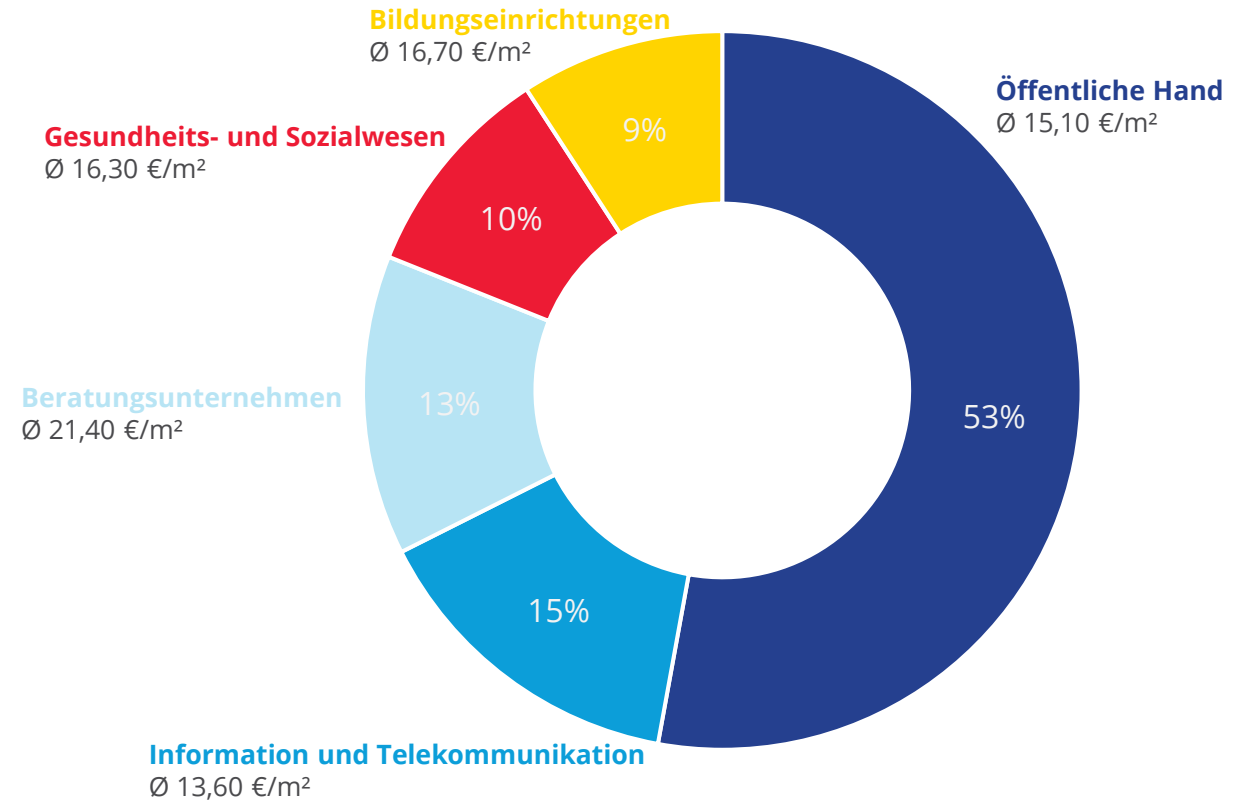
Stärkste Branchen & Zahlungsbereitschaft

Düsseldorf



➤ Ausgewogener Branchenmix.

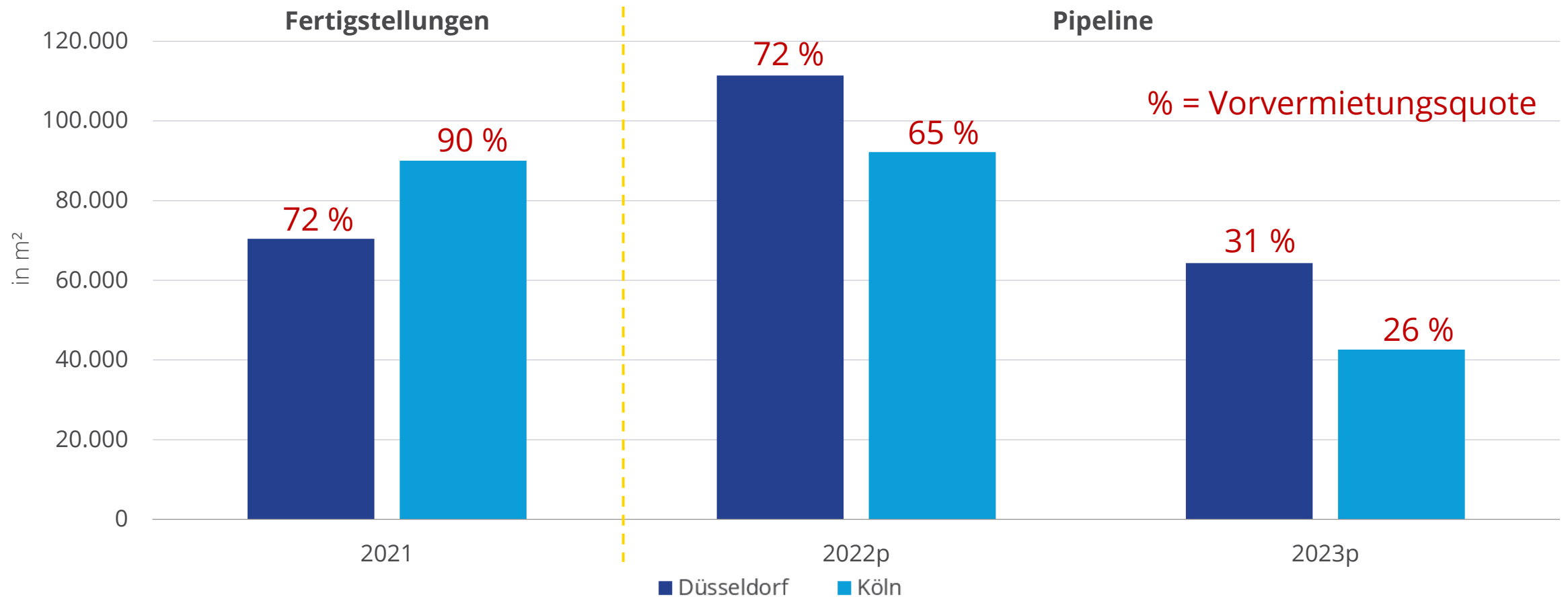
Köln



➤ Die öffentliche Hand dominiert als Umsatztreiber.

Düsseldorf und Köln: Projektentwicklungen

Definitive Projekte & Vorvermietungsquoten



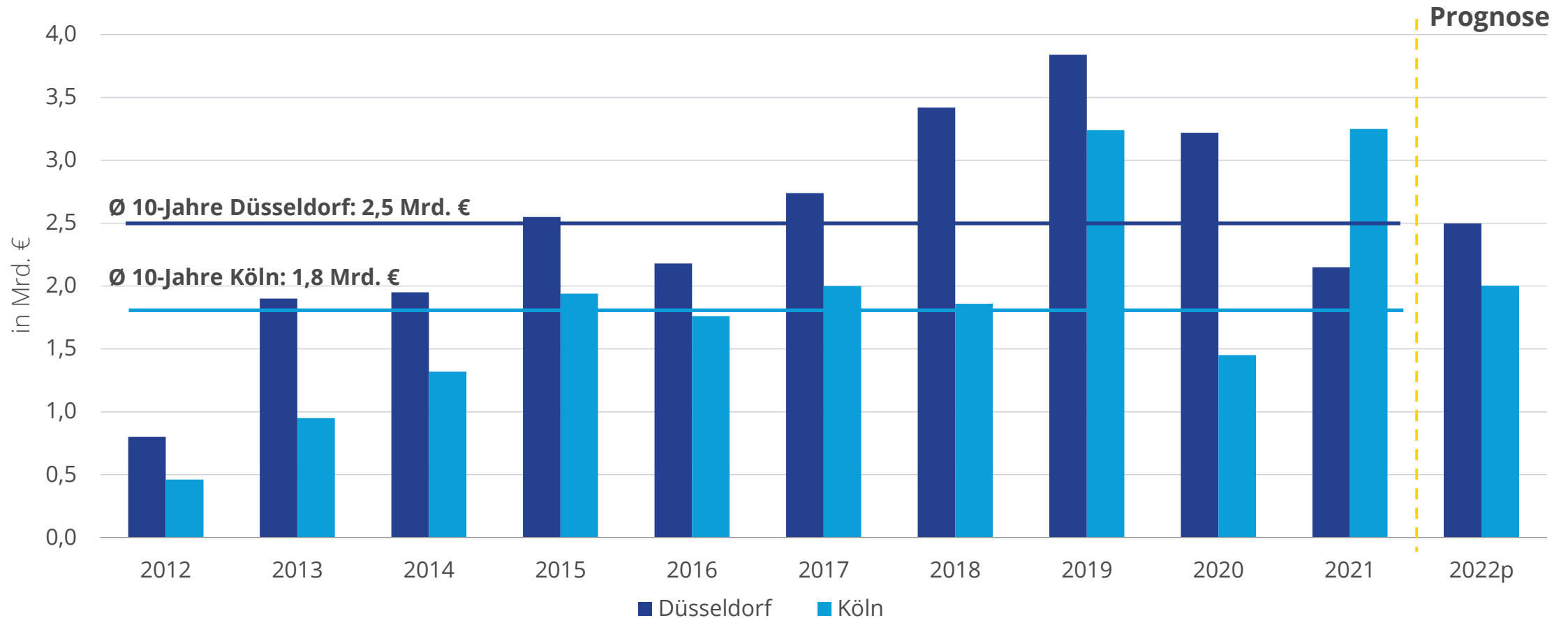


2

Investmentmarkt Gewerbeimmobilien

Düsseldorf und Köln: Gewerbliche Investmentmärkte

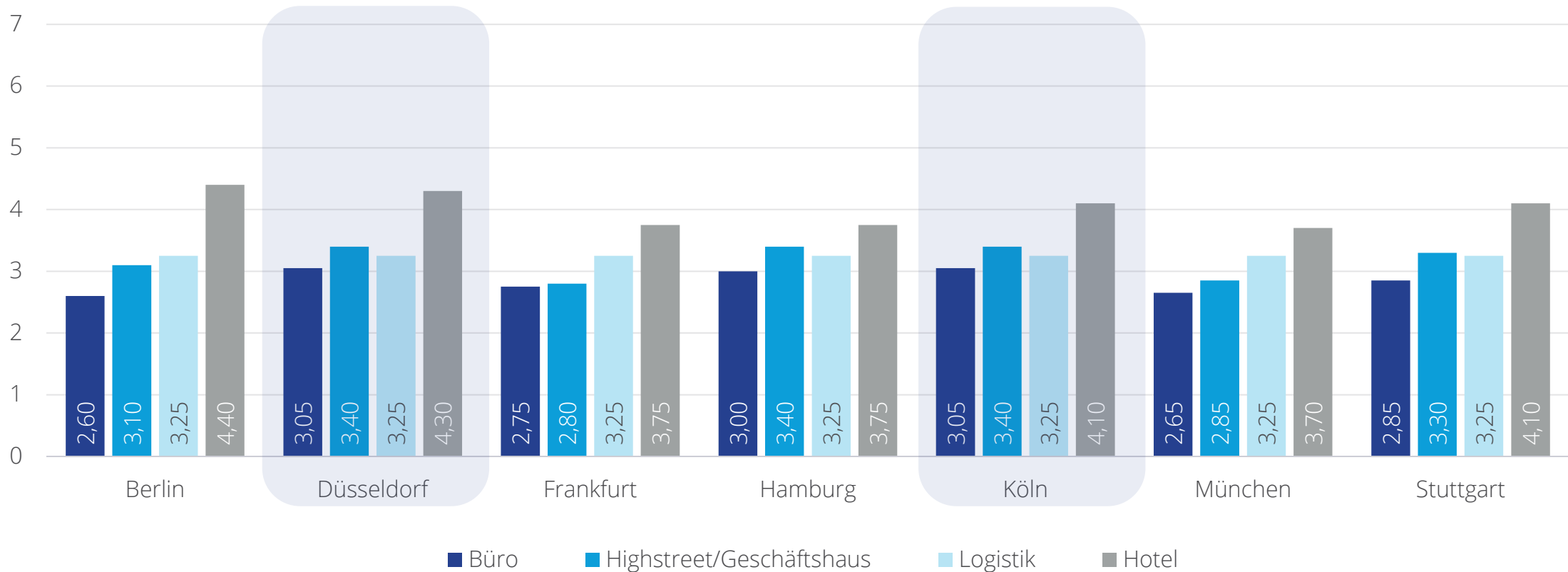
Transaktionsvolumina im Vergleich



- Der Investmentmarkt Köln wird sich voraussichtlich in 2022 auf ein Transaktionsvolumen von ca. 2,0 Mrd. € einpendeln.
- In Düsseldorf ist durch eine wieder anziehende Dynamik ein Transaktionsvolumen von ca. 2,5 Mrd. € zu erwarten.

Deutschland Top-7-Städte

Bruttoanfangsrenditen im Vergleich



- Köln und Düsseldorf weisen innerhalb der Top 7 mit 3,05 % die attraktivsten Renditen für die Assetklasse Büro auf.
- Der Druck auf die Spitzenrenditen im Core-Segment für Büroimmobilien bleibt 2022 weiterhin bestehen.



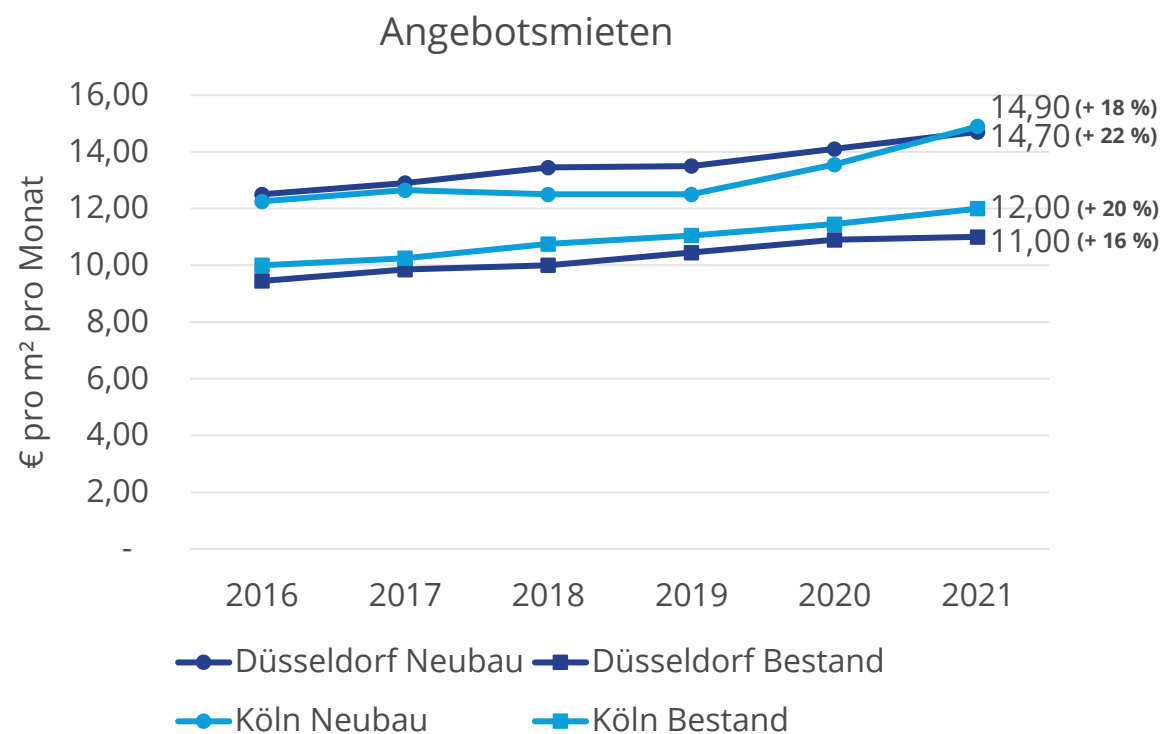
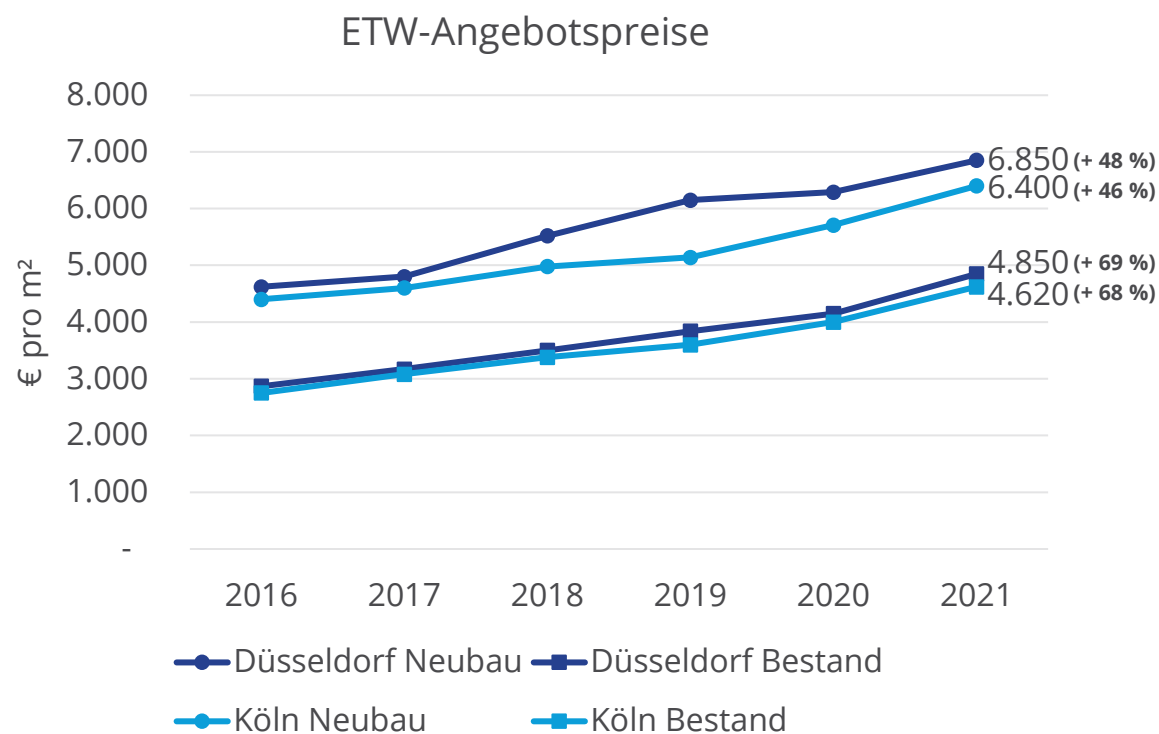
3

Residential Investment

Düsseldorf und Köln

Preise für Wohnen im Vergleich

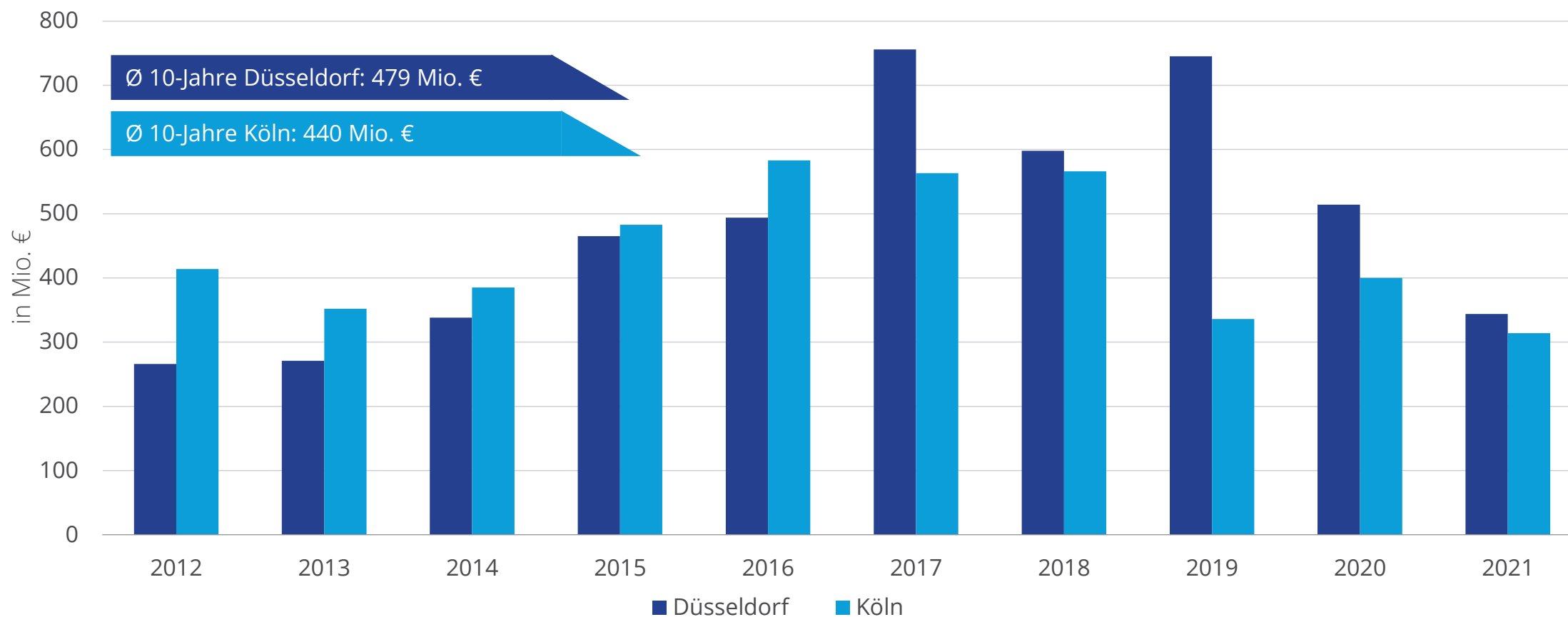
Ähnliche Entwicklungen in beiden Städten – insbesondere ETW mit starkem Preiswachstum



➤ Wohnen als Substitut für Büroinvestments?

Düsseldorf und Köln: Wohnimmobilienmärkte

Transaktionsvolumina* im Vergleich



➤ Transaktionsvolumina insbesondere in Düsseldorf mit rückläufigen Zahlen.

*Nur institutionelles Segment: Portfolios und größere Einzelassets.

Kontakt

Herwig Lieb
Geschäftsführer
Regional Manager | NRW

Herwig.Lieb@colliers.com
+49 211 862062-0

Colliers International Deutschland GmbH

Königsallee 60 C
40212 Düsseldorf
+49 211 862062-0

Kaiser-Wilhelm-Ring 15
50672 Köln
+49 221 986537-0

Über uns

Colliers International

Colliers International ist einer der führenden Immobiliendienstleister weltweit – geprägt durch seinen Unternehmergeist. Durch eine Kultur höchster Dienstleistungsqualität und Eigeninitiative führen wir die Ressourcen von Immobilien-spezialisten weltweit zusammen, um den Erfolg unserer Kunden zu steigern. Als unser Kunde arbeiten Sie nicht nur mit Colliers-Mitarbeitern zusammen, die ausgewiesene Experten auf ihrem jeweiligen Fachgebiet sind, sondern ihren Beruf mit Leidenschaft ausüben. Denn Ihr Erfolg steht im Mittelpunkt unseres Handelns.

Dieser Grundsatz spiegelt sich auf allen Ebenen unseres Unternehmens wider – angefangen von der Colliers University, unserer unternehmenseigenen Aus- und Weiterbildungsplattform, über unseren Ansatz der Kundenbetreuung, der die bereichs-übergreifende Integration von Dienstleistungen umfasst, bis hin zu unserer Kultur der sozialen Verantwortung. Uns verbinden gemeinsame Werte, die ein partnerschaftliches Umfeld formen, das ganz Colliers prägt und in der Immobilien-wirtschaft seinesgleichen sucht.

Unsere Dienstleistungen

Basis aller unserer Dienstleistungen ist das Know-how und die Expertise unserer Immobilienexperten. Unsere Mitarbeiter verfügen über umfassendes Know-how und höchste Kompetenz. Auf unsere jahrelange unmittelbare Erfahrung auf den lokalen Märkten können Sie jederzeit bauen – wir kennen die Regionen und Branchen wie unsere eigene Westentasche.

Unabhängig davon, ob Sie ein lokal, national oder global agierendes Unternehmen sind – Wir bieten kreative Lösungen für Ihre Immobilienentscheidungen.

Colliers International bietet Immobiliennutzern, Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern ein umfangreiches Leistungsspektrum auf lokaler, nationaler und internationaler Ebene. Zusätzlich zu diesen Bereichen bieten wir spezialisierte Beratungsdienstleistungen für bestimmte Branchen an, wie zum Beispiel für Rechtsanwälte, das Gesundheitswesen und die IT-Branche.



67 Länder

2,8 €

Mrd. Umsatz

180

Mio. Quadratmeter unter Verwaltung

18.000+

Mitarbeiter

Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde ausschließlich zum internen Gebrauch erstellt.

Die Offenlegung oder Verbreitung der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen an Dritte ist untersagt. Weder die gesamte Präsentation noch einzelne Bestandteile dürfen zu anderen als den genannten Zwecken ohne schriftliche Zustimmung der Colliers International Deutschland GmbH genutzt werden.

Die Informationen in dieser Präsentation beziehen sich auf den Zeitpunkt, zu dem die Präsentation erstellt wurde. Änderungen bleiben vorbehalten. Bei der Erstellung der Präsentation hat Colliers International Deutschland GmbH die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen aus öffentlichen oder anderen uns zur Verfügung gestellten Quellen unterstellt und keine weitere Prüfung vorgenommen.

DAS UNTERNEHMEN

PANDION ist ein **inhabergeführtes Immobilienunternehmen** mit Sitz in Köln.

Seit 2002 beschäftigen wir uns mit der Entwicklung, dem Bau und dem Vertrieb **hochwertiger Wohn-, Büro und Hotelobjekte**.

Neben Bauvorhaben an unserem Heimatstandort in **Köln** realisieren wir Projekte in Berlin, Bonn, **Düsseldorf**, Mainz, München und Stuttgart.



➤ **200**

Mitarbeiter*innen an den vier Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart

➤ **5 Mrd. €**

Verkaufsvolumen, davon 2 Mrd. € im Gewerbe-Bereich

➤ **Top 3**

Projektentwickler A-Städte
Bulwiengesa-Projektentwickler-Studie 2021

PANDION OFFICEHOME RISE

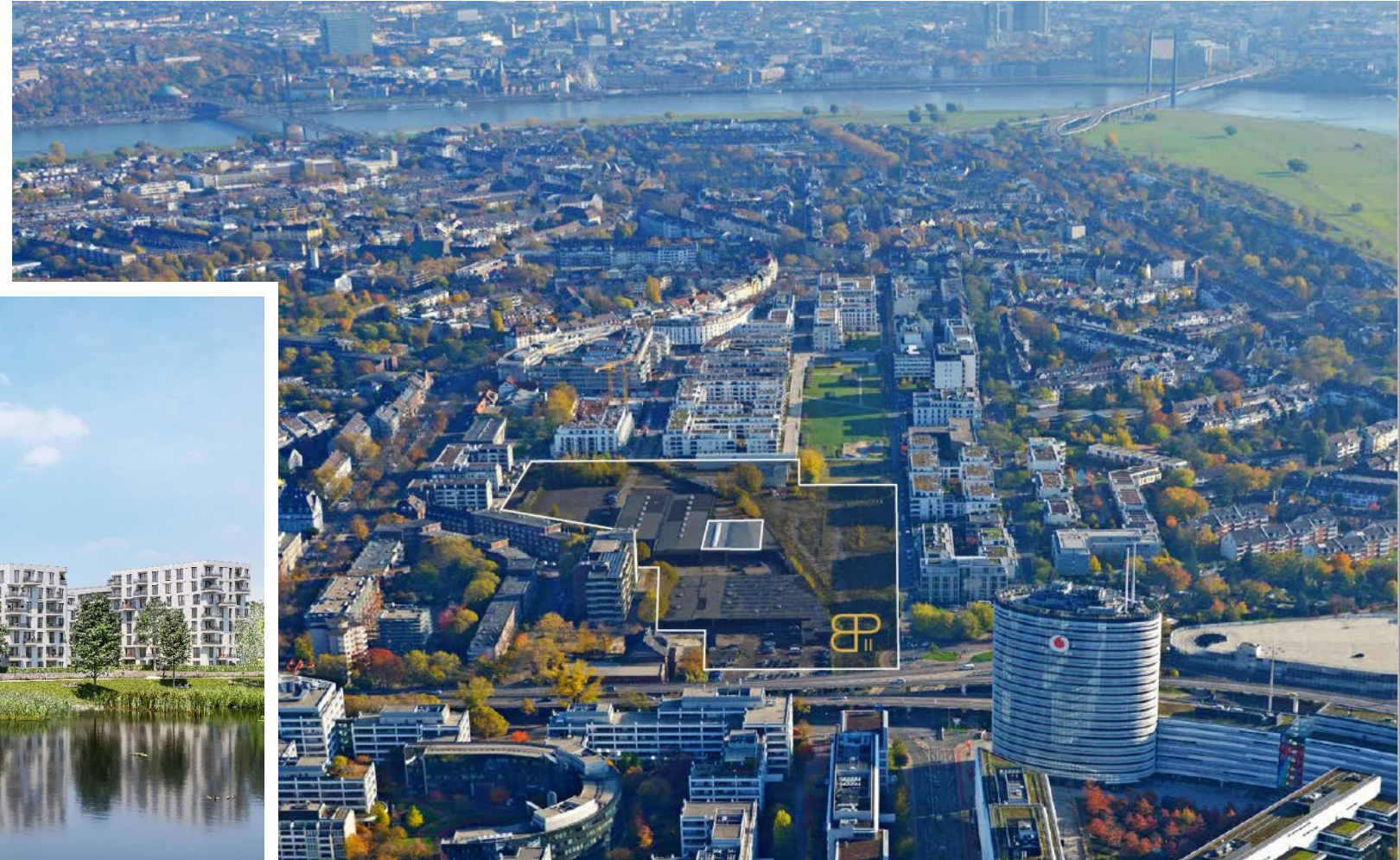
- EHEMALS MINDERGENUTZTER BÜROSTANDORT
- 35.000 QM BÜROFLÄCHE (+ RUND 150 WOHN EINHEITEN)
- HOHE LEERSTANDSQUOTE 7-8% (KÖLN 3%)
- HOHE ENTWICKLUNGSDYNAMIK, HOHES FLÄCHENANGEBOT
- VIELZAHL AN CORPORATES, ABER ABWARTEND
- NACHFRAGE STEIGT AB 4.Q 2021 AUCH IN DÜSSELDORF
- MEHRZAHL AN HOCHPUNKTEN IN DÜSSELDORF
- KÖLN EHER AUSNAHME



PANDION BELSENPAK II

- EHEMALIGER HOLZHADEL UND GÜTERBAHNHOF
- RUND 1.000 WOHNUNGEN UND 10.000 QM BÜROFLÄCHEN

- SCHNELLE BAURECHTSCHAFFUNG ERWARTET; QUALIFIZIERUNGSVERFAHREN LFD.
- OFFENHEIT FÜR NEUES → MIXED USE HOCHHAUS BIS 90 METER



PANDION ALBERTUSSEE

- EHEMALIGE KIESGRUBE BZW. BÜROSTANDORT
- BAURECHT ZÜGIG IN 3 JAHREN FÜR 750 EINHEITEN
- HOHE NACHFRAGE IM HÖHERPREISIGEN SEGMENT
- INTERNATIONALE KÄUFER MIT SCHWERPUNKT AUF DEM ASIATISCHEN RAUM
- ENGE KOOPERATION MIT VERWALTUNG



PÄN

- EHEMALIGER SCHROTTPLATZ
- 17,3 HA MODERNSTES URBANES QUARTIER
- 4.000 EINWOHNER, 4.000 ARBEITSPLÄTZE
- VERGLEICHBARE GROßPROJEKTE IN KÖLN
FAST ALLE IN ÖFFENTL. HAND
VS. DÜSSELDORF → MEIST IN PRIVATER HAND
- ENGE KOOPERATION MIT VERWALTUNG
- HOHE VORLAUFZEIT VOR EIGENTLICHEM
BAULEITPLANVERFAHREN
→ VERKÜRZUNG EIGENTL. VERFAHREN



Die HHH-Gruppe: Ganzheitlicher Qualitätsanbieter rund um die Immobilie



HHH-Gruppe



Dienstleistungen

- Asset Management
- Center Management
- Vermietungsmanagement
- Projektentwicklung
- Institutional Advisory

Investmentlösungen

- Strategiefonds
- Club Deal & Private Placement
- Individuallösung
- Multi Manager Business



Objektmanagement

- Kaufmännisches PM
- Technisches PM
- Infrastrukturelles PM
- Projektmanagement

INTREAL

Service-KVG

- Partnerfonds
- KVG-Services
- IT-Lösungen

11

Standorte in Europa

Die HHH-Gruppe ist flächendeckend in Europa vertreten und ebenfalls in Übersee in Immobilien investiert

49,5
Mrd.

Betreutes Immobilienvermögen

Einer der größten unabhängigen Immobilienmanager Deutschlands

>900

Mitarbeiter in der HHH-Gruppe

931 erfahrene Spezialisten stellen das Immobilienmanagement und die Konzeption von Investmentlösungen sicher

Einflussfaktor Corona / Trend Home Office

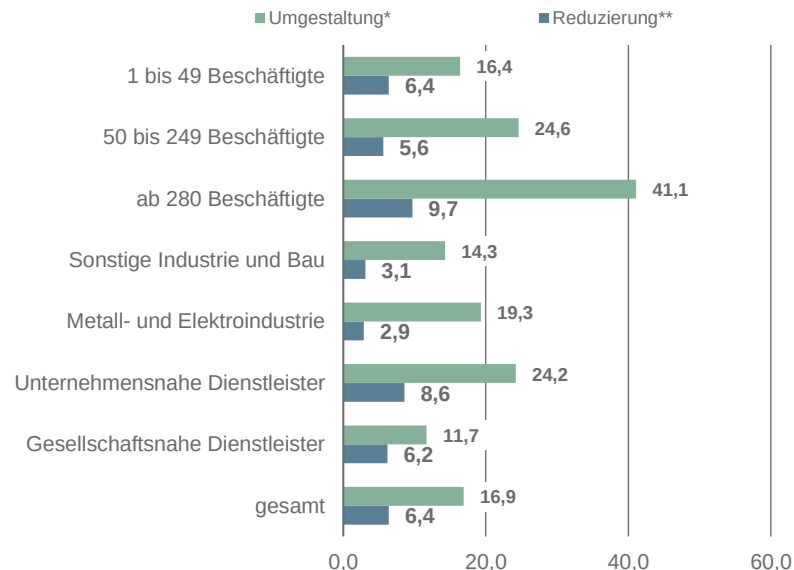
Umgestaltung und Well-being-Aspekte verstärkt im Fokus



Future of Work im Mittelpunkt langfristiger Strategien bei Investoren und Nutzern

- Home Office und Büro schließen sich gegenseitig nicht aus – Erkennen zukünftige Nutzung von Synergieeffekten wird immer mehr zur Herausforderung
- Professionalisierung des Managements von Büroflächen zur optimalen Nutzung der Flächen, wobei eine Umgestaltung nicht zwangsläufig mit einer Reduktion einhergeht
- Büros als wesentlicher Treffpunkt zur Stärkung von Kreativität, Interaktion und Gemeinschaftsgefühl sowie zur Förderung der Unternehmenskultur
- Verstärkte Verbreitung von alternativen Arbeitsmodellen- und -formen führt zu neuen und gesteigerten Anforderungen an die Qualität von physischen Büros – Optimierung und Anpassung der Arbeitsplatzgestaltung als ein zentrales Thema
- Offene, moderne Flächengestaltung, Gesundheit, Wohlbefinden und auch die Lage sind hierbei zentrale Themen für zukunftsfähige Büroimmobilien

Geplante Anpassung im Bürobestand in den nächsten zwölf Monaten (in %)

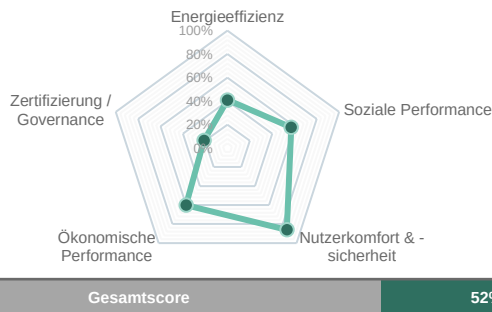


Quelle: Warburg-HI Invest; CBRE (2021); IW Köln (2021) – * z.B. größere Abstände zwischen Arbeitsplätzen, Umwidmung von Großraumbüros in kleinere Büroeinheiten; ** im Zuge eines Umzugs oder eines neuen Mietvertrages, durch Untervermietung oder Rückgabe an Vermieter

ESG-Standard als Strategischer Bestandteil der Ankaufsprüfung

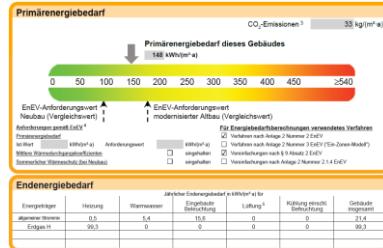


HIH ESG-Score

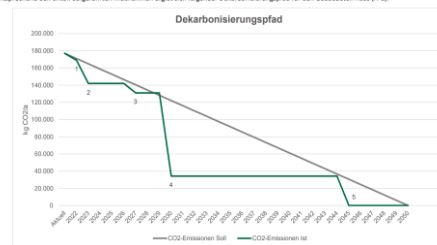


Der HIH ESG-Score wird im Zuge der Ankaufsprüfung für jedes Objekt erstellt. Der Score umfasst einen ausführlichen Fragenkatalog zu den oben genannten Kategorien. Es werden Optimierungsmaßnahmen aufgezeigt und ein internes Benchmarking ermöglicht.

Primärenergiebedarf und Klimaschutzfahrplan



Entsprechend den unten aufgeführten Maßnahmen ergibt sich folgender Dekarbonisierungspfad für den Gebäudeteil Haus (A-C):



Energetischen Einordnung des Ankaufsobjektes anhand des Energieausweises. Im Verlauf der Ankaufsprüfung wird ein ausführlicher Klimaschutzfahrplan inklusive Maßnahmenkatalog (Dekarbonisierungspfad) zur energetischen Optimierung sowie eine entsprechende Kostenaufstellung erstellt.

Unterschiede und Gemeinsamkeiten der Standorte Köln und Düsseldorf



- Die Renditeniveaus bewegen sich in beiden Städten auf einem ähnlichen Level, wobei Düsseldorf einen höheren Leerstand und eine höhere Spitzenmiete aufweist als Köln
- Die A-Lagen befinden sich in Düsseldorf rechts-rheinisch und in Köln links-rheinisch
- Die Mieterstruktur in Köln verzeichnet zu einem Großteil Mieter aus dem Bereich Medien / Versicherungen während in Düsseldorf eine Vielzahl von Banken sowie Unternehmen aus Japan ansässig sind
- Köln als größte Stadt in NRW vs. Landeshauptstadt Düsseldorf
- In Köln jahrzehntelang eingeschränkter Marktzugang
- Düsseldorfer Internationaler – Köln nationaler
- Citylage jeweils beliebt, in Köln außerdem Deutz und Rheinauhafen, in Düsseldorf neben Innenstadt und CBD auch der Medienhafen
- Rising Stars – Köln Deutz/Ehrenfeld, Düsseldorf Airport City
- Lame ducks - Düsseldorf Seestern, Köln Mülheim/Ossendorf/Porz

