



Ausblick Immobilienmärkte

Düsseldorf & Köln

20. April 2023

Colliers Düsseldorf

Königsallee 60 C
40212 Düsseldorf
+49 211 862062-0

Colliers Köln

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



Investmentmarkt



Büromarkt



Logistikmarkt



Einzelhandelsmarkt



Wohnungsmarkt



Ansprechpartner

Bürovermietungsmarkt



Cem Ergüney
Geschäftsführer
Head of Office Letting | NRW



Büromärkte **im Vergleich**



Kennzahlen

Trend

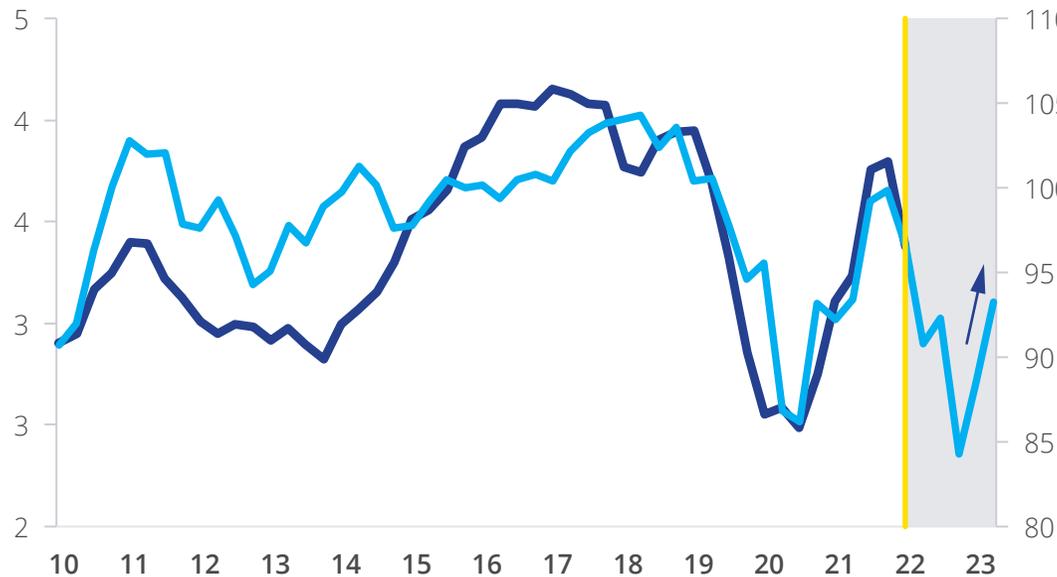
Trend

Büroflächenbestand	8,00 Mio. m ²		8,16 Mio. m ²	
Flächenumsatz Q1 2023	55.000 m ² (- 19 %)	↑	50.000 m ² (- 20 %)	↑
Ø-Flächenumsatz (2013 – 2022)	329.800 m ²		288.000 m ²	
Leerstand	606.500 m ² (+ 4 %)	↑	222.540 m ² (- 5 %)	→
Leerstandsquote	7,6 % (+ 30 bps)	↑	2,7 % (- 20 bps)	→
Spitzenmiete	38,00 €/m ² (+ 33 %)	→	34,00 €/m ² (+ 31 %)	↑
Durchschnittsmiete	21,00 €/m ² (+ 24 %)	→	18,00 €/m ² (+ 11 %)	→

- Sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten notieren in beiden Städten auf **historischen Höchstständen**
- **Leerstand** uneinheitlich: **Köln** (neben Hamburg) als einzige Stadt unter den Top 7 im Jahresvergleich mit **Rückgang**
- **Verhaltener Jahresauftakt** beim Büroflächenumsatz in beiden Städten



Ifo setzt positive Signale fort – **Flight to Quality** setzt sich bei Büroflächen weiter fort



— Büroflächenumsatz Top 7 in Mio. m² (li.)
 — ifo-Geschäftsklimaindex (re. um vier Quartale verschoben)

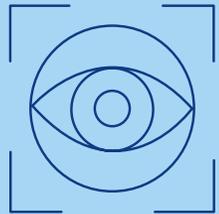
- **Büroflächenumsatz 2022** u.a. dank einiger **Großabschlüsse** in den Top 7 Märkten mit **3,4 Mio. m²** nach Corona-Krise zurück auf langjährigem Mittelwert
- **ifo** Geschäftsklimaindex mit gutem Geschäftsklima und Geschäftserwartungen auf **93,3 Punkte** gestiegen, nach 91,1 Punkten im Februar.
- Da der **ifo Geschäftsklimaindex** dem Flächenumsatz etwa 3 – 4 Quartale **vorausläuft**, signalisiert der aktuelle Anstieg zumindest positives Momentum für den Büromarkt
- Prognose Büroflächenumsatz 2023 Düsseldorf: max. 270.000 m²
- Prognose Büroflächenumsatz 2023 Köln: max. 260.000 m²

Quellen: ifo Institut (März 2023), Colliers



Ausblick und **Einschätzung**

- CBD- und Innenstadtlagen sowie qualitativ hochwertige Büroflächen werden besonders nachgefragt
- New Work und fortschreitende Digitalisierung erzeugen bereits verstärkt neue Nachfrage- und Angebotsmuster
- Höhenflug der Spitzenmieten: Haben die Mieten noch weiteres Wachstumspotenzial?
- Die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Neubauten und Projektentwicklungen wird dazu führen, dass mehr und mehr Bestandsflächen freigezogen werden. Klafft die Schere in den beiden Städten weiter auseinander?
- Werden Untermietflächen eine nennenswerte Rolle spielen?
- Welchen Stellenwert nimmt ESG kurz- bis mittelfristig bei den Nutzern ein?
- Reicht die Projektentwicklungspipeline, um den zukünftigen Bedarf zu decken?

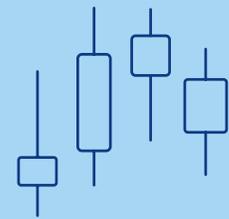
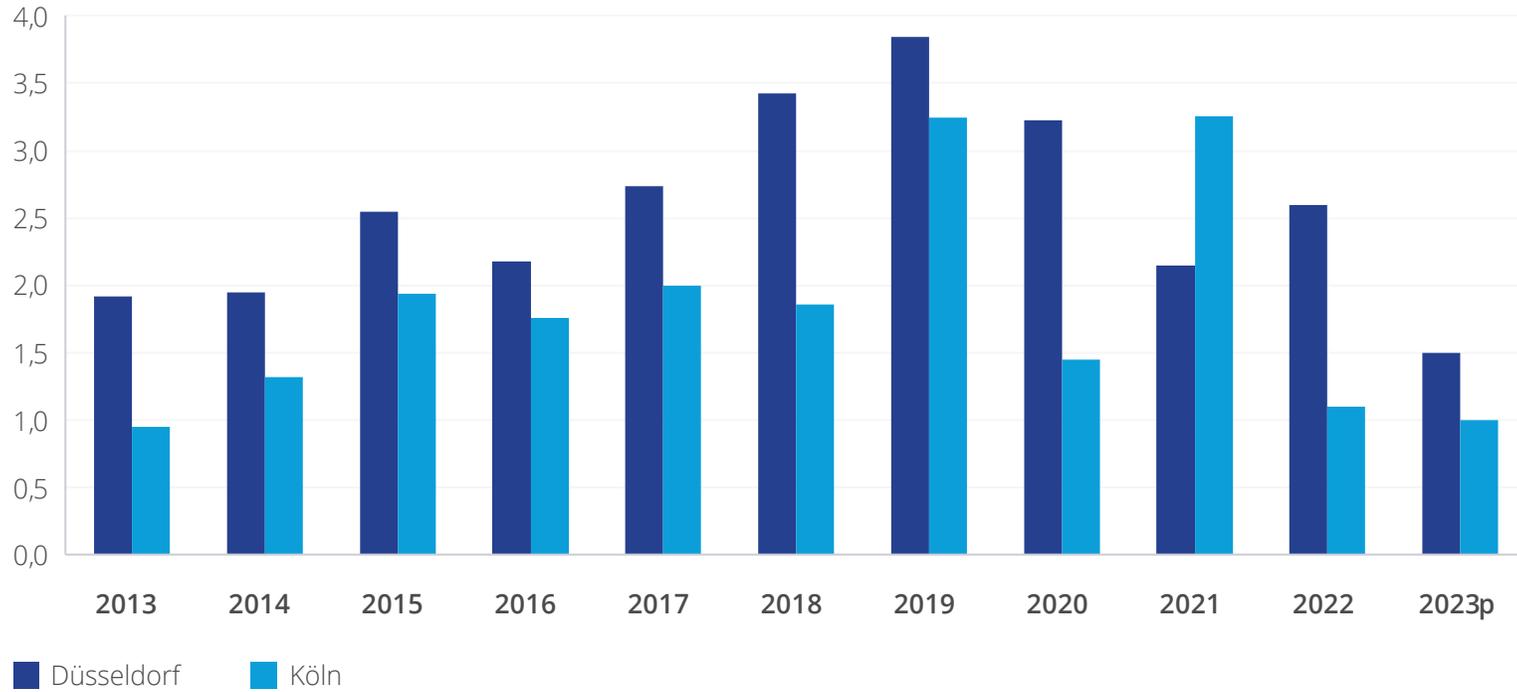


Investmentmarkt

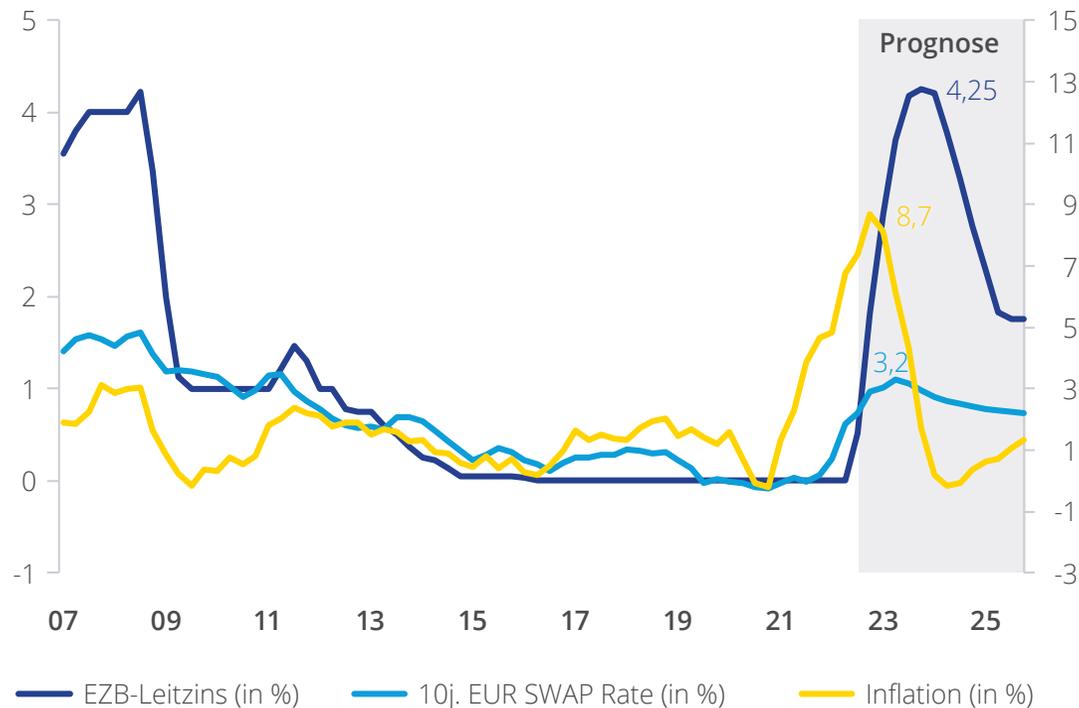


Christian Sauer
Geschäftsführer
Head of Capital Markets | NRW

Investmentmarkt **kühlt ab**



Höhepunkt des Zinszyklus im Jahresverlauf erwartet – Finanzierungsumfeld für Gewerbe weiterhin restriktiv

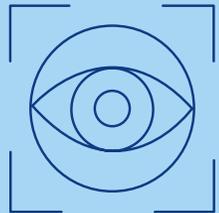


- **Zeitenwende = Zinswende**
- Drei Zinsschritte in 2022 und ein Zinsschritt im März 2023 auf **aktuell 3,5 %**, sorgen für weiterhin **herausfordernde Finanzierungsbedingungen** – **Prognosen** deuten auf einen **Höchstwert von 4,25 % Ende 2023** hin
- Die **ausbleibende Reaktion der Verbraucherpreise** dürfte die Leitzinserwartungen weiter unterstützen und die EZB unter Druck setzen, den **Zinserhöhungszyklus nach März nicht zu beenden**
- EZB legt sich in ihren Statements zu weiteren Zinserhöhungen nicht fest, auch aufgrund der **jüngsten Turbulenzen im Bankensektor**, ausgelöst durch **die SVB-Pleite**
- Renditeabstand zwischen Immobilien und Anleihen auf **niedrigem Niveau**. Weitere Dekompression der Anfangsrenditen zu erwarten



Ausblick und **Einschätzung**

- Welche Faktoren beeinflussen die Preisfindung?
- Voraussichtliche Beruhigung an der Zinsfront schafft bessere Planungssicherheit für Investoren. Welche Produkte werden mittelfristig besonders gefragt sein?
- Neues Preisniveau noch nicht gefunden, Renditen steigen weiter. Quo vadis Immobilienrenditen?
- Hedge gegen Inflation
- Mangelnde ESG-Konformität als Vermarktungsrisiko?
- Zinsanstieg bremst Investmentmarkt aus: Wann wird die Marktaktivität voraussichtlich wieder zunehmen?



Industrie & Logistik

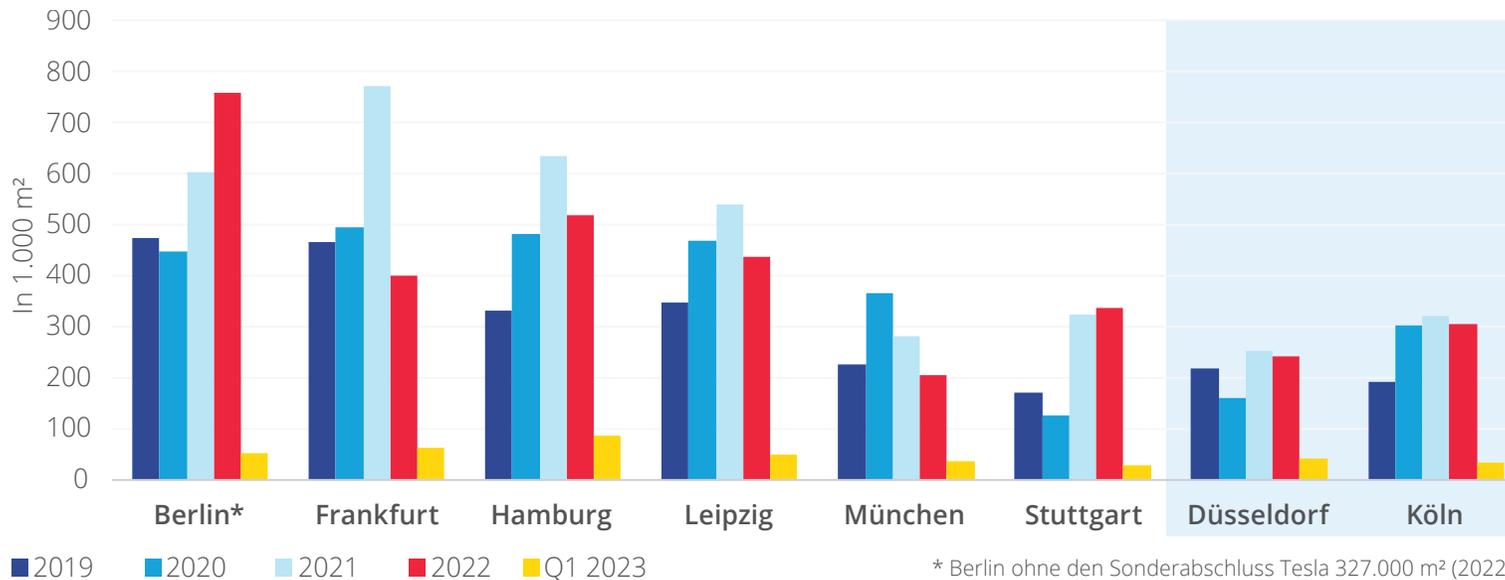


Herwig Lieb
Geschäftsführer
Regional Manager | NRW

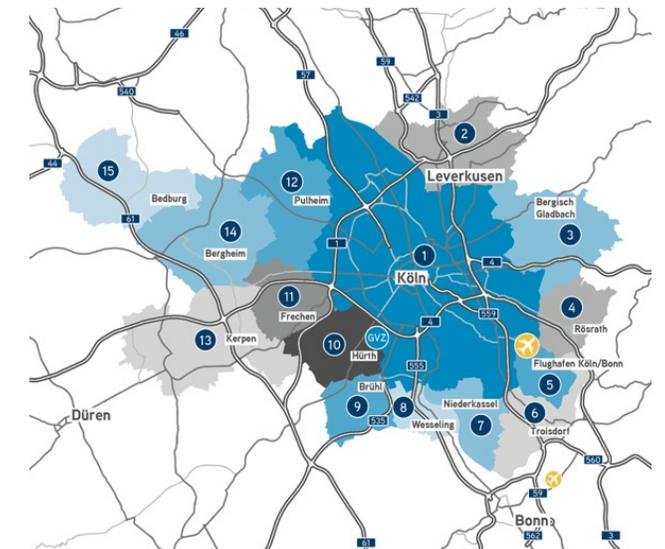
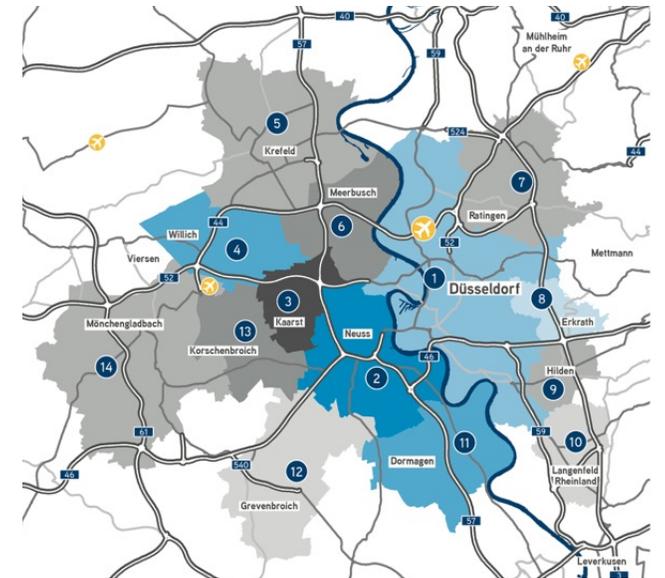


TOP 8 Regionen im Vergleich

Düsseldorf und Köln gehören zu den Logistikregionen mit niedrigeren Flächenumsätzen

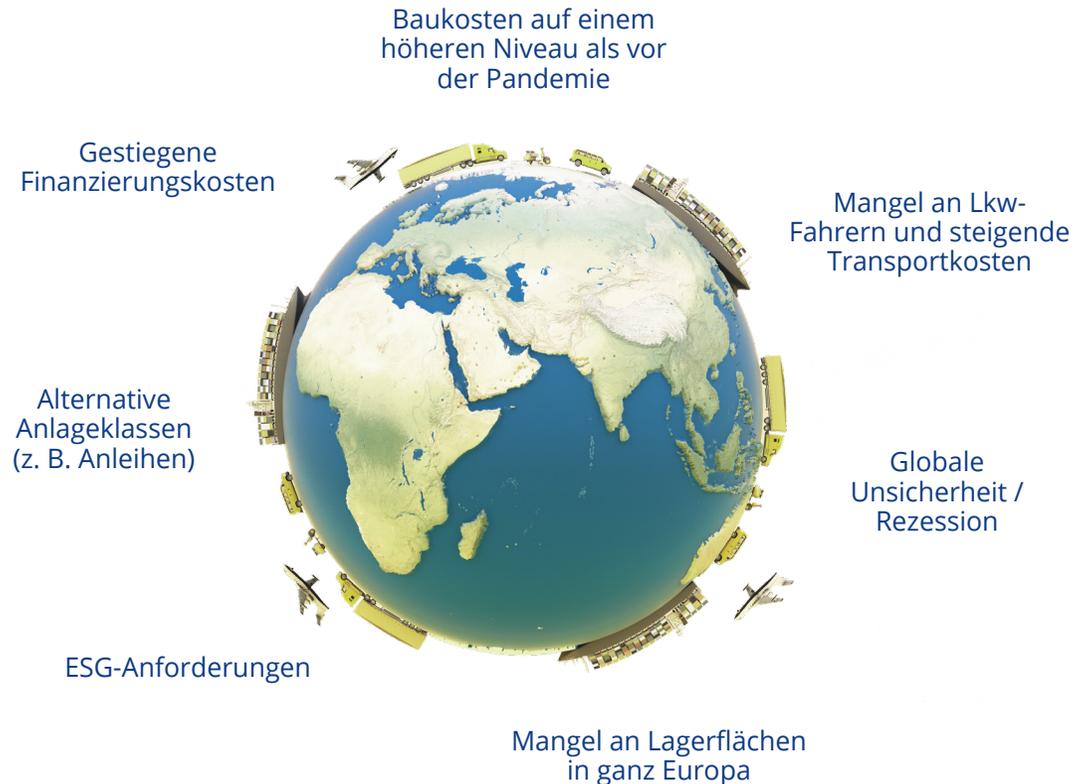


	Flächenumsatz	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete	TAV	Rendite
Logistikregion Düsseldorf	42.000 m² (- 51 %)	7,20 €/m² (+ 13 %)	6,00 €/m² (+ 18 %)	156 Mio. € (+ 59 %)	4,40 %
Logistikregion Köln	34.200 m² (- 67 %)	7,15 €/m² (+ 20 %)	5,25 €/m² (+ 7 %)	52 Mio. € (- 17 %)	4,40 %



Aktuelle Trends

Globale Entwicklungen, die den Logistikmarkt beeinflussen



Einfluss auf die Mietpreise

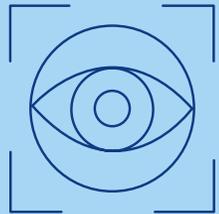
- **Abkühlung des Konsumklimas** bremst die Expansionspläne der Unternehmen
- Mangel an Grundstücken und die **Flächenknappheit** in den TOP-8-Logistikregionen führen zu einer Verlagerung der Vermietungsaktivitäten in die Peripherie
- Störung der **Lieferketten**
- Kapazitätsengpässe bei Lkws, Containern und Luftfracht sowie hohe Energiekosten führen zu stark **steigenden Transportkosten**
- Politische Vorgaben (ESG, GEG 55/40, CO₂-Richtlinien) und steigende Energiekosten zwingen Eigentümer und Nutzer zu mehr „grünem“ Denken

Der nachlassenden Mieternachfrage stehen eine reduzierte Pipeline und ein geringer Leerstand gegenüber, sodass die Nachfrage weiterhin das Angebot übersteigt

Ausblick und **Einschätzung**

Für 2023 erwarten wir...

- ... ein Bestehenbleiben von Unsicherheiten in der ersten Jahreshälfte und folglich eine eingetrübte Aktivität auf dem Industrie- und Logistikimmobilieninvestmentmarkt
- ... dass der Nachfrageüberhang und das Mietwachstum vor allem im Neubaubereich positiv beeinflusst werden
- ... dass steigende Energie- und Transportkosten bei den Eigennutzern und Mietern zu höheren Investitionskosten führen werden
- ... dass ESG-konforme Logistikimmobilien bei den Investoren in den Fokus rücken werden



Einzelhandel



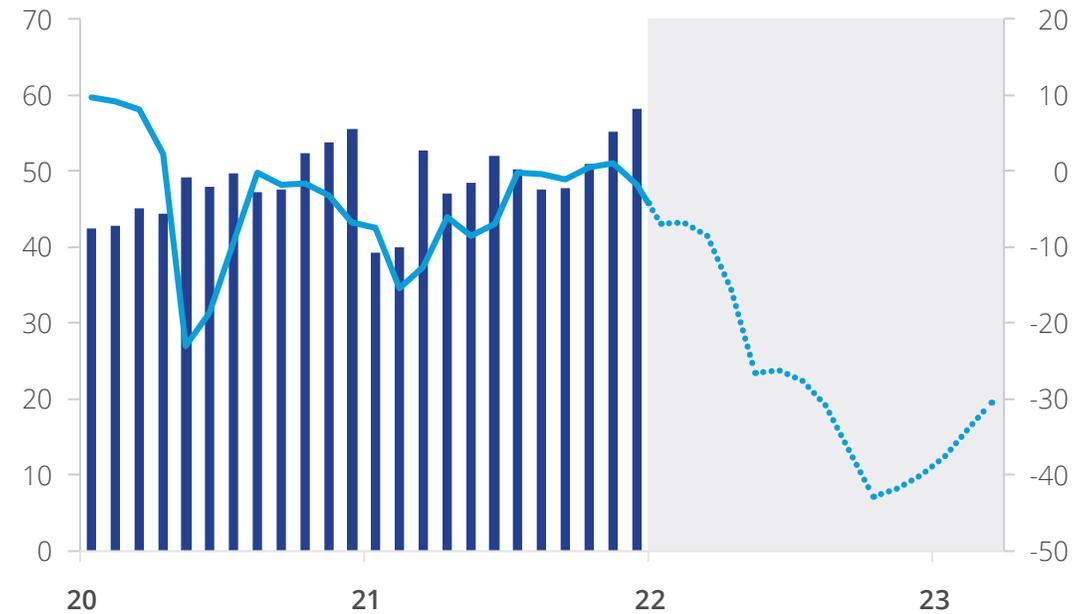
Herwig Lieb
Geschäftsführer
Regional Manager | NRW



Christian Sauer
Geschäftsführer
Head of Capital Markets | NRW



Rekordumsatz in 2022 **trotz negativem Konsumklima**



■ Umsatz im Einzelhandel in Deutschland mtl. (li. in Mrd. €)

— Konsumklima-Index mtl. (re. in Pkt.)

- **GfK-Konsumklima-Index** liegt im Februar 2023 auf einen Indexwert von **-33,8 Punkten** und damit weiterhin im negativen Bereich. Für März wird ein Wert von -30,5 Punkten prognostiziert
- **Belastung der Konsumlaune** der privaten Haushalte durch aktuell hohe reale Kaufkraftverluste und gestiegene Konsumzinsen. Verstärkte Fokussierung auf Güter des täglichen Bedarfs
- Fortschreitende **Anpassungsprozesse** von Retail-Flächen der **Einzelhändler** und der innerstädtischen Handelslagen als Reaktion auf steigendes Omni Channel Konsumverhalten der Haushalte
- Dabei stehen **Mixed-Use-Konzepte** hoch im Kurs – weg vom großflächigen Einzelhandelsobjekt hin zu einer Nutzungsmischung mit Wohnen, Büro etc.
- **Stützung des Konsums** durch erwartete Lohnsteigerungen, abnehmende Inflationsraten sowie staatliche Subventionen (u.a. Gas- und Strompreisbremse)



Retail Letting vor **großen Herausforderungen**

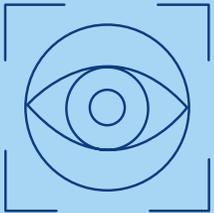


- Grundsätzlich wenige Flächenexpansionen von Unternehmen
- Kaum Anmietungen von großen Fashion-Retailern wie H&M, Bestseller, Zara etc.
- Verstärkte Konsolidierungen von mehreren Flächen zu einem Flagshipstore (z.B. H&M Schadowstraße / Kö-Bogen II, Zara Schildergasse)
- Zunahme der Insolvenzen z.B. Ludwig Görztz, Karstadt Kaufhof, Peek & Cloppenburg, Reno
- Umgang mit großflächigen Leerständen von ehemaligen Warenhäusern
- Zahlreiche vakante Flächen sowie Interimsnutzungen
- Kurze Vertragslaufzeiten (oder Sonderkündigungsrechte nach 1 – 3 Jahren bei 5 Jahren Laufzeit) stellen Eigentümer vor Herausforderungen bezüglich Investitionen
- Großer Veränderungsbedarf bei den Mietern: Verbesserung von Objekt- und Lagequalität sowie Mietvertragskonditionen
- Luxus-Lagen boomen weiter - Mietpreise bleiben dort stabil



Ausblick und **Einschätzung**

- Weitere Zunahme bei den Leerständen erwartet, u.a. Großflächenleerstände in den Innenstädten
- Mieten sinken weiter – Trend zu Sockel- und Umsatzmieten
- Zukünftig kurze Vertragslaufzeiten – häufige Mieterwechsel möglich
- Zunahme von individuellen Konzepten (z.B. Cinnemood, Loris Parfüm)
- Neue Präsenz von Elektroauto-Herstellern und -Händlern in den Innenstädten (z.B. Polestar, BYD, Vinfast, Auto Thomas / VW in Bonn)
- Höhere Verweilqualität in den Innenstädten gefordert – „Stadt neu Denken“
- Aber oftmals lange Genehmigungsprozesse in den Städten (z. B. bezüglich Aufwertung von Fußgängerzonen und Plätzen)
- Neue Konzepte haben Chancen in guten Lagen anzumieten



Wohnungsmarkt



Herwig Lieb
Geschäftsführer
Regional Manager | NRW



Christian Sauer
Geschäftsführer
Head of Capital Markets | NRW

Wurden die **Förderbedingungen verbessert?**

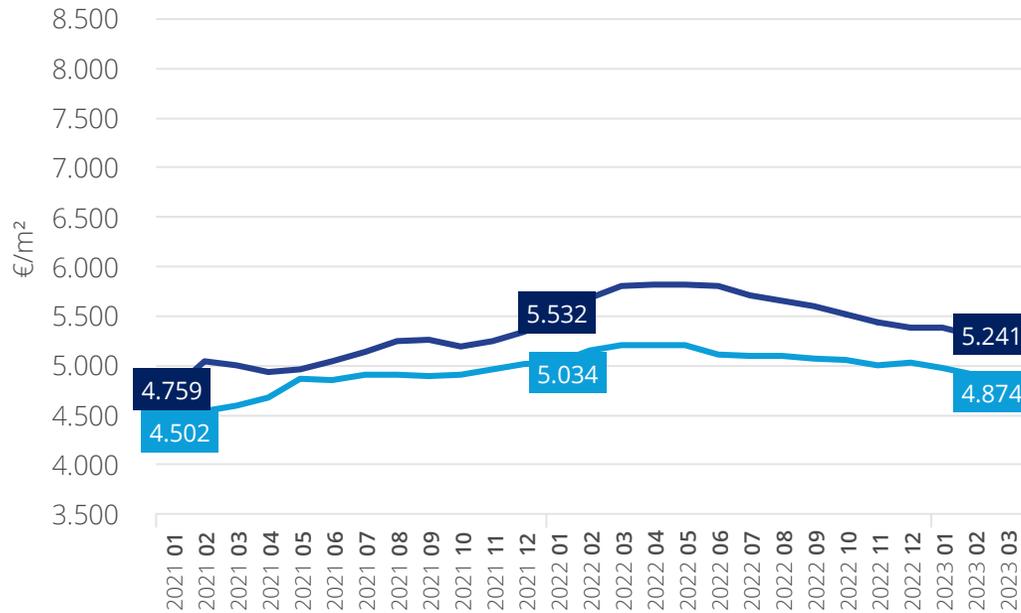


- Die Grunddarlehen wurden um 15 % erhöht. Die Bewilligungsmieten in der Einkommensgruppe A wurden um 0,10 € pro Quadratmeter und in der Einkommensgruppe B um 0,20 € pro Quadratmeter erhöht. Auch die Tilgungsnachlässe wurden attraktiver gestaltet und neue Anreize zur Errichtung von klimafreundlichen Gebäuden gesetzt.
- Die Bewilligungsmieten können jährlich um 1,7 %, ab Erteilung der Förderzusage, erhöht werden (vorher 1,5 % p.a. ab Bezugsfertigkeit)
- Die Eigenleistung, gemessen an den Gesamtkosten, wurde von 20 % auf 10 % der Gesamtkosten herabgesetzt
- Die zinsfreie Zeit wurde von 15 auf 5 Jahre herabgesetzt. Der anschließende Zinssatz von 0,5 % bis zum Ablauf der Zweckbindung bleibt unverändert
- Eine Annäherung an die attraktive Förderlandschaft des Landes Baden-Württemberg scheint voranzuschreiten. Auf den zweiten Blick tragen die Erhöhungen der Grunddarlehen und der Bewilligungsmieten aber wohl vor allem dem allgemeinen Marktumfeld (gestiegene Baukosten und stetiges Mietwachstum) Rechnung



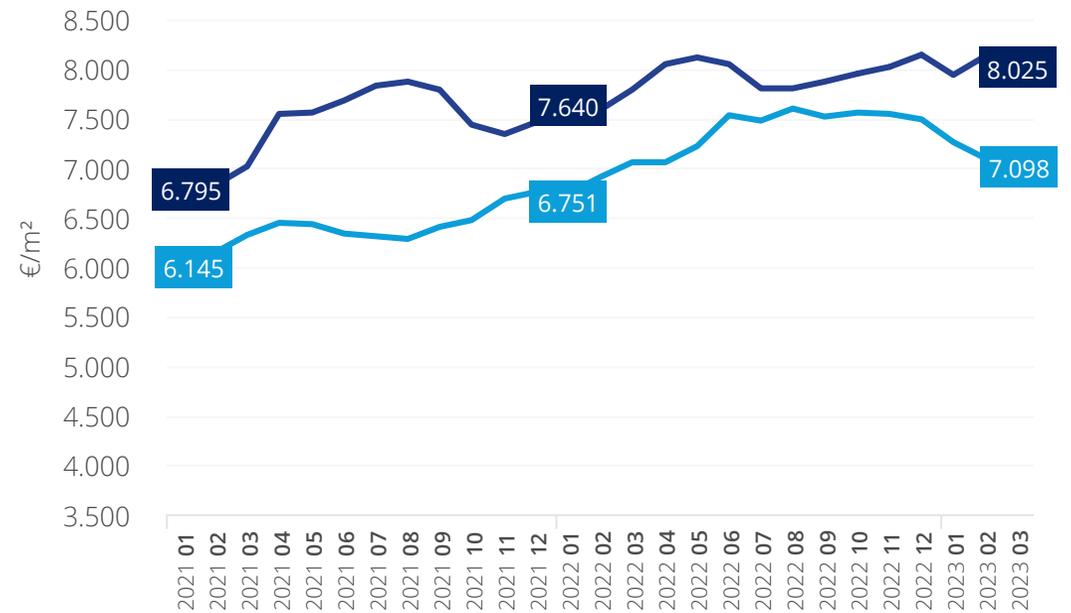
Korrektur der ETW-Preise – **auch langfristig?**

ETW-Preise Bestand



— Bestand Durchschnitt Düsseldorf
 — Bestand Durchschnitt Köln

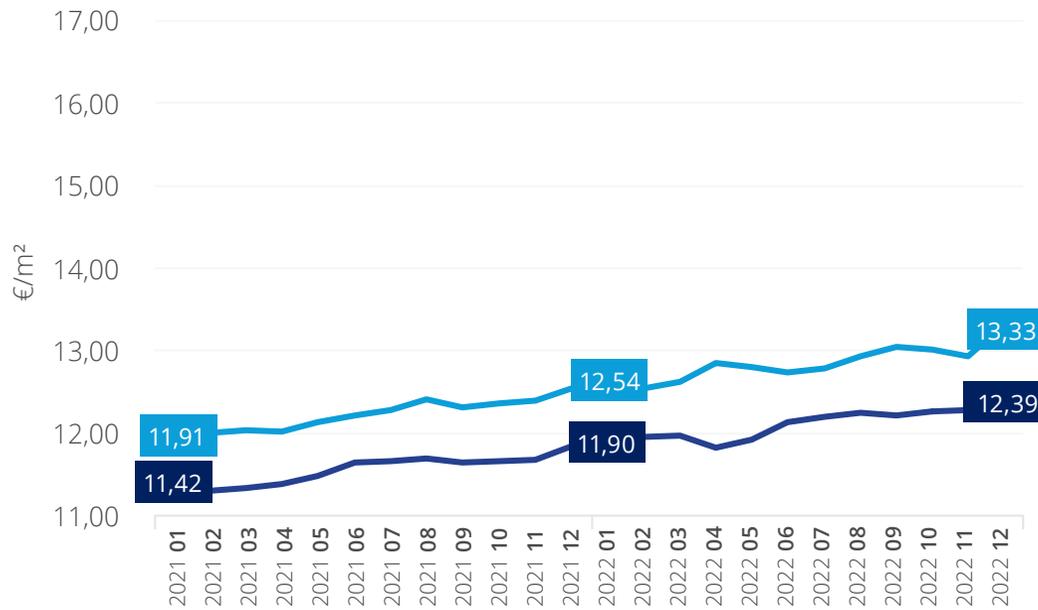
ETW-Preise Neubau



— Neubau Durchschnitt Düsseldorf
 — Neubau Durchschnitt Köln

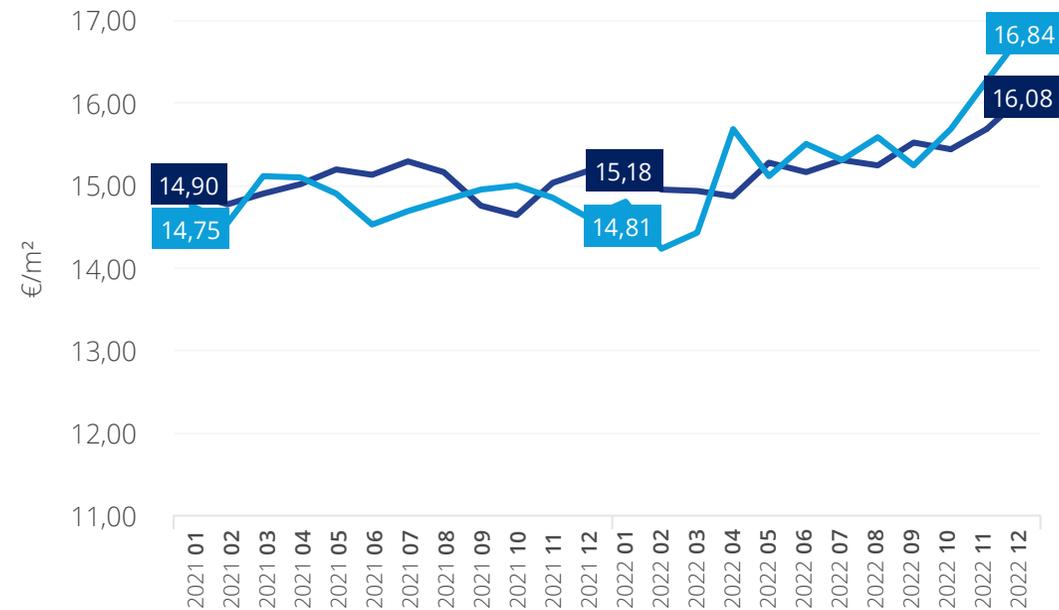
Anstieg der Mieten – auch langfristig?

Mieten Bestand



— Bestand Durchschnitt Düsseldorf
 — Bestand Durchschnitt Köln

Mieten Neubau



— Neubau Durchschnitt Düsseldorf
 — Neubau Durchschnitt Köln

Ausblick



Mietpreise

- Aufgrund von Nebenkosten und „zweiter Miete“ erhöhte Nachfrage nach Wohnungen jüngerer Baujahre zu erwarten
- Kostensteigerungen können kurzfristig nicht aufgefangen werden, verteuern Neubau und Sanierungen spürbar
- Mieten steigen langfristig deutlich weiter an



Renditen

- Weiterer Renditeanstieg aufgrund Re-Pricing und weiterhin hohem Zinsniveau zu erwarten
- Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern weiterhin auseinander aber Annäherung vollzieht sich zum „new normal“
- Für institutionelle Investoren ist Wohnen weiter wichtiger Portfoliobaustein



Kaufpreise

- Mietwachstum kann Renditeanstiege teilw. abschwächen
- Quadratmeterpreise für Bestand bei steigenden Neubaukosten attraktiver
- Weiteres Re-Pricing mindestens in erster Jahreshälfte zu erwarten
- Perspektivisch attraktive korrigierte Einstiegsniveaus für Investoren



Angebot

- Weitere Verknappung des Angebots im Mietsegment aufgrund des Einbruchs beim Wohnungsneubau
- Angebotsausweitung im ETW-Segment. Zinsniveau nicht marktfähig
- Verkaufsbestrebungen von Bestandhaltern dürfte Angebot sicherstellen



Staatliche Regularien

- Handlungskonzept Wohnen und ESG sowohl als Bremse als auch als Innovator
- Auswirkungen GEG / Klimawende

Colliers International Deutschland GmbH

Kaiser-Wilhelm-Ring
1550672 Köln | Deutschland
Tel +49 211 986537-0



Herwig Lieb

Geschäftsführer
Regional Manager | NRW

+49 211 862062-33
herwig.lieb@colliers.com



Cem Ergüney

Geschäftsführer
Head of Office Letting | NRW

+49 211 986537-0
cem.ergueney@colliers.com



Christian Sauer

Geschäftsführer
Head of Capital Markets | NRW

+49 221 986537-24
christian.sauer@colliers.com

At a Glance

Global View

3,9 Mrd. €

Umsatz

185 Mio. m²

Objekt-
Management

45 Mrd. €

Verwaltete
Kapitalanlagen

62

Länder

68.000

Deals

17.000+

MitarbeiterInnen



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 Immobilienwirtschaft 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.

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.

