

Im Blickfeld

BIG FFM

Der Brexit wird nicht kommen. Davon ging die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) in ihrem wahrscheinlichen Szenario vor dem britischen Referendum im Juni 2016 aus. Nun sind die Brexit-Verhandlungen im vollen Gange und in Europas Finanzmetropolen ist längst der Kampf um die aus London abwandernden Banker entbrannt. Dabei sieht der Vorstandsvorsitzende der Deutschen Bank John Cryan, seiner kürzlichen Äußerungen auf einer Bankenkonferenz nach, das „Rennen“ um die verlagerten Arbeitsplätze schon weitgehend zugunsten von Frankfurt am Main gelaufen. Auch die Helaba hat eine ähnliche Sicht der Dinge. Sie hat ihre neue Finanzplatzstudie passend dazu an den Motorsport angelehnt: „Finanzplatz Frankfurt – In der Pole Position für Brexit-Banker“. Als besondere Zugfaktoren für den Umzug an den Main nennt die Landesbank die Stabilität und Stärke der deutschen Volkswirtschaft, den Sitz der EZB mit ihrer Doppelfunktion Aufsichtsbehörde und Notenbank und das Rhein-Main-Gebiet als Verkehrsdreh-scheibe mit guter Infrastruktur.

Auch bei den Büromieten steht Frankfurt mit knapp 32 Euro pro Quadratmeter im europäischen Vergleich gut da, so die Ergebnisse der Studie. Die britische Hauptstadt ist mit einem Quadratmeterpreis von ungefähr 95 Euro mit Abstand die teuerste, aber auch Paris (45 Euro), und Dublin (49 Euro) sind nicht günstig. Die Zusatznachfrage in der deutschen Metropole dürfte angesichts des noch immer reichlichen Leerstands außerhalb der zentralen Lagen und einer Reihe von Projektentwicklungen problemlos zu bewältigen sein, erwarten die Helaba-Analysten. Wohnraum hingegen ist knapp in Frankfurt. Doch auch dagegen weiß die Helaba ein Konzept: „BIG FFM“. Hierzu haben die Volkswirte – wie Ministerpräsident Volker Bouffier im vergangenen Jahr auch schon – die räumliche Abgrenzung von Greater London auf das Gebiet rund um Frankfurt übertragen, das damit von Bad Homburg im Norden bis Darmstadt im Süden, Mainz im Westen und Hanau im Osten reicht. Dieser Vergleich ergibt folgendes Bild: Ende letzten Jahres arbeiteten in BIG FFM rund 118 000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Sektor Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, in Greater London knapp 360 000. Mit Blick

auf die Beschäftigungsdichte (bezogen auf die Bevölkerungszahl) liegen allerdings beide Großräume mit jeweils gut vier Prozent auf gleichem Niveau. Zudem gibt es erheblich mehr freien Wohnraum in BIG FFM.

Neben dem Immobilienmarkt ist auch das Schulangebot ein zentrales Standortkriterium, so die Studie. Für die Finanzplatzregion Rhein-Main registriert sie bereits ein breites Spektrum internationaler Bildungseinrichtungen, doch angesichts der hohen Nachfrage nach Bildungsangeboten bedarf es eines weiteren Ausbaus der Bildungsarchitektur für Kinder jeden Alters, der alle Schulformen umfasst und über den Brexit-bedingten Bedarf hinausgeht.

Insgesamt erwarte man, dass mindestens die Hälfte der aus London abwandernden Finanzjobs nach Frankfurt verlegt werden, erklärt Helaba-Chefsvolkswirtin Gertrud Traud. Rund 8 000 Mitarbeiter dürften laut Helaba-Brexit-Basisszenario („Kompromiss“ – politische und wirtschaftliche Konsequenzen halten sich in Grenzen) damit von der Themse an den Main ziehen. Bis Ende 2019 erwartet Traud einen Beschäftigungsanstieg von vier Prozent auf etwa 65 000 Mitarbeiter in der Finanzbranche am Standort Frankfurt – und das obwohl parallel die Konsolidierung am heimischen Bankenmarkt anhält. Sekundäre Beschäftigungseffekte des Brexit auf viele Bereiche des öffentlichen Lebens wie Restaurants, Schulen, Kindergärten und Bürodienstleistungen sind dabei nicht eingerechnet. In ihrer Studie geht die Helaba davon aus, dass die meisten Banken bis zu 400 Leute mit an den Main bringen. Die Deutsche Bank etwa denkt da schon in anderen Dimensionen und plant bis zu 4 000 Mitarbeiter von der Insel nach Frankfurt zu holen.

Als Fazit erwartet die Helaba in ihrer Studie weit mehr Zuzug von der Themse als die bisher angekündigten Standort- und Schwerpunktverlagerungen einiger internationaler Banken. Aber bei einer Gesamtbetrachtung sind auf mittlerer Sicht die Effekte gegenzurechnen, die durch die Digitalisierung und besagter Konsolidierung zu erwarten sind. Zu der Frage wie viele Mitarbeiter von den Veränderungen betroffen wären, wollte sich John Cryan auf besagter Bankenkonferenz nicht konkret äußern – doch die Zahlen, die dazu herumgeistern, sind mindestens genauso hoch wie die

erwartete Zuwanderung im Zusammenhang mit dem Brexit. ht

Logistik – keine Zeit zum Jubeln

„Rekorde sind dazu da, um gebrochen zu werden.“ Das wusste schon der US-Ausnahmeschwimmer und neunmalige Olympiasieger Mark Spitz. Besonders trefflich beschreibt der Satz die jüngsten Entwicklungen auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt. Nachdem das Jahr 2015 hinsichtlich des Flächenumsatzes (Eigennutzer und Vermietungen) bereits ein Allzeithoch markiert hatte, konnte das Volumen im vergangenen Jahr laut CBRE noch einmal um satte zwölf Prozent auf 6,7 Millionen Quadratmeter gesteigert werden. Nur knapp darunter dürfte der Wert im laufenden Jahr (6,5 Millionen Quadratmeter) liegen. Die gestiegene Flächennachfrage schlägt sich inzwischen auch deutlich in der Mietpreisentwicklung nieder. Pendelte der Quadratmeterpreis in den Top-7-Standorten lange im Fünf-Euro-Bereich, so müssen Mieter aktuell bis zu sieben Euro (Hamburg) zahlen.

Der Logistikboom hat auch die Investoren für sich vereinnahmt. Allein für die ersten sechs Monate des laufenden Jahres vermeldete unter anderem Colliers ein Rekordergebnis: Investments in Höhe von 5,4 Milliarden Euro (2016: 4,6 Milliarden Euro) zeigen das hohe Interesse an der Assetklasse. Dass der Wert im laufenden Jahr wohl nicht getoppt werden kann, hängt in erster Linie mit kaum noch verfügbaren Core- und Core-Plus-Logistikimmobilien zusammen. Guten Gewissens lässt sich also behaupten, dass das einstige „Nischensegment“ diesen Status hinter sich gelassen hat. Ganz nah herange-pirscht hat sie sich mittlerweile sogar an die Einzelhandelsimmobilie (Transaktionsvolumen 1. Halbjahr 2017: 5,7 Milliarden Euro), traditionell die Nummer zwei hinter Büroimmobilien bei Gewerbeimmobilieninvestments. Nicht ausgeschlossen, dass hier schon bald eine Art „Wachablösung“ ansteht. Der stationäre Einzelhandel zeigte zuletzt bekanntlich erste Ermüdungserscheinungen (fallende Margen und sinkende Mieten) und steht extrem unter Druck.

Ganz anders die Ausgangssituation im Logistiksegment. Hier ist die Saat für künftige Höhenflüge im Prinzip gelegt.

Was für die Produktionslogistik dabei die zunehmende Produktvielfalt – beispielsweise die steigende Anzahl an Baureihen der Automobilhersteller – ist, stellt für die Versandlogistik das boomende E-Commerce-Geschäft dar. Dazu eine Zahl: PwC prognostiziert für das Jahr 2021 fünf Milliarden Paketsendungen in Deutschland, was einer Verdoppelung gegenüber 2016 gleichkäme. Gepaart mit den vor allem von Amazon getriebenen, permanent steigenden Kundenansprüchen wird deutlich, warum trotz der jüngsten Meilensteine keine ausgelassene Jubelstimmung in der Logistikbranche ausgebrochen ist. Zu groß sind die mit diesen Trends einhergehenden Anforderungen an Logistikstandorte-, -konzepte und -immobilien, als dass das Ausruhen auf den Lorbeeren empfehlenswert erschiene.

Dieser Tenor bestimmte auch das Logistik-Pressesgespräch, zu dem Colliers International und Malorg Consulting Anfang September geladen hatten. Im Bereich der Produktionslogistik erachten die Experten die effiziente Gestaltung der Immobilien als Grundvoraussetzung für eine reibungslose Lieferkette. Noch weiter in den Fokus müsse dabei die Einbindung digitaler Hilfsmittel wie Robotik, Automatisierung und autonom fahrende Fahrzeuge rücken. Für die Versandlogistiker sei infolge der steigenden Interneteinkäufe das Näherrücken an die deutschen Großstädte Pflicht. Das Unterfangen „City-Logistik“ gestaltet sich jedoch schwierig. Logistikimmobilien sind aufgrund ihrer schnöden Optik tendenziell keine Bereicherung für moderne Stadtbilder und ziehen bei den ohnehin langwierigen Genehmigungsverfahren der Kommunen nicht selten den Kürzeren. Doch hier tut sich bereits etwas. Dr. Markus Nave, CEO von Malorg, berichtet von innovativen Gebäudetypen in der Logistik, die von außen den Eindruck eines schicken, mehrgeschossigen Büroobjekts vermitteln.

Dass die alten „Big Boxes“ ein Auslaufmodell sind, zeigt sich auch mit Blick auf das bereits heute sehr dicht besiedelte Bundesgebiet. Dieser Umstand hat die Bundesregierung zu der Vorgabe veranlasst, den derzeitigen Flächenverbrauch von 66 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, bis 2050 dürfen netto überhaupt keine Flächen mehr verbraucht werden. Die Immobilienmärkte nach zur Umwidmung geeigneter Industriegebäude („Brown-

fields“) zu durchkämmen, wird also eine Kernaufgabe bei der Gewährleistung des steigenden Flächenbedarfs sein. Bei derartigen Standortsuchen werden Colliers und Malorg ihre Kunden künftig übrigens mit gebündelten Kräften beraten. ph

Auf rauen Pfaden: Nachhaltige Investmentfonds

Der Markt für nachhaltige Immobilienfonds weist ein großes ungenutztes Potenzial auf. Zwar gewinnt der Prozess einer von nachhaltigen Investmentaspekten geprägten Transformation der Finanzwirtschaft deutlich an Fahrt, doch die „Backsteinvehikel“ fristen bisher in Europa eher ein Nischendasein. Nachhaltig wird dabei durch zwei Funktionen beschrieben: zum einen der Investmentansatz auf Basis des Managements der Finanzprodukte, zum anderen die Objektebene, also im Falle der Immobilie die Fokussierung auf den Lebenszyklus der Objekte. Durch eine steigende Sensibilisierung der Gesellschaft hinsichtlich Umweltfreundlichkeit und verantwortungsbewusstes Handeln und angetrieben durch politische Entscheidungen und Zielvorgaben hat nachhaltiges Investment, synonym auch verwendet „verantwortungsvolles Investieren“, in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen.

Seit 2009 ist gerade im europäischen Gebäudesektor eine deutliche Reduktion der CO₂-Werte festzustellen. Grund sind verschärfte Mindestkriterien bei Neubauten, vor allem aber bei der Sanierung von Bestandsimmobilien. Die Immobilienbranche durchlief dabei in dieser Entwicklung drei Phasen: Fokussierung auf Gebäude-Zertifikate, Mindestanforderung in der Errichtung der Gebäude und Transformation der Bewirtschaftung der Objekte und Nutzerverhalten.

Nachhaltigkeitszertifikate bieten dabei die Möglichkeit einer Mess- und Vergleichbarkeit über die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien nach national etablierten und international anerkannten Zertifizierungssystemen und dienen darüber hinaus als Qualitätsmerkmal, was sich unter anderem in der Wertstabilität widerspiegelt.

Der Markt der nachhaltigen Immobilienfonds ist noch recht jung. Wenn man das Fondsvolumen der jeweiligen Unterneh-

men als Maßgabe nimmt, vereinigen nachhaltig gemanagte Immobilienfonds aktuell rund 2,73 Milliarden Euro Fondsvolumen auf sich. Das ist auf den ersten Blick zwar eine gewaltige Summe, bezogen auf das gesamte Anlagespektrum liegt dieser Wert aber bei unter einem Prozent des Gesamtfondsvolumens 2017. Aktuell zeigt sich dabei ein geografischer Schwerpunkt von aktiven nachhaltig gemanagten Immobilienfonds im europäischen Raum auf die DACH-Region, vor allem die Schweiz kann hier eine Vorreiterfunktion aufweisen. In Deutschland machen Immobilienfonds bereits 17 Prozent der gesamten nachhaltigen Investmentfonds aus.

Der Markt an nachhaltigen Immobilienfonds weist weiterhin ein großes ungenutztes Potenzial auf. Als positiv ist zu werten, dass jedes Jahr neue Nachhaltigkeitsfonds aufgelegt werden, der Trend ist weiter steigend. Das Thema hat sich mittlerweile zu einem harten Anlagekriterium im Portfoliomanagement entwickelt. Doch vor allem im internationalen Raum sind nachhaltige Immobilienfonds nur vereinzelt zu finden. Auch die Transparenz muss im gesamten nachhaltigen Segment deutlich erhöht werden, sowohl auf Anbieter- als auch Nachfrageseite, denn die Relevanz von Nachhaltigkeit ist in etliche Anlagekriterien noch nicht explizit verankert. Dazu zählt unter anderem der Einbezug von sozialen und ökologischen Aspekten und nicht die isolierte Betrachtung ausschließlich ökonomischer Kriterien.

Gerade bei der wichtigen Nachhaltigkeitsberichterstattung (Sustainability Reporting) liegt der Fokus zwar auf der Offenlegung der Informationen über die ökonomische, ökologische und soziale Leistung und das Führungsverhalten. Jedoch handelt es sich bei der Offenlegung erst um den zweiten Schritt des Berichtsprozesses. Vor der Veröffentlichung müssen Unternehmen zuerst Informationen bestimmen, sammeln und messen (sogenannte Sustainability Auditing). Hier bedarf es in den kommenden Jahren die höchsten Anstrengungen bei den Unternehmen, um eine weitere Dynamik in diesen noch überschaubaren Investmentvehikeln anzustoßen. Zumal diese Transparenz dann die Erfolgsformel für das Fondsmanagement definiert.

*Dr. Thomas Beyerle, Managing Director,
Catella Property Valuation GmbH,
Frankfurt am Main*