

Im Blickfeld

Brexit-Bankers Drang nach Frankfurt

Der Run auf Frankfurt nach einem möglichen Brexit wird groß sein. Darüber herrschte auf einer IBF-Podiumsdiskussion zum Thema Finanzstabilität und Immobilienpreisblase Einigkeit. Helaba-Chefvolkswirtin Dr. Gertud R. Traud geht von mindestens 8 000 Bankern aus, die in den kommenden Jahren ihren Weg in die Bankenmetropole am Main machen wollen, die ersten 2 000 bereits in diesem und im kommenden Jahr. Wie konkret das ganze Szenario ist, verdeutlicht Dr. Stephan Bredt, seines Zeichens Abteilungsleiter im hessischen Wirtschaftsministerium: „Einige große Namen werden mit dabei sein.“ Frankfurt werde gut abschneiden. Namen allerdings wolle er noch keine nennen. „Das wird sich im Laufe des Jahres ergeben.“ Auch Stefan Bräuning von Colliers International ist sich auf einer Informationsveranstaltung mittlerweile völlig sicher: „Nach dem Sommer gibt es Abschlüsse.“ Man stehe in konkreten Prüfungen und Verhandlungen.

„Interesse besteht allerdings fast ausschließlich an zentralen Lagen – hier werden nach Bekanntwerden der ersten konkreten Abschlüsse die Preise deutlich steigen“, prognostiziert Bräuning. Aber auch in der zweiten Reihe werde es Effekte geben. Für die Innenstadtlagen hat Colliers diverse Szenarien aufgestellt: Würde sich der Gesamtmarkt nur um zwei Prozent bewegen, würde dies einen Flächenbedarf von 28 800 bei der Zugrundelegung von zehn Quadratmetern Fläche pro Mitarbeiter und von 57 600 bei der Annahme von 20 Quadratmetern pro Mitarbeiter bedeuten. Dies würde den Leerstand gemessen an den Quadratmetern bereits um drei beziehungsweise sechs Quadratmeter verringern.

Wird die Stadt also doch in großem Stil mit neuen Bankern zu rechnen haben? Die Andeutungen sprechen dafür. Ganz gleich, wie viele letztlich kommen werden. Sie werden nicht nur einen angebotsarmen Wohnungsmarkt – selbst im hochpreisigen Segment – vorfinden, sondern auch eine knappe Auswahl an Büroflächen. Nun könnte man natürlich einwerfen, dass es in Frankfurt mit immer noch knapp neun Prozent eine der höchsten Büro-Leerstandsquoten im

Land gibt. So weit richtig. Nur haben die interessierten Kreditinstitute Interesse an modernen, hochwertigen und vor allem zusammenhängenden Flächen. Und die sind Mangelware. Der Immobilienendienstleister Savills hat hierzu eine Marktuntersuchung erstellt. Demnach schauen sich internationale Großbanken teilweise nach Flächen über 10 000 Quadratmeter um.

Verschärfend kommt hinzu, dass Mitte Mai eine weitere Fläche aus dem Angebot verschwand: Die Bundesbank unterzeichnete einen zehnjährigen Mietvertrag für 7 000 Quadratmeter im Frankfurter Trianon-Hochhaus. Nach Ablauf dieser Frist wird man dort vermutlich wieder ausziehen, wenn der Bundesbank-Riegel renoviert und saniert ist. Doch dann ist es jedoch für die Brexit-Ausweichler bereits zu spät. Die Analyse identifiziert für 2017 aktuell lediglich sechs hochwertige Immobilien mit freien Flächen von mehr als 10 000 Quadratmetern in zentraler Lage. Hinzu kommen drei weitere Objekte mit einem Angebot zwischen 5 000 und 10 000 Quadratmetern.

Noch ist die Stimmung aber insgesamt gelöst. Bleibt zu hoffen, dass diese gespannte Atmosphäre weiter anhält. Ein Kapitalwertindex, der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken für das erste Quartal des laufenden Jahres ausgewiesen wird, beschreibt einen Preisanstieg von 8,4 Prozent bei Büroimmobilien gegenüber dem Vorjahreswert – das größte Plus aller Assetklassen. Aber wenn es um die Preise geht, besteht ohnehin eine hohe Leidensfähigkeit der Londoner. Denn an der Themse ist man bekanntlich noch ganz andere Preisniveaus gewohnt. dro

EY: Mehr als Real Estate Asset-Management

Deutsche Real Estate Asset Manager planen, ihre Geschäftsbasis zu verbreitern, um Umsatz und Marktanteile zu steigern. Dabei soll das Leistungsspektrum sowohl in Richtung Investment Management als auch in Richtung Property und Facility Management ausgeweitet werden. Darüber hinaus kommt auf Makler zukünftig mehr Konkurrenz von den Asset Managern zu. Denn in der Basisdienstleistung „Vermietung“ erkennen Branchenvertreter das höchste

Potenzial für Ihr Umsatzwachstum. Bereits jetzt würden bereits viele Ergänzungsleistungen in Eigenregie erbracht. „Das gilt vor allem für strategienahe Aufgaben einschließlich des An- und Verkaufs“, so EY-Partner Dietmar Fischer. Aber auch die Finanzierung, das Risikomanagement, die Compliance und das Rechnungswesen würden die meisten Asset Manager selbst erbringen. Das sind die zentralen Ergebnisse der EY-Studie „Real Estate Asset Management 2017“. Die Pläne für ein erweitertes Spektrum sind ambitioniert, vor allem, wenn man bedenkt, dass 64 Prozent der Unternehmen an anderer Stelle der Befragung monieren, dass es ein Problem für sie darstelle, qualifizierte Mitarbeiter für ihr Unternehmen zu finden. Dieser Umstand macht eine Expansion natürlich nicht einfacher.

Problem: Ohne neues Fachpersonal in neuen Fachbereichen wird allein aus organischem Wachstum die Ausweitung der Wertschöpfungskette nicht zu realisieren sein, merkt Fischer an. Folgerichtig rechnen 80 Prozent der befragten Asset Manager mit einer fortschreitenden Konsolidierung ihrer Branche durch weiter zunehmende Fusionen und Akquisitionen.

Die Erschließung neuer Wachstumsfelder ist dabei aber nur ein Treiber der Neuerungen, ein weiterer ist die zunehmende Technisierung des Geschäfts. 97 Prozent der Umfrageteilnehmer gehen davon aus, dass das Thema Digitalisierung in den kommenden Jahren einen wesentlichen Einfluss auf das bisherige Geschäftsmodell von Asset Managern haben wird. Allerdings geht es den Real Estate Asset Managern da kaum besser als dem Rest der Immobilienbranche: Es fehlt noch an konkreten Umsetzungs-ideen und Projekten. So räumen 40 Prozent der Befragten ein, dass sie noch am Anfang der Planungsphase stehen und dass über die Vorgehensweise noch nicht entschieden worden sei. Und gar nur 17 Prozent verfolgen laut Umfrage eine übergreifende digitale Strategie. Und wenn es heißt, dass etwa 43 Prozent der Befragten an der Digitalisierung ausgewählter Bereiche arbeiten, klingt das zwar zunächst vielversprechend. Allerdings muss das Modewort „Digitalisierung“ erst einmal in konkrete Projektinhalte gegossen werden: Wurde in den vergangenen Jahren vor allem in die Datenverwaltung, das Reporting

