

## 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-Ausweichter 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

sowie das Objektmanagement investiert, verschieben sich die Investitionsschwerpunkte nun in die Bereiche Prozessdokumentation und Portfoliomanagement. Das liebe Geld ist beim digitalen Ausbau offenbar kein Hemmschuh. Etwa sieben von zehn Studienteilnehmern beabsichtigen, ihr Digitalisierungsbudget innerhalb der drei kommenden Jahre zu erhöhen. Vielmehr sehen die meisten Befragten – 48 Prozent – die größten Hürden in der unklaren Verantwortlichkeit für das Thema Digitalisierung. Eine bemerkenswerte Offenheit der Asset Manager.

Überraschend zurückhaltend ist die Real Estate Asset Management Community beim Thema Kooperation mit neuen jungen Unternehmen. Gut zwei Drittel lehnen eine Zusammenarbeit mit Start-ups und PropTechs ab. Eine Beteiligung an Forschungseinrichtungen oder Think Tanks lehnen sogar 84 Prozent ab. Bisher hat kein Studienteilnehmer ein Start-up oder einen digitalen Geschäftsbereich mit eigener Ergebnisverantwortung gegründet, nur 11 Prozent planen dies. Auch die Gründung eines eigenen Startups oder eines digitalen Geschäftsbereichs lehnen gar 89 Prozent ab. Diese Reserviertheit bei den etablierten Unternehmen insbesondere bei der Digitalisierung ist ein wenig unverständlich. Würde hier nicht eine Chance bestehen, sich eben durch die Nutzung externen Knowhows das Wissen der Newcomer am Markt zunutze zu machen – sei es durch Zusammenarbeit oder das Outsourcing von Digitalisierung an eben solche Unternehmen? Dabei hätten die gestandenen Asset Manager auch nicht das Problem, qualifiziertes Personal zu finden. Denn das ist in den PropTechs bereits vorhanden. Ansonsten kommt den Unternehmen die Tatsache entgegen, dass die hiesigen immobilienwirtschaftlichen Studiengänge aus allen Nähten platzen. Darauf hatte jüngst beispielsweise das IREBS reagiert und eine Ausweitung ihres Studienangebotes in Düsseldorf für 2018 angekündigt. dro

## Öffentliche Hand wird digital

Bei Hochbauprojekten des Bundes ist ab sofort der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) durch die Bau-

verwaltungen zwingend zu prüfen. Ein entsprechender Runderlass des Bundesressorts im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) vom 16. Januar 2017 erging an die nachgelagerten 16 Landesbauverwaltungen. Auch im Hochbau wird die öffentliche Hand nun das digitale Planen, Bauen und Betreiben von Gebäuden intensiver als zuvor vorantreiben.

Bislang förderte vor allem das Bundesverkehrsministerium (BMVI) die Entwicklung und Verbreitung der BIM-Methodik. Nach dem „Stufenplan Digitales Planen und Bauen“ des BMVI vom 15. Dezember 2015 soll BIM – nach einer mehrjährigen Pilotphase – bis 2020 bei allen Infrastrukturprojekten des BMVI zum Standard werden. Durch den zusätzlich veröffentlichten Masterplan Bauen 4.0 forcierte das BMVI die Implementierung von BIM weiter. Dies geschah unter anderem durch den Aufbau einer eigenen BIM-Cloud für Material- und Bauteilkomponenten.

Mit dem Runderlass schließt das BMUB nun für seine Bauvorhaben auf. Der Ansatz ist allerdings ein anderer. Der Runderlass sieht vor, dass bei Baumaßnahmen des Bundes mit Einzelbaukosten von mehr als fünf Millionen geprüft wird, ob sich das Projekt für den Einsatz der BIM-Methodik eignet. Gemäß einer Stellungnahme des Pressesprechers des BMUB Kübler werden zudem auch die Landesbaubehörden „angehalten“, die eigenen Bau- und Planungsprozesse auf die BIM-Tauglichkeit zu prüfen.

Allerdings schreibt der Erlass nicht vor, dass der Einsatz von BIM bei sämtlichen öffentlich finanzierten Hochbauten jetzt verpflichtend ist. Im Sinne einer größtmöglichen Förderung von BIM wäre dies – vergleichbar dem Vorgehen in einigen ausländischen Jurisdiktionen – begrüßenswert.

Der Runderlass hat trotzdem eine erhebliche Bedeutung. Er statuiert verpflichtend für die Bauverwaltungen ein Erörterungs- und Prüfsystem zum Einsatz von BIM. Diese Pflichten greifen bereits ab einem Auftragswert von fünf Millionen Euro ein und nehmen sämtliche Phasen des Bauwerks für die Frage der BIM-Eignung in den Blick. Das gilt gerade – und das ist besonders wichtig – für die Betriebsphase, für die bislang kaum

Erfahrungswerte mit BIM vorliegen. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der Prüfung der „BIM-Geeignetheit“ in den Prüfvermerken und Haushaltsunterlagen der Bauverwaltungen festgehalten. Wenn sich die positiven Effekte von BIM einstellen werden und dokumentiert sind, steigt der Rechtfertigungsaufwand für die öffentliche Hand, in vergleichbaren Projekten nicht auf BIM zu setzen. Insgesamt könnte die Pflicht zur Auseinandersetzung mit der BIM-Methodik eine Eigendynamik entwickeln, sodass immer mehr Projekte mit BIM realisiert werden.

Konsequenterweise werden sich nicht nur die Baubehörden, sondern der gesamte Planungs- und Baumarkt mit BIM auseinandersetzen müssen. Damit rückt auch die Frage der rechtssicheren Umsetzung von BIM für die Beteiligten ins Zentrum. BIM erfordert eine deutlich gesteigerte Zusammenarbeit zwischen den Projektbeteiligten, kann eine frühere Einbindung der Baubeteiligten begünstigen und führt zu Leistungsverschiebungen im Planungsprozess. Die besonderen Anforderungen des BIM-Workflows müssen nicht nur vertraglich hinreichend abgebildet werden, vielmehr muss auch die Honorierung eindeutig geklärt werden. Es zeigt sich zudem, dass neben haftungsrechtlichen Aspekten vor allem urheberrechtliche Fragen, die Zuweisung von Nutzungs- und Datenhoheitsrechten sowie den Datenschutz in bisher nicht bekannter Weise. Die Konzentration auf diese Punkte bei der Vertragsgestaltung wird sich stark erhöhen.

Das BMUB setzt also nicht auf eine unmittelbare verpflichtende Vorgabe, sondern geht einen vorsichtigeren Weg, indem es den Baubehörden (zunächst) nur einen BIM-Prüfauftrag überträgt. Diese Methode der behutsamen Einführung des digitalen Planens und Bauens dürfte auch deswegen sinnvoll sein, weil auf diesem Wege der zum Teil mittelständisch geprägte Planungs- und Bauwirtschaft die schrittweise Umstellung auf BIM im Hochbau erleichtert wird. Ungeachtet dessen ist damit zu rechnen, dass Ausschreibungen und Bauvorhaben mit BIM – nicht nur der öffentlichen Hand – zukünftig zunehmen werden.

*Dr. Nicolai Ritter, Rechtsanwalt und Partner bei CMS Berlin*