

## Facility und Property Management

# Komplexe Projekte weit über die Grenzen des Frankfurter Flughafens hinaus

Die Fraport AG wird in der öffentlichen Wahrnehmung häufig lediglich als Betreiber des Frankfurter Flughafens wahrgenommen. Der vorliegende Beitrag rückt das Engagement im Bereich der Immobilienverwaltung in den Mittelpunkt. So habe man sich auf die Verwaltung von komplexen Immobilien mit anspruchsvollen Mieterstrukturen spezialisiert. Der Schwerpunkt der Betrachtungen liegt auf Frankfurter Objekten. Darüber hinaus betreut und bewirtschaftet die Fraport im Rahmen des Portfolio Managements rund 30 000 Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Bestand. Hier liege das Hauptaugenmerk auf der individuellen Weiterentwicklung des heterogenen Bestandes. Auch sei man im Bereich der Digitalisierung Vorreiter. Man habe im Marktvergleich relativ früh die Kundenansprache durch CRM aktiv vorangetrieben.

Red.

600 000 Quadratmeter Gesamtfläche gemanagter Immobilien, 2,5 Milliarden Euro Vermögenswert des verwalteten Immobilienportfolios, Portfolio-, Asset- und Property Management für alle Nutzungsarten, Baulandentwicklung, Hochbauprojektentwicklung, Sonderimmobilien, unterschiedliche Vertrags- und Finanzierungs-konstellationen, aber auch Energiedienstleistungen in der Größenordnung der Stadt Heidelberg – Komplexität, das ist das Geschäft des Immobilienbereichs der Fraport. Genau darin liegt die Kernkompetenz des Unternehmens.

Verkehrsgünstig gelegen in der Mitte Europas ist der Flughafen Frankfurt eines der bedeutendsten Luftverkehrsdrehkreuze der Welt und wichtige Infrastruktur für den Wirtschaftsstandort Deutschland – quasi eines der deutschen Tore zur Welt. Die Fraport betreibt nicht nur den Frankfurter Flughafen, als Full-Service-Anbieter im Airport Management verfügt sie außerdem über ein umfassendes Immobilien-Know-how, das nicht nur im Zuge der zahlrei-

chen Entwicklungs- und Vermarktungsprojekte rund um die Airport City entstanden ist, sondern auch im Property Management.

### Fläche der externen Mandate seit 2013 verdoppelt

Die Kunden haben meist vielschichtige Anforderungen. Auf diese Weise hat sich der Immobilienbereich der Fraport zu einem professionell aufgestellten Akteur im Markt entwickelt – insbesondere in der Verwaltung von komplexen Immobilien mit anspruchsvollen Mieterstrukturen. Seit 2013 hat sich die Gesamtfläche der externen Bewirtschaftungsmandate mehr als verdoppelt auf heute gut 600 000 Quadratmeter. Der Fokus im Property Management liegt dabei klar auf der Wirtschaftlichkeit der Projekte, damit auch der Zufriedenheit der Kunden. Jüngste Erfolge bestätigen, dass wir uns hier auf einem breiten Wachstumspfad bewegen.

So konnte sich der Immobilienbereich der Fraport vor wenigen Wochen gegen diverse Mitbewerber durchsetzen und ein großes Mandat für das Asset und Property Management der Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erhalten. Der dreijährige Verwaltungsauftrag umfasst sieben Objekte in Frankfurt und Mannheim und beginnt für einen Großteil der Objekte ab dem ersten Januar des kommenden Jahres. Die Immobilien liegen allesamt in gefragten Innenstadtlagen am Goetheplatz und am Willy-Brandt-Platz in Frankfurt am Main (unter anderem Maintor Panorama und das One

Goetheplaza) und in Mannheim (Augusta Carree). Der Vermögenswert unseres gesamten Immobilienportfolios steigt damit auf einen neuen Höchstwert von 2,5 Milliarden Euro.

Das Mandatsportfolio spiegelt darüber hinaus die Spezialisierung auf komplexe Liegenschaften und Sonderimmobilien wider. So gehören neben The Squire auch „Landmark Buildings“ wie der Silberturm oder das Gallileo in der Innenstadt von Frankfurt dazu. Insgesamt werden etwa 500 Mieter durch das Frankfurter Unternehmen betreut. Dabei managt die Fraport das gesamte Asset und Property Management für diese komplexen Hochhaus-Büroimmobilien. In diesem Rahmen werden nicht nur individuelle, optimierte Konzepte zur Vermietungs- und Nutzungsoptimierung erstellt, sondern auch das gesamte Instandhaltungsmanagement verantwortet und externe Dienstleister gesteuert. Die Mitarbeiter im Property Management-Team des Immobilienbereichs vermarkten die Immobilien für die Kunden, verhandeln Mietverträge, führen Mietbuchhaltung und Nebenkostenabrechnungen durch, veranlassen Instandhaltungen und steuern externe Dienstleister.

### 30 000 Quadratmeter Wohnen im Bestand

Darüber hinaus werden im Rahmen des Portfolio Managements rund 30 000 Quadratmeter Wohnfläche im eigenen Bestand bewirtschaftet. Hier liegt das Hauptaugenmerk auf der individuellen Weiterentwicklung des heterogenen Bestandes. Als „Landlord Representative“ sorgt das Unternehmen neben kundenspezifischen Vermietungs- und Nutzungskonzepten für einen nachhaltigen Mietermix und berücksichtigt bei der Entwicklung von neuen Wohnkonzepten die individuellen Gegebenheiten sowie Marktveränderungen.

Die Strategie basiert dabei auf vier Eckpfeilern: Wirtschaftlichkeit, Know-how, Innovation und Kundenzufriedenheit. Das heißt, es wird sprichwörtlich „hart

#### Der Autor



**Christian Balletshofer**

Bereichsleiter Immobilien, Fraport AG, Frankfurt am Main

Quelle: Fraport AG

am Kunden" gearbeitet, der als Partner auf gleicher Höhe gesehen wird.

## Digitaler Energieversorger am Flughafen

Großes Gewicht wird deshalb auch dem Thema Digitalisierung zur Prozessoptimierung beigemessen. So wurde im Marktvergleich relativ früh die Kundenansprache durch CRM aktiv vorangetrieben. Ein Beispiel: Bezogen auf das Geschäft am Flughafen sind wir am Standort der digitale Energieversorger. Der Energieverbrauch des Frankfurter Flughafens als größte Arbeitsstätte Deutschlands mit mehr als 81 000 Beschäftigten entspricht in etwa der Stadt Heidelberg.

Um den damit verbundenen Anforderungen gerecht zu werden, wurde die bislang im Markt gut etablierte Branchensoftware „SAP for Utilities“ eingeführt. Durch die Digitalisierung und Prozessoptimierung werden nachhaltig Schnittstellen reduziert und letztlich damit auch mehr Transparenz für die Kunden geschaffen.



THE SQUARE hat eine Gesamtmietfläche von rund 140 000 Quadratmetern.

Die Mitarbeiter des Unternehmens kommen aus allen Teilbereichen der Immobilien- und Energiewirtschaft und bringen weitreichende Qualifikationen mit. Die breite Aufstellung schafft für die Kunden viele Auswahlmöglichkeiten:

kaufen, mieten, entwickeln, vermarkten, Property Management, Nebenkostenabrechnung, Beratung, Energiedienstleistungen. Alle diese Möglichkeiten rund um den gesamten Immobilienzyklus werden von der Fraport geboten.