

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

Immer wieder hört man vom BREXIT und seinen möglichen Folgen für den Immobilienmarkt in Frankfurt. Dieser soll sowohl im Wohnungssektor als auch im Bürobereich buchstäblich von der hohen Nachfrage „überschwemmt“ werden – zumindest erhält man den Eindruck. Wie viel Wahrheit wirklich dahintersteckt und ob es tatsäch-

lich zu gravierenden Veränderungen des Immobilienmarkts kommt, beantwortet diese Sonderausgabe des insiGhts.

**Mit den besten Grüßen,**  
Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



Rainer Hamacher

Oliver Schön

## 19 | „BREXIT NACH DEM BREXIT“ (Autor: Mohamed Bouhmidi)

### WAS BISHER GESCHAH

Manche Großbanken haben sich bereits jetzt vor dem BREXIT vorsorglich mit Büroraum versorgt, so auch Goldman Sachs. Wolfgang Fink, Vize-Deutschlandchef der US-Bank, sagte im Interview mit SPIEGEL Online am 08.09.2017: „Wir haben bereits mehrmals gesagt, dass wir unsere Belegschaft in Frankfurt verdoppeln wollen, nun gibt es mehrere Szenarien, die dafürsprechen, die Anzahl zu verdrei- oder zu vervierfachen.“ Die Folge: Die Großbank hat nun im Büroprojekt Marien-turm ca. 10.000 m<sup>2</sup> angemietet – eine knappe Verdoppelung der bisherigen Mietfläche im MesseTurm.

Ebenfalls aktiv wurde auch die US-Großbank Morgan Stanley, die im Omniturm ca. 10.000 m<sup>2</sup> angemietet und somit auch vorgesorgt hat (aktuell ca. 6.000 m<sup>2</sup>).

Viele Unternehmen wie beispielsweise die japanischen Banken Daiwa Securities und Nomura agieren vorsorglich und prüfen bereits eine Verlegung der Zentrale von London nach Frankfurt – unabhängig davon finden

auch etliche Besichtigungen statt, bis auf die beiden oben genannten US-Großbanken verhalten sich aber weitere Unternehmen mit einem Umzug nach Frankfurt noch zögerlich, auch mit Blick auf den noch nicht erfolgten Austritt Großbritanniens Ende März 2019. Insgesamt wurden seit Ende 2016 knapp 30.000 m<sup>2</sup> BREXIT-induzierte Abschlüsse generiert.



Ohnehin auslaufende Mietverträge, die auch ohne des Einflusses des BREXIT entweder verlängert werden müssten bzw. zu Neuabschlüssen in anderen Objekten führen, können nicht als BREXIT-induzierte gestie-

gene Nachfrage gewertet werden. Lediglich die eventuell zusätzlich zum bestehenden Vertrag angemietete Fläche ist dem BREXIT zuzuordnen.

Frankfurt hatte bis Mitte November gute Karten, die EBA (European Banking Authority) für sich zu gewinnen. Der Sitz der ECB (European Central Bank) sprach unter anderem dafür. Zwar beherbergt diese Behörde „nur“ 90 Mitarbeiter – eine Verlagerung nach Frankfurt aber hätte den Blick einiger Unternehmen konzentriert auf Frankfurt gelenkt.

Schlussendlich hat am 20. November Paris den Zuschlag erhalten. Gegen Deutschland sprach z.B. auch, dass bereits in Köln die Europäische Agentur für Flugsicherheit (EASA) und in unserer Stadt im Westhafen Tower die Europäische Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersversorgung (EIOPA) sitzen.



## WIE LAUTEN DIE SCHÄTZUNGEN AKTUELL?

Neben Frankfurt erhoffen sich insbesondere auch die Hauptstädte Paris, Amsterdam und Dublin einen Zustrom durch den BREXIT.

Unterschiedlicher können diese Städte kaum sein, denn „eine Champs-Élysées lässt sich nicht mit einer Zeil in Frankfurt vergleichen“, so Oliver Schön, Geschäftsführer bei blackolive. Dublin hingegen wäre für viele Londoner keine große Umstellung und die Nähe zu den Familien wäre vorhanden. Jeder Standort bringt seine Vor- und Nachteile mit sich. Es spielen sicherlich mehr Einflussfaktoren eine Rolle als lediglich der Finanzplatz per se. Die Entscheidungen

werden schließlich von Menschen (mit Familien) getroffen.

Ob der Umzug der Europäischen Bankenaufsicht EBA nach Paris eine Sogwirkung mit sich bringt, wird sich zeigen – hier teilen sich die Meinungen.

Verschiedene Modelle lassen eine Nachfrage von „BREXIT-Flüchtlingen“ nach Flächen von insgesamt ca. 150.000 m<sup>2</sup> bis 2019 vermuten; geht man von einem geschätzten Flächenverbrauch von ca. 17 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter aus, entspricht das etwa 7.500 – 10.000 Beschäftigte.



## IST FRANKFURT ÜBERHAUPT FÜR DEN BREXIT GEWAPPNET?



Kann der Standort Frankfurt eine mögliche Nachfrageflut überhaupt stemmen und wieviel „Büro-Kapazität“ stünde tatsächlich für Anmietung zur Verfügung?

Neben den im Central Business District (CBD) verfügbaren Bestandsflächen (bis 2019/20) von ca. 210.000 m<sup>2</sup> der gehobenen Kategorie (A+ und A) werden bis 2019 im Rahmen von Projekten, die sich zum Teil schon im Bau befinden, ca. 117.000 m<sup>2</sup> auf den Markt kommen und bis 2022 weitere ca. 118.000 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wird die Flächenbelegung großer Kreditinstitute im CBD in den nächsten fünf Jahren abnehmen, da Prognosen zufolge diese Unternehmen im Zuge der Digitalisierung 15 bis 25 % des Personals abbauen werden, sodass weitere hochwertige Flächen auf den Markt kommen werden.

Geht man von den geschätzten 150.000 m<sup>2</sup> für „BREXIT-Flüchtlinge“ aus, dann ist Frankfurt gut gewappnet, auch unter Berücksichtigung der nicht BREXIT-beeinflussten zukünftigen Anmietungen.

## FAZIT

Es existieren viele Meinungen, Prognosen und Schätzungen über den Einfluss des BREXIT auf den (Büro-)Immobilienmarkt. Auch blackolive verfügt über keine Glaskugel, es lässt sich aber eine leichte Ernüchterung beobachten, denn mittlerweile spricht kaum noch jemand von den 20.000 Arbeitsplätzen, die anfangs konservativ geschätzt in Planung waren. Grundsätzlich kann man sagen: „Es wird nichts so heiß gegessen, wie es gekocht wird!“ Frankfurt ist bereit, und der BREXIT kann kommen!

blackolive hat ein tiefes Marktverständnis und somit seine Ohren ganz nah am Markt und erfährt von Entwicklungen, bevor sie in der Presse stehen. Lassen Sie sich nicht von gefährlichem Halbwissen und reißerischen Zeitungsartikeln verleiten, wir beraten Sie gern, unabhängig und kostenfrei.

Wir freuen uns darauf, von Ihnen zu hören.

## blackolive

blackolive advisors GmbH, Mitglied von German Property Partners, ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

IMPRESSUM:  
blackolive advisors gmbh  
fon +49 69 9074487-0 || fax +49 69 9074487-10  
info@blackolive.de || www.blackolive.de



German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbesegment. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 370 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.