

Pressemeldung

27.11.2017

LBImmoWert

Büromarkt Frankfurt

Verlagerung von Bankarbeitsplätzen in Folge des Brexits Exkurs – mögliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Londoner Banken bereiten sich auf die Möglichkeit eines „harten Brexits“ vor und wägen Standortverlagerungen zumindest eines Teils der Arbeitsplätze in Städte wie Frankfurt, Paris, Dublin und weiteren europäischen Metropolen ab. Viele Großbanken haben bereits angekündigt, zukünftig einen Standort in Frankfurt am Main zu eröffnen bzw. bestehende Niederlassungen auszubauen.

Basierend auf den aktuell am Markt kommunizierten Meldungen und Hochrechnungen lassen sich mehrere mögliche Szenarien für die Finanzmetropole Frankfurt darstellen. Bei den Bankarbeitsplätzen scheint eine Verlagerung zwischen 6.800 bis 10.000 Stellen denkbar. Zudem ist schwer abzuschätzen, in welchem Ausmaß auch eine Verlagerung von Clearinghäusern ansteht. Nach Schätzungen des LBImmoWert Researchs könnten hier weitere 40.000 Stellen von einem Umzug nach Frankfurt am Main betroffen sein. Da die Entscheidung des neuen Standortes der EBA auf Paris gefallen ist, sollte ein Sogeffekt in der Main-Metropole ausbleiben und die zur Verlagerung stehenden Arbeitsplätze sich in dem obigen Rahmen bewegen.

Der in Folge der Verlagerung von Bankarbeitsplätzen entstehende Flächenbedarf kann sich nach Einschätzungen des LBImmoWert Researchs im Bereich von ca. 184.000 m² bis 350.000 m² liegen, wobei ein Wert im mittleren Bereich von rund 227.000 m² bis 294.000 m² am wahrscheinlichsten ist.

Am Büromarkt Frankfurt zeigte sich im Verlauf von 2017 bereits in den ersten neun Monaten im Vergleich zum Vorjahresergebnis ein Anstieg des Flächenumsatzes. Von einem deutlichen „Brexiteffekt“ zu sprechen, wäre übertrieben, da sich keine überdimensionierte Anmietungstätigkeit seitens von Banken und Finanzdienstleistern gezeigt hatte. Stattdessen war zu beobachten, dass sich die Nachfrage breit über alle Branchen verteilte. Vielmehr trifft die Annahme zu, dass viele Mietinteressenten die sich bis zur Jahresmitte noch konstant entwickelnden Mietpreise nutzen wollten, um sich relevante Büroflächen zu sichern. Darunter fanden sich auch Banken wie die Helaba Landesbank Hessen-Thüringen und die Europäische Zentralbank.

Des Weiteren waren im dritten Quartal 2017 am Frankfurter Büromarkt auch Anmietungen von Großbanken, welche sich im Vorfeld der Diskussion um einen „harten Brexit“ für eine Verlagerung von Bankarbeitsplätzen nach Frankfurt am Main ausgesprochen hatten, realisiert worden. Darunter fielen unter anderem Goldman Sachs und Morgan Stanley mit jeweils ca. 10.000 m² und JP-Morgan mit ca. 5.000 m².

Basierend auf Hochrechnungen des LBImmoWert Researchs zeigt sich, dass unter der Annahme eines Zuzugs von rund 8.400 Bankarbeitsplätzen, Frankfurt am Main dem Ansturm der „Brexit-Flüchtlinge“ unter anderem auch wegen der gestiegenen Bautätigkeit im Bankenviertel gewachsen ist. Kommt es jedoch auch zu Verlagerungen von Teilen der Clearinghäuser, wird Frankfurt am Main an ein Büroflächenlimit stoßen. Selbst der gesamte Büroflächenleerstand, darunter auch nicht mehr den modernen Standards entsprechende Flächen, würden hier nicht ausreichen.

Die Verlagerung von Arbeitsplätze von London nach Frankfurt am Main wird sich unweigerlich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken. Im Vergleich zum Büromarkt scheint der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main nicht dem deutlichen Zuzug von 8.400 Bankangestellten, sprich ca. 8.400 neuen Haushalten bis 2019, gewappnet zu sein. Steigende Miet- und Kaufpreise werden die Folge sein. Neben einer deutlichen Verknappung des Wohnraums wird auch die Bereitschaft seitens der Londoner Banker, welche höhere Preise gewohnt waren, die Preissteigerung am Wohnungsmarkt vorantreiben.

Die gesamte Ausarbeitung des LBImmoWert Researchs kann unter Research@lb-immowert.de angefordert werden. Für Rückfragen zu dem Thema steht Ihnen Frau Carmen Schlichting unter der E-Mail carmen.schlichting@lb-immowert.de oder telefonisch unter 089 / 12 22 17 - 134 gerne zur Verfügung.

Über die **LBImmobilienbewertungsgesellschaft** mbH:

Im Bereich Immobilienbewertung und Immobilienresearch sind wir der größte Dienstleister im öffentlich-rechtlichen Bankensektor. Unsere zertifizierten Gutachter erstellen neutrale Wertgutachten für alle Arten von Grundstücken und Gebäuden im In- und Ausland. Analyseergebnisse und Tendaussagen, die unser Researchteam erarbeitet, fließen in die Wertgutachten ein. Zurzeit sind wir mit Standorten in München, Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg, Saarbrücken, Nürnberg und Paris vertreten.