

# Online-Mieterportal und Chip-Schlüssel

**AAREAL BANK** Vorstandschef Merkens will Dienstleistungsgeschäft mit der Wohnungswirtschaft ausbauen / Mehr Finanzierungen in den USA

**WIESBADEN.** Die Aareal Bank will das Dienstleistungsgeschäft mit der Wohnungswirtschaft ausbauen, bleibt aber ein internationaler Immobilienfinanzierer mit dem Hauptsitz in Wiesbaden, sagt Vorstandschef Hermann J. Merkens.

## INTERVIEW

### Herr Merkens, was bedeutet Digitalisierung für die Aareal Bank?

Im Kern geht es bei der Digitalisierung nicht nur um einen rein technischen Fortschritt, sondern um eine massive Veränderung der Bedürfnisse und des Verhaltens unserer Kunden. Sie ermöglicht es uns auch, die internen Abläufe unserer Kunden noch besser zu unterstützen.

### Nutzen Sie Roboterberatungssysteme?

Solche Systeme sind als Unterstützung für standardisierte Finanzprodukte durchaus geeignet. Wir machen in unserem Geschäft maßgeschneiderte Finanzierungen für Gewerbeimmobilien, oft über verschiedene Regionen und Länder hinweg. Das sind komplexe Vorgänge, die nicht einfach digitalisierbar sind.

### Was ändert sich für die Mitarbeiter?

Das digitale Umfeld erlaubt und erfordert eine flexiblere Arbeitsorganisation, bei denen

den Mitarbeitern jenseits der klassischen Hierarchien mehr Verantwortung übertragen werden kann. Zudem erlaubt die Digitalisierung neue Formen der Zusammenarbeit.

### Ist das eine Revolution?

Ich glaube nicht, dass die klassische Hierarchie komplett verschwinden wird. Aber sie wird andere Aufgaben wahrnehmen. In Zukunft werden mehr Entscheidungen vor Ort im Geschäft mit dem Kunden getroffen. Für Projektmitarbeiter war es zudem oft unbefriedigend, Lösungen zu finden, aber nicht entscheiden zu können.

### Das klassische Büro verliert seinen Stellenwert?

Führungskräfte müssen sich umstellen. Früher ging man ins Büro und traf dort seine Mitarbeiter. Flexible Arbeitsorganisation heißt aber nicht nur, dass Mitarbeiter direkt vor Ort beim Kunden oder im Projekt Entscheidungen treffen, sondern auch, dass sie ihre Zeit für Familie und Beruf besser aufeinander abstimmen und von zuhause arbeiten können. Trotzdem bleibt das Büro ein wichtiger Anlaufpunkt.

### Wie ist die Tochter Aareon in der Digitalisierung aufgestellt?

Unser Servicedienstleister für die Immobilienwirtschaft ist der führende Anbieter von IT-Systemen für die institutionelle Wohnungswirtschaft in Europa. Wir haben beispielsweise als digitales Zusatzangebot ein Online-Mieterportal entwickelt, über das Mieter Zugriff auf ihre Verträge haben und Schäden wie ein Heizungsleck an sieben Tagen der Woche durchgehend melden können. Ein anderes Beispiel ist die Zusammenarbeit mit einem Partner, der ein elektronisches Schlüsselsystem per



Der Vorstandschef der Aareal Bank, Hermann Merkens, sieht keine Überhitzung der gewerblichen Immobilienmärkte in Deutschland. Die Renditen sind allerdings bescheiden.

Foto: wita/Uwe Stotz

Chip entwickelt hat.

### Welches Geschäft werden Sie ausbauen?

Die Aareal Bank will künftig häufiger Investoren bei ihren Immobilienprojekten wie ein Treuhänder zur Verfügung stehen und Kredite gemeinsam mit anderen Partnern stellen. Umgekehrt soll das Geschäft, das auf die eigene Bilanz genommen

wird, reduziert werden. Die Tochter Aareon wird der Teil unseres Geschäfts sein, in dem wir im Wesentlichen wachsen werden. In diesem Jahr wollen wir das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit) von 27 Millionen auf 33 bis 35 Millionen Euro ausbauen. Im Jahr 2018 soll das Ergebnis vor Zinsen und Steuern auf 40 bis 45 Millionen Euro wachsen.

### Werden Arbeitsplätze abgebaut?

Aus neuen Geschäftsmöglichkeiten wie auch aus der Digitalisierung ergeben sich neue Aufgaben und Anforderungen an Mitarbeiter, andere werden an Bedeutung verlieren. Inwiefern sich dies wo und in welchem Umfang auf die Organisation oder den Personalbedarf der gesamten Aareal Bank Gruppe auswirkt, ist noch offen.

### Welchen Stellenwert hat der Standort Wiesbaden, an dem vor allem die Bankgeschäfte gemangelt werden?

Wir sind eine internationale Bank mit Hauptsitz in Wiesbaden. Daran wird sich nichts ändern.

### Themenwechsel. Wie wird sich der Wahlausgang in den USA auswirken?

Wir hatten schon vor der Wahl angekündigt, dass wir das Geschäft in den USA mittelfristig auf 6,0 bis 6,5 Milliarden Euro ausbauen werden. Da sind wir auf einen guten Weg. Man muss nun abwarten, welche Wahlversprechen, wie die massiven Investitionsprogramme, umgesetzt werden. Wir erwarten zunächst keine gravierenden Veränderungen für den gewerblichen Immobilienmarkt.

### Wie verändert das britische Votum zum EU-Ausstieg ihr Engagement in Großbritannien?

Insbesondere aus London hatten wir uns aufgrund der von uns wahrgenommenen Überhitzung des Marktes bereits teilweise zurückgezogen. Das Transaktionsvolumen ist nach dem britischen Votum gesunken, die Preise entsprechend ebenfalls. Der Rückgang ist aber noch nicht so stark, dass sich Kaufgelegenheiten bieten, die wir refinanzieren würden.

### Ist der deutsche Markt für gewerbliche Immobilien überhitzt?

Relativ zu anderen Märkten gesehen ist der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt nicht überhitzt. Das Risiko bei Zinssteigerungen ist aber hoch. Im internationalen Vergleich sind die Renditeaussichten in Deutschland allerdings eher bescheiden.

Das Interview führten Stefan Schröder und Karl Schlieker.

## AAREAL BANK

► Die Aareal Bank ist in der gewerblichen Immobilienfinanzierung und im Beratungsgeschäft mit der Wohnungswirtschaft aktiv. Sie beschäftigt in Wiesbaden 810 und in Mainz unter anderem bei der Aareon 590 Mitarbeiter.