

Weihnachten 2018 – Von Portfoliotransaktionen, Elfen und Mikroapartments

CATELLA WEIHNACHTSMARKTANALYSE 2018

Das Jahr neigt sich dem Ende zu – noch immer keine Dronen, welche die Geschenke bringen und den Hermes Paketfahrer entlasten. Stattdessen: Hektik, Geruhe, Glühweinstände mit immer größer werdenden Menschentrauben und Regen, viel Regen. Geruhige Weihnachten also. Nüchtern betrachtet hatte dieses Jahr seine Höhen und Tiefen, und was uns in den kommenden Jahren politisch und ökonomisch erwarten wird, scheint offensichtlich: Die Zinsen auf das Sparguth könnten Ende 2019 wieder steigen*, doch damit reduziert sich der Konsum von Geschenken**, auch ebbt die dann 10 jährige Hausse an den Immobilienmärkten etwas ab***. Doch gleich wie die Entwicklung der kommenden Jahre sein wird, blicken wir bei Catella Research weiterhin alljährlich in einem versöhnlichen Jahresabschluss auf die bevorstehende Weihnachtszeit – mit einem strahlenden, glühwein-induzierten Lächeln, mit einem mit von Plätzchen, Lebkuchen und Bratwurst beeinflussten Optimismus und mit den Gedanken schon bei den Weihnachtsgeschenken (und dem Umtausch dieser im Anschluss), Social media detox “zwischen den Jahren“, anschließende Fitnessstudiosbesuchsversprechen und das schlichte Überleben der diversen Familientreffen.

Im Mittelpunkt unserer diesjährigen Analyse stehen von unserer Gesellschaft benachteiligte Wesen. Wesen denen man ganz selten Beachtung schenkt (immer nur dem Mann mit dem weißen Bart und den süßen Rentieren); Wesen die für den Mindestlohn kämpfen und auch unter ihrer hobbitartigen Körpergröße zu leiden haben. Die Rede ist von den Weihnachtselfen! Machen wir uns nix vor: ohne diese ausgelagerten und lohngedumpten Wesen, gerne als Logistikdienstleister („Picker“) titulierte, gäbe es keine Weihnachtsgeschenke. Obwohl die Bewohner und Arbeiter des Nordpols zwei Köpfe kleiner sind als wir Menschen und die Ohren spitz wie ein Bleistift sind, kann dies als ein funktionierender logistikinduzierter Wirtschaftsmarkt gesehen werden und somit auch als ein Mikrokosmos der restlichen, uns bekannten Welt. Fliegende Rentiere und magische Transportsäcke hin und her, hier nehmen die Arbeitnehmer ihre Pflichten sehr ernst, mit dem großen Ziel immer wieder vor Augen: **24. Dezember.**

Wir haben im vorletzten Jahr die Weihnachtswerkstatt anhand der Core-Assetklassen in ein Immobilienportfolio im Falle eines Sale-and-Lease-Back Deals des Eigentümers, bekannt als Weihnachtswald, Santa Claus, Jultomte oder Saint Nicholas, besprochen. Doch in der realen Welt 2018 werden wir täglich mit diversen Megatrends konfrontiert, von Silver Society und Gender Shift, über Neo-Ökologie und Individualisierung, bis zu New Work und Globalisierung. Folgt man der Theorie, die Weihnachtswerkstatt sei ein Mikrokosmos der realen Welt, haben diese Megatrends nun auch den Nordpol erreicht. Die Anforderungen an Immobilien haben sich damit verändert – gerade auch am Nordpol. Nischenprodukte, die am schnellsten wachsende Assetklasse, sind Ausdruck dieser Dynamik.

Jene Emerging Trends, vor allem im Residential-Bereich, beobachtet Catella Research auch am Nordpol, wenn auch der Blick für die winzigen Elfen geschärft werden musste. Micro-Living lässt grüßen. Trotz der geringen Größe der Elfen, durchleben auch diese verschiedene Lebensphasen, die unterschiedliche Anforderungen an Wohnimmobilien stellen.

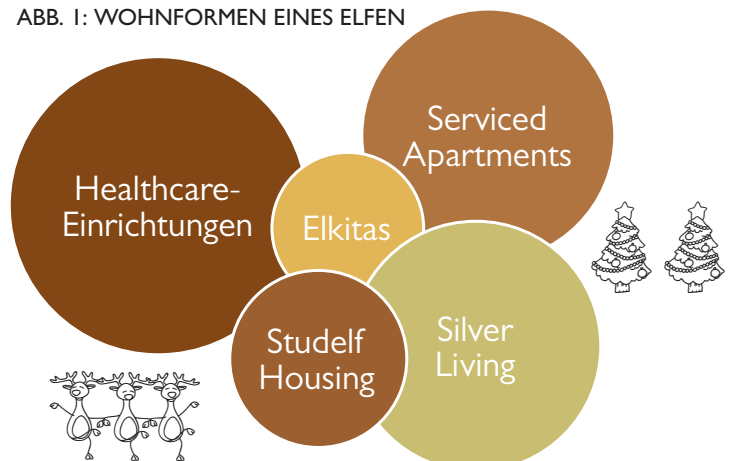
Nischenprodukte in der Weihnachtswerkstatt

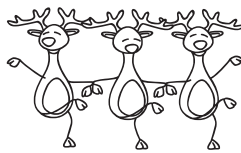
Von der Geburt in Healthcare-Einrichtungen, bis hin zum Heranwachsen in Elkitas (Elfenkindertagesstätten), welche zumeist in den Sockelgeschossen (Mixed-Use) der entstehenden vertical-villages (nicht so hoch wie Sie nun denken, wir befinden uns immer noch bei Elfen) verortet sind, ist die Erziehung immer noch Aufgabe der Helikopterelfeneltern.

Sobald die kleinen Elfen groß (alt, besser alt...) sind, beginnt auch für sie die äußerst erfüllende Lehre zum vollwertigen Helferlein unseres allseits geliebten Weihnachtswalds. Aus Helikopterelfeneltern werden Empty Nesters, aus wohlbehütetem Leben zuhause heraus, hinein ins komfortable Micro-Living à la student housing (also wirklich micro...selbst für Elfen). Möglichst wenig Raum, damit aber sehr hohen Mieten verspricht unserem Santa auch mehr Rendite****. Aus den traditionellen 6-Bett-Zimmern auf 24 m² wurden Micro-Apartments und vereinzelt Co-Living Wohngemeinschaften. Auch Elfen sehnen sich manchmal nach ein wenig Privatsphäre. Doch die Prognose auf die nächsten Jahre fällt eher nüchtern aus: Unterstützung erhält dieser Trend auch aus Hollywood. „How I met your Elf“, „Big Bang Elforie“ – dort wird uns schon als Sitcom vorgelebt, dass auch erwachsene Elfen mit laufendem Einkommen sich in naher Zukunft an zentralen, urbanen Orten kaum noch Wohnraum allein leisten können und in WGs leben müssen.

- * Jubel
- ** doof
- *** super doof
- **** Irgendwer muss die ganzen Geschenke ja bezahlen? Forderung: Mindestlohn!

ABB. 1: WOHNFORMEN EINES ELFEN





Micro-Wohntürme gibt es nur am Nordpol

Wenn der Wunsch nach ein wenig Privatsphäre größer wird, fehlt es dann aber natürlich schnell an Fläche. Die vorigen 24 m² bieten statt sechs nur noch zwei Elfen Wohnraum- bedeutet pro Elf ca. 12 m² (siehe Abb. 2). Die Devise lautet: Platz muss her! Und da der Nordpol auch nur begrenzt Baufläche bietet, muss zwangsläufig in die Höhe gebaut werden (Verdichtung klingt dabei zu negativ, nennen wir es Innenentwicklung). Vertical-Living, der bauliche Weg in die „Wolken“ oder wie es bei uns auch schlicht heißt: Wohntürme, teilweise sogar durch sog. Skybridges verbunden. Besonders dieses Detail, mögen die Elfen. Den Rentieren bei ihren abendlichen Flugrunden zuzusehen hat bereits Potential zum Volkssport und einen hohen chill-Faktor.

Neben den bereits erwähnten Elkitas lassen sich in den besagten Hochhäusern aber auch – den Mixed-Use Charakter unterstützend – Hoteletagen finden. Nun fragen Sie sich sicher, wem dieses Privileg zukommt und wer in diese weihnachtliche Wunderwelt reisen beziehungsweise sich das Spektakel ansehen darf. Natürlich zum einen die Angehörigen der berufstätigen Elfen („Head of’s...“ primär), um ihre Lieben zu sehen. Aber auch unser Catella Research-Team*, darf sich jedes Jahr über wenige Tage hinweg in die wundersame Welt des Weihnachtsmannes verirren. Zumal die Informationen und Hintergründe für diesen, sowie die voran gegangenen Market Tracker beschaffen sich schließlich nicht von selbst**. Und selbstverständlich scheuen wir keinerlei Kosten und Mühen.

* Nur ein Head of. Der Rest... nein, sagen wir es nicht, sonst kommen die Gelben Westen.

** „Oh Gott, jetzt geht die Jammerei wieder los“ – weine doch!

Aufkommende Trends

Gesellschaftliche Trends mit dem Hang zur Digitalisierung und Versingelung* lassen sich natürlich auch bei jungen Elfen wiedererkennen und den ausgewachsenen (jetzt haben wir’s) Elfen in blankem Unverständnis zurück. Offensichtlich ist nun auch am Nordpol der demographische Wandel angekommen.

Trendy ist auch am Nordpol 2018 der Co-Working Space. Zipfelmütze an Zipfelmütze arbeiten mittlerweile auch die Helferelfen an diversen Arbeitsschritten in der Geschenkerstellung. Zulieferungen, Vermarktungsstrategien bis hin zu Auslieferungswertschöpfungsketten werden in hipper Atmosphäre ausgetüfelt. Networking und Lunchdates inklusive**. Die kleinen Weihnachtsmannhelfer können während der Arbeit Ideen austauschen*** und sich bei einer Tasse heißem Punsch – wie immer alkoholfrei**** – über innovative Arbeitsweisen oder neue Einpackkonzepte austauschen. Zu Gute kommen das Vernetzen und der Austausch letztendlich dann auch unseren Kindern, welche umso größere Augen beim Auspacken ihrer Geschenke machen*****.

* korrekt muss es heißen: Einelfenhaushalte – Digitale Antwort: Tinder oder Parship, alle 11 Minuten

** Naja, wenn der Marktführer WeElf kippt – ist es aus mit der Community – die Flächen stehen dann am nächsten Montag leer

*** Neudefinition Arbeit by the way

**** auch keine wirkliche Lösung

***** oha, jetzt geht’s auch noch emotional los



ABB.2: TYPISCHE ELFEN-APARTMENTS IN WOHNTÜRME

	Apartmentstruktur
	<ul style="list-style-type: none"> Ca. 12 m² Große Fensterfronten Eigene Küche & eigenes Badezimmer
	Ausstattung
	<ul style="list-style-type: none"> Vollmöbliert Holzlastige Einrichtung Eigene Ein-Elf-Sauna
	Zusatzleistungen
	<ul style="list-style-type: none"> Wäscherei Wellness- und Sportbereich Gratis Lebkuchen- und Glühweinautomaten im Foyer
	Lage
	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zur Universität Nähe zur Innenstadt

Quelle: Catella Research 2018



Auch Catella Research wurde Opfer der kleinteiligen Segmentierung des Residential-Marktes am Nordpol. So fanden sie nach erfolgloser Suche einschlägiger sharing-economy schließlich Unterschlupf in einem der vielen Serviced Apartments*. Klein aber fein, mit exzellentem Service der gastfreundlichen Gastgeber in Miniaturformat**. Gerüchten zufolge wurde auch schon Mrs. Claus*** im Haus gesichtet, wählte sie jedoch standesgemäß den Hintereingang, durch den Kamin. Auch, um ihrem (Weihnachts-) Mann nicht die Show zu stehlen. So wie Frauen nun mal sind, rücksichtsvoll ***** !

* Head ofs im Hotel, der Rest sollte sich auf die Sharing Economy verlassen. Wer hat jetzt mit den Serviced Apartments den besseren Deal gemacht?

** Der alleinige Blick auf die Fläche greift zu kurz, der Service und die Community steht im Mittelpunkt! – so das brainwashing des Anbieters – um es auf den Punkt zu bringen: es ist dort scheiß eng

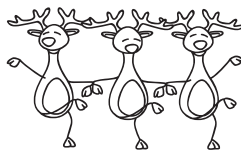
*** ja, es gibt sie noch, die traditionelle Weihnachtsfamilienstruktur

**** boah, das ist rückwärtsgewandtes Gerede und genderkonform völlig falsch formuliert

So wie die alljährliche Weihnachtszeit ein Ende nimmt, neigt sich auch das Leben eines Elfen irgendwann dem Ende zu. Meist, wenn er nicht mehr arbeiten kann und somit unnützlich geworden ist*. Morbide, aber so ist das Leben eines Skla... ähh... Elfen. Leben in der Silver Society gestaltet sich dennoch, auch als Elf, wenn auch kurz, erquickend. Dementsprechend sprießen auch zuhauf Assisted-Living-Einrichtungen aus dem kalten Nordpolboden**.

* endlich mal ein wahrer Satz

** shoppen sollen sie die Alten, shoppen und Netflix schauen – das hilft dem Bruttosozialprodukt



Weiterhin Geschenke trotz Brexit?

Brexit – vielbesangenes Thema dieses Jahr (und im Jahr zuvor, und wohl auch im kommenden) lässt sich natürlich auch am Nordpol nicht ignorieren. Tausende britische, kleine und große Kinder fürchten angesichts der Lage um ihre Geschenke*. Fraglich, ob der gemeine Schlitten des Weihnachtsmanns so ohne Weiteres durch sämtliche Einreisebestimmungen zur Verteilung der Pakete ins Land kommt. Die neuen Food Trends jeglicher Art sind auch beim Weihnachtsmann gut angekommen und trotz dem Trend zu „healthy“ ist die „Einreise“ durch den Kamin mittlerweile nicht mehr möglich (Kamindurchmesser: Bauchumfang erreicht maximale Auslastungsverhältnisse)**. Und überhaupt, müssen die Geschenke zukünftig verzollt werden? Wer zahlt das Ganze? Geschieht dies auf Kosten des Geschenk Volumens oder auf dem Rücken der Elfen? Oder bestraft gar Knecht Ruprecht die großen Kinder Großbritanniens für ihre Taten?

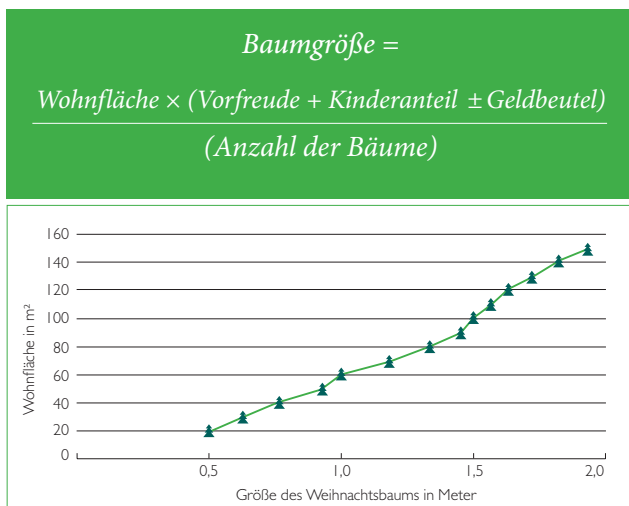
* ja und? Selber schuld – so ist das mit der Demokratie – wer so abstimmt muss eben die Konsequenzen tragen
 ** in der Tat, der europäische EU28 Adipöslindex zeigt einen deutlichen Vorsprung der Inselbewohner gegenüber Kontinentaleuropa

Bedrohung durch die Digitalisierung?

Auch vorm Nordpol macht die fortschreitende Digitalisierung nicht Halt*. Hunderte Helferelfen bangen um ihre Jobs. Und auch der Weihnachtsmann sieht sich in der Existenz seines Jobs bedroht. Schafft der Weihnachtsmann sich ab? Jeff Bezos' Auslieferdrohnen sind schneller, um einiges leichter, arbeiten effizienter und austauschbarer als unsere rot-weißen, bärtigen Pummelchen. Zumal der damit auch so langsam an den Ruhestand denken kann**. Nicht nur das, der Schlitten des Weihnachtsmannes mit den Rentieren wird in Zukunft aufgrund der hohen Drohnenanzahl zu vielen Ausweichmanövern gezwungen werden. Agilität und Flexibilität wurde in das Trainingsprogramm von Rudolph und Co. in diesem Jahr auch aufgenommen. Ist der Weihnachtsgeschenkeindustrie ihre Nische zu klein geworden?

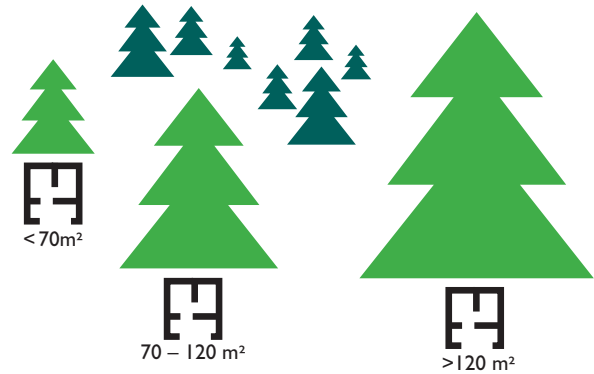
* 5G ist dort bereits Standard
 ** und dann jammert er: hat ein entschuldetes Eigenheim, eine Altersvorsorge und fährt 3 Mal im Jahr in Urlaub. Hallo, das haben die nächsten Generationen nicht mehr

ABB. 3: KORRELATION WOHNFLÄCHE UND WEIHNACHTSBAUMGRÖSSE



Quelle: Catella Research 2018

ABB. 4: BAUMGRÖSSE NACH WOHNFLÄCHE



Quelle: Catella Research 2018

Schwindende Absatzmärkte

Weihnachtsbaumbauern fürchten um ihre Umsätze durch die Mikrofizierung des Wohnens. Je kleiner die Wohnung, umso kleiner wird auch der Weihnachtsbaum, bis er ganz eingespart wird. Der aufkeimende Trend des „Micro-Livings“ kommt nun auch auf dem Weihnachtsbaummarkt an. Rückläufige Absatzzahlen in deutschen Garten-Centern lassen sich auch auf die immer kleiner werdenden Wohnungen der Deutschen zurückführen. Im kleinen Wohnraum ist ein großer Weihnachtsbaum daher hinderlich. Nicht außer Acht zu lassen ist dabei auch die Versingelung. Besonders männliche Singles können auf den grünen Weihnachtsschmuck schlicht „verzichten“*. Schafft der Weihnachtsbaum sich ab? Es bleibt abzuwarten, ob sich die Trends der Versingelung und des Micro-Living wie der Winter** wieder verziehen, und erneut die Sonne durch die Wolkendecke für die Weihnachtsbaumbauern scheinen kann.

* Tja, wenn es an Empathie fehlt, sich nicht mehr rasiert wird und nur noch Fortnite geぞckt wird, dann nehmen die Weibchen halt Reißaus
 ** Achtung Spoileralarm für Game of Thrones Fans

Bei unserem Besuch am Nordpol waren wir von den Serviced Apartments auch sehr angetan, da die Catella Researcher noch dabei sind, diese neue Assetklasse vollständig zu untersuchen. Unsere Forschung führte zu ausführlichen Interviews mit den Elfen über diese Unterbringungsform. Um uns für die Unterstützung zu bedanken, luden wir sie auch nach Deutschland ein (selbstverständlich mit Übernachtung in Serviced Apartments) und wieder einmal tobten sie quer durch die Immobilienbranche und ließen Weihnachtszauber in diversen Investmenttransaktionen aufblühen. In vollster Urlaubsstimmung sprangen sie von Heiligenhaus bis nach Nordhausen*.

* Man sollte den weihnachtlichen Kapitalismus einfach mal lieb haben: weniger Fläche, Ikea Möbel und bunte Wände – schon steigt die Miete in bisher unbekannte Höhen



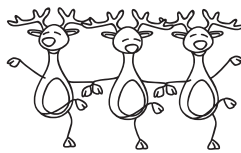


ABB. 5: WEIHNACHTSVERSCHWÖRUNG PART II, AUSFLÜGE DER ELFEN, GETARNT ALS IMMOBILIENTRANSAKTIONEN TOP 10

Datum	Name	Stadt	Nutzung
Jul 18	Heiliger Weg 74 – 80	Dortmund	Büro
Jul 18	Stern-Center	Sindelfingen	EZH
Mai 18	Forschungsinstitut des Zementverbandes	Düsseldorf, Tannenstraße	Büro
Dez 17	Josef-Haubrich-Hof 3 – 5	Köln	Büro
Okt 17	Guter Hirte	Aachen	Wohnen
Jul 17	Heiligenhaus Apartment	Heiligenhaus	Wohnen
Feb 17	Rudolph Automotive Logistik	Wolfsburg	Logistik
Jan 17	Engel & Volkers Haus	Hamburg	Büro
Jan 17	COS Distribution GmbH	Linden, Nikolaus Otto Straße	Logistik
Jan 17	Winterhude Apartment	Hamburg	Wohnen

Quelle: Catella Research 2018

ABB. 6*: TAGESABLAUF EINES BERUFSTÄTIGEN ELFEN (OHNE UNTERBRECHUNG DURCH WHATSAPP, INSTA, FACEBOOK CHECKEN)

 06.00 Uhr	Die Melodie von „jingle bells, jingle bells, jingle all the way..“ läutet einen neuen Tag am Nordpol ein und lässt die fleißigen Weihnachtshelfer aus den tiefen Träumen erwachen.
 06.30 Uhr	Alle Elfen treffen sich zum täglichen Frühsport in den Fitness-etagen der lokalen Wohntürme, nach dem Motto: nur ein fitter Elf ist ein glücklicher Elf.
 07.30 Uhr	Nach dem gemeinsamen Frühstück, mit allem was das Herz begehrt, schlüpfen die kleinen Geschöpfe in ihre rot, grün, weiß gestreifte Montur und machen sich bereit für den Tag.
 08.30 Uhr	Alle Weihnachtshelfer treffen pünktlich und motiviert auf ihrem Arbeitsplatz ein und laufen in Zweierreihen singend in die Arbeitsstätten.
 12.00 Uhr	Ein gemeinsames Mittagessen ist den Elfem heilig – die kleinen Dinge im Leben zählen, das lernen sie schon von klein auf in Elkitas.
 15.30 Uhr	Kaffee oder Punsch (es gilt: kein Alkohol während der Arbeitszeit!) zu Plätzchen und Lebkuchen dienen zur Stärkung und kleinen Pause.
 19.00 Uhr	Auf Rentiershuttlen rutschen sie gemeinsam in den wohlverdienten Feierabend und läuten ihn mit einem herzhaften Abendessen ein.
 21.30 Uhr	Nach einem langen Tag geht es für die kleinen Weihnachtshelfer endlich in die Betten. Hier können sie sich während des wohlverdienten Schlafes schon auf den nächsten Tag freuen.

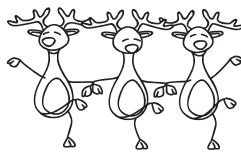
* extremes Storytelling - aber Fachkräfte sind nun mal rar, auf dem IZ Karriereforum haben Elfen (mit und ohne Bachelor/asterabschluss) – noch immer keinen Zutritt

Catella Weihnachtsmarktranking 2018

	Weihnachtsmarkt, Erfurt
	Christkindlmarkt auf der Fraueninsel, Chiemsee
	Hafenweihnacht, Lindau
	Veganer Weihnachtsmarkt, Duisburg
	Der schwimmende Christkindlmarkt, Vilshofen
	Biedermaier Weihnachtsmarkt ohne Strom, Werben (Elbe)
	Nostalgischer Weihnachtsmarkt, Hattingen
	Skandinavischer Weihnachtsmarkt „Lucia“ in der Berliner Kulturbrauerei, Berlin
	Pink Christmas, München
	Hummerbuden-Zauber, Helgoland
Internationale Märkte	
	Art Advent: Biologisch-zertifizierter Weihnachtsmarkt in Wien
	Goth-Weihnachtsmarkt in der Voodoo Lounge, Dublin
	German Christmas Market, Shanghai, China

Quelle: Catella Research 2018





Klimawandel und Weihnachten

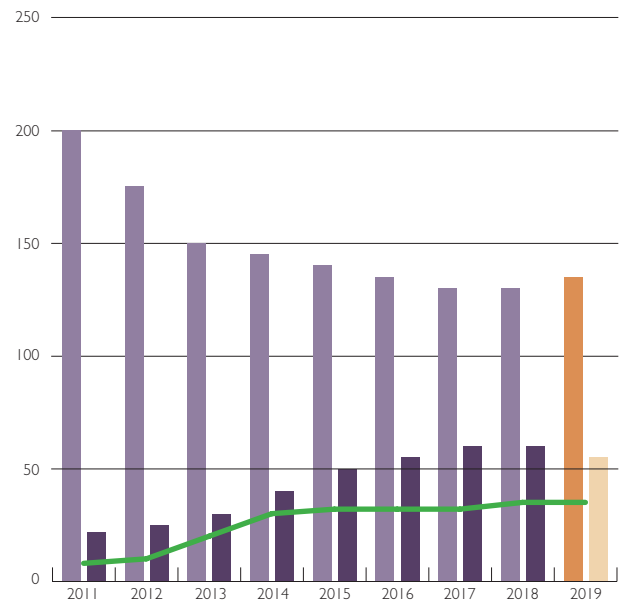
Neben dem alljährlichen Besuch des Catella Research Teams auf zahlreichen, voll Weihnachtszauber sprudelnden und standesgemäß überfüllten Weihnachtsmärkten des Landes, blieben die Research Augen selbstredend nicht verschlossen (Nie!*) . Hinsichtlich diverser Konsumgüter auf deutschen Märkten konnten wir auch in diesem Jahr wieder Trends der Weihnachtsmarktkultur konstatieren. So lässt sich die gegenwärtige Entwicklung mit dem Titel „Back to the roots“**, versehen. Trotz des fortschreitenden Klimawandels ziehen sich die Exoten nach und nach aus den Henkeltassen der Deutschen wieder zurück. Der Globalisierungstrend nach brasilianischer Caipirinha oder kubanischen Cuba Libre in der Henkeltasse erlebte nur ein kurzzeitiges Hoch, welches keine Plateaubildung folgen ließ. Demnach steigt in diesem Jahr auch wieder der Konsum des Weihnachtsmarktevergreens Glühwein an ***.

* außer der Regen peitscht ins Gesicht

** Ok, früher war mehr Lametta, aber das muss nicht mehr sein

*** auch ohne den Besuch von Catella Research!

ABB. 7: KORRELATION GLÜHWEIN UND EXOTEN 2011 – 2018 UND PROGNOSE 2019



EINHEITEN

- Glühwein = Tassen
- Exoten = Tassen/Gläser
- Temperatur = Grad

Quelle: Catella Research 2018



*Frohe Weihnachten
Ein gesundes
neues Jahr*

Dieses Jahr möchte Catella „Nadia's Initiative“ unterstützen, eine Organisation, welche sich Frauen und Kindern widmet, die im Krieg sexuell missbraucht wurden. Die Gründerin Nadia Murad wurde mit dem Friedensnobelpreis 2018 ausgezeichnet. Wir hoffen, dass unsere Spende zu einem sichereren Leben beitragen kann und Menschen in Not einen Hoffnungsschimmer gibt.

Mit Standorten in 14 Ländern weltweit ist Catella führender Spezialist in Immobilieninvestitionen, Asset Management und Banking in Europa. Die Gruppe hat einen Umsatz von 211 Mio und verwaltet ein Vermögen von ca. 16 Milliarden SEK. Catella ist in Nasdaq Stockholm im Mid-Cap-Segment gelistet.



Ihre Ansprechpartner:

Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de
+49 (0)69 31 01 930-220

Sean Nolan
sean.nolan@catella.de
+49 (0)69 31 01 930-275

Julia Laufer
julia.laufer@catella.de
+49 (0)69 31 01 930-274

Alexander Brune
alexander.brune@catella.de
+49 (0)69 31 01 930-276