



WEIHNACHTSMARKT-ANALYSE 2016

Die Weihnachtswerkstatt unter der Prämisse des Wertsteigerungspotentials



Logistikprozesse

Dass der Weihnachtsmann in der Nacht vom 24. bis 25. Dezember jeden Jahres weltweit jedes Haus der Welt abfliegt und dabei jedem Kind ein Geschenk bringt, dürfte kulturhistorisch belegt sein. Europa liegt hier in der vorteilhaften Zeitzone, bekommen doch die Kinder/ Erwachsene am Abend des 24. ihre Geschenke, während die Angeln & Sachsen, die Kelten und deren Cousins überm Wasser links davon erst am Morgen des 25. die Verpackungen terminieren. Weniger bekannt sind dabei die dahinterliegenden Prozessketten und logistischen Abläufe inkl. Transportmittel: der Schlitten wird von 8 gewöhnlichen Rentieren:

- Dasher
- Dancer
- Prancer
- Füchsinn*
- Comet
- Cupid**
- Donner
- Blitzen



und als 9. von Rudolph, traditionell verkehrssicherheitsoptimiert mit einer roten Nase, in wenigen Stunden durch die ganze Welt gezogen. Maut wird bisher nur außerhalb Deutschlands fällig. Gängigen Kalkulationen zufolge erreicht der Tross hierbei eine Geschwindigkeit von mehr als 3,5 Mio. km/h und besucht (in 24h) 822 Häuser pro Sekunde.

Das Geheimnis des Weihnachtsmannes, wie er dies nun schafft, ist genauso ungelüftet wie die vielen Mysterien um die Weihnachtswerkstatt irgendwo am „Nordpol“, wo das ganze Jahr über tausende Elfen*** die Geschenke für die Kinder der Welt herstellen, verpacken und zum Versand kommissionieren. Dies geschieht – im Gegensatz zu teilweise fragwürdigen Produktionsbedingungen in nicht-europäischen Ländern – unter Abgleich der hohen skandinavischen Sozial- und Arbeitsstandards zumeist in Großraumstrukturen. Die Elfen sind durch ihr Geschick, ihre Erfahrung und eine Portion Magie essentiell für strahlende Gesichter um den Weihnachtsbaum.

* im engl. Original Vixen – phonetisch aber fragwürdig – passt grundsätzlich zum Fest der Liebe, aber irgendwie nicht erstrebenswert
 ** schon besser – in der Übersetzung: Amor
 ***die Elfe, weiblich & männlich – siehe Gleichstellungsformel im Gendering

Aufbauend auf der idealen Weihnachtsmarktformel in 2015, haben wir uns in diesem Jahr die Objektstrukturen der Unternehmensimmobilie* selbst vorgenommen und unangekündigt eine Objektbewertung inkl. Investmentanalyse durchgeführt.

* nach Definition ZIA e. V. seit Mitte 2016 als Unternehmensimmobilien formal korrekt bezeichnet, siehe auch Initiative Unternehmensimmobilie

Ideale Weihnachtsmarktformel:

$$IWM \text{ [%]} = \frac{3 \times \text{🌲} + 2 \times \text{🏠} + 1 \times \text{🕯️}}{6} \times 100 \quad D = [0; 100]$$

Die ideale Weihnachtsmarktformel setzt sich aus folgenden Variablen zusammen:

= Markt = Standort/Lage = Glühweinkonsum $\left(\frac{\text{Schnee}}{\text{Menge}} \right)$

$D(\text{🌲}, \text{🏠}, \text{🕯️}) = [0; 1]$

Quelle: Catella Research 2016

Objektanalyse

Die Weihnachtswerkstatt als solche ist auch aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive besonders interessant. Um den Zweck der Produktion der Geschenke für 1,85 Milliarden Kinder in 364 Tagen sicherzustellen, muss das Gelände mindestens 2,97 km² groß sein. Bei der Berechnung hiervon sind wir von einem Standort in Nordschweden ausgegangen, was vor allem unseren Hauptaktionär freuen wird. Elfen übernehmen die Herstellung der Geschenke, aber auch andere Aufgaben in der Administration oder in der Gastronomie (Weihnachtsbäckerei). Das 2,97 km² große Gelände, ein wenig größer als das Fürstentum Monaco, ist von mehreren größeren Gebäuden umschlossen, die allesamt laut Grundbucheintrag dem Weihnachtsmann gehören. Die Berechnung von Catella Research basierte auf folgendem Rechenweg:

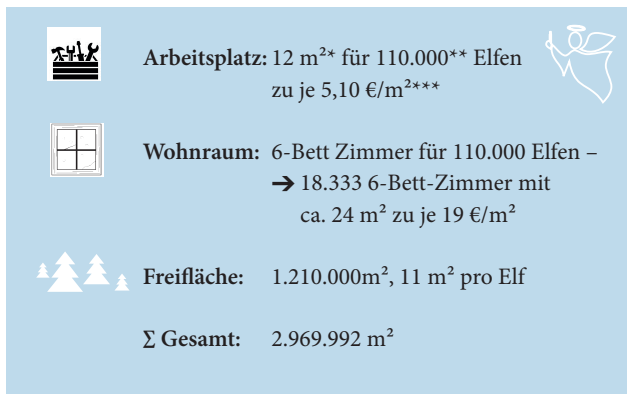


Quelle: Catella Research 2016



Anhand arbeitsrechtlicher Bestimmungen konnten auf Basis der Personalstärke von 110.000 Elfen die genauere Aufteilung des Areals berechnet werden. Die einzelnen Bereiche können aufgeteilt werden wie folgt:

ABB. 3
FLÄCHENSTRUKTURANALYSE



Quelle: Catella Research 2016

*** gemäß Arbeitsschutzstättenverordnung

* Interessante Zahl – im öffentlichen Dienst in Deutschland fehlen aktuell 110.000 Mitarbeiter vor allem bei Kitas, Schulen, Polizei und öffentlicher Verwaltung

** Wertangaben basieren auf Vor-Ort-Analyse und Einblick in die Finanzierungsexcel-sheets

Investmentanalyse

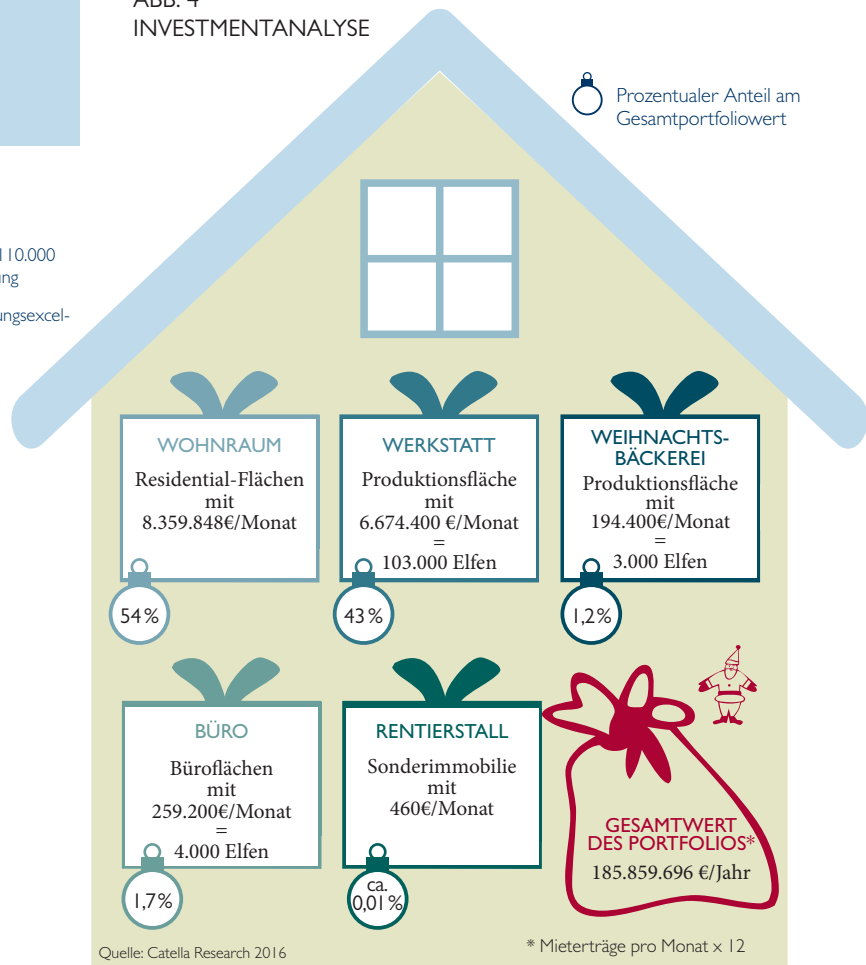
Diese wesentlichen Eckkennziffern bildete die Grundlage für eine intensive Diskussion* mit dem LandLord vulgo Weihnachtsmann um mittels eines asset deals die Immobilien liquidierbar zu machen. Ihm wurde vor Augen geführt, was er verdienen könnte, wenn er die Werkstatt in ein Investmentportfolio umwandeln würde** und es vermieten würde. Folgende Mieterträge*** konnten berechnet werden:

* die Worte „Anlagenotstand“ oder „Objektverfügbarkeit“ fanden in der Diskussion keine Anwendung

** Noch steht die Entscheidung aus – die DD würde aber ab dem 25.12. beginnen – vereinbart im Letter of Intent

***Bezogen auf Nutzfläche (= Gesamtfläche – Freifläche)

ABB. 4
INVESTMENTANALYSE



Quelle: Catella Research 2016





Weihnachten das ganze Jahr – oder vom viralen Weihnachtsmarketing an 365 Tagen

Die Arbeit der Elfen ist jedoch nicht auf den Nordpol begrenzt. Mehr noch: Sie sind auch – wengleich eher verborgen – ganzjährig in der Immobilienwirtschaft aktiv und hinterlassen fast unscheinbare Hinweise auf die Weihnachtszeit. Analysiert man die Transaktionen der letzten Quartale, so ist die Handschrift der Elfen deutlich zu erkennen. Verschwörungstheoretiker (Codewort „Bad Santa“) meinen gar ein Flimmern in der „Matrix“ sei dafür verantwortlich und die Welt wie wir sie kennen sei lediglich ein endlos andauerndes computergeneriertes Weihnachtsfest.

ABB. 5
REAL EXISTIERENDE WEIHNACHTSVERSCHWÖRUNG, GETARNT ALS IMMOBILIENTRANSAKTIONEN 2015 & 2016

Datum	Name	Stadt	Nutzung
Juni 2015	Rudolph 🦌 Logistikzentrum BMW	Memming	Logistik
Oktober 2015	Josef-Maria-Hospital 🏥	Greven	Gesundheit
Januar 2016	EIKA-Fabrikgelände Vierzehnheiligen 🏰	Fulda	Logistik
Februar 2016	Grundstück zur Winterwelt 🏂	Hainburg	Büro, Produktion
März 2016	WvM Nikolausstraße 🏠	Köln	Sonstige
Mai 2016	Ehem. Jägerkaserne Schneeberg 🏔️		Büro, Wohnen
Juni 2016	Hotel Engel 🏨	Altenburg	EZH, Hotel, Wohnen
Juli 2016	Fashion Bergische Str. Engelskirchen 🏰		EZH
August 2016	Obi-Baumarkt Heiligenhaus 🏠		EZH, Lager
Oktober 2016	Lyoner Stern * 10-16	Frankfurt	Büro

Quelle: Catella Research 2016

* Wenig überraschend die Fokussierung auf Produktion, Logistik, Büro und Wohnen (Elfen!!)

Klimawandel und Weihnachten

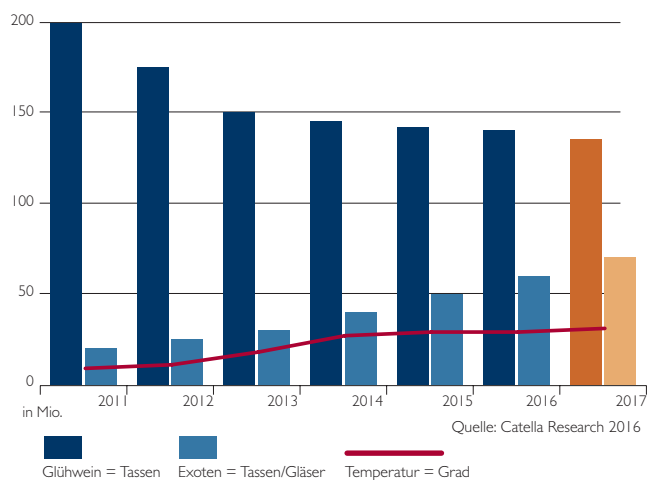
Auch wenn es manche neugewählte Präsidenten weiterhin leugnen: die Weihnachtsstimmung in den letzten Jahren korreliert mehr denn je mit dem Klimawandel. Seit Jahren steigt weltweit im Zuge des Klimawandels die Temperatur. Der Glühweinkonsum auf Weihnachtsmärkten ist deshalb auch 2016 weiterhin – leider – erheblich gesunken*. „Weniger SUV heißt mehr Promille“, dies kann eine globale Lösungsvorlage für eine positive Klimaveränderung sein**. Andere Exoten wie Caipirinha, Aperol Spritz oder gar Frozen Cocktails finden dafür mehr und mehr den Weg in die Henkeltassen, haben aber nach unserer puristischen Anlageempfehlung*** darin nichts zu suchen.

* Marktversagen – wirtschaftswissenschaftliches Konzept in denen die Koordination über den Markt nicht zu einer optimalen Allokation der Ressourcen im Sinne der Wohlfahrtsökonomik führt – „Glühwein für alle“ – wäre ein weniger wirtschaftliches aber revolutionäres Gegenkonzept

** Polystyrol und weitere Dämmmaterialien an deutschen Hauswänden steht deshalb ein negativer Marktausblick bevor – Investmentempfehlung: auf „short“ gehen

*** Purismus: Reinheit geistiger und geisteshaltiger Schöpfungen

ABB. 6
KORRELATION GLÜHWEIN UND EXOTEN 2011 – 2016 UND PROGNOSE 2017



Quelle: Catella Research 2016





Weihnachtsmarktranking 2016

Diese Untersuchung erfolgte im Rahmen der alljährlichen Vor-Ort-Analyse der Weihnachtsmärkte in Deutschland. Bei den – teilweise – sehr intensiven Standortbegehungen wurden verschiedene Faktoren einbezogen – siehe Methodik aus 2015 –, wie u. a. auf Atmosphäre, Musik*, Geschmack des Glühweins, Knusprigkeit der gebrannten Mandeln, Konsistenz des Backfisches, Fachwerk vs. Illumination, Preisniveau und gewichtete Relation zwischen Kitsch, Autoscooter, peruanischen Panflötenspielern** und traditioneller Handwerkskunst. Die Analyse unserer Spezialisten brachte folgendes Ergebnis hervor:

* Die Internationale Arbeitsorganisation ILO betrachtet folgende Formen der Kinderarbeit als ausbeuterisch: Arbeit von Kindern unter 13 Jahren u. a. in Musikgruppen – siehe Emma-Anouk (9), vermeintliches Geigenspiel 11.12.2016, 14.00 auf dem Kronberger Weihnachtsmarkt

** Nachtrag: Multikulti-Neuerungen mit nordamerikanischen Federschmuck und Didgeridoos aus Australien scheinen 2016 auf dem Vormarsch zu sein

Überzeugen Sie sich selbst von unserem Ranking in der restlichen Vorweihnachtszeit. Gerne nehmen wir Ihre Vorschläge auf, die das Catella Research Team im kommenden Jahr untersuchen sollte. Bis dahin wünschen wir Ihnen und Ihren Angehörigen* fröhliche Weihnachten und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

* 2 Wochen am Stück können lange sein – keine Dienstreisen, keine Meetings, keine calls... hohe Separationsgefahr insb. für Managermänner – ausgelöst durch Frauen der Managermänner – siehe auch „kurzfristige Nachfrage nach Mikro- bzw. Serviceapartements in der ersten Januarwoche“ und „Zustelladresse des Scheidungsantrages“.

WEIHNACHTSMARKTRANKING 2016

- 1 Aachener Weihnachtsmarkt, Aachen
- 2 Annaberger Weihnachtsmarkt, Annaberg-Buchholz, Erzgebirge
- 3 Königsteiner Weihnachtsmarkt, Königstein/Taunus
- 4 Weihnachtsmarkt Monschau, Monschau
- 5 Romantischer Weihnachtsmarkt, Regensburg*
- 6 Schneeberger Weihnachtsmarkt und Lichtelfest, Schneeberg, Erzgebirge
- 7 Hallescher Weihnachtsmarkt, Halle
- 8 Lübecker Weihnachtsmarkt, Lübeck
- 9 Weihnachtsmarkt Altstadt Spandau, Berlin
- 10 Oberurseler Weihnachtsmarkt, Oberursel

*Frohe Weihnachten
Ein gesundes
neues Jahr*

This year Catella has chosen to support the organization **SOS Children's Villages Emergency Fund**. The Fund finances emergency assistance and programs to reunite families, care for orphans and to establish child-friendly spaces. Together, we can support children in disaster areas around the world and give them a piece of their childhood back

* obwohl Platz 5 gebührt dem Treiben auf Schloss Thurn und Taxis zu Regensburg das Prädikat: Teuerster Weihnachtsmarkt 2016 – 6,50€ Eintritt, nach 20.00 Uhr 3,00€ – kein Verzehrbon

** an dieser Stelle unser herzliches Dankeschön für die Einsendung „doch auch mal XX zu besuchen“, die uns traditionell Ende November erreichen

Catella ist ein europaweit führender Financial Advisor und Asset Manager für die Bereiche Property, Fixed-Income und Equity. Wir nehmen eine führende Position im Immobiliensektor ein, mit einer starken lokalen Präsenz in Europa mit rund 500 Mitarbeitern in 12 Ländern.



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

