AKTUELLE BACKGROUNDINFORMATIONEN AUS POLITIK UND WIRTSCHAFT

www.platow.de

DER PLATOW Brief

ISSN 1431-3863 / D 6386

EXKLUSIV-RECHERCHEN AUS DEN TOP-ETAGEN

Nr. 109 | Freitag, 20. September 2019

HIGHLIGHTS HEUTE

Sparkassen – Firmenkunden immer wichtiger _____ 2
Kfz-Versicherung – Datenwächter kommt _____ 3
Goldman/Berenberg – Alles dreht sich um IPO-Mandate _ 3
Klimaschutz – Nur der Markt kann helfen _____ 4

TOP-THEMA

Metro – Kretinsky in der Patt-Falle

ÜBERNEHMEN ALTAKTIONÄRE DIE ANTEILE? – Zuversichtlich zeigte sich jüngst **Haniel**-Chef **Thomas Schmidt,** dass der tschechische Milliardär **Daniel Kretinsky** seine Kaufoption für das von den Duisburgern gehaltene **Metro**-Paket (15,2%) ziehen wird. Bei einem Verfall der Option droht Kretinsky eine Strafzahlung. Haniel hat sich verpflichtet, seine Metro-Anteile für 14,50 Euro je Aktie an den tschechischen Investor zu verkaufen. Da Kretinsky bereits 17,5% der Metro-Aktien besitzt, müsste er nach Übernahme der Anteile aus Haniel-Besitz den restlichen Aktionären ein Pflichtangebot unterbreiten, das sich am gewichteten Durchschnittskurs der vergangenen drei Monate orientiert. Aktuell notiert die Metro-Aktie bei gut 14,60 Euro. Sein ursprüngliches Ziel, eine beherrschende Mehrheit an Metro zu erwerben und das Unternehmen von der Börse zu nehmen, wird Kretinsky aber auch mit einem Pflichtangebot, das noch weniger attraktiv ausfallen dürfte als die krachend gescheiterte Offerte von 16 Euro je Aktie, kaum erreichen.

Denn an den beiden Alt-Großaktionären, den Stiftungen der Familien **Schmitt-Ruthenbeck** und **Beisheim,** die ihre Anteile von knapp 21% gepoolt haben, kommt Kretinsky kaum vorbei. Die beiden Familien machen bislang keinerlei Anstalten, sich von dem Investor aus der Metro herauskaufen zu lassen. Beim Abschluss der Pool-Vereinbarung kündigten sie vielmehr an, ihren Anteil möglicherweise sogar noch weiter aufstocken zu wollen. Eine kaum verhüllte Kampfansage an Kretinsky. Zwischen den beiden Großaktionärslagern droht damit eine dauerhafte Pattsituation, mit der die Familienstiftungen offensichtlich besser leben können als Kretinsky, der die Strategie und das Metro-Management um Vorstandschef **Olaf Koch** umkrempeln will.

Um sich aus diesem misslichen Patt zu befreien, bleibt dem Kohle-Milliardär faktisch nur ein Ausweg. Kretinsky könnte den beiden anderen Großaktionären seine Anteile einschließlich des von Haniel gehaltenen Pakets zum Kauf anbieten. Die beiden Familien-Stiftungen würden damit zum Mehrheitsaktionär von Metro aufsteigen. Ohne einen finanzkräftigen Partner dürfte es für die Altaktionäre allerdings schwierig werden, die Transaktion sowie ein ebenfalls notwendiges Pflichtangebot zu stemmen. ■

Deutsche Bank – Widerborstige Postbank gefährdet Umbau

SEWING HOFFT AUF KNOF – Im Tarifstreit zwischen **Deutscher Bank** und **Verdi** verhärten sich die Fronten. Bis Anfang Oktober läuft die am Montag gestartete Urabstimmung bei der **Postbank**, wo 80% der Mitarbeiter Gewerkschaftsmitglieder sind. Verdi-Chef und Deutsche Bank-Aufseher **Frank Bsirske** wird dafür hinter der Hand sogar von anderen Arbeitnehmervertretern angefeindet (s. PLATOW v. 6.9.). Die Forderung von 7% Lohnplus für die 12 000 Postbanker erscheint angesichts der Lage der Deutschen Bank tatsächlich üppig. Für Konzernchef **Christian Sewing** seien die angebotenen 3,6% denn auch nicht mehr verhandelbar, heißt es, zumal ein Streik angesichts der schwachen Besuchszahlen in den Filialen ohnehin kaum spürbar sei.

Was Sewing allerdings sehr wohl stören würde, wäre ein Grabenkrieg mit den Arbeitnehmervertretern um den im Sommer vorgestellten Personalabbau. Um wie geplant in diesem Jahr gut 5 Mrd. der insgesamt kalkulierten 7,4 Mrd. Euro für den Konzernumbau aktivieren zu können, muss spätestens im Q4 eine Einigung mit den Arbeitnehmern her. 3 Mrd. Euro wurden bereits im Halbjahr verarbeitet, was an der Börse gut ankam. Weitere 2 Mrd. Euro fehlen noch. Sewing setzt jetzt auf **Manfred Knof**. Der im Juli von der **Allianz** dazugestoßene neue Deutschland-Chef gilt als „unerschrocken" und sei sich auch nicht zu fein für Aufgaben, die frühere Deutsche Bank-Manager ungern angepackt hätten. ■

Siemens-Thronfolge – Kaeser hält sich alle Türen offen

MICHAEL SEN NIMMT DEN „SPATZ IN DER HAND" – Fast nach Drehbuch (s. PLATOW v. 14.6.) hat **Siemens** die Weichen für die künftige Konzernführung gestellt. Am Mittwoch Abend hat der Aufsichtsrat **Roland Busch** zum Stellvertreter von **Joe Kaeser** ernannt. Busch übernimmt zudem das Personalressort von **Janina Kugel**, die Anfang 2020 geht und sich lukrativen und weniger stressigen AR-Mandaten widmen will. Busch bekommt zudem die Verantwortung für die Umsetzung von Kaesers „Vision 2020+", hinter der sich die Aufspaltung ▶

des Unternehmens verbirgt. Das ist eine Menge Macht für den bisherigen CTO und COO, der damit hoffen darf, eines Tages Kaeser an die Konzernspitze zu folgen.

Ob das wirklich geschieht und wenn ja wann, ist allerdings unklar. Der AR wird über Kaeser (62) erst im Sommer 2020 entscheiden. Der Konzernchef mag sich immer noch nicht dazu äußern, ob er mit Vertragsende im Januar 2021 aufhört oder nicht doch noch um zwei Jahre verlängert, auch wenn er so die interne Altersgrenze von 63 Jahren reißt. Ihn treibt die Frage um, ob er Siemens mitten im größten Umbau der Firmengeschichte einfach verlassen kann. Das würde er nur, wenn absehbar wäre, dass die für 2023 aufgestellten Finanzziele erreichbar sind und sich dies auch im Aktienkurs spiegelt. Ginge Kaeser in die Verlängerung, stünde Busch mit dann 58 Jahren als potenzieller Nachfolger nur noch für eine Amtszeit zur Verfügung. Gut möglich, dass Vorstands-Youngster **Cedrik Neike** (46), der mehr Zeit bekäme, sich zu bewähren, dann die besseren Karten hat.

Michael Sen, dem zweiten Kronprinzen im Siemens-Reich war dies zu unsicher. Sen genießt als AR-Chef von **Healthcare** (Siemens-Anteil 85%) und als Vorstand für die Windkraft-Tochter **Siemens Gamesa** (59%) schon heute viele Freiheiten. Künftig werden es noch mehr: Er wird zum 1.10. Co-Chef der vor der Ausgliederung stehenden Energie-Sparte **Gas & Power**. Dort hat die bisherige Chefin **Lisa Davis** sich nicht über den geplanten IPO-Termin im September 2020 hinaus committen wollen. Auch mit ihrer Leistung war man in München nicht ganz zufrieden, wollte dies aber wegen ihrer guten Kundenbeziehungen nicht so offen sagen. Gas & Power mit rd. 30 Mrd. Euro Umsatz und einem geplanten hohen Free Float hat gute Chancen, unmittelbar nach dem IPO in den DAX aufzusteigen. Für Sen eine attraktive Perspektive. Sollte später auch der Siemens-Anteil an Health Care wie geplant sinken, könnten sich eines nicht zu fernen Tages drei Siemens-Titel in der höchsten deutschen Börsen-Liga wiederfinden. ■

Corporate Finance – Wie Sparkassen Firmenkunden umgarnen

ONLINE-KONKURRENZ IN DEN KINDERSCHUHEN – Das Kreditgeschäft ist die Haupterlösquelle der Sparkassen. Und hier werden die Ausleihungen an Unternehmen und Selbständige immer wichtiger. Mit +4,1% stiegen sie im Beritt des **Sparkassen- und Giroverband Hessen-Thüringen (SGHT)** (s. PLATOW v. 18.9.) fast dreimal so stark wie die an Private (+1,5%). Jetzt hat auch der bundesweite **(DSGV)** in einer Studie die wachsende Bedeutung des florierenden Mittelstands für die Sparkassen herausgestellt. Dort sind diese Marktführer, noch vor den Genossenschaftsbanken.

Das Kundensegment prosperiert lt. DSGV, dank eines robusten Konsums, einer boomenden Bauwirtschaft und weiterhin hoher Investitionsbereitschaft. Alles zusammen hat den S-Mittelstands-Fitnessindex auf einen neuen Höchststand von 102,1 Punkten steigen lassen. Zwar rechnet der DSGV 2020 mit einem Umsatzrückgang im Mittelstand um etwa 4%, doch sollte die Rentabilität, also das Gewinn-Umsatz-Verhältnis, auf stabilem Niveau bleiben. Der DSGV hebt die gestiegenen Investitionen in Sachanlagen (+4,6%) hervor. Die expansive Geldpolitik der **EZB** habe dagegen keinen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen der Unternehmen, betont Präsident **Helmut Schleweis.** Ähnlich argumentiert auch SGHT-Präsident **Gerhard Grandke.** Vor der Presse in Gotha forderte Grandke eine Ausweitung der öffentlichen Investitionen, um die deutsche Binnenkonjunktur intakt zu halten. In Zeiten niedriger Zinsen ist eine rund laufende Wirtschaft und damit ein gutes Firmenkundengeschäft mehr als nur ein Strohhalm, an dem sich die Institute noch festhalten können.

Aber die Konkurrenz will auch etwas vom Kuchen. Neu am Markt versuchen sich die digitalen Wettbewerber mit ersten Schritten. So hat jetzt die Frankfurter **Creditshelf,** ein börsennotierter Pionier im Bereich der digitalen Mittelstandsfinanzierung, seine Hj.-Bilanz vorgelegt. Danach haben sich die Erlöse in den ersten sechs Monaten 2019 im Vergleich zum Vj. auf 1,8 Mio. Euro mehr als verdoppelt. Noch schreibt das Unternehmen Verluste. Auf Grund hoher Investitionen ins Wachstum beläuft sich das EBIT auf -2,78 Mio. Euro. Für das zweite Hj. rechnet CEO **Tim Thabe** mit einem höheren Kreditvolumen als in den ersten sechs Monaten. ■

Allianz empfiehlt Datenwächter in der Kfz-Versicherung

DIGITALE UNFALLAUFKLÄRUNG KOMMT – Die Digitalisierung des Autos hat in der Versicherungswirtschaft schon seit einiger Zeit eine Diskussion über die Verwendung dieser Daten entfacht. Noch immer fehlt es hierzulande an einem Mindeststandard für die Datenaufzeichnung in den Fahrzeugen. Die **EU** arbeitet aber derzeit an einer entsprechenden Regelung. Dies hat die **Allianz** zum Anlass genommen und mehr Transparenz und einheitliche Standards für im Auto gespeicherten Daten gefordert. Auf einer Konferenz, an der Experten der Allianz, der Automobilwirtschaft, der Wissenschaft und der Behörden teilnahmen, stand die digitale Unfallaufklärung im Mittelpunkt. Nach Meinung der Teilnehmer müsse in Zukunft für Halter, Versicherungen, Behörden und Sachverständige für die Unfallrekonstruktion transparent sein, welche digitalen Unfallspuren zur Aufklärung zur Verfügung stehen. Die Allianz empfiehlt einen unabhängigen Treuhänder, dem künftig die zur Aufklärung erforderlichen Daten bei hoch- und vollautomatisierten Fahrzeugen übertragen werden. Wichtig dabei ist: Es soll kein Interessenträger einen exklusiven Zugang zu diesen Daten haben, weder ein Unfallbeteiligter noch der Fahrzeughersteller oder Versicherer.

Bei der Datennutzung sind aber auch klare Grenzen nötig. Das weiß auch die Allianz. Bei der Unfallaufklärung müsse auch das Interesse der Betroffenen am Schutz ihrer Daten berücksichtigt werden. Nicht jeder möchte akzeptieren, dass im Schadenfall sein eigenes Fahrzeug vor Gericht gegen ihn

aussagt. So ist eine Differenzierung nötig. Nach Ansicht der Allianz müssen Unfälle mit Verletzten oder Straftaten anders bewertet werden als Sachschäden. Bei Sachschäden soll es der Entscheidung des Betroffenen obliegen, ob die Daten seines Fahrzeugs zur Unfallaufklärung genutzt werden. ■

Schlitzohr Berenberg

HARTER KAMPF UM IPO-MANDATE – Sehr zäh verläuft dieses Jahr das Beratungsgeschäft für Börsenkandidaten und Kapitalerhöhungen. Daran hat auch der Börsengang der **VW**-Tochter **Traton** nur wenig geändert. Entsprechend hart ist der Wettbewerb unter den Investmentbanken um die wenigen lukrativen IPO-Mandate. Da verwundert es kaum, dass es sich **Berenberg-**phG **Hendrik Riehmer** bei der Präsentation der Agenda für die 8. Berenberg & **Goldman Sachs** German Corporate Conference (23.-25.9.) nicht nehmen ließ, auch ein wenig gegen die neue Strategie der **Deutschen Bank** zu sticheln. Er könne sich nicht recht vorstellen, wie die Deutsche Bank künftig noch Börsengänge erfolgreich begleiten will, wenn sie nicht mehr im Aktienhandel aktiv ist, ließ Riehmer verlauten. Emissionsgeschäft (ECM), Aktienhandel und Research gehörten zusammen. Wenn dieser Dreiklang nicht funktioniere, könne die Deutsche Bank gleich alle drei Bereiche dichtmachen. Ohne den Aktienhandel verliere der deutsche Branchenprimus zudem seinen Pulsmesser an den Märkten. Das sieht auch **Goldman Sachs-**Deutschlandchef **Wolfgang Fink** ganz ähnlich.

Im ECM-Geschäft sind Goldman Sachs und Berenberg erbitterte Konkurrenten der Deutschen Bank. Da konnte Riehmer wohl nicht widerstehen, den von der neuen Strategie der Deutschen Bank verunsicherten Kunden durch die Blume mitzuteilen, dass sie bei Berenberg vielleicht besser aufgehoben sind. Bislang scheinen die ECM-Kunden der Deutschen Bank Riehmers Argumentation allerdings nicht zu teilen. So arrangierte die Deutsche Bank jüngst für den Immobilien-Konzern **Aroundtown** eine Kapitalerhöhung im Volumen von 600 Mio. Euro und sicherte sich das IPO-Mandat des französischen Glasherstellers **Verallia.** Zudem sitzen die Frankfurter zusammen mit den Rivalen **J.P. Morgan** und Goldman Sachs im Konsortium, das den geplanten Verkauf oder Börsengang der Aufzugssparte von **Thyssenkrupp** begleitet. ■

Deutsche Bahn – Hybridanleihe als Schadensbegrenzung

VIEL FRISCHES KAPITAL, WENIG NEUE SCHULDEN – So vielversprechend die neue Strategie von **Deutsche Bahn-**Chef **Richard Lutz** theoretisch auch sein mag, praktisch fehlt es an Investitionskapital. Um das milliardenschwere Loch im Portemonnaie des kriselnden Infrastrukturkonzerns etwas zu stopfen, einigte sich jetzt der AR nicht nur auf die nötige Spardisziplin bei der Vergabe von Beraterverträgen, sondern auch auf eine Hybridanleihe. Nach unseren Informationen sollen rd. 2 Mrd. Euro über diese eigenkapitalähnliche Unternehmensanleihe am Kapitalmarkt aufgenommen werden.

Ein cleverer Zug, schlägt Lutz so doch gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe: Dieses Finanzinstrument spült nicht nur Milliarden in die Kasse, sondern verbessert auch das Rating des Konzerns. Denn das Geld wird nicht komplett auf die Verschuldung, sondern zu 50% auf das Eigenkapital angerechnet. Bei 2 Mrd. Euro erhöht die Bahn ihr Eigenkapital also um 1 Mrd. Euro, zum Nutzen der Eigenkapitalquote. Damit reißt der Schienenkönig buchhalterisch die vom Bundestag gesetzte Schuldenobergrenze von rd. 20 Mrd. Euro wohl nicht.

Zumindest bilanziell redet sich die Bahn so ihre Lage schön. Ganz geht diese Schadensbegrenzung jedoch nicht auf, denn die Nettofinanzverschuldung kletterte mittlerweile auf 25,4 Mrd. Euro. Ein Teil davon, so betont die Bahn stets, entfällt zwar auf die IFRS 16-Anwendung auf die Leasing-Bilanzierung. Doch die finanzielle Schieflage der Bahn bleibt trotz allem besorgniserregend, besonders vor dem Hintergrund des für den deutschen Industriestandort überlebenswichtigen Investitionsbedarfs für eine intakte Infrastruktur.

Das Thema Arriva ist damit allerdings nicht vom Tisch. Mit der Anleihe besorgt sich die Bahn weiteres Kapital, dass zusätzlich zu einem Arriva-Verkaufserlös den Finanzierungsbedarf decken soll. Weiterhin loten Management und AR zweigleisig die Optionen für die Nahverkehrstochter aus und prüfen einen Komplettverkauf sowie einen Börsengang. ■

Rocket Internet – Samwer sucht sich neue Investitionsziele

CEO RÄUMT MIT GERÜCHTEN ÜBER PRIVATISIERUNG AUF – Für **Rocket Internet**-Chef und Gründer **Oliver Samwer** läuft es bilanziell prächtig. Viel hat er nicht mehr im Portfolio, doch die verbleibenden Beteiligungen verhelfen Rocket zu einer beeindrucken Hj.-Bilanz. So steigerte etwa der Börsenneuling Global Fashion Group seinen Erlös auf 603 Mio. Euro (+16%). Möbelanbieter Home24 schrieb 19% Umsatzplus auf 178 Mio. Euro. Bei der Onlineplattform Jumia schoss die wichtige Kennziffer, das Bruttowarenvolumen, um 64% auf 521 Mio. Euro. Durch diese starke Performance, Anteilsverkäufe und Börsengänge, die direkt auf den Gewinn durchschlagen, katapultiert Rocket eben diesen von 297 Mio. auf 548 Mio. Euro und knackt erstmals die Marke von einer halben Mrd. Euro, bei einem überschaubaren Umsatzanstieg von einem Drittel auf 32 Mio. Euro.

Damit summiert sich der Cash-Berg von Rocket Internet auf gut 3 Mrd. Euro, was die Kritik an Samwers zögerlicher Investitionsmentalität anheizen dürfte. Anleger warten schon lange auf den nächsten Coup. Auf der HV klagte Samwer noch über das raue Umfeld. Geldgeber buhlten um clevere Gründer, es sei heute schwerer, Startups zu finden, um gemeinsam aus einer zündenden Idee ein profitables Geschäftsmodell zu machen. Mit den hartnäckigen Spekulationen, dass Samwer eine Privatisierung von Rocket Internet vorbereite, über die bereits der ▶

AR beraten haben soll, räumt der Manager aus der Welt. Zum derzeitigen Zeitpunkt wolle er seine Startup-Schmiede nicht von der Börse nehmen. Dass Samwer in den kommenden Jahren Aktien zurückkauft, sei jedoch nicht ausgeschlossen.

Stattdessen wolle Rocket Internet das Augenmerk künftig mehr auf digitale Dienstleistungen im Versicherungs- und Gesundheitssektor sowie auf Immobilien richten, verkündete der „Rocketman" auf der HV. Zuletzt wurde ihm auch Interesse am Bahn-Schreck **Flixbus** nachgesagt.

Sollte die operative „Glückssträhne" auch im 2. Hj. anhalten, könnte Rocket im Gj. erstmals über die Gewinnschwelle von 1 Mrd. Euro kommen. Nach 196 Mio. Euro im Vj. wäre dies ein respektabler Erfolg, mit dem Samwer seine ungeduldigen Aktionäre etwas besänftigen kann. ■

KLIMA

NUR DER MARKT KANN'S RICHTEN — Die Aufmerksamkeit der deutschen Öffentlichkeit hat sich verschoben, weg vom Flüchtlingsstrom, hin zu Umweltthemen. Das Gute daran: Dieser Wechsel der Pferde bremst den Höhenflug der AfD, während die Grünen profitieren. Derweil versucht die GroKo mit ihrem eiligst gebildeten Klimakabinett, das heute berät und dem neben der Bundeskanzlerin die Bundesminister **Olaf Scholz** (SPD/Finanzen), **Svenja Schulze** (SPD/Umwelt), **Horst Seehofer** (CSU/Innen), **Peter Altmaier** (CDU/Wirtschaft), **Julia Klöckner** (CDU/Agrar) und **Andreas Scheuer** (CSU/Verkehr) angehören, die richtigen Antworten zu finden und zu verhindern, dass ihr die Felle bei diesem Thema, das Wähler mobilisiert, davonschwimmen. Das ist leichter gesagt als getan, denn die Ansatzpunkte, die zu einem verbesserten Klima führen, sind vielfältig, unterschiedlich effizient und teilweise hochumstritten. Ein guter Lotse wäre ein Dreiklang aus den Gesetzen des Marktes, sinnvoll begründeten Übergangszeiten und wissenschaftlicher Fundiertheit. Damit hat erstaunlicherweise die CDU/CSU, obwohl sie gern auf die Kräfte des Marktes vertraut, ihre größten Probleme. Die Opposition mit der FDP, was nicht weiter überrascht, aber sogar den Grünen ist ihr meilenweit voraus. Gerade Letztere verfolgen den klarsten marktwirtschaftlichen Ansatz, um der Qualität der Umwelt mehr Bedeutung beizumessen. Wer die Umwelt vergleichsweise hoch belastet, soll nicht unter Verboten leiden, aber entsprechend mehr zahlen. Gute Umwelt ist nicht kostenlos zu haben. Zwei Beispiele, die fast jeden betreffen und vom Bürger entsprechend hoch emotional betrachtet werden, sind das Auto und die Ölheizung. Fahrzeuge oder Heizungen mit einem wissenschaftlich fundiert höheren ökologischen Fußabdruck sind völlig anders zu besteuern als jene mit einem kleinen. Hier darf sich die Politik nicht zur Gefangenen der Auto-Lobby oder der Hauseigentümer machen. Ein konsequenteres Vorgehen kostet bei von der Politik geschickt moderierten Übergangsfristen auch keine Arbeitsplätze. Im Gegenteil, es schafft welche. Für Deutschland mit seinen Traditionsbranchen ist es höchste Zeit, die Wirtschaft umzubauen und ihr mit einem Technologieschub die Führung zu sichern.

BEILAGE

PLATOW IMMOBILIEN — Die **Expo Real 2019** (7.–9.10.) schlägt alle Rekorde und rückt in den Fokus, was die Branche bewegt.

ZU GUTER LETZT

Brexit-Verhandlungen – Mehr als ein Bluff?

Wenige Wochen vor dem geplanten Austrittstermin am 31.10. kommt überraschend neue Bewegung in die festgefahrenen Brexit-Verhandlungen. Wie die EU bestätigt, hat London schriftliche Vorschläge zur Lösung des Backstop-Problems nach Brüssel geschickt. Am heutigen Freitag sollen formelle Verhandlungen starten. Das Eis gebrochen hat EU-Kommissionspräsident **Jean-Claude Juncker,** der bei seinem verunglückten Brexit-Lunch mit Briten-Premier **Boris Johnson** zu erkennen gab, dass sein Herz nicht am Backstop hänge. Damit baute Juncker dem bedrängten Johnson eine goldene Brücke. Da der Premier offensichtlich doch davor zurückschreckt, einen Rechtsbruch zu begehen, um einen No Deal-Brexit zu erzwingen, bleibt ihm zur Einhaltung seines Versprechens, die EU Ende Oktober zu verlassen, nur noch die Option eines geregelten Austritts. Im Klartext: Johnson hat eingesehen, dass er einen Deal braucht und die EU ist offensichtlich bereit, ihm dabei entgegenzukommen. Verhandelt wird demnach über eine so genannte „Northern-Ireland-only"-Lösung, eine Art Sonderwirtschaftszone für die irische Insel

„Forderungen, die Zorn, Verärgerung, Belastungen auslösen oder unseren Wohlstand gefährden, werden nicht Realität."

BUNDESVERKEHRSMINISTER ANDREAS SCHEUER (CSU) ZUM STREIT UMS KLIMA

Ein schönes Wochenende wünscht Ihnen
Das PLATOW Team

DER PLATOW Brief IMPRESSUM

PLATOW Medien GmbH | Stuttgarter Straße 25 | 60329 Frankfurt | Tel: 069 242639-0 | Fax: 069 236909

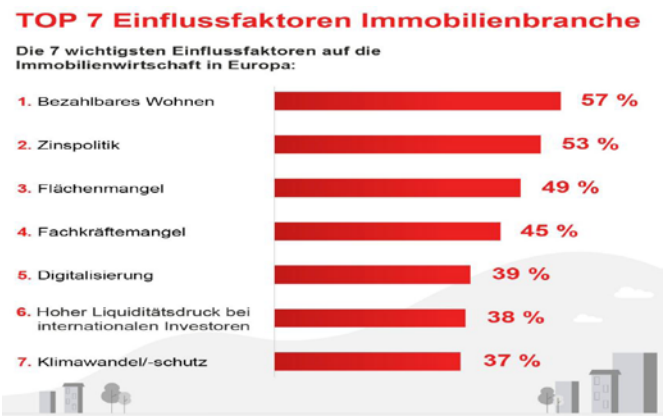
Geschäftsführer und Herausgeber: Albrecht F. Schirmacher; Chefredakteur: Frank Mahlmeister; Redaktion: Goran Culjak, Melanie Ehmann, Vanessa Trzewik, Anne-Kathrin Velten; Chefreporter: Mirko Reipka (München); Börse: Klaus Brune (Ltg.), Patrick Daum, Steffen Manske; Marketing: Tina Joekel (Ltg.); Freie Mitarbeiter: Andrea Diederich (Recht), Thomas Koch (Derivate), Wolfgang Raum, Werner Rohmert (Immobilien). 3 x wchtl., Quartalsbezugspreis 180,00 Euro inkl. 19% Mwst. Kündigung: 4 Wochen zum Ablauf des Zahlungszeitraumes. Kopie/Elektronische Verbreitung nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlags. Empfehlungen sind keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen sowie für Vermögensschäden wird keine Haftung übernommen. E-Mail: info@platow.de.

Expo Real 2019 wird Messe der Rekorde

VON KRISE KEINE SPUR — Auf dem traditionellen Presse-Dinner zur Vorbereitung der **Expo Real** stellte **Klaus Dittrich,** Vorsitzender der Geschäftsführung der **Messe München,** erneut ein Rekord-Zahlenwerk für die kommende Branchenschau vor. Das Stimmungsbarometer aus der Befragung von annähernd 1 900 Immobilienprofis verbreitet nach wie vor Gesundheitsbotschaften. Natürlich reflektiere die Branche über Zukunftserwartungen auf konsolidiertem Niveau und nehme regelmäßig Risikoanpassungen vor, jedoch spüre die Messe „nicht im Ansatz irgendwelche krisenhaften Entwicklungen", bestätigte Dittrich im Backgroundgespräch. Aus Diskussionen werde deutlich, dass die Expo Real-Teilnehmer nach wie vor gute Ergebnisse erwarten. Zugleich wüssten sie aber auch, dass die Entwicklung so nicht auf Dauer weitergehen könne. Allerdings sei die Branche auf mögliche Negativentwicklungen besser vorbereitet als je zuvor.

Was die Immobilienbranche bewegt

Quelle: Expo Real Stimmungsbarometer



Als neuer Risikofaktor kommen aus PLATOW-Sicht stark expansive Crowd-Finanzierungen hinzu, deren Nachrang-Anleihen schon in einer Konsolidierungsphase mit lediglich verlängerter Vermarktung und nur leichtem Preiseinbruch mit Prolongationsnotwendigkeiten konfrontiert würden, die der Markt oder die Banken dann nicht mehr mitmachen. Dann sind viele wählende Kleinanleger betroffen.

Dittrich erwartet bei der Expo Real 2019 erneut einen leichten Zuwachs auf knapp 2 130 Aussteller nach 2 095 im vergangenen Jahr und 2 003 beziehungsweise 1 768 in den beiden Vorjahren 2017 und 2016. Entsprechend positiv entwickeln sich die Vorregistrierungszahlen, die einen Besucherandrang mindestens auf der Höhe des Vorjahres von 45 100 Teilnehmern erwarten lassen. 2017 waren es noch knapp 41 800 und 2016 rund 39 100 Besucher gewesen. Mit der Eröffnung einer neuen Halle wächst die Immobilienmesse damit in sieben Hallen auf 72 250 qm. Themen-Schwerpunkt ist in diesem Jahr Innovation in der Immobilienwirtschaft. Rund 75 Startups nehmen als Aussteller an der Expo Real teil. Die internationale Bedeutung der Messe auch als Stimmungsindikator nehme zu.

Interessant ist das aktuelle Expo Real-Stimmungsbarometer, für das 1 880 Branchen-Experten befragt wurden. Die europäische Immobilienwirtschaft erwartet mehrheitlich erneut gute Ergebnisse für 2019, resümiert Dittrich. Bemerkenswert sei, dass die Niedrigzinspolitik zwar polarisiere, aber keiner eindeutig mehrheitlichen Zustimmung oder Ablehnung unterliege. Jeweils die Hälfte der Befragten betrachtet diese Entwicklung als Segen beziehungsweise als Fluch.

79% der Befragten erwarten für ihr Unternehmen 2019 ein eher gutes Ergebnis, 14% sogar ein Rekordjahr. Deutschland gelte weiterhin als sicherer Hafen. Die Immobilienprofis erwarten weiter steigende (55%) oder zumindest gleichbleibende Investitionen (38%). Mit Blick auf die EU außer Deutschland rechnen immerhin 44% mit einer erneuten Steigerung und 47% mit einem gleichbleibenden Investitionsniveau. Nur für Großbritannien erwarten 62% der Befragten sinkende Investitionssummen.

Hinsichtlich der Standortstrategie gaben 49% an, dass sie bei A-Standorten bleiben und nicht verstärkt in B-Standorte investieren wollen. Die wichtigsten Top-B-Standorte für künftige Investitionen in Büroimmobilien in Deutschland sind Leipzig (21%), Nürnberg (18%), Hannover (17%), Dresden (16%) und Wiesbaden (15%). Ebenfalls 49% gaben an, dass sie weiterhin nur in Deutschland investieren würden. Die beliebtesten Zielmärkte der anderen sind Österreich/Schweiz (30%), BeNeLux (14%), USA (14%), Nordeuropa (12%) sowie Frankreich und Mittel- und Osteuropa (je 11%). An Nutzungsarten würden in Deutschland besonders Gesundheits- und Pflegeimmobilien (64%) an Bedeutung gewinnen. ■

Bestandshalter bauen ihre Gewerbeimmobilien jetzt selber

TRADITIONELLE GRENZEN VERWISCHEN — Während bis 2015 Projektentwicklung und Bestandshaltung klar getrennt waren, ändern sich aktuell die Geschäftsmodelle. Dies zeigt eine Sonderanalyse, die **bulwiengesa** in Ergänzung zur traditionellen Projektentwicklerstudie im Auftrag der **CA Immo** erstellt hat. Der Anteil der Investor-Developments am gesamten Projektentwicklungsvolumen hat sich von rund 20% im Jahr 2016 auf etwa 40% im Jahr 2019 erhöht, erläutert bulwiengesa-Manager **Andreas Schulten.**

Die Entwicklung wird aus zwei Richtungen befeuert. Investoren treten selber als Entwickler für den eigenen Bestand auf. Auf der anderen Seite entwickeln sich immer mehr Developer zu Bestandshaltern. Die dauernde Suche nach Grundstücken und Investitionsmöglichkeiten werde riskant und immer schwieriger. Insgesamt stieg das Projektentwicklungsvolumen der klassischen Entwickler seit 2010 von ca. 21 Mrd. Euro auf etwa 28 Mrd. Euro. Bis 2015 war das Investor-Development ▶

eher unbedeutend und statistisch nicht erfasst. Inzwischen liegt es bei etwa 19 Mrd. Euro. Auch die CA Immo baue im aktuellen Marktumfeld lieber selbst, als auf zur Portfoliostrategie passende Objekte zu warten, bestätigt CA Immo-Chef **Andreas Quint.**

Der Wohnungsboom scheint vorbei zu sein, wie auch zuletzt die **Deutsche Hypo** bestätigte. Das Volumen der Wohnungsentwicklungen stagniere jetzt auch bei den Investor-Developments, meint Schulten. Dagegen seien Hotels und jetzt auch wieder Büros im Aufwind. Über alle Nutzungsarten hinweg machen die Entwicklungen für eigene Bestände in München fast 63% des Projektvolumens aus. In Berlin und Stuttgart werden 47,5 beziehungsweise 47,8% erreicht. In Hamburg werden 44% der Flächen für eigene Portfolios gebaut. Trotz steigender Bautätigkeit erwartet Schulten anders als in vorangegangenen Zyklen bis 2022 einen anhaltend niedrigen Büroleerstand in den Metropolen. Berlin und München blieben bis 2022 unter 2%. Die Bürospitzenmieten würden in Berlin, München und Frankfurt weiter steigen. ■

Wohnen – Mieten und Preise kennen nur eine Richtung

DEUTSCHLAND IMMER NOCH GÜNSTIG — Überall in Europa zeigen die Wohnungsmärkte von Metropolen und auch regionalen Standorten beeindruckende Wachstumsraten, berichtet **Thomas Beyerle,** Group Head of **Catella Research.** Die Analyse der europäischen Wohnungsmärkte ließe sich in einer kurzen Formel zusammenfassen. Mieten und Kaufpreise steigen. Die Renditen sinken. Noch nie seit Ende der 1970er Jahre sei die Diskrepanz zwischen Mieten und Kaufpreisen in Europa so ausgeprägt gewesen. Urbanisierung, Dichte und Grundstückspreissteigerung gingen Hand in Hand, so Beyerle. Das führt aus PLATOW-Sicht vielleicht ein wenig in die Irre. Hauptgrund der Preissteigerungen bzw. sinkenden Ankaufsrenditen dürfte die Zinsentwicklung sein. Arbitrage-Prozesse führen in der Nullzins-Ära zur hoffnungsgetriebenen „Null-Rendite-Immobilie", wie wir im kommenden PLATOW Special Immobilien weiter ausführen werden. Hohe Renditen aus sinkenden Anleiherenditen sind endlich. Steigende Mieten und Preise hängen dagegen von nicht endlichen volkswirtschaftlichen Prozessen ab.

Catella Research hat erneut den gewerblichen Wohnimmobilienmarkt von 59 Städten in 19 Ländern Europas insbesondere auch mit Blick auf den Zusammenhang zwischen BIP und Wohnungspreisen analysiert. In 15 Ländern erwirtschafte die Hauptstadt das höchste BIP. Folglich sind auch die Wohnimmobilienpreise hier am teuersten. Ausnahmen sind Deutschland, Österreich, Spanien und die Schweiz, wo die Wohnungspreise in der Hauptstadt nicht das höchste Niveau ausweisen. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (alle Baujahre) der 59 untersuchten Städte liegt derzeit bei 15,13 Euro pro qm. Das relativiert aus PLATOW-Sicht die politische Diskussion um das deutsche Mietniveau. Im Durchschnitt geben die Einwohner von Genf mit 28,50 Euro, Paris mit 27,90 Euro und Dublin mit 26 Euro das meiste Geld für eine Mietwohnung aus. Nur Oslo und Luxemburg erreichen noch die Marke von über 25 Euro. Die günstigsten Mietpreise finden sich mit 8,50 Euro in Riga, gefolgt von Lüttich mit 9 Euro.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Europa (alle Baujahre) beträgt derzeit 4 594 Euro pro qm. Die Preise reichen von 1 450 Euro in Riga bis 16 420 Euro in London. Die durchschnittliche europäische Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser liegt derzeit bei 3,72%. Das entspricht der 27-fachen Nettokaltmiete. Die niedrigste Rendite aller europäischen Wohnungsmärkte ist in Stockholm mit 1,75% bzw. der 57-fachen Jahresmiete zu finden, gefolgt von Zürich mit 1,9%. Catella erwartet weiter steigende Preise. ■

Finanzierungsstimmung bleibt mau

EINZELHANDEL WIRD ZUR HEISSEN KARTOFFEL — Der vom **ZEW** und **JLL** ermittelte „Deutsche Immobilienfinanzierungsindex" bleibt als Stimmungsindikator für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland auch im dritten Quartal bei nur geringer Veränderung zum Vorquartal weiter im negativen Bereich. Damit bestätigt sich der Trend der vergangenen drei Jahre. Für die nächsten sechs Monate sind die Erwartungen deutlich eingetrübt, notiert **Anke Herz,** Team Leader Debt Advisory bei JLL. Dabei hatte sich das erste Halbjahr mit Ausnahme des Einzelhandelssektors noch gut gehalten.

Die Assetklasse Einzelhandel erreicht bezüglich der Zukunftserwartungen einen neuen Tiefstand. Kein einziges teilnehmendes Institut erwartet derzeit noch eine Verbesserung für die Finanzierung des stationären Einzelhandels. Zwei Drittel prognostizieren weitere Verschlechterungen. Auch die anderen Nutzungsarten bewerten die Befragten in der zweiten Jahreshälfte eher pessimistisch. Diese Daten seien zwar noch nicht besorgniserregend, jedoch könne der konjunkturelle Abwärtstrend die Immobilienfinanzierung noch stärker belasten, warnt **Carolin Schmidt** vom ZEW. ■

PERSONALIE

BERLIN — Die **Dorea-Gruppe** hat **Stephan Demmerle** (48) zum neuen Chief Operating Manager berufen. **Oliver Beck** (53) übernimmt den Posten des Chief Financial Manager.

DAS NEUESTE IN KÜRZE

BRAUNSCHWEIG — Warburg-HIH Invest Real Estate hat ein 12 350 qm Gesamtmietfläche umfassendes Bürogebäude von **Siemens Mobility** erworben.

HAMBURG — HanseMerkur Grundvermögen hat für ihren offenen Immobilienspezialfonds **HMG Grundwerte Wohnen PLUS II** eine innerhalb der Quartiersentwicklung „Jenfelder Au" liegende, 11 200 qm große Projektentwicklung erworben.