

DER PLATOW Brief

EXKLUSIV-RECHERCHEN AUS DEN TOP-ETAGEN

Nr. 1 | Mittwoch, 6. Januar 2010

HIGHLIGHTS HEUTE

VW – Keine baldige Übernahme von MAN	2
Wiesbadener Volksbank trotz der Krise	2
Das Milliardengeschäft mit Videospielen	3
Managerelite rüstet sich für Davos	4

TOP-THEMA

BHF-Bank sieht sich von Deutscher Bank nicht an Kandare genommen

VON HALLER ALS AUFPASSER? — Für den Vorstand der **BHF-Bank** war es sicher eine kleine Überraschung, als zum Jahreswechsel der neue **Sal. Oppenheim**-Chef **Wilhelm v. Haller** in Personalunion auch mit der Führung der Frankfurter Tochterbank betraut wurde. Hatten die BHF-Vorstände doch gehofft, dass nach dem Auslaufen des Vertrags von **Matthias Graf v. Krockow** einer der ihren das Sprecher-Amt ergattern könne. Als Favorit galt denn auch Privatkunden-Vorstand **Björn H. Robens**. Doch der künftige Eigentümer, die **Deutsche Bank**, drängte offensichtlich auf eine andere Lösung. In BHF-Kreisen heißt es dennoch beschwichtigend, dass mit der Personalie das Institut keineswegs nun an die kurze Leine genommen werde. So habe v. Haller, der als Statthalter der Deutschen Bank gilt, ebenso wie sein Vorgänger lediglich die Funktion des Vorstandssprechers und nicht die eines Vorstandsvorsitzenden erhalten. Auch habe der ehemalige Deutschbanker bei der BHF-Bank keinerlei operative Aufgaben übernommen.

Nichts dran ist indes an Spekulationen, die Deutsche Bank könnte angesichts der jüngsten Vorfälle um Billig-Kredite an einzelne Clan-Mitglieder die Hälfte des Kaufpreises für Sal. Oppenheim vorerst einbehalten, um sich gegen mögliche bislang noch unentdeckte Risiken bei dem Privatbankhaus abzusichern. Wie es aus dem Umfeld der Deutschen Bank heißt, werde der volle Kaufpreis von 1 Mrd. Euro wie geplant zum Closing überwiesen.

Derweil feiert der am 15.1. aus dem Amt scheidende Sal. Oppenheim-phG **Dieter Pfundt** in einer Abschiedsmail an seine Mitarbeiter die vergangenen Erfolge der von ihm geführten Investmentbanking-Abteilung. Das Investmentbanking von Sal. Oppenheim habe „in den letzten 10 Jahren kontinuierlich Spitzenplätze in den League Tables neben den Großen unserer Branche eingenommen“, schreibt Pfundt. Auch werde die Investmentbanking-Sparte nach dem „schmerzhaften, aber nicht bedrohlichen“ Verlustjahr 2008 für das vergangene Jahr wieder schwarze Zahlen ausweisen. Damit, so Pfundt, habe

der Bereich eine Leistung gezeigt, „die alle Lügen straft, die noch vor kurzem die Leistungsfähigkeit und Qualität unseres Investmentbankings in Zweifel gezogen haben“.

Westerwelle in der Steuerfalle

DER FDP-CHEF MUSS LIEFERN — Es sei die beste Kritik, die sich eine Regierungspartei wünschen könne, wenn sie für die Einhaltung von Wahlversprechen von der Opposition scharf angegangen werde, konterte Vizekanzler **Guido Westerwelle** nach der Weihnachtspause die wachsende Kritikelei an den Steuersenkungsplänen der FDP. Der Oberliberale gab damit auch gleich die Marschrichtung seiner Partei für das traditionelle Drei-Königstreffen vor. Natürlich weiß der Außenminister nur zu gut, dass seine gefährlichsten Kritiker nicht in der Opposition, sondern gemeinsam mit ihm am Berliner Kabinetttisch sitzen. Mit seinem Wahlkampfschlager von einem einfacheren, gerechteren und vor allem niedrigeren Steuersystem hat Westerwelle der FDP ein Rekordergebnis beschert und der CDU gleich reihenweise Wähler abspenstig gemacht, die sich frustriert durch die Sozialdemokratisierung der Union unter Kanzlerin **Angela Merkel** von der CDU abgewandt hatten. Diesen Raubzug in ihrem ureigensten Gehege hat die Union dem FDP-Chef keineswegs verziehen. Seit geraumer Zeit sticheln denn auch CDU-Granden wie Finanzminister **Wolfgang Schäuble** und Fraktionsvize **Michael Meister** gegen Westerwelles Steuersenkungspläne.

Angesichts einer 2010 auf Rekordhöhe zutreibenden Neuverschuldung bleibt es Westerwelles Geheimnis, wie er die im Koalitionsvertrag festgeschriebenen Steuerentlastungen von 24 Mrd. Euro für 2011 finanzieren will. Doch der Vizekanzler hat gar keine andere Wahl, als weiterhin stur an seinem Steuersenkungskurs festzuhalten. Denn die Einhaltung des liberalen Steuerversprechens ist für die FDP und ihren Parteichef längst zur Glaubwürdigkeitsprobe geworden. Westerwelle muss liefern, sonst droht den Liberalen ein ähnlicher Absturz in der Wählergunst wie den Sozialdemokraten nach deren gebrochenem Versprechen, die Mehrwertsteuer nicht zu erhöhen. 2011 drohen gleich in 6 Bundesländern Landtagswahlen, darunter im für die Bundesratsmehrheit wichtigen Baden-Württemberg, dem Stammland der FDP.

Bis dahin hoffen die Liberalen, dass der erwartete Konjunkturaufschwung es schon richten werde und die Finanzierungslücken wie von selbst verschwinden. Doch diese Hoffnung könnte sich schon bald als trügerisch erweisen. Mit dem rasant steigenden Schuldenberg vor Augen und der näherrückenden Schuldenbremse wächst der Druck, die Einnahmeseite

wieder aufzubessern. Die Alternative, die Ausgaben drastisch zu kürzen, wird zwar stets, nicht zuletzt von den Liberalen, beschworen, gilt aber als politisch schwer durchsetzbar. Insbesondere Merkel kann sich noch gut daran erinnern, wie ihr Amtsvorgänger **Gerhard Schröder** mit seinen Sozialreformen bei der Bundestagswahl 2005 Schiffbruch erlitten hatte. Mit dem fiskalischen Taschenspielertrick, Einkommensteuer runter, Mehrwertsteuer rauf, wird Westerwelle seine Glaubwürdigkeit jedenfalls kaum retten können.

Der sich abzeichnende Spagat zwischen Steuerreform und Haushaltskonsolidierung droht denn auch die bei der Bundestagswahl so hervorragend gelungene „Arbeitsteilung“ zwischen Union und FDP zu zerstören. Die sozialdemokratisierte Union wilderte im Revier der SPD und die FDP sammelte die von der CDU enttäuschten Wirtschaftsliberalen ein. Mittlerweile fürchtet die CDU, dass sie für die Haushaltskonsolidierung zuständig sein soll, während sich die Liberalen als Steuersenkungspartei profilieren. Auf eine solche Arbeitsteilung will sich die Union jedoch keinesfalls wieder einlassen. Für weiteren Zündstoff im Koalitionsstreit ist jedenfalls auch nach den Klausurtagungen von FDP und CSU gesorgt. ■

Volkswagen – Baldige Übernahme von MAN unwahrscheinlich

PIECH-BERATER GEBEN VORERST ENTWARNUNG — Der Abschied fast der gesamten Führungsriege von **MAN** und die Tatsache, dass der neue MAN-Lenker **Georg Pächta-Reyhofen** nur zum Sprecher und nicht zum Vorsitzenden des MAN-Vorstands berufen wurde, hat die Spekulationen in München über eine kurz bevorstehende Einverleibung der Lkw-Schmiede durch die gefräßigen Wolfsburger über die Weihnachtstage beflügelt. Jetzt ist zu hören, dass aus dem Umfeld von **Volkswagen**-Patriarch **Ferdinand Piech**, der auch Oberaufseher bei MAN ist (VW-Anteil 29%), erst einmal Entwarnung gegeben wurde. Demnach sei momentan kein Angebot geplant. Angesichts der guten Kursentwicklung der MAN-Papiere im vergangenen Jahr (aktuell 55 Euro) und des hohen Preises für **Porsche** hat VW-Finanzchef **Hans Dieter Pötsch** derzeit ohnehin genug damit zu tun, Anleger und Rating-Agenturen bei Laune zu halten. Auch auf einer anderen Baustelle müsste Piech zuerst noch aufräumen. So schließt **Leif Östling**, Chef der zweiten VW-Beteiligung **Scania** (Anteil 70%), Kooperationen mit dem Konkurrenten anders als MAN beharrlich aus. Der renitente Scania-Chef ist in Schweden nicht ohne Einfluss. ■

Bundesbürger trauen sich langsam wieder an die Börse

PRIVATVERMÖGEN 2009 GESTIEGEN — Die Deutschen haben ihrem Ruf als Nation von Sparern auch 2009 alle Ehre gemacht. Schätzungen zufolge ist das Bruttovermögen der privaten Haushalte im vergangenen Jahr auf 4,64 Billionen

Euro angewachsen (Quelle: **Allianz Global Investors**). Dies entspricht einem Plus von 4,4% gegenüber Vorjahr, in dem das Vermögen leicht geschrumpft war. Die Bürger haben daraufhin ihr Geld noch besser zusammengehalten als sonst (Sparquote von 11,2%). Auch der Umschwung an den Börsen unterstützte sie darin, Verluste wieder auszugleichen.

Mit der Erholung an den Börsen kehren die privaten Anleger zurück. Allianz Global Investors, Deutschlands größter Asset Manager, geht davon aus, dass das Fondsvermögen der privaten Haushalte inzwischen wieder das Volumen von 2007 erreicht hat. Bei reinen Aktienanlagen sind die Deutschen traditionell vorsichtiger. Hier liegt der Bestand nach Erhebungen der **Deutschen Bundesbank** auf dem Stand von 1995. Priorität hat die Sicherheit der Geldanlage: Der Renner waren 2009 kurzfristig verfügbare Anlagen, z. B. auf Tagesgeldkonten, deren Bestand auf rd. 630 Mrd. Euro angewachsen ist (+20%) und damit die ebenfalls angestiegenen Spareinlagen i. H. v. 580 Mrd. Euro mittlerweile übertrifft. Diese Zuwächse gingen zu Lasten von Termineinlagen, die auf Grund des geringen Zinsniveaus die größten Abflüsse verzeichneten.

Allen Klagen über die Banken-Zunft zum Trotz: Die Deutschen vertrauen den Großteil ihres Vermögens (38%) nach wie vor den Kreditinstituten und Sparkassen an. Versicherungen und Wertpapiere liegen mit jeweils rd. 28% etwa gleichauf. Pensionsrückstellungen bleiben konstant bei 6%. ■

Wiesbadener Volksbank mit Ergebnissprung im Krisenjahr 2009

GUTER INDIKATOR FÜR WGZ UND DZ BANK-ERGEBNIS — Als erstes Kreditinstitut stellt die **Wiesbadener Volksbank** traditionell schon in der ersten Januarwoche ihr Ergebnis für das abgelaufene Jahr vor. Das beschert dem mit allen Wassern gewaschenen Vormann **Rolf Hildner**, der auch dem Aufsichtsrat der **DZ Bank** vorsteht, nicht nur eine gehörige Portion Aufmerksamkeit. Gleichzeitig sind die Ergebnisse der Wiesbadener, die zu den größten Volks- und Raiffeisenbanken Deutschlands gehören, immer auch ein guter Indikator dafür, wie sich alle anderen Kreditinstitute im vorangegangenen Jahr geschlagen haben.

Während viele der größeren Privaten mit Ausnahme der **Deutschen Bank** 2009 am liebsten schnell vergessen würden, ist es bei den Genossen nach unseren ersten Informationen sehr ordentlich gelaufen. Das gilt für viele Primärinstitute ebenso wie für die **WGZ Bank** und, wenn auch in etwas geringerem Ausmaß, die **DZ Bank**. Das genossenschaftliche Spitzeninstitut soll 2009 passabel abgeschnitten haben. Dabei haben sicherlich auch Wertaufholungen in den eigenen Beständen geholfen, von denen auch die Wiesbadener gestärkt zu berichten wussten. Insgesamt wird sich die genossenschaftliche Säule 2009 spürbar von den öffentlich-rechtlichen absetzen. Viele Landesbanken dürften Schwierigkeiten haben, überhaupt schwarze Zahlen zu präsentieren. In der Folge leiden auch die Sparkassen, die wie zuletzt in Bayern weitere

Abschreibungen auf ihre Einlagen fürchten müssen. Bei den Landesbanken, die immer noch ein komfortables Personalpolster mit sich herumtragen, wird es 2010 außerdem kaum ohne kräftigen Personalabbau abgehen. Hier haben die Genossen bereits ihre Hausaufgaben gemacht.

Wiesbadens Volksbank-Chef Hildner kann u. a. auf die 2009 durchgezogene Fusion mit dem Nachbarinstitut aus Eltville verweisen. Für das gerade angebrochene Jahr, in dem das traditionsbewusste Institut sein 150. Jubiläum feiert, hat sich Hildner vorgenommen, das Private Banking deutlich auszubauen. Für 2009 berichtet Hildner, der im Vorstand nach der Pensionierung des früheren Eltville-Chefs **Bruno Brog-sitter** jetzt von **Stefan Eckhardt** sowie weiterhin von **Erwin Deuser** unterstützt wird, von einem Ergebnisplus von 15% auf 44 Mio. Euro vor Bewertung. Nach Bewertung ist das Plus noch deutlicher, da die Risikovorsorge niedrig gehalten wurde. Während es bei den Provisionen ein leichtes Minus von 1,2% gab, konnte der Zinsüberschuss als wichtigster Ergebnisträger mit 19% deutlich zulegen. Positive Effekte aus der Fristentransformation spielen hier ebenso eine Rolle wie das Kreditgeschäft, dessen Volumen um 4,6% zugelegt hat. ■

Erfolg der Games-Branche ist doch kein Selbstläufer

NEUE SEGMENTE VERDRÄNGEN PLATZHIRSCHE — Lange Zeit hatte es so ausgesehen, als sei das Wachstum der Videospiele-Industrie unbegrenzt. Innerhalb weniger Jahre hat sie sich von einer Special-Interest-Nische zu einem Milliardenmarkt der Unterhaltungsindustrie gemauert. Weltweit werden hier inzwischen mehr als 55 Mrd. Euro umgesetzt (Quelle: **Price-waterhouseCoopers**). Die Prognosen der PwC-Berater, die von weiteren Wachstumsraten von mehr als 7% per annum mindestens bis zum Jahr 2013 ausgehen, dürften sich allerdings als zu optimistisch erweisen. Dabei waren diese Schätzungen gar nicht einmal unplausibel. Im Wesentlichen beflügelten zwei Faktoren den Absatz, so dass es schien, der Spielmarkt könne sich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abkoppeln: Erstens das soziale Phänomen, sich in wirtschaftlich ungemütlichen Zeiten in die eigenen vier Wände zurück-zuziehen und verstärkt in die häusliche Freizeitgestaltung zu investieren. Zweitens sorgte die Erschließung immer neuer Zielgruppen und Segmente wie Frauen und Senioren bzw. Lernspiele für zweistellige Zuwächse.

Doch das Gros der Marktteilnehmer erweist sich als nicht rezessionsresistent. In den USA, dem weltweit wichtigsten Absatzmarkt für die Games-Industrie, gingen die Verkäufe in der ersten Jahreshälfte 2009 nach Angaben der Marktforscher der **NPD Group** um etwa 30% zurück. In Deutschland, nach Großbritannien und Frankreich der größte Einzelmarkt im EMEA-Raum, stagnierte der Umsatz bei 649 Mio. Euro (laut **Bundesverband Interaktive Unterhaltungssoftware**). Ins Straucheln sind vor allem große Hersteller wie der langjährige Weltmarktführer **Electronic Arts** gekommen, dem die hohen

Entwicklungskosten über den Kopf wuchsen und dessen Spiele sich zudem als Ladenhüter entpuppten. Die neue Nummer eins im Spielmarkt heißt **Activision Blizzard**, dessen Erfolg allerdings auf einzelnen Verkaufsschlägern beruht. Allein mit dem Rollenspiel „World of Warcraft“ erzielt der Konzern rd. 40% seines Umsatzes, der im Gj. 2009 auf voraussichtlich 4 Mrd. US-Dollar beziffert wird.

Den etablierten Herstellern machen zunehmend Online-Spiele Konkurrenz. Diese sind – zumindest in einer abgespeckten Variante – häufig kostenlos zu haben und nach Angaben des US-Marktforschungsunternehmens **comScore** das am schnellsten wachsende Segment der Branche. Zum Boom dieser Spiele trägt auch die Beliebtheit sozialer Netzwerke wie **Facebook** bei. Auf diesen Plattformen werden die in der Herstellung vergleichsweise günstigen Spiele immer häufiger auch als kostenpflichtige Premiuminhalte angeboten. ■

Handwerk geht in die Offensive

PRÄSENZ AUF DER HANNOVER MESSE — Das deutsche Handwerk mit seinen vielen kleinen und mittleren Betrieben bildet auf dem Zulieferersektor ein wesentliches Kernstück der deutschen Wirtschaft, wird aber immer noch unter Wert gehandelt. Das soll sich jetzt ändern, durch eine stärkere Messepräsenz einzelner Betriebe im Rahmen von Gemeinschaftsständen, die vom **Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH)**, einzelnen Bundesländern und Handwerkskammern unterstützt werden. Gerade in schwierigen Zeiten will das Handwerk mit solchen Aktionen gegensteuern.

Eine Bühne für solche Auftritte wird die **Hannover Messe 2010** sein, die vom 19. bis 23.4. in der niedersächsischen Metropole stattfindet. Mit der weltgrößten Schau ihrer Art verbindet der Beobachter immer noch viel zu sehr die Groß-industrie. Aber auch Handwerksbetriebe passen durchaus dorthin, denn sie arbeiten heutzutage ganz anders als früher, wie **Otto Kentzler**, Präsident des ZDH, betont: „Durch Kooperationen, neue Zulieferstrukturen und intensive Export-tätigkeiten richten sich auch Handwerksbetriebe zunehmend international aus.“ Mit der **Industrial Supply** haben auch Handwerksbetriebe auf der Hannover Messe einen Marktplatz, auf dem sie ihre Kompetenz unter Beweis stellen können. ■

Verbessertes Klima im Mittelstand

ABER ZAHLUNGS-AUSFÄLLE BEI VIELEN KUNDEN — Angesichts der schwierigen Wirtschaftslage wird vielfach verspätet oder gar nicht gezahlt. Leidtragender dieser Entwicklung ist auch der deutsche Mittelstand, wie die **Deutsche Bank** im Rahmen einer Umfrage festgestellt hat. Viele mittelständische Betriebe rechnen jedenfalls mit Zahlungsausfällen bei ihren Kunden, was den Mittelstand allerdings nicht davon abhält, etwas optimistischer in die Zukunft zu blicken. So deutet das von der **KfW** und dem **ifo-Institut** ermittelte Geschäftsklima ►

erstmal seit Mitte 2008 wieder auf eine leichte Verbesserung hin. Nach den schweren Rückschlägen der Vormonate befindet sich der Mittelstand damit auf dem Weg zur Normalisierung, von der die unflexibleren Großunternehmen noch weit entfernt sind. Die von ifo und der KfW beobachtete Dynamik ist nach Angaben von **Norbert Irsch**, Chefvolkswirt aus dem Hause KfW, von einem sich selbst tragenden Aufschwung noch weit entfernt.

Das verlangt auch den Unternehmen weiterhin effizienzsteigernde und kostendämpfende Maßnahmen ab. Eine der leichtesten Übungen ist ein professionelles Liquiditätsmanagement. „Gerade in einer Krise sind rechtzeitige und vollständige Informationen über die eigene Finanzlage wichtig“, warnt die **Deutsche Bank**. Das gelte für Zahlungsströme im Unternehmen wie auch für Risiken im Zusammenhang mit Lieferanten und Abnehmern. Trotz allem verfügten erst 77% der Unternehmen über eine optimale Liquiditätssteuerung. ■

COMMUNITY

40. WORLD ECONOMIC FORUM IN DAVOS — Das 1971 vom deutschen Wirtschaftswissenschaftler **Klaus M. Schwab** gegründete **World Economic Forum** in Davos findet in diesem Jahr vom 27. bis 31.1. zum 40. Mal statt. Wie schon 2009 steht der „Gipfel“ der Größen aus Politik, Wirtschaft und Kultur auch 2010 ganz im Zeichen der Wirtschafts- und Finanzkrise. Ging es vor einem Jahr noch darum, die Welt nach der Krise neu zu formen („Shaping the Post-Crisis World“), sind die „Weltverbesserer“ aus den Top-Etagen auch diesmal mit dem Motto „Improve the State of the World: Rethink, Redesign, Rebuild“ ganz in ihrem Element. Die Wirtschaftsfachleute unter den ca. 2 200 erwarteten Gästen wird vor allem die Frage interessieren, wie sich die Geldschwemme besser eindämmen lässt, mit der es die ganze Welt zu tun hat seit Regierungen und Notenbanken den Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise mit extrem expansiven Maßnahmen begegnet sind. Die überreichliche Geldversorgung hat die Gefahr erneuter Blasenbildung stark vergrößert. Auch Fragen von mehr Transparenz, schärferer Regeln und verbesserter Aufsicht stehen ganz oben auf der Agenda. Doch nicht nur der Blick auf kurzfristige Entwicklungen interessiert die prominenten Teilnehmer, darunter Staatsoberhäupter aus über 40 Ländern, Nobelpreisträger und sogar Bühnenstars. Traditionell werfen sie ein Auge auf die Trends der Zukunft wie Alterung der Gesellschaft, Klimawandel, Gefahr durch Terror und Pandemien. Als Co-Chairs fungieren in diesem Jubiläumsjahr u. a.

Melinda French Gates, die Frau von **Bill Gates**, von der **Bill & Melinda Gates Foundation**, der größten Privatstiftung der Welt, und **Josef Ackermann** von der **Deutschen Bank**.

BEILAGEN

PLATOW IMMOBILIEN — Weshalb Marktschwankungen in Deutschland zunehmen, erläutert Experte **Thomas Beyerle**.

PLATOW PROGNOSE 2010 — Stock Picking und optimales Timing gehören mehr denn je zu einer erfolgreichen Anlagestrategie. Gerade im neuen Jahr kommt es ganz besonders darauf an, die richtige Aktie zum geeigneten Zeitpunkt zu kaufen, denn der Markt wird in seiner ganzen Breite sicher nicht noch einmal ein so gutes Jahr hinlegen wie 2009. In der PLATOW Prognose lesen Sie, was Sie jetzt ruhigen Gewissens kaufen können. Am besten gleich bestellen (Fax: 069 236909).

ZU GUTER LETZT

Das Buch zum Deutsche Bank-Preis

Zu einem Finanzzentrum von Weltrang gehört die entsprechende akademische Debatte. Auch in dieser Beziehung hat Frankfurt mit dem **House of Finance** Boden gut gemacht. Die **Universität Frankfurt** gilt heute als führend in der Finanzwissenschaft und im Dialog mit Geschäftsbanken und der Zentralbank. Der Förderung dieser Rolle Frankfurts dient auch der „**Deutsche Bank** Prize in Financial Economics“, der mittlerweile zum dritten Mal verliehen wurde an herausragende Forscher wie **Eugene Fama** (University of Chicago), **Michael Woodford** (Columbia University) und zuletzt **Robert J. Shiller** (Yale University). Alle drei Wissenschaftler sind vor allem deshalb so bekannt geworden, weil sie mit ihren Lehren und Veröffentlichungen eine Brücke von der Theorie zur Praxis geschlagen haben. Jetzt ist das Buch zur Preisverleihung an Woodford beim Wissenschaftsverlag **Springer** (145 S., 96,25 Euro) erschienen mit Aufsätzen zur Geldpolitik, der derzeit viel abverlangt wird, um die Wirtschafts- und Finanzkrise zu bewältigen. Gerade Woodfords Analysen und Handlungsempfehlungen in Sachen Preisstabilität sind zurzeit hochaktuell.

„Wenn ein Jahr nicht leer verlaufen soll, muß man beizeiten anfangen.“

GOETHE

Es grüßt Sie herzlichst
Das PLATOW Team



Deutsche Büromärkte – Die Mieten sinken auch 2010 moderat

DIP-JAHRESBILANZ 2009 — Anders als die internationalen Chartered Surveyors ermitteln die **DIP – Deutsche Immobilien-Partner** die Daten von 15 deutschen Büromärkten mit durchschnittlichen Mieten und geben damit einen wahrscheinlich besseren Überblick über die realistische Marktsituation. Die Aussagefähigkeit von Spitzenmieten ist in der Diskussion, da sie auf Grund eines sich ändernden Knappheitsverhaltens bei einem Marktanteil von 3 bis 5% nicht mehr automatisch als repräsentativ anzusehen sind. Die Analyse ermöglicht Querschnittsvergleiche zwischen den Märkten in West- und Ostdeutschland und zwischen Städten verschiedener Marktgröße. DIP wurde 1988 gegründet und sieht sich als bedeutendster Maklerverbund Deutschlands. DIP-Partner sind **Aengevelt, Arnold Hertz, Ellwanger & Geiger, BUM, Fürst,**

DIP-Büromärkte 2009

	Umsatz* in qm		Spitzenmiete		Mittlere Miete City in €		Leerstand in %	
	09	08	09	08	09	08	09	08
Berlin	420 000	471 000	20,2	22	15,00	16,50	8,4	8,2
Bremen	82 000	73 000	12,5	13	8,00	8,00	3,6	3,5
Dresden	52 000	50 000	10	10	8,00	8,00	13,8	13,6
Düsseldorf**	225 000	425 000	22,5	23,5	16,50	16,50	10,3	9,8
Essen	115 400	151 000	12	13	9,00	9,50	6,0	5,7
Frankfurt a.M.**	360 000	494 000	35	38,5	22,00	24,00	14,3	13,9
Hamburg	350 000	550 000	24	24	13,50	14,00	7,5	6,7
Hannover	150 000	142 000	14	12,5	9,50	9,50	4,8	3,8
Köln	200 000	292 000	21	23,5	12,50	13,00	8,3	9,6
Leipzig	115 000	85 000	12	11	7,90	7,50	19,2	21,3
Magdeburg	25 000	20 000	10,5	10,5	7,80	8,00	14,7	14,8
München**	540 000	765 000	33	33	14,90	16,50	9,7	9,1
Nürnberg	40 000	64 000	12	12	10,00	10,00	7,3	7,3
Rostock	10 000	12 000	12	12	9,50	8,50	9,2	10,0
Stuttgart	171 000	180 000	18	18	13,60	14,50	6,1	6,2
DIP-Büromärkte	2 855 400	3 774 000	23,2	25,2	14,20	15,50	9,3	9,0

* inklusive Eigennutzer ** inkl. Umland

KSK-Immobilien, Robert C. Spies, Spiegelfeld und die **TLG Niederlassung Süd.**

Die Wirtschafts- und Finanzkrise hat 2009 die Büromärkte erreicht. Insgesamt beträgt der Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer in den 15 deutschen DIP-Standorten knapp 2,9 Mio. qm. Dies bedeutet einen markanten Rückgang um rd. 24% und entspricht dem Niveau der Jahre 2002 bis 2004. Die sieben größten deutschen Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) wurden mit einem Minus

von durchschnittlich rd. 29% besonders schwer gebeutelt.

Der stärkste Büromarkt war 2009 wie in den Vorjahren und trotz eines Umsatzrückgangs von 29% mit rd. 540 000 qm wieder München, gefolgt von Berlin mit 420 000 qm (-11%), Frankfurt mit 360 000 (-27%) sowie Hamburg mit 350 000 qm und einem Minus von 36%. In Düsseldorf betrug der Rückgang mit 225 000 qm sogar 47%. Nur in Stuttgart wurde mit 171 000 qm das Umsatzvolumen des Vorjahrs nahezu erreicht (-5%). Anders als in den großen Bürozentren konnten die fünf Nebenstandorte Leipzig (+35%), Magdeburg (+25%), Bremen (+12%), Hannover (+6%) und Dresden (+4%) ihre Umsatzergebnisse ungeachtet der Krise sogar verbessern.

Damoklesschwert für die Büromärkte ist der Anstieg der Leerstände und die Unsicherheit über die volkswirtschaftlichen Entwicklungen bzw. die verzögerte Flächenanpassung der Unternehmen. In den 15 analysierten deutschen Märkten stiegen die Leerstände um rd. 350 000 qm auf ca. 9,78 Mio. qm. Damit erhöhte sich die Leerstandsquote von 9 auf 9,3%. Die gewichtete Spitzenmiete in den 15 deutschen Büromärkten sank um ca. 8% auf rd. 23,20 Euro. Das durchschnittliche Mietniveau für Büroflächen in Citylagen reduzierte sich ebenfalls um ca. 8% auf rd. 14,20 Euro.

Für 2010 erwartet DIP in den meisten Büromärkten eine Stabilisierung des Büroflächenumsatzes. Viele Unternehmen sind verunsichert und werden vorerst nicht expandieren. Folge sind kurzfristige Vertragsverlängerungen im Bestand und eine Verschiebung von Neuanmietungen. Der Leerstand wird trotz reduzierter Fertigstellungsvolumina weiter steigen. Hinzu kommt, dass auf Grund von Personalabbau und der klaren Unternehmensvorgabe zur Flächenoptimierung der Bedarf an Büroflächen je Mitarbeiter sinkt. Dennoch bleiben lt. DIP die Vermarktungschancen für moderne Bürogebäude mit entsprechender Ausstattung in gefragten Lagen relativ gut. In weniger nachfragegerechten Bestandsgebäuden (veraltet, B-Lagen, geringere Flächen- und Energieeffizienz etc.) ist mit einem markanten Anstieg des Leerstands zu rechnen. PLATOW weist unter Kapitalanlagegesichtspunkten seit 15 Jahren regelmäßig darauf hin, dass nach Ablauf der ersten Mietvertragsperiode aus den meisten Gebäuden eine schwächere Qualität wird. Dies zeigt sich gerade auch in dieser Krise, die wieder manche Anlage-Kalkulationen zerlegen wird. Ebenso wird sich der Trend sinkender Büromieten voraussichtlich fortsetzen. Neben einer weiteren Zunahme von Incentive-Angeboten rechnet DIP für die Mehrzahl der Städte weiterhin mit moderat sinkenden Mieten. Dieser Rückgang wird in einfachen Lagen markanter als im Spitzensegment ausfallen. ■

CRE im Clinch mit HSH Nordbank

LANDESBANK SOLL FONDS RÜCKABWICKELN — Die **Colonia Real Estate (CRE)** fordert von der **HSH Nordbank** die Rückabwicklung des Pflegeheimfonds **HGA/Colonia CareConcept I**. Die ehemalige, inzwischen per MBO abgespaltene Fondstochter der CRE hatte den Pflegeheim-Fonds in expansiven Tagen ▶

der Branche konzipiert. Er entsprach damals den Marktgegebenheiten und war professionell konstruiert. Den Vertrieb sollte die Fondstochter der HSH-Gruppe, die **HGA Capital**, übernehmen. Das waren gute Voraussetzungen.

Jetzt moniert die CRE, dass durch negative Schlagzeilen rund um die HSH Nordbank und ihre Töchter der Vertrieb schwer beeinträchtigt worden sei. HGA Capital habe nur rund 29% des geplanten Volumens bei Anlegern platzieren können. Vergleichbare Wettbewerbsprodukte im Pflegeimmobilienbereich mit ähnlichen Konzepten würden deutlich bessere Platzierungsergebnisse aufweisen. Die CRE fordert deshalb die komplette Rückabwicklung des Fonds. Die Platzierungsgarantin **HSH Equity Partners** müsse sonst ca. 20 Mio. Euro Kapital zuschießen.

Parallel hat die CRE eine Inanspruchnahme aus einer Unterpriorisierungsgarantie in Höhe von 5 Mio. Euro abgelehnt und hierzu vergangene Woche den Rücktritt bzw. die Kündigung erklärt. Gespräche mit institutionellen Investoren, die die CRE vermittelt habe, seien vom Vorstand der **HSH Real Estate** ohne Begründung abgelehnt worden. CRE geht davon aus, dass der Verkauf der im Fonds befindlichen Pflegeimmobilien mit „allenfalls geringen Einbußen möglich“ sein dürfte.

PLATOW-Fazit: Zumindest ist es ein Novum, dass die Diskussion um Schuldzuweisungen bei Fonds-Vertriebsflops zwischen Initiator und Vertriebspartner in der Öffentlichkeit ausgetragen wird. Vor dem Hintergrund der Entwicklung beider Unternehmen und des totalen Marktzusammenbruchs über Schuldzuweisungen und -verteilung zu diskutieren, ist aus der Entfernung müßig. Für Anleger dürfte die Rückabwicklung sicherlich die beste Möglichkeit sein. Den Rest der Verlustaufteilung werden Gerichte zu entscheiden haben. ■

Wie sich die Immobilienmärkte in den nächsten 10 Jahren entwickeln

DEUTSCHE MÄRKTE KOCHEN IM EIGENEN SAFT – Degi-Researcher **Thomas Beyerle** schaut zehn Jahre voraus. Sicherlich ist das mutig, aber PLATOW verweist auf die alte Statistikregel, dass Prognosen umso genauer sind, je weiter sie in die Zukunft reichen. Beyerle zeigt auf, dass die Immobilienwirtschaft sich weit kontinuierlicher entwickle als die vergangenen Jahre der Virtualisierung der Immobilie dem Betrachter glauben machten.

Basis der Überlebensstrategien der kommenden Jahre sind dennoch die Auswüchse der jüngeren Vergangenheit und die daraus resultierende Krise. Die Dramaturgie der vergangenen Jahre mit ihren hohen Ausschlägen bedingt lt. Beyerle, dass auch für die kommenden Jahre die Heftigkeit von Marktschwankungen zunehmen wird. Die fast schon traditionelle deutsche Marktstabilität werde sich strukturell ändern. Dies sei nicht zuletzt das Resultat einer immer engeren Korrelation der Immobilienmärkte mit den Kapitalmärkten.

Auf der räumlichen Betrachtungsebene steht ein Jahrzehnt mit einer zunehmenden Spreizung zwischen den Metropolregi-

onen und der Provinz bevor. Bereits heute speisen sich über 80% der gewerblichen Anmietungen aus dem Großraum selbst. Echte Zuzüge würden sich in das Wahrscheinlichkeitsspektrum eines Lottogewinns einreihen. Gesundes Marktwachstum sähe anders aus, meint Beyerle. Den wenigen Zuzugsregionen wie dem Rhein-Main-Gebiet, München oder auch Berlin stehen bestenfalls noch Umzugsregionen gegenüber.

Ende der nächsten Dekade werde das Schreckgespenst Demographie seine dramatische Wirksamkeit entfalten. Junge Leute folgen zunehmend der Arbeitsstätte in die Agglomerationsräume. Alle Altersgruppen werden in einer Reurbanisierungswelle von den erhofften Vorteilen urbanen Lebens profitieren wollen. Auf der Immobilienproduktebene werden alte Erfolgsgeschichten neu geschrieben werden müssen. Der Drang zu mehr indirekten Immobilienanlageformen wird sich weiter fortsetzen. Produkte werden sich auch reformfähig erweisen müssen. Die offenen Immobilienfonds – Publikums- wie Spezialfonds – zeigen diese Entwicklung heute schon exemplarisch auf. Beyerle prophezeit dann auch für den überarbeiteten Reiz einen Durchbruch.

Auf der Objektebene erwartet Beyerle besondere operative Herausforderungen beim Umgang mit den Immobilien der 80er Jahre. Vor gut 10 Jahren bezeichneten Forscher nach PLATOW-Erinnerungen diese übrigens im Gegensatz zu den Bauten der 60er und 70er Jahre noch als zukunftssicher. Die Immobilien aus den 80er Jahren seien dann entweder nicht mehr zu nutzende Gebäude in der Region oder Refurbishment-Objekte in zentralen Lagen. In stagnierenden Märkten sei Kreativität mehr gefordert als „Neubauwissen“. Geschosswohnungsbauten der frühen 70er Jahre würden uns als moderne Form urbanen Wohnens auf Grund des Verdichtungsdrucks auf die Agglomerationszentren im 21. Jahrhundert wieder begegnen. Die kommenden zehn Jahre könnten so aber auch traditioneller werden als aktuell vermutet wird. Gemeint sei damit eine neue Wertschätzung des Anlagevehikels Immobilie. Sie verfüge über einen traditionellen Renditekorrridor jenseits aller Finanzalchemie. Dabei steht auch für Beyerle eines schon fest: Der nächste Immobilien-Hype kommt bestimmt. ■

DAS NEUESTE IN KÜRZE

BERLIN – **Commerzbank** mietet 1 840 qm an der Kreuzung Friedrichstraße/Unter den Linden von **Meag**.

BIRMINGHAM – **SEB Asset Management** erwirbt für **SEB ImmoInvest** für 35,1 Mio. Euro ein Grade-A-Bürogebäude mit 5 890 qm von der britischen Lebensversicherung **The Equitable Life Assurance Society**, das bis April 2022 an die **Royal Bank of Scotland** vermietet ist.

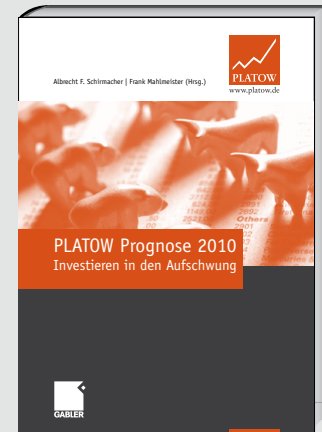
HAMBURG – **Pirelli Real Estate** und **B&L** verkaufen das Hamburger Geschäftshaus Ottensen mit ca. 8 250 qm Einzelhandel und ca. 2 350 qm Büro für 60 Mio. Euro an **Union Investment**. Union hatte bereits im Sommer 2009 das direkt angrenzende **Mercado Einkaufszentrum** gekauft.

PLATOW Prognose 2010

Einfach mehr wissen!



Investieren in den Aufschwung



Als Abonnent ordern Sie die PLATOW Prognose 2010 zum Vorzugspreis von 54 (statt 59) EUR.

+ ANALYSEN + HINTERGRUNDINFOS + EMPFEHLUNGEN + ANALYSEN + HINTERGRUNDINFOS + EMPFEHLUNGEN + ANALYSEN + HINTERGRUNDINFOS + EMPFEHLUNGEN +

Regierungen und Notenbanken haben aus den Erfahrungen vergangener großer Wirtschafts- und Finanzkrisen gelernt und mit voller Kraft gegengesteuert – mit Ausgabenprogrammen und reichlich Liquidität. Das hat die Weltwirtschaft vor einem noch steileren Absturz bewahrt und die Grundlage für den nächsten Aufschwung gelegt. Auf diese Karte, so die Empfehlung der erfahrenen Wirtschaftsexperten von PLATOW, sollten Unternehmer und Anleger beherrscht setzen.

Die Gefahr von Inflation und erneuten Asset-Blasen ist angesichts der enormen Geldschöpfung zwar nicht von der Hand zu weisen. Aber mit den vom PLATOW Team vorgestellten 50 Aktien aus den wichtigsten Wachstumsregionen der Welt sind Anleger in jedem Fall gut bedient. Aktien sind als Realwerte vor Inflation weitgehend geschützt. Auch profitieren die Anteilscheine, wenn es an den Asset-Märkten wieder zu einer Bubble-Bildung kommen sollte.

Zu einem Leitfaden für 2010 gehört aber auch der Blick auf das Ganze. So hängt von den Vorgaben, die in der Geld- und Fiskalpolitik gemacht werden, ganz entscheidend das zukünftige Wachstum und das weitere Geschehen an den Börsen ab. Die Anlagestrategien von Vertretern namhafter Unternehmen runden das Angebot der PLATOW Prognose 2010 ab.

MIT BEITRÄGEN VON

Carsten Mumm, Horst Schneider und
Dr. Gertrud R. Traud

KONJUNKTUR

Weltwirtschaft: Die nächste Blase wird schon aufgepumpt

Deutschland: Merkels neue Regierung scheut harte Einschnitte

Währungen: Warum der Dollar die Leitwährung der Welt bleibt

TOP-AKTIEN

Wir nehmen für Sie 50 der aussichtsreichsten Werte weltweit unter die Lupe und küren die Top-Investments aus Deutschland, Europa, USA sowie Asien, Pazifik und Afrika.

KAPITALANLAGE

Zinsen und Anleihen: Die Notenbanken stehen vor ihrer größten Herausforderung
Rohstoffe und Edelmetalle: Öl sperrt sich gegen Fundamentaldaten

Immobilienbeteiligungen: Die Immobilienmärkte trotzen der Krise

Bitte umseitigen Bestellschein ausfüllen!

BESTELLUNG PER

FAX: 069 236909

oder E-Mail: info@platow.de



www.platow.de

Antwort

DER PLATOW Brief
GWV Fachverlage GmbH
Stuttgarter Straße 25
60329 Frankfurt

PLATOW PROGNOSE 2010

Investieren in den Aufschwung

Ihr Vorteil:

Bei Mehrfachbestellungen gewähren wir Ihnen attraktive Rabatte:

ab 20 Exemplaren	10,0%
ab 50 Exemplaren	12,5%
ab 100 Exemplaren	15,0%

Hiermit bestelle ich:

..... Exemplar/e des Buches PLATOW Prognose 2010 „Investieren in den Aufschwung“ (264 Seiten) zum Preis von 54,- EUR für Abonnenten bzw. zum Preis von 59,- EUR für Nichtabonnenten. Alle Preise inklusive MwSt. und zzgl. Versandkosten ab 3,95 EUR (abhängig von der Bestellmenge) innerhalb Deutschlands.

Widerrufsrecht: Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 2 Wochen ohne Angabe von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform. Zur Wahrung dieser Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf ist zu richten an: GWV Fachverlage GmbH, DER PLATOW Brief, Stuttgarter Straße 25, 60329 Frankfurt.

Ich bin: Abonnent Nichtabonnent

Name, Vorname

Kundennummer (falls zur Hand)

Firma

Geburtsdatum

Straße, Hausnummer

Branche

PLZ, Ort

Funktion im Unternehmen



Datum, Unterschrift

E-Mail

Zahlung per Bankeinzug

Zahlung per Rechnung

Telefon, Fax

BLZ

Konto

Kreditinstitut



Datum, Unterschrift (für Bankeinzug)

562 09 009