

Catella Market Tracker Weihnachten 2023 ❄️

ZAHLEN, KOSTEN, GLÜHWEINANALYSE

© Stefano Hruska, 2023 ❄️



Liebe Leserinnen & Leser,

es geht ein außergewöhnliches Jahr zu Ende. Wenngleich, waren die letzten Jahre mit Null-Zins-Umfeld, stetig steigende Immobilienwerte gewöhnlich? Eher nein, Normalität kehrt nunmehr ein. Doch nein, das stimmt auch nicht: Fachkräftemangel bei den Weihnachtselfen, Rentierkulinarik (Gras, junge Triebe, Blätter und Rinde) tagelang unter einer geschlossenen Schneedecke bei den angeblich wintererprobten Südbajuwaren – die Deutsche Bahn bietet auch keine Alternative. Die Nordmantanne* kostet in der aktuellen Saison zwischen 21-29 € pro Laufmeter.

Allerdings sind auch viele neue Weihnachtsmärkte – wieder – entstanden. Begleitet mit einem Tag Akustikboykott (GEMA lässt grüßen) und bei – fast allen – der kollektive Schock der „dynamischen Preisentwicklung“. Bratwurst (vegan) 7,00 € (für Normale Carnivoren 5,00 €), „Wildbret-Leberkäswackla“ (8,00 €) - Glühwein (Kanisterware) 5,50 € nach oben (also mit Schuss und Winzerinput) keine Grenze mehr dokumentierbar.

Zwischenfazit nach 3 Adventswochenenden: wir sind quasi bankrott, aber glücklich. Budget überzogen, bei gleichzeitig weniger Warenumsatz: inverse Deflation wäre die Bezeichnung.** Allerdings, es hat ja schon geschmeckt, und der oben bemängelte Schnee hat im Klimawandel für eine super Stimmung am 2. Adventswochenende gesorgt, der Rest ist Regen (Unsere Prognose für den 24.12.2023).

Auf vielfachen Wunsch erneut im Programm: Die Karte des Schreckens. Und bevor jetzt wieder E-Mails kommen: Ja, auch wir

kennen die Mütter der F-Jugend, die Jugendfeuerwehr und die vielen Vereine, die es deutlich günstiger anbieten. Nur der Rotary- und Lions-Club versuchen sich mit einer Hochpreisstrategie und einem emotionalen „Öffnet die Herzen und Geldbeutel beim Kauf einer Waffel“.^{***} Aber Mitnahme- und Vorzieheffekte aufgrund eines Inflationsarguments und der vorgezogenen Zahlungsbereitschaft „ab Januar wird es noch teurer nach der Wiedereinführung des guten alten 19 % Mehrwertsteuersatzes auf Speisen“ sind eben zwei Seiten einer Medaille.

Welche Zutaten und Highlights sind diesmal drin im Catella-Weihnachtsmarkttracker?

1. Karte der Preistreiberi – Warum wir knapp vor der Insolvenz stehen!
2. GEMA fort – besser schon 70 Jahre tot sein!
3. Die süße Kapitalanlage – inkl. KI-Bild wie Catella wirklich ist!
4. Transaktionen mit himmlischem Beistand!
5. GLÜHWEIN – die wahren Kosten!

Sie sehen: Adverts-Ökonomie kann auch vielschichtig sein und erheitert auch ohne Bratwurst für 5 €. Deshalb, viel Spaß beim Lesen, Reflektieren und hoffentlich Schmunzeln. Wir wünschen uns allen Frieden, ein Frohes Fest, einen guten Rutsch und viel Optimismus und Gesundheit für 2024. Und ja, die Märkte erholen sich wieder Ende Q2 – die Glühweinpreise nicht.

* Doof, wer eine 3,80 m oder 5,40 m Deckenhöhe im Loft hat. Alternativ: "pink it shrink it."

** Vom Synonym "Inflation" geht aktuell ein schlechtes Karma aus.

*** Jetzt kommen Leserbriefe!



Karte der Preistreiberei:

MARKTANALYSE GLÜHWEINPREISE 2023

Quelle: Catella Research

| | | 2022 | 2023 | Veränderung in % |
|----------------|--|-------|-------|------------------|
| Dortmund | Dortmunder Weihnachtsstadt | 3,0 € | 4,0 € | 33 % |
| Münster | Christmas Garden | 3,0 € | 4,0 € | 33 % |
| Bochum | Bochumer Weihnacht | 3,5 € | 4,0 € | 16 % |
| Essen | Internationaler Weihnachtsmarkt | 3,5 € | 4,0 € | 16 % |
| Frankfurt a.M. | Frankfurter Weihnachtsmarkt | 3,5 € | 5,0 € | 42 % |
| Duisburg | Duisburger Weihnachtsmarkt | 3,5 € | 4,0 € | 16 % |
| Bonn | Nikolausmarkt in Bad Godesberg | 3,5 € | 4,0 € | 16 % |
| Bremen | Bremer Weihnachtsmarkt | 3,5 € | 4,0 € | 16 % |
| Flörsheim | Flörsheimer Weihnachtsmarkt | 3,5 € | 3,5 € | 0 %* |
| Stuttgart | Stuttgarter Weihnachtsmarkt | 3,8 € | 4,5 € | 18 % |
| Biberach | Biberacher Christkindlesmarkt | 3,8 € | 4,0 € | 5 % |
| Deidesheim | Weihnachtsmarkt Deidesheimer Advent | 3,8 € | 4,5 € | 18 % |
| Dresden | Dresdner Striezelmarkt | 4,0 € | 4,5 € | 12,5 % |
| Hamburg | Hamburger Weihnachtsmarkt | 4,0 € | 5,0 € | 25 % |
| Nürnberg | Christkindlesmarkt Nürnberg | 4,0 € | 5,0 € | 25 % |
| Düsseldorf | Almhütte an der Eisbahn | 4,0 € | 5,0 € | 25 % |
| Düsseldorf | Kö-Bogen Markt | 4,0 € | 5,0 € | 25 % |
| Münster | Lichterkmarkt Münster | 4,0 € | 5,0 € | 25 % |
| Münster | Rund ums Rathaus | 4,0 € | 5,0 € | 25 % |
| Wuppertal | Elberfeld Weihnachtsmarkt | 4,0 € | 4,5 € | 20 % |
| Leipzig | Leipziger Weihnachtsmarkt | 4,0 € | 4,5 € | 12,5 % |
| Bonn | Bonner Weihnachtsmarkt in der Innenstadt | 4,0 € | 5,0 € | 25 % |
| Kronberg | Kronberger Weihnachtsmarkt | 4,2 € | 4,5 € | 7 % |
| Ulm | Ulmer Weihnachtsmarkt | 4,2 € | 4,5 € | 7 % |
| Freiburg | Weihnachtsmarkt Freiburg | 4,2 € | 4,5 € | 7 % |
| Erfurt | Weihnachtsmarkt am Domplatz | 4,4 € | 4,5 € | 2 % |
| Erfurt | Wintergarten im Nerly Hof | 4,5 € | 4,8 € | 6 % |
| Berlin | Weihnachtsmarkt am Gendarmenmarkt | 4,5 € | 5,5 € | 22 % |
| Berlin | Weihnachtsm. & Winterw. Potsdamer Platz | 4,5 € | 5,5 € | 22 % |
| Köln | Weihnachtsmarkt am Kölner Dom | 4,5 € | 5,5 € | 22 % |
| Berlin | Weihnachtsmarkt an der Gedächtniskirche | 5,0 € | 5,5 € | 10 % |
| München | Münchener Christkindlmarkt Marienplatz | 5,0 € | 6,5 € | 30 % |

Durchschnitt 3,98 € 4,78 € +20 %



* es gibt sie noch, die Vorortgemeinden ohne Inflationsschub!
 ** Rundungsdifferenzen und neu im Angebot: Pfand pro Becher zwischen 2 € bis 7 € (entweder misslungene Arbitragegeschäfte oder massiver Becherklau in 2022)



GEMA FORT * – BESSER MAL 70 JAHRE TOT SEIN

Zugegeben, für nicht bestellte Musik auch noch zu bezahlen, ist Alltag im Sommer in jeder Fußgängerzone und natürlich in der Berliner S-Bahn – wengleich freiwillig. Und ja, auch bei einem durchschnittlichen 2,5 h Weihnachtsmarktbesuch 9-mal Mariah Carey und 8-mal Last Christmas anhören zu müssen, kann schon mal einen Ruf nach Amnesty International nach sich ziehen. Doch in diesem Jahr haben die Gebühreneintreiber zugeschlagen und liefern gleich eine analytische Erklärung hinterher, die uns an die staatliche Eintreiberpflichtung erinnert und uns die Tränen in die Augen treibt vor Rührung. Mehr noch: was so nüchtern daher kommt, riecht ganz gewaltig nach einer emotionslosen Rechtfertigung:

• Kosten sind angemessen

Jeder Weihnachtsmarktbesucher generiert rund 18 Euro Umsatz**. Demgegenüber stehen einstellige Cent-Beträge, die pro Besuch für die GEMA-Lizenz anfallen (etwa 2,5 Cent beim Striezelmarkt in Dresden)

• GEMA ermöglicht Lösungen im Einzelfall

Die GEMA hat mit nahezu allen Kundinnen und Kunden, die ihre Rechnung für Musik auf Weihnachtsmärkten 2022 reklamiert haben, einzelfallbezogene Lösungen gefunden, die auch für 2023 gelten.**

→ **Wir haben da eine klare Empfehlung:** denn man muss keine GEMA-Gebühren zahlen, wenn Musik gespielt wird, deren Urheber mindestens 70 Jahre tot sind. In dem Fall ist die Musik lizenzfrei (man spricht dann auch von gemeinfrei – unser Humor) oder eben auch von GEMA-frei. Das gute alte Liedgut sollte also in Zeiten von Kostensteigerung eine Renaissance erleben. Mariah & Wham – ihr seid raus! Oder im Kontext der Zeitgeschichte: „keine Herberge für Euch an Weihnachten“.

* unsere Grüße ob dieser kreativ-sprachlichen Leistung gehen ins Saarland, Pfalz, Baden und Südhessen.

** Zahlen aus 2018 vom Deutschen Schaustellerverband – wir erwarten eine Erhöhung in 2024, siehe Stichwort: Inflation

*** Aber keine für die Jugend: Die gewerbliche Nutzung von Spotify ist untersagt, da hierzu keine Lizenz an Spotify erteilt wurde.



Die süße Kapitalanlage:

EINE WEIHNACHTSGESCHICHTE ÜBER LEBKUCHENHÄUSER UND FINANZEN

DAS ZIELPORTFOLIO:

Es war einmal, in der weihnachtlichen Welt der Finanzen, als Catella beschloss, in ein ganz besonderes Projekt zu investieren: ein Lebkuchenhaus. Natürlich nicht irgendeines! Dieses Lebkuchenhaus sollte

- aus 100 % nachhaltigen, zertifizierten Bio-Zutaten bestehen und
- preisgedämpften, sozialen Wohnraum für fleißige Elfen bieten.
- Mit seinem hohen ESG-Score soll es zwingend eine Investition sein, die nicht nur das Herz, sondern auch das umweltbewusste Portfolio erwärmt.

DIE BAUMASSNAHMEN:

Die Bauzeit des Lebkuchenhauses ist traditionell modular, und damit kurz und auf vier Adventssonntage angesetzt. Bevor der erste Spatenstich gemacht wird, galt es jedoch, die Fertigbauwände zu fertigen. Diese wurden in einer speziellen Lebküchnelei hergestellt, wo Experten in der Kunst des Lebkuchenbackens tätig waren. Jede Wand wurde sorgfältig aus einem speziellen Bio-Lebkuchenteig geformt, der aus nachhaltig angebautem Mehl, Honig, Gewürzen und Nüssen bestand. Nach dem Formen kamen die Wände in riesige, speziell angefertigte Backöfen, wo sie bei der perfekten Temperatur gebacken wurden, um sowohl Festigkeit als auch einen unwiderstehlichen Duft zu gewährleisten. Zum 2. Advent stand der Rohbau. Der Zuckerguss und der Innenausbau fehlten noch, aber das hielt das Team nicht davon ab, ein festliches Richtfest zu feiern. Selbst der Nikolaus und sein Knecht Ruprecht kamen als Ehrengäste*, wobei der Nikolaus etwas skeptisch auf die strukturelle Integrität der Süßigkeitenwände blickte.

PFUSCH AM BAU?

Doch wie im echten Leben, kam es auch bei dieser Baustelle zu unerwarteten Komplikationen. Am 3. Advent nagte eine freche Maus ein Loch ins Dach. Die große Frage war, ob die Gebäudeversicherung für diesen Naschschaden aufkommen würde. Zum Glück fielen auch „Bisschäden“ in den Deckungsumfang der Allgefahren-Absicherung und stellten keine höhere Gewalt dar. Für das kommende Jahr kündigte die „FrostFest-Versicherungs AG“ aber bereits Beitragserhöhungen an, denn dieses Verzehr-Risiko hatte sie in dem Tarif bisher nicht einkalkuliert. Das Loch im Dach wurde mit Marzipan ausgespachtelt, bevor es mit Zuckerguss-Ziegeln eingedeckt wurde.

ZURÜCKHALTUNG BEI BANKEN?

Dann kam die Finanzierung ins Spiel. Die skandinavische „Rum-Rentier Bank AG“**, bekannt für ihre Standorte am Nordpol, verlangte einen astronomisch hohen Zinssatz von 60 Promille pro Jahr und einen Eigenkapitaleinsatz von 50 %. Der Grund? Die Preise für Mehl, Honig,



Zucker, Eier, Gewürze und Nüsse waren dramatisch gestiegen, was das Kreditausfallrisiko in die Höhe schnellen ließ.

GUTACHTER GIBT SEIN OK!

Kurz nach der Fertigstellung am 4. Advent kam der Bankgutachter, um das Lebkuchenhaus zu bewerten. Zu seiner Überraschung hatte sich bereits eine kleine Hexe*** dort eingenistet, was den Beleihungswert um satte 40 % reduzierte. Dies zwang Catella, unerwartet Eigenkapital nachzuschießen. Glücklicherweise hatten die Fonds genügend liquide Mittel, um diese Finanzierungslücke zu schließen. Sonst hätte man sich an das „Bankhaus Krampus“ wenden müssen, bekannt für seine horrenden Zinssätze von 200 Promille pro Jahr.****

CATELLA HOUSE OF XMAS

Trotz aller Hindernisse stand am Ende ein wunderschönes Lebkuchenhaus, bereit, seinen elfischen Bewohnern ein süßes und nachhaltiges Zuhause zu bieten. Und so endete die Geschichte des Lebkuchenhauses, das nicht nur als eine süße Versuchung, sondern auch als eine lehrreiche Lektion in Sachen Immobilienfinanzierung in die Annalen der Weihnachtswirtschaft einging.

* wir sollten uns gendermäßig was fürs nächste Jahr überlegen, alles Männer mit weißen Bärten... oder wahlweise weiße Männer mit Bärten oder CIS.. lassen wir das. Obwohl: Markus S. aus BY und Boris R. aus HE haben ja schon mitgeteilt, dass nicht mehr gegendert wird...

** wir vermuten bei der Erstellung diesen Textes war in der Tat RUM im Spiel...

*** wie gendert man eigentlich HEXE?

**** ja ja, der graue Kapitalmarkt wird auch nach Einführung der EU-Taxonomie weiter bestehen.

In diesem Text haben sich die beiden geschätzten Kollegen Stefano Hruska und Wolfgang Oelke ausgetobt. Man muss wissen: sie entspringen unserem Financebereich, deshalb der verkrampte Versuch lustig zu sein... Wir haben sprachlich alles gegeben um zu retten, was nicht mehr zu retten war. Aber: KI inside, beim Blick auf das synthetisch generierte Bild – Vorgabe war, betrunkene und randalierende Lebkuchenmänner darzustellen – hier hat die Maschine offensichtlich komplett versagt: sieht aus wie ein normaler Tag im Alten Hof in München...

Danke Jungs, trotzdem!
Neue Bewährungsprobe beim nächsten Finance Fokus 1/2024...





TRANSAKTIONEN MIT HIMMLISCHEM *Beistand*

Es gab sie noch, die spannenden bzw. himmlischen Transaktionen. Ok, es waren bedeutend weniger – 2023 war kein leichtes Jahr. Das deutlich gestiegene Zinsniveau führte zu einer Zurückhaltung der Akteure auf dem Transaktionsmarkt des deutschen Immobilienmarktes. Die Folge ist, dass wir auf zahlreichen Teilmärkten des deutschen Immobilienmarktes im Jahr 2023 erhebliche Rückgänge der Transaktionsvolumina verbuchen müssen. Die fehlenden Transaktionen erschweren deutlich die aktuelle Preisfindung auf dem deutschen Immobilienmarkt und erhöhen so die Unsicherheit unter den Akteuren. Umso schwieriger war es dieses Jahr für unsere Analysten sichere Häfen auf dem Investmentmarkt des deutschen Immobilienmarktes zu identifizieren. Doch unser hochqualifiziertes Analysten-Team hat auch in den schwierigen Zeiten wieder mögliche interessante Opportunitäten identifizieren können.* Den diesjährigen Weihnachtsmarkt-Tracker wollen wir als Anlass nehmen, diese möglichen einmaligen Opportunitäten mit Ihnen zu teilen. Nach aufwendiger Datenanalyse haben wir herausfinden können, dass sog. Weihnachtstransaktionen auf dem deutschen Immobilienmarkt sich eventuell besonders resilient gegenüber turbulenten Märkten zeigen. Folgende Transaktionen konnten wir für Sie ausfindig machen.**

Diesen Text hat Max am Tag NACH unserer Weihnachtsfeier geschrieben. Sehr nüchtern das Ganze...

* *ok, er wird gezwungen, das so zu sagen.*

** *na ja, viele waren es in 2023 wirklich nicht.*

WEIHNACHTLICHE TRANSAKTIONEN 2023

| Datum | Name | Stadt |
|------------|---|--------------|
| Nov. 2023 | TANNEN busch-Center 11/2023 | Bonn |
| Sep. 2023 | HEILIG kreuzviertel Baufeld 14 | Mainz |
| Juli 2023 | Best-We STERN -Hotel Calwer Str. 16-18 | Sindelfingen |
| Juli 2023 | Geschäftshaus NORDLICHT | Kiel |
| April 2023 | Gewerbeimmobilie STERN kamp 3 | Westerstede |
| Jan. 2023 | Mundsburg Tower WINTER huder Weg | Hamburg |

Quelle: Catella Research, Thomas Daily

Ob es hier einen kausalen Zusammenhang gibt oder ob es sich möglicherweise um eine Scheinkorrelation handelt, müssen jedoch erst noch weitere Regressionsanalysen zeigen. Unser Analysten-Team wird dies jedoch für Sie selbstverständlich weiter analysieren.

DIE WAHREN PRODUKTIONSKOSTEN VON *Glühwein*:

Basiszusammensetzung, damit der Begriff Glühwein* verwendet werden darf:

ROTWEIN/WEISSWEIN

(1 Liter)
0,60-0,80 €

KRISTALLZUCKER

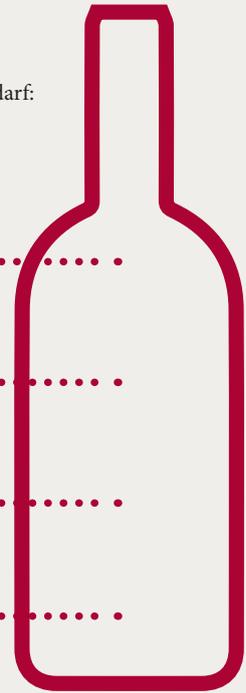
100 Gramm (7 Esslöffel)
0,25 €

ZIMT

(2 Esslöffel)
0,75 €

NELKEN

(10 Stück)
0,20 €



* Ohne Produktionskosten (k.a.) und Arbeitskosten (k.a.) und Händlerraufschlag (50 %)

Mindestalkoholgehalt von 7 % Vol. und einen Maximalalkoholgehalt von 14,5 % Vol.

Zugabe von Wasser ist verboten!

Ja, wenn man alles zusammenfügt, erklärt sich der Endpreis für einen Becher Glühwein im Schnitt von 4,78 € (Kanisterware) nicht wirklich. Oder sind die Standmieten, GEMA-Gebühren und Mindestlohn für Fachkräfte wirklich so hoch? (Leserbriefe willkommen)



THE OCEAN CLEANUP

Dieses Jahr unterstützt Catella Ocean Cleanup. Die Plastikverschmutzung der Meere ist ein großes Umweltproblem, von dem fast 700 Meerestiere betroffen sind. Über 5 Billionen Plastikteile verschmutzen die Ozeane, und jedes Jahr kommen Millionen Tonnen hinzu. Ocean Cleanup ist eine gemeinnützige Initiative mit dem Ziel, bis 2040 90 % des im Meer treibenden Plastiks zu entfernen.

Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 12 Ländern. Der Konzern hat ein verwaltetes Vermögen von rund 13 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.

Mehr unter catella.com

Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella-investment.com

Maximilian Otten
maximilian.otten@catella-investment.com

