

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

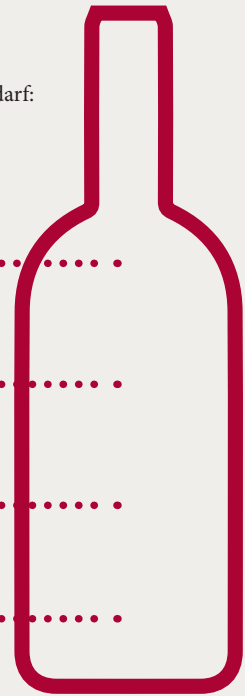
100 Gramm (7 Esslöffel)
0,25 €

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 Meerestarten 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

