

# Catella Market Tracker Weihnachten 2022

## ZAHLEN, DATEN, GLÜHWEINANALYSE

### ALLE JAHRE WIEDER? NEIN, DIESMAL IST ALLES ANDERS!

Klar ist, es ist ein Jahr voller Turbulenzen. Doch der Wunsch nach „mehr Geselligkeit beim Glühwein“ bricht sich Bahn, wie die letzten Wochenenden eindrucksvoll dokumentiert haben. Obwohl, bei den Preisen, scheint so manchem der Durst auf was "Warmes im Becher" und der Appetit auf die "Wurst gegen den Durst" vergangen zu sein. Klar, Inflation und Mitnahmeeffekte.

*Warum sollte importierter Billigrotwein als Basis aus Italien plötzlich so teuer geworden sein???*

Ach ja „it’s the Lohnkosten, stupid!“. Obwohl sich bei den Vereinen und vielen Ehrenamtlichen das Preisniveau im subjektiven 5 Jahresvergleich für Glühwein und Wurst eher stabil gestaltetet – quillt die Spendenbox („Prosoziales Verhalten“ und steuerlich absetzbar) dagegen über. Gleichwohl: Höchstpreise, wovon sich die Immobilienbranche aktuell verabschieden kann. Das wird ein Kater werden, wenn die ersten neuen Preisbestimmungen in Q1 2023 messbar werden – bei sehr geringen Transaktionsaktivitäten. Oder zweifelt jemand an einer inversen Aufwärtsbewegung? Glühwein mit Schuss für 8,50 € gegen das ungute Gefühl, dass es ruckeln wird - nicht „nur bei Projektentwicklern“. Lösung: Einfach den Skiurlaub von einer Woche auf 4 verlängern! Skifahren? Nee, ESG!

**Der Beziehungsstatus zu den Immobilienmärkten 2023: es ist schwierig, aber voller Hoffnung!**

*Viel Vergnügen, Muse und Gelassenheit bei der aktuellen Analyse!*

### LOS GEHT'S MIT DER WISSENSCHAFT ZU WEIHNACHTEN!

Um die Weihnachtszeit und die letzten Tage im Büro (sofern die Weihnachtsfeier nicht ganz abgesagt wurde) so richtig zu starten, haben wir für Sie ein paar wissenswerte Fakten über Weihnachten zusammengetragen.

*Auch damit der, die, das Managing Führungskraftwesen im Kreise der Liebsten an Weihnachten mit dem ökonomischem skurrilen Wissen glänzen kann.*

Als Investment-Haus konnten wir natürlich die „volkswirtschaftliche Brille“ nicht absetzen!

*Das führt bei einem der Autoren zum Realitätsschock: keine Ahnung, was ein Pfund Butter bei Aldi kostet, aber Kreuzelastizitäten darstellen - Die Kreuzpreiselastizität oder indirekte Preiselastizität ist negativ bei Gütern, die sich gegenseitig ergänzen (Komplementärgüter) wie Alkohol und Kopfschmerztabletten, Lebkuchen im Dezember und Fitnessstudio Abo im Januar.*

Ökonomische Abhängigkeiten spürten wir gnadenlos in diesem Jahr: die Abhängigkeiten auf dem Energie- und Technologiemarkt sind gefährlich, bei Ersteren also Wohnungs AG's rauschte der Börsenkurs in den Keller, bei Zweiteren wurde es insolvenztechnisch weniger. Deshalb mehr Substanz zu noch vollkommen unterschätzten Abhängigkeiten:

### 1. MÄNNER DIE AUF BÄUME STARREN\*

**Deutschland ist im gefährlichen Maße abhängig von der dänischen Weihnachtsbaum-Industrie!!!!**

**Im Jahr 2020 stammten 91 % der importierten Weihnachtsbäume auf dem deutschen Markt aus Dänemark.** Dies ist ein Anteil, der bei jedem Risikomanagement Panik auslöst! Hier sollte die Politik sofort handeln! Würde Dänemark im großen Umfang die Weihnachtsbaum-Lieferungen an Deutschland zurückfahren oder sogar einen kompletten Stopp der Lieferungen veranlassen, so würde das für erhebliche Turbulenzen auf dem deutschen Markt für Weihnachtsbäume sorgen. Eine Explosion der Preise für Weihnachtsbäume würde als Folge zu beobachten sein. Dies würde für erhebliche gesellschaftspolitische Spannungen sorgen und die Bundesregierung wäre gezwungen enorme finanzielle Hilfspakete für die Gesellschaft zusammenzustellen. Hier würde ein „Doppel-Wumms“ definitiv nicht mehr ausreichen!

*Nun ja, mag ja sein, aber da die Klimagrenze für Riesling oder Zweigelt auch Richtung Norden wandert, wäre es natürlich auch denkbar, dass wir in den kommenden Jahren sogar noch mehr importieren.*

*Unsere Analysten sehen hier nur eine Lösung: Strukturelle Stärkung der heimischen Weihnachtsbaum-Industrie. Die Doppelheiligen Christian und Robert sollen den Fördertopf ausschütten.*

*\* Wir haben dem Genderdruck widerstanden, denn Frauen machen so was nicht (und außerdem sind es ja Ziegen, also im gleichnamigen Film aus 2009)*

Quelle: Destatis



### 2. GLÜHWEIN – DIE STABILSTE WÄHRUNG IST DIE ALKOHOLISCHE GÄRUNG!

Aber nicht nur auf dem deutschen Markt für Weihnachtsbäume lassen sich gefährliche Strukturen erkennen. Wir hegen den kartellrechtlich interessanten Verdacht, dass auf dem deutschen Glühweinmarkt kein freier Wettbewerb vorzufinden ist!!

Die Gerstacker Weinkellerei aus Nürnberg besitzt einen Marktanteil von 90 % am deutschen Glühweinmarkt.\* Im deutschen Einzelhandel kommt die Weinkellerei sogar auf einen Marktanteil von 98 %. Dies sind gefährliche Strukturen – nicht nur für einem gewissen Karl Marx aus Trier. Man kann sagen, das Oligopol beherrscht hier den Markt. Da hilft wohl nur, sich an den Kesseln der Rotweinpanscher festzukleben oder zumindest mit Kartoffelbrei zu bewerfen.

*\* Aha: Monopolartige Strukturen mit den Lebkuchenakteuren!*

Quelle: Hanglage | Das Weinregal



ABB. I: MARKTANALYSE GLÜHWEINPREISE | 2/2022 \*

\* Ja, wir kennen auch die Mütter der F-Jugend, welche es günstiger anbieten.

**LEGENDE**

- aktive Analyse (war heftig)
- passive Analyse der Catella-Reisereporter mit Daten von Traum-Ferienwohnung (trauriges Desk Research)

Dortmund	Dortmunder Weihnachtsstadt	3,0 €
Münster	Harsenwinkelplatz (Münster)	3,0 €
Bochum	Bochumer Weihnacht	3,5 €
Essen	Internationaler Weihnachtsmarkt	3,5 €
Frankfurt a.M.	Frankfurter Weihnachtsmarkt	3,5 €
Duisburg	Duisburger Weihnachtsmarkt	3,5 €
Bonn	Nikolausmarkt in Bad Godesberg	3,5 €
Bremen	Bremer Weihnachtsmarkt	3,5 €
Flörsheim	Flörsheimer Weihnachtsmarkt	3,5 €
Stuttgart	Stuttgarter Weihnachtsmarkt	3,8 €
Biberach	Biberacher Christkindlesmarkt	3,8 €
Deidesheim	Weihnachtsmarkt Deidesheimer Advent	3,8 €
Dresden	Dresdner Striezelmarkt	4,0 €
Hamburg	Hamburger Weihnachtsmarkt	4,0 €
Nürnberg	Christkindlesmarkt Nürnberg	4,0 €
Düsseldorf	Almhütte an der Eisbahn	4,0 €
Düsseldorf	Kö-Bogen Markt	4,0 €
Münster	Lichtermarkt Münster	4,0 €
Münster	Rund ums Radhaus	4,0 €
Wuppertal	Elberfeld Weihnachtsmarkt	4,0 €
Leipzig	Leipziger Weihnachtsmarkt	4,0 €
Bonn	Bonner Weihnachtsmarkt in der Innenstadt	4,0 €
Kronberg	Kronberger Weihnachtsmarkt	4,2 €
Ulm	Ulmer Weihnachtsmarkt	4,2 €
Freiburg	Weihnachtsmarkt Freiburg	4,2 €
Erfurt	Weihnachtsmarkt am Domplatz	4,4 €
Erfurt	Wintergarten im Nerly Hof 4,50	4,5 €
Berlin	Weihnachtsmarkt am Gendarmenmarkt	4,5 €
Berlin	Weihnachtsmarkt & Winterwelt Potsdamer Platz	4,5 €
Düsseldorf	Glüh dich Glücklich	4,5 €
Köln	Weihnachtsmarkt am Kölner Dom	4,5 €
Berlin	Weihnachtsmarkt an der Gedächtniskirche	5,0 €
München	Münchener Christkindlmarkt Marienplatz	5,0 €
Durchschnitt		3,98 €



Quelle: Catella Research

**3. WENN DER INDEX DREI MAL AN DER TÜR KLOPFT**



Indizes sind für Volks und Wirte sehr wichtige Instrumente für die Analyse der aktuellen volkswirtschaftlichen Entwicklungen. Von großer Bedeutung ist beispielsweise der ifo Geschäftsklimaindex. Aber auch der bekannte deutsche Aktienindex (Dax) liefert viele Informationen über die Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Aber besonders wichtig ist für uns Analysten der Glühweinindex!

Aus den uns vorliegenden Daten geht hervor, dass in Dortmund und Münster die Gäste von Weihnachtsmärkten nur 3 Euro für einen Glühwein bezahlen müssen. Auf dem Münchener Marienplatz müssen die durstigen Gäste tiefer in die Tasche greifen. Dort liegt der Preis für ein Glas Glühwein bei stolzen 5 Euro.

„Hinterm Dallmayr“ sogar 6,50 €!!!

Aber dass das Leben in München teuer ist, kennen wir bereits von den Wohnungsmärkten!

Bei diesen großen Preisunterschieden auf dem deutschen Markt für Glühwein denken die geeigneten „ich sitzt im Turm ganz oben links im Einzelzimmer-Vertreter/Innen“ bestimmt sofort an Arbitrage. Nur leider sehen wir bei Catella als Spezialisten für Glühweinmärkte da kein Geschäftsmodell. Ist kein Investment Approach!

Nach aufwendigen Modellierungen und stundenlang laufenden Berechnungen sind wir zu dem Ergebnis gekommen: **Die Kosten des Glühweintransportes von München nach Dortmund sind dann wahrscheinlich doch etwas zu hoch!**

Aber egal ob vor den Alpen, im Ruhrgebiet, in der Hauptstadt oder im hohen Norden und ob für 3 Euro, 4 Euro oder 5 Euro und ob eine, zwei oder drei Tassen, wir hoffen Sie können nach 2 Jahren Pause in diesem Winter wieder den Besuch auf Ihrem Lieblings-Weihnachtsmarkt richtig genießen.



#### 4. LOGISTIKKETTEN – HÄTTE, HÄTTE LIEFERKETTE



Wir hoffen natürlich, dass Sie Weihnachten auch nutzen, um etwas zur Ruhe zu kommen, und sich von dem stürmischen Jahr 2022 erholen können und dann mit Plänen und großer Motivation die Aufgaben des Jahres 2023 angehen!\* Im Jahr 2022 wurden viele Unternehmen durch Unterbrechungen globaler Lieferketten vor große Herausforderungen gestellt.

*Einer der beiden Autoren wartete 6 Wochen auf das iPhone Max Pro!! In Worten: SECHS!!!*

Die Folge war, dass an vielen Stellen innerhalb der deutschen Wirtschaft Materialengpässe zu bilanzieren waren. Wir hoffen, dass Ihre Beschaffungsstrategie der Weihnachtsgeschenke für Ihre Liebsten nicht durch Lieferkettenprobleme negativ beeinträchtigt wird und das so sehr gewünschte Handy dann doch rechtzeitig am 24. Dezember unter dem Weihnachtsbaum liegt. \*\*

*Wenn nicht, dann selber schuld: 76 % der Deutschen shoppen Xmas Geschenke eh online!*

Vor allem Unterhaltungselektronik ist bei vielen ein gern gesehenes Geschenk unter dem Weihnachtsbaum. Ein neues Handy, Tablet oder auch eine neue Spielekonsole steht dann doch oft auf den Wunschzetteln vieler. Dies spiegeln auch Daten deutscher Importe wider.

*\* Wir machen beispielsweise wieder eine große Roadshow und suchen die Kunden heim. \*\* alter schwäbischer Kalauer: "Hän di koi Kabel?"*

#### 5. GESCHENKIDEEN? NEE, HABEN WIR AUCH KEINE, ABER SICHER DIE DATENKRAKE!



Die Daten von Google Trends zeigen, dass augenscheinlich einige Personen in Deutschland nicht ganz so kreativ sind im Hinblick auf das Finden von Geschenken. In den zurückliegenden 5 Jahren häufte sich auffällig die Google-Suche „Geschenkidee“ im Vorfeld von Weihnachten. Ob diese Suchanfragen jedoch auch zu dem gewünschten Ergebnis geführt haben, können unsere Analysten den Daten leider nicht entnehmen. Aber ein Versuch ist es bestimmt Wert, zumal Kunden, die dieses Produkte gekauft haben ..., – *andere Datenkrake, aber durch Scheidung etwas ärmer geworden! Ja, der fängt mit einem A an und kommt aus Seattle.*

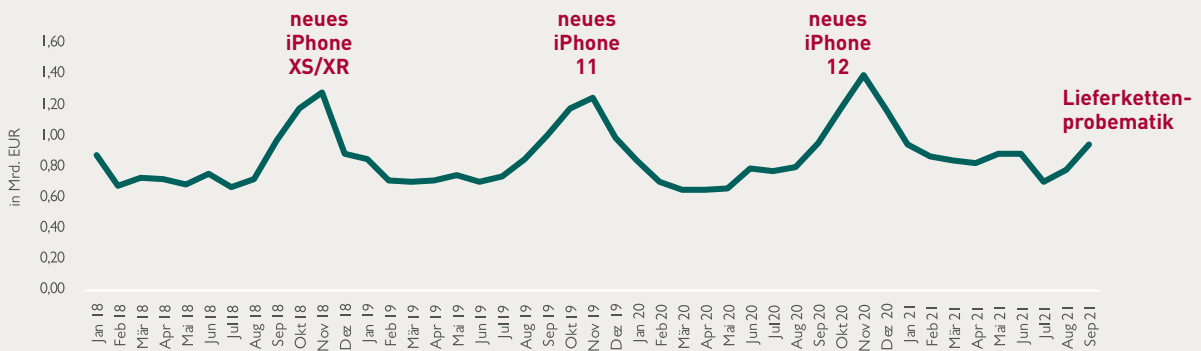
Aber nicht nur die fehlende Kreativität im Finden der richtigen Weihnachtsgeschenken einiger Personen zeigen uns die Daten von Google. Interessant zu sehen ist, dass wohl um Weihnachten herum viele Unfälle mit Rotwein zu bilanzieren sind. Auffällig oft wird zur Weihnachtszeit bei Google der Suchbegriff „Rotweinflecken“ eingegeben.

*Unsere Mahnung: Bei 3 Glühwein und mehr geht der Schadensfall exponentiell ab durch die Decke!*

Wir bei Catella wissen, wie hilfreich ab und zu historische Zeitreihen sein können, um für die Zukunft zu lernen. Deshalb raten wir Ihnen: Passen Sie mit dem Rotwein während der Feiertage auf!! Tipp: Vielleicht lieber Weißwein!

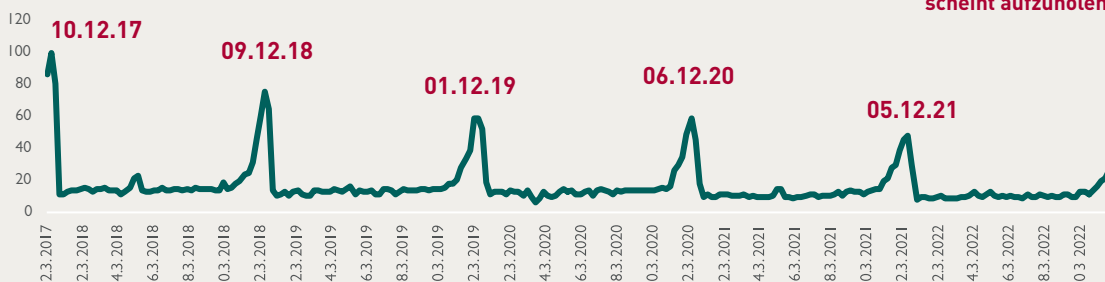
*Aktuell 139 Ergebnisse zu Weissweinflecken – Highlight: „Sofort kalt ausspülen, dann waschen“.*

ABB. 2: IMPORTWERT UNTERHALTUNGSELEKTRONIK (2018 BIS 2021)



Quelle: Destatis, mit freundlicher Ergänzung durch Catella Analysten

ABB. 3: VERLAUF HÄUFIGKEIT GOOGLESUCHE "ROTWEINFLECKEN" (DEUTSCHLAND)



Wie es ausschaut, ist der Rotwein tendenziell auf dem Rückzug, Weißer Glühwein scheint aufzuholen..

Quelle: Google Trends



## 6. STILLE NACHT BEIM NIKOLAUS IN HIMMELSPFORTEN

Zum Abschluss unserer Weihnachts-Analyse haben unsere Analysten die Transaktionen des deutschen Immobilienmarktes in diesem Jahr nach „Weihnachts-Transaktionen“ recherchiert und sind dabei auf ein paar interessante Projekte gestoßen. Jedoch können wir leider noch nicht genau sagen, ob diese Objekte per se ein höheres Renditepotenzial besitzen oder ob für diese Immobilien ein hohes Mietwachstum in den kommenden Jahren zu erwarten sein wird.

*Aber wir glauben es mal, wie das Investmentgremium seinerzeit.*

### WEIHNACHTLICHE TRANSAKTIONEN 2022

Datum	Name	Stadt
Sept. 2022	Logistikimmobilie <b>Nikolaus</b> -Groß-Straße 13	Dortmund
Juli 2022	Büroensemble Quartier <b>Oststern</b>	Frankfurt am Main
Mai 2022	Grundstück Stubbenkamp, <b>Himmel</b> pforten	Himmelpforten
April 2022	Metropol-Trio-Portfolio: <b>Schnee</b> gasse 10	Fürth
April 2022	Drei Baummärkte - Hahn Gruppe: <b>Nordstern</b> -Park	Herzogenrath
April 2022	Logistikzentrum Unter den <b>Tannen</b> 12	Singen
März 2022	Two Eleven: <b>Engels</b> dorfer Straße 276	Leipzig

Quelle: Catella Research, MSCI, Thomas Daily

## 7. DER STERN VON CANNES?

Wir hoffen, Ihnen hat diese etwas andere Analyse aus unserem Hause ein Lächeln aufs Gesicht gezaubert und hilft Ihnen dabei – trotz des stürmischen Jahres, das hinter uns liegt – gut in die Weihnachtszeit zu starten. Wir hoffen, Sie können trotz allem gut gestimmt das Jahr beenden und wünschen Ihnen einen guten Rutsch und einen fantastischen Start in ein hoffentlich erfolgreiches und gesundes Jahr 2023.

Und wir hören uns operativ wieder – aber nicht mit dem Satz „erst nach der MIPIM“.

*Wir wünschen Ihnen allen ein frohes Weihnachtsfest und freuen uns gemeinsam auf Dynamik in 2023!*

## Der Catella-Zaubertrank\*

Das perfekte Frühstück bei einem Kater sind Eier. Durch die enthaltenen Aminosäuren wird der Abbau von Acetaldehyd unterstützt. Dieses unaussprechliche Nebenprodukt ist der Grund für den Kater. Fühlt man sich vom Vorabend geschlaucht, dann hilft ein wenig Ingwer mit braunem Zucker und Mandarinenextrakt. Alles vermischen und runter damit. Der „Zaubertrank“ hilft nicht nur bei einem kleinen Kater, sondern auch bei Übelkeit, Erbrechen und Durchfall.

*\* Zu diesem Abschnitt wurden wir gezwungen und es ist wahrscheinlich auch der letzte dieser Art! Seit wir am 18.10. unseren 1. Gesundheitstag hatten, ist unsere Fondsgesellschaft eine andere! „Tipps zur gesunden Ernährung“, „Rücken & Bürofit“, „Gesundes Essen und Trinken an der Salatbar“... Das ist die neue Zielvereinbarung!*



Happy Holidays

### Catella unterstützt in diesem Jahr Save the Children.

Millionen von Kindern werden ihrer Schulbildung beraubt, weil sie am verkehrten Ort aufwachsen. Bildung schützt Kinder nicht nur vor Armut, Gewalt und Missbrauch, sondern hilft ihnen sich zu entwickeln, zu lernen, zu lachen und zu spielen. Außerdem versorgt die Schule die Kinder auch mit wichtigen Mahlzeiten. Wir hoffen, dass dieses Geschenk zu einem sichereren Leben beiträgt und Kindern eine Gelegenheit bietet, ihr Potenzial zu erreichen.

### Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 13 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](https://catella.com)

### Kontakt:

Prof. Dr. Thomas Beyerle  
[thomas.beyerle@catella-investment.com](mailto:thomas.beyerle@catella-investment.com)

Maximilian Otten  
[maximilian.otten@catella-investment.com](mailto:maximilian.otten@catella-investment.com)

