



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

03-2019



Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

der Euro-Score zeigt das zweite Quartal in Folge eine rückläufige Tendenz. Deutet

diese Entwicklung daraufhin, dass wir den Peak nun endgültig verlassen haben? Das wird sich zeigen. Denn immerhin befindet sich der REECOX mit 229,2 Punkten nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau.

Wir haben in den letzten Jahren einen außergewöhnlichen Zyklus erlebt, der natürlich irgendwann enden muss. Aktuell herrscht aber nach wie vor viel Optimismus im Markt – das hat auch die zurückliegende EXPO REAL gezeigt. Immobilien sind weiterhin eine höchst attraktive Assetklasse und bei Investoren sehr gefragt. Nichtsdestotrotz gilt in einer solchen Marktphase mehr denn je bei jeder Investitionsentscheidung auf Qualität zu setzen und Risiken genau abzuwägen. Dann ist man auch auf ein Ende des Zyklus gut vorbereitet.

Herzlichst,
Ihre Sabine Barthauer

RÜCKLÄUFIGER TREND SETZT SICH FORT

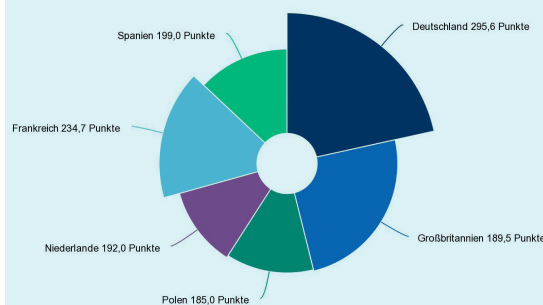
Nachdem der Euro-Score des Deutsche Hypo REECOX bereits im zweiten Quartal einen leichten Rückgang erfahren hatte, setzte sich diese Entwicklung auch im dritten Quartal fort. Insgesamt hat sich damit ein seit Anfang 2018 anhaltender Trend weiter verfestigt. Dabei zeigte der August (- 1,1 %) den stärksten Ausschlag, während in den Monaten Juli (- 0,1 %) und September (- 0,4 %) eher eine Stagnation zu erkennen war. Gegenüber dem Vorquartal verlor der Euro-Score 1,5 % und ist jetzt auf einem Stand von 229,2 Punkten.

Allerdings unterschlägt die ähnliche Dynamik des Euro-Score die Zusammensetzung der Eingangswerte: Während die anhaltende Negativentwicklung in Großbritannien (- 4,7 %) im dritten Quartal deutlich ausfiel, zeigte sich der zweitstärkste Rückgang des Quartals in Polen mit 1,0 % bereits deutlich moderater. Zwar mit negativem Vorzeichen, doch

quasi stagnierend verlief die Entwicklung in Deutschland (-0,3 %). Nach den rückläufigen Monaten Juli (- 0,1 %) und August (- 0,3 %) stellte sich im September (+ 0,1 %) bereits eine leichte Aufhellung ein. Ebenfalls stabil zeigte sich die spanische Immobilienkonjunktur, die nach zwei positiven Sommermonaten (Juli: + 0,3 %, August: + 0,6 %) im September (- 0,4 %) leicht zurückging.

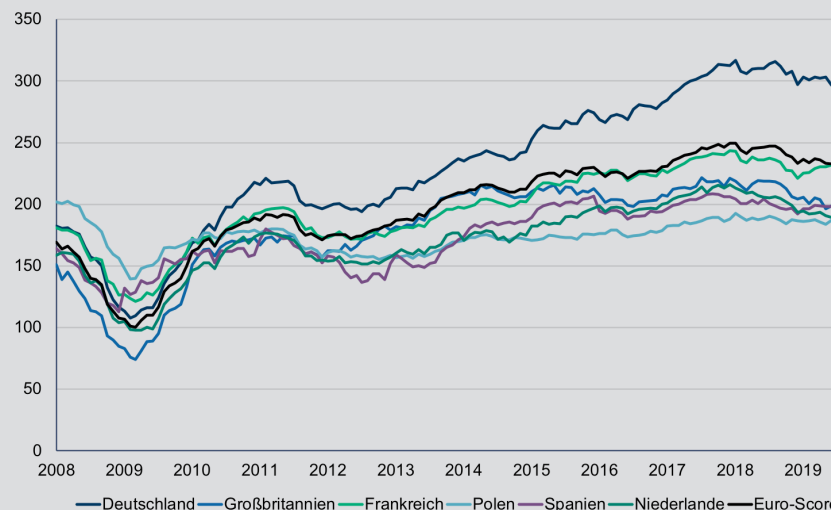
Einen klaren Konterpunkt zur Rezession in Großbritannien setzte der REECOX Frankreich. Die französische Immobilienkonjunktur konnte um 1,2 % zulegen und befindet sich damit bereits im dritten Quartal in Folge im Aufwind. Der Gewinner im europäischen Vergleich sind die Niederlande. Nach sechs rückläufigen Quartalen in Folge entwickelte sich der REECOX Niederlande mit + 1,5 % am positivsten.

DEUTSCHE HYPO REECOX-AUGE



Das Deutsche Hypo REECOX-Auge zeigt den aktuellen Wert der einzelnen Immobilienkonjunkturen im Vergleich zueinander (Länge der Iris) sowie die Größe der jeweiligen Investmentmärkte (Breite der Iris).

Immobilienkonjunktur bis September 2019



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

229,2



REECOX DEUTSCHLAND BLEIBT STABIL

Nach positivem Jahresbeginn und deutlichem Rückgang zur Jahresmitte zeigt der deutsche REECOX im dritten Quartal einen stabilen Verlauf. Insgesamt ging der Index um 0,3 % auf nun 295,6 Punkte zurück, was im europäischen Kontext betrachtet eine überdurchschnittliche Entwicklung ist. Dennoch verbleibt der Kurs unterhalb der 300-Punkte-Marke und eine Erholung ist derzeit nicht in Sicht.

Die Entwicklung des deutschen Aktienleitindex DAX zeigte sich volatil: Während die Monate Juli (- 1,7 %) und August (- 2,0 %) von Rückgängen geprägt waren, gab es im September einen Kurssprung um 4,1 % auf zuletzt 12.428 Punkte. Insgesamt war die Entwicklung gegenüber dem Vorquartal mit + 0,2 % damit leicht positiv. Einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des REECOX im dritten Quartal leistete der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX. Mit einem Anstieg um insgesamt 5,9 % auf nun 867,6 Punkte wird der deutliche Rückgang im zweiten Quartal teilweise abgefangen. Prägend war dabei vor allem der Monat Juli (+ 5,5 %), während die Werte im August (- 0,4 %) und September (+ 0,7 %) nahezu stabil blieben. Entgegen der tendenziell positiven Verläufe auf den deutschen Aktienmärkten haben sich die Erwartungen an die deutsche Wirtschaftskraft weiterhin abgekühlt. Insgesamt ging das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) im dritten Quartal weiter zurück und fiel um 3,1 % auf nun 99,4 Punkte. Damit steht das Geschäftsklima das erste Mal seit Juli 2013 unterhalb der Marke von 100 Punkten.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Alois Algermissen,
Leiter Geschäftsstelle Hannover

„Die Stimmung am Immobilienmarkt ist unverändert gut. Die EZB hat bekanntermaßen verkündet, die Zinsen auf absehbare Zeit nicht zu erhöhen. Dadurch bleibt ein Immobilieninvestment auch im Vergleich zu anderen Anlageklassen unverändert für Investoren attraktiv. Die Liquidität ist vorhanden und der Markt zeigt sich unabhängig von der Objektart weiterhin aufnahmefähig. Auch wenn es immer schwieriger wird, Immobilieninvestments zu noch vertretbaren Preisen zu finden. In den A-Städten scheint die Obergrenze in der Preis- und Mietentwicklung erreicht zu sein. Daher geht der Trend in Erwartung weiterer Wachstumspotenziale in Richtung der B und C-Städte. Als begrenzende Faktoren zeigen sich jedoch zusehends die Ressourcen der Baubranche sowie aufkommende Rezessionsgefahren. Aktuell geht die Party aber noch weiter.“

„Noch keine Immobilienblase in Sicht.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunktoren

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q3-19					Veränderung der Immobilienkonjunktoren Q2-19 / Q3-19	Werte der Immobilienkonjunktoren				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q2-19	Jul 19	Aug 19	Q3-19	Delta (%) Q2-19 / Q3-19
Deutschland	→	↗	↘	→	↘	350	297	296	295	296	-0,3
Großbritannien	→	↗	↓	→	↘	300	199	199	193	190	-4,7
Frankreich	↗	↗	→	→	↓	250	232	232	233	235	1,2
Niederlande	↗	↗	↗	→	↓	200	189	190	189	192	1,5
Polen	↘	↗	→	→	↓	150	187	187	185	185	-1,0
Spanien	→	↗	→	→	↓	150	198	199	200	199	0,5

Quelle: bulwiengesa AG

— Deutschland
— Großbritannien
— Niederlande
— Polen
— Frankreich
— Spanien

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:
bulwiengesa AG, Tobias Kassner
tobias.kassner@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel.: +49 30 278768-23

Verantwortlich für die Veröffentlichung:
Deutsche Hypothekenbank, Axel Seidenschwarz
axel.seidenschwarz@deutsche-hypo.de
Osterstraße 31, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-580

Disclaimer: Die in dieser Publikation vorgelegten Berechnungen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt von bulwiengesa erstellt. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen.

DEUTSCHE HYPO
Ein Unternehmen der NORD/LB