



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

04-2019



Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

nachdem sich der Euro-Score im zweiten und dritten Quartal rückläufig entwickelt hat, ist die

Frage aufgekommen: Sind wir nun dabei, den Peak zu verlassen? Das vierte Quartal hat uns aber eines Besseren belehrt: Alle Länder haben eine stabile bis positive Entwicklung aufgewiesen. Es handelt sich vielleicht nicht mehr um so große Zuwächse, wie wir sie aus den vorherigen Jahren kennen – nichtsdestotrotz befinden wir uns noch immer auf einem sehr hohen Niveau. Gleichwohl muss uns bewusst sein, dass wir uns in einem zyklischen Markt befinden und die angespannte internationale Situation Unsicherheiten birgt. Selbst wenn sich der Brexit-Entscheidungsprozess zunehmend konkretisiert, wird sich das tatsächliche Ausmaß erst im nächsten Jahr abzeichnen. Und auch die bestehenden geopolitischen Risiken, insbesondere der Konflikt zwischen dem Iran und den USA, führen dazu, dass im Markt eine gewisse Unruhe herrscht. Wie sich diese Aspekte auf den Euro-Score auswirken werden, bleibt abzuwarten.

Herzlichst,
Ihre Sabine Barthauer

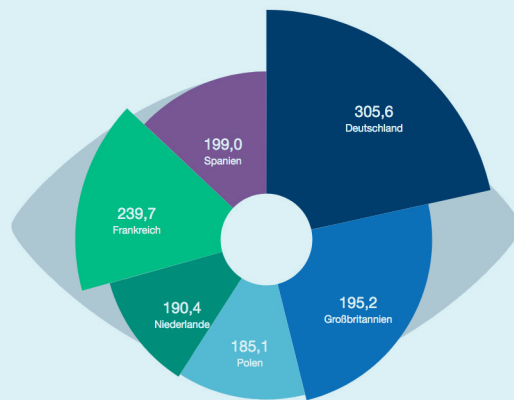
EURO-SCORE BEENDET DAS JAHR 2019 POSITIV

Der Jahresrückblick 2019 zeigt, dass sich die europäische Immobilienkonjunktur mit einem Plus von 0,9 % leicht erholen konnte. Nachdem das Jahr 2018 von einem deutlichen Rückgang geprägt war, konnte sich der Euro-Score im 1. Quartal des Jahres 2019 zunächst leicht erholen. Zur Jahresmitte prägte vor allem die durch den Brexit hervorgerufene negative Immobilienkonjunktur in Großbritannien die Entwicklung auf europäischer Ebene. Die im vierten Quartal erreichte Klarheit im Brexit-Prozess hat sich nicht nur positiv auf den REECOX UK niedergeschlagen, sondern scheint für eine allgemeine Stimmungsaufhellung zu sorgen. So legte der Euro-Score zum Jahresende um 2,7 % gegenüber dem dritten Quartal zu und steht nun bei 235,2 Punkten.

Mit Blick auf die einzelnen Kennwerte wird deutlich, dass sich der REECOX-Index im vierten Quartal in allen betrachteten Ländern positiv

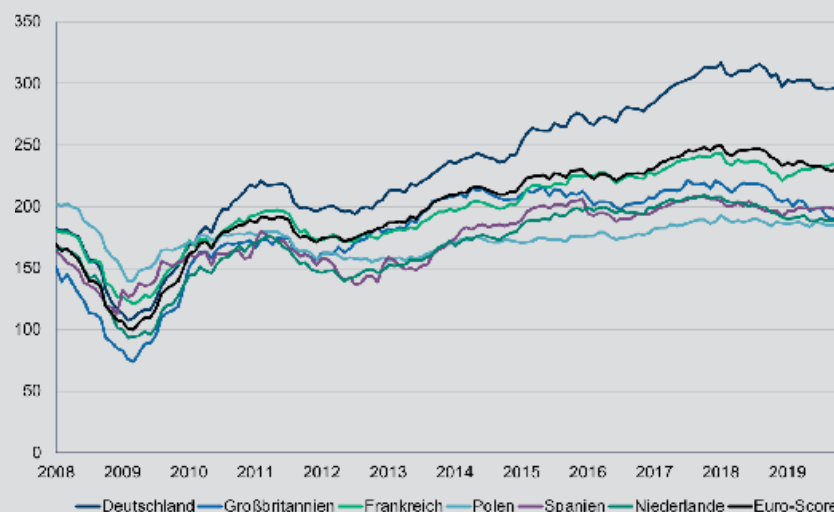
oder zumindest stabil entwickelt hat. Wie auch in den vergangenen Quartalen fanden in Polen (+0,1 % auf 185,1 Punkte) und Spanien (±0 %, 199 Punkte) kaum Veränderungen statt, was im Kontext der internationalen politischen Unsicherheiten positiv zu bewerten ist. Leicht positiv fiel die Dynamik der Immobilienkonjunktur in den Niederlanden aus, die um 1,0 % auf 190,4 Punkte zulegen konnte. Ein deutliches Wachstum wurde dagegen in Deutschland (+3,4 % auf 305,6 Punkte), Großbritannien (+3,0 % auf 195,2 Punkte) sowie Frankreich (+2,3 % auf 239,7 Punkte) verzeichnet. Insgesamt verlief der REECOX im vergangenen Jahr in Frankreich mit Abstand am positivsten. Hier wurde durchgängig in jedem Quartal ein Zuwachs erzielt. Gegenüber dem Vorjahresmonat notiert der Index hier um 8,4 % höher.

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 Dezember 2019



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

235,2



REECOX DEUTSCHLAND KLETTERT ÜBER 300 PUNKTE

Während der vorgezogene Jahresrückblick im dritten Quartal an dieser Stelle noch ein insgesamt verhaltenes Fazit zog und eine Entspannung nicht in Sicht schien, so hat der REECOX Deutschland im vierten Quartal eine deutliche Trendumkehr vollzogen und dem Jahr 2019 mit einem Wert über 300 Punkte eine positive Bilanz beschert. Der Index stieg um 3,4 % auf 305,6 Zählerpunkte und damit auf den höchsten Stand in 2019. Im Vergleich zum Vorjahresmonat stieg der REECOX Deutschland um 2,8 %.

Die insgesamt sehr positive Entwicklung des deutschen REECOX wird dabei von allen wesentlichen Eingangsvariablen getragen. Der deutsche Aktienleitindex DAX kannte im letzten Quartal nur eine Richtung: aufwärts. Insbesondere die Monate Oktober und November waren von deutlichem Wachstum geprägt und der DAX überstieg seit Langem wieder die 13.000-Punkte-Marke. So endete das vierte Quartal mit 13.249 Punkten und einem Zuwachs von 6,6 % gegenüber dem Vorquartal. Eine ähnlich positive Entwicklung zeigte auch der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX. Er beendet das vierte Quartal mit einem Zuwachs von 5,8 % auf 907,2 Punkte und übersteigt damit im Rahmen des REECOX erstmals die 900-Punkte-Marke. Dagegen zeigte sich das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) im vierten Quartal eher verhalten. Gleichwohl kann auch hier von einem insgesamt positiven Verlauf gesprochen werden. Nachdem im Vorquartal die 100-Punkte-Marke seit Langem wieder unterschritten wurde und der Indikator ins Negative zu kippen drohte, war die Stimmungslage zum Jahresabschluss mit genau 100 Punkten wieder ausgeglichen.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Thomas Hansen,
Leiter Geschäftsstelle Hamburg

„Die positive Entwicklung des REECOX spiegelt sich auch auf dem Hamburger Immobilienmarkt wider: Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen hoch. Gleichzeitig gibt es nur wenige Objekte zu attraktiven Preisen. Gerade Projektentwickler nutzen sich bietende Gelegenheiten daher frühzeitig. So ist es durchaus nicht unüblich, dass verfügbare Flächen erst zwei bis vier Jahre nach Kauf entwickelt werden. Was der gesamten Branche derzeit Sorgen bereitet, sind die stark gestiegenen Baukosten, die noch dazu häufig schwer kalkulierbar sind. Aktuell heilt diese Sorgen das sehr hohe Preisniveau auf dem Markt – die Entwicklung sollte man aber im Blick behalten. Ansonsten sehen wir derzeit keine Anzeichen dafür, dass sich der Markt dreht. Vielmehr ist weiterhin Euphorie zu verspüren, wobei die Marktteilnehmer den Exit durchaus immer im Blick behalten, um Gewinne zeitnah zu realisieren. Denn niemand kann sagen, wie der Markt in zwei oder drei Jahren aussieht.“

„Die Marktteilnehmer behalten den Exit im Blick.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunkturen

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q4-19					Veränderung der Immobilienkonjunkturen Q3-19 / Q4-19	Werte der Immobilienkonjunkturen				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q3-19	Okt 19	Nov 19	Q4-19	Delta (%) Q3-19 / Q4-19
Deutschland	↗	↗	→	→	↗	350	296	298	302	306	3,4
Großbritannien	↗	↗	→	→	↗	300	190	192	194	195	3,0
Frankreich	↗	↗	→	→	↗	250	234	237	238	240	2,3
Niederlande	↗	↗	↘	→	↗	200	188	189	190	190	1,0
Polen	↘	↗	↘	→	→	150	185	184	185	185	0,1
Spanien	↗	→	→	→	↗	150	199	196	197	199	0,0

Quelle: bulwiengesa AG

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