



REECOX

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

03-2018



Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

die EXPO REAL hat dieses Jahr eindrucksvoll gezeigt, dass es der Immobilienwirtschaft in allen Kernmärkten Europas sehr gut geht. Viele Transaktionen sind kürzlich abgeschlossen worden, über viele weitere haben wir in München konkret gesprochen. Die nach wie vor hohe Marktdynamik spiegelt auch die Entwicklung unseres REECOX wider: Der Euro-Score hat gerade einmal um 0,5% nachgegeben und hält damit sein historisch hohes Niveau. Europa steht derzeit vor vielen Herausforderungen, insbesondere politischen. In wirtschaftlicher Hinsicht deutet im Moment aber alles daraufhin, dass sich Europa weiterhin keine Sorgen um die Immobilienwirtschaft machen muss. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind in den sechs von uns betrachteten Märkten durchgehend gut bis sehr gut. Und die Stimmung lässt sich nach der erfolgreichen EXPO REAL als zuversichtlich definieren - allerorten und vielleicht mehr denn je.

Herzlichst,
Ihre Sabine Barthauer

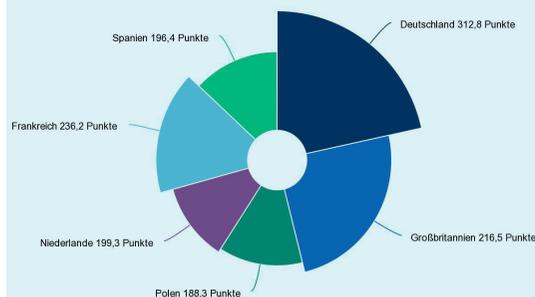
EURO-SCORE STAGNIERT IM DRITTEN QUARTAL

Nachdem sich die europäische Immobilienkonjunktur (REECOX Euro-Score) seit Mitte 2016 durchgehend positiv entwickelt hatte, zeigte sich im 1. Quartal 2018 erstmals eine rückläufige Tendenz. Doch schon das 2. Quartal widersprach der Vermutung einer allgemeinen Trendwende auf den europäischen Immobilienmärkten. Auch im 3. Quartal war keine eindeutige Tendenz erkennbar. Zwar entwickelte sich der Euro-Score de facto negativ, das geringfügige Minus um 0,5 % stellt jedoch eher eine Stagnation als eine Abwärtsentwicklung dar. Gleichwohl variierte die Entwicklung innerhalb des Quartals: Während die Monate Juli (+0,5 %) und August (+0,5 %) positiv verliefen, zeigte der September im Vergleich zum Vormonat mit einem Rückgang um 1 % eine vergleichsweise negative Tendenz. Derzeit liegt der Euro-Score des REECOX bei 245,4 Punkten. Angesichts der ambivalenten Entwicklung des ersten Halbjahres bleibt wei-

terhin abzuwarten, welche Richtung der REECOX Euro-Score zukünftig einschlägt. Auch wenn sich negative Vorzeichen häufen, ist ein eindeutiger Trend nicht festzustellen. Nach wie vor bewegt sich die europäische Immobilienkonjunktur auf einem historisch sehr hohen Niveau.

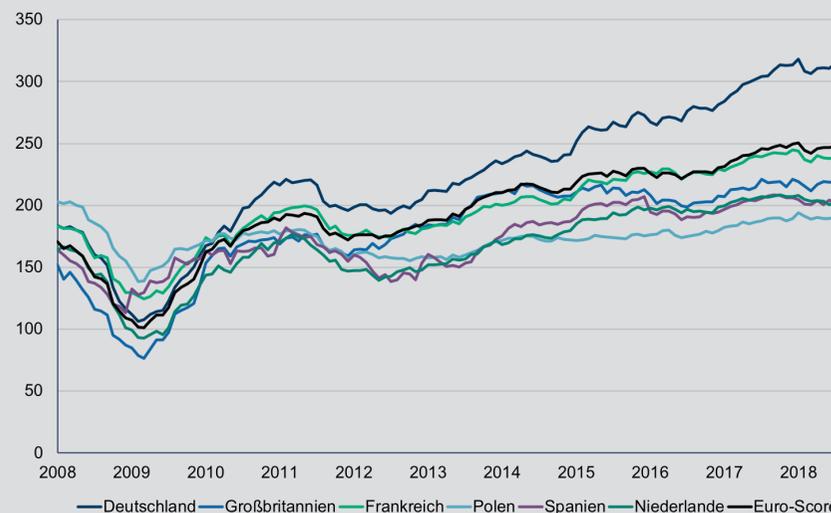
Die Immobilienkonjunktur der im Rahmen des REECOX betrachteten Länder entwickelte sich gegenüber dem 2. Quartal – mit Ausnahme von Deutschland – de facto negativ, wenngleich die Entwicklungen in einigen Ländern eher einer Stagnation gleichkamen. In Spanien fiel der Rückgang mit einem Rückgang um 3,8 % allerdings vergleichsweise deutlich aus. Im Monat September zeigte sich im Vergleich zum Vormonat in allen betrachteten Ländern jedoch eine leichte Eintrübung der Immobilienkonjunktur.

DEUTSCHE HYPO REECOX-AUGE



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

Immobilienkonjunktur bis September 2018



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

245,4



DEUTSCHE IMMOBILIENKONJUNKTUR HEBT SICH POSITIV AB

Im 3. Quartal hat sich die deutsche Immobilienkonjunktur leicht positiv entwickelt und liegt nun bei 312,8 Punkten. Das entspricht einer Steigerung um 0,7 % im Vergleich zum 2. Quartal. Während in sämtlichen untersuchten Ländern des REECOX (leicht) negative Tendenzen erkennbar waren, verlief die deutsche Immobilienkonjunktur im Vergleich zum Vorquartal somit als einzige positiv.

Dieser positive Trend resultiert vornehmlich aus dem steigenden DIMAX, der im Vergleich zum Vorquartal um 3,6 % auf nun 841,44 Punkte zulegen konnte. Im September ging der DIMAX – nach den deutlich positiv geprägten Monaten Juli und August – im Vergleich zum Vormonat um 3,7 % zurück. Insgesamt stabil entwickelte sich der DAX. Während die Monate Juli und August von gegenläufigen Entwicklungen geprägt waren, verzeichnete der September im Vergleich zum Vormonat einen moderaten Rückgang um 0,9 %. Am letzten Handelstag im September lag der deutsche Aktienleitindex bei 12.226,7 Punkten, was im Vergleich zum Vorquartal einem leichten Rückgang um 0,6 % entspricht. Nach der insgesamt rückläufigen Entwicklung des Economic Sentiment Indicator (ESI) im ersten Halbjahr konnte dieser im 3. Quartal wieder leicht zulegen und stieg im Vergleich zum Vorquartal um 0,5 % auf 112,5 Punkte.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Harald Nolterieke,
Leiter der Geschäftsstelle München

„Die Stimmung auf der EXPO REAL war einmal mehr überaus zuversichtlich. Die positive Energie war in den Messehallen förmlich greifbar. Bundesweit suchen Investoren nach Anagemöglichkeiten. Alleine hier auf dem Münchener Immobilienmarkt zeichnen sich bis Jahresende noch sehr viele großvolumige Transaktionen ab. Anlagedruck, wohin man blickt. Mittlerweile sucht das Kapital verstärkt nach Assetnischen – in der Hoffnung auf Rendite. „Light Industrial“ wird zum Beispiel für Investoren im Logistikbereich immer interessanter. Alles in allem läuft es in der gesamten Immobilienbranche unverändert gut. Sorge bereitet mir allerdings, dass sich die Fertigstellungen auf viel zu geringem Niveau bewegen. Zudem machen der Fachkräftemangel und die Überauslastung der Bauunternehmen der Branche schwer zu schaffen. Dass keine Bauunternehmen zu einem angemessenen Preis gefunden werden, ist für Developer momentan das größte Risiko.“

„Der Fachkräftemangel macht der Branche schwer zu schaffen.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunktoren

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q3-18					Veränderung der Immobilienkonjunktoren Q2-18 / Q3-18	Werte der Immobilienkonjunktoren				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q2-18	Jul 18	Aug 18	Q3-18	Delta (%) Q2-18 / Q3-18
Deutschland	→	↗	→	→	→	350	311	315	316	313	0,7
Großbritannien	↘	↘	↗	↗	↗	300	219	219	219	216	-1,1
Frankreich	↗	↘	↘	→	→	250	238	239	238	236	-0,6
Niederlande	↗	↘	→	→	→	200	200	202	201	199	-0,6
Polen	↗	↘	↘	→	→	150	189	191	190	188	-0,4
Spanien	↘	↘	↘	→	→	150	204	201	199	196	-3,8

Quelle: bulwiengesa AG

— Deutschland — Großbritannien — Frankreich
— Niederlande — Polen — 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, Carsten Dickhut
Carsten.Dickhut@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