



# REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO  
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

## 01-2019



Liebe Leserinnen,  
liebe Leser,

der Euro-Score ist gut ins neue Jahr 2019 gestartet. Dabei ist der positive Trend in allen sechs betrachteten Ländern zu beobachten.

Diese nahezu gleichlaufende Entwicklung hat sich bereits in der Vergangenheit gezeigt und stellt ganz deutlich heraus, wie eng die europäischen Länder miteinander verbunden sind. Diese enge Verknüpfung merken wir auch im täglichen Geschäft: Viele Investoren sind grenzüberschreitend tätig und verfolgen pan-europäische Strategien. Die gesamte Wirtschaft nutzt die Vorteile eines geeinten Europas. Trotzdem werden die Stimmen der Euro-Kritiker immer lauter – eine besorgniserregende Entwicklung. Umso wichtiger ist es jetzt, sich gemeinsam für Europa einzusetzen. Wir brauchen die EU nicht nur für unsere Wirtschaft, sondern auch für einen nachhaltigen Frieden. Deswegen hoffe ich, dass die europäische Idee nach der Europa-Wahl in diesem Jahr noch stärker gelebt wird und die Länder noch enger zusammen rücken!

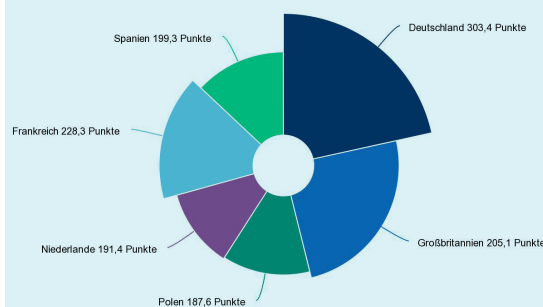
Herzlichst,  
Ihre Sabine Barthauer

## EURO-SCORE STARTET POSITIV INS NEUE JAHR

Für die europäische Immobilienkonjunktur musste für das Jahr 2018 eine insgesamt negative Bilanz gezogen werden, die maßgeblich durch die deutlich rückläufigen Tendenzen aus dem vierten Quartal beeinflusst wurde. Umso erfreulicher ist, dass sich das erste Quartal 2019 wieder positiv entwickelt hat und damit für eine leichte Erholung zum Jahresauftakt sorgt. Nachdem sich der Euro-Score zuletzt vier Monate in Folge negativ entwickelt hatte, stellte sich erstmals im Januar eine leicht positive Entwicklung (+1,3%) ein. Diese wurde im Februar zwar annähernd egalisiert (-1,1%), doch schon der März entwickelte sich wieder positiv (+1,3%). Insgesamt verlief das erste Quartal zwar volatil, in Summe liegt der Euro-Score mit 1,6% aber im Plus und notiert nun bei 236,8 Punkten.

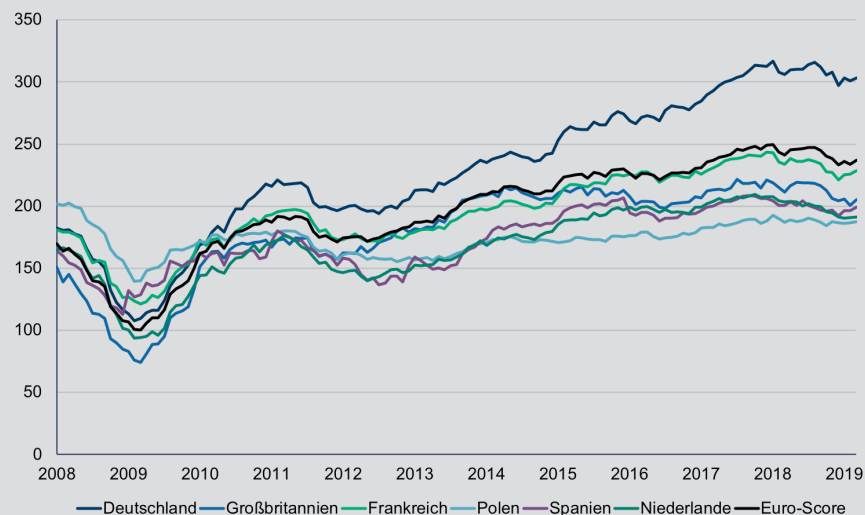
Dieser positive pan-europäische Trend trifft im Wesentlichen für alle im Rahmen des Deutsche Hypo REECOX betrachteten Länder zu. Besonders positiv fielen dabei die Verläufe in Frankreich und Spanien auf. Diese zeigten nach starken Rückgängen im Vorjahr in allen drei Monaten des ersten Quartals eine positive Entwicklung. Und auch in Summe verlief das erste Quartal in diesen Ländern überdurchschnittlich gut. In Frankreich legte die Immobilienkonjunktur um 3,2% zu und in Spanien betrug die Veränderungsrate 3,8%. In den übrigen Ländern gab es im ersten Quartal in einzelnen Monaten zwar rückläufige Tendenzen, doch mit Ausnahme von Großbritannien lagen diese Rückschläge unter einem Prozentpunkt.

## 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 März 2019



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

# 236,8



## IMMOBILIENKONJUNKTUR DEUTSCHLAND MIT GELUNGENEM JAHRESAUFTAKT

Nachdem das vierte Quartal 2018 die Jahresbilanz der deutschen Immobilienkonjunktur verhagelt hat, sorgt der Verlauf des ersten Quartals im neuen Jahr für Entspannung. Zwar bleibt das Wachstum um 2% auf nun 303,4 Punkte moderat, doch immerhin notiert der REECOX-Wert wieder oberhalb der 300-Punkte-Marke, die im Dezember erstmals seit Mai 2017 unterschritten wurde.

Die Entwicklung der verschiedenen Eingangsvariablen zeigt allerdings ein sehr heterogenes Bild: Der DAX konnte im ersten Quartal 2019 Boden gut machen und kletterte zum Schlusskurs im März auf 11.525 Punkte. Das entspricht einem satten Wachstum um 9,2%, gleichwohl wird der Rückgang in der zweiten Jahreshälfte 2018 damit nicht ausgeglichen. Ähnlich positiv entwickelte sich der DIMAX: gegenüber dem Vorquartal notiert dieser bei rund 888 Punkten um 11,9% höher. Damit wird ein neuer Höchststand erreicht und der Rekord vom August 2018 eingestellt. Die positive Entwicklung der Aktienmärkte schlägt sich bislang nicht im Geschäftsklima des Economic Sentiment Indicator (ESI) nieder. Mit einem Zählerstand von 106,6 Punkten geht dieses um 2,5% zurück und erreicht ein Niveau, das zuletzt nur im September 2016 niedriger lag.

## KOMMENTAR ZUM MARKT



Alexander Firsching  
Leiter Geschäftsstelle Berlin

„Berlin ist in aller Munde, auch 1.100 Kilometer entfernt. Bei der diesjährigen Mipim in Cannes fiel in den Gesprächen als erstes immer Berlin, wenn es um Investments in Deutschland ging. Und es ging oft um Deutschland... Als ‚sicherer Hafen‘ genießt der deutsche Immobilienmarkt weiterhin eine große Aufmerksamkeit – auch unter internationalen Investoren. Mit seiner anhaltenden Wachstumsdynamik steht der Berliner Immobilienmarkt besonders im Fokus. Die jüngst eröffnete Enteignungsdebatte kommt da zur Unzeit und kann die seit Jahren positive Entwicklung Berlins durchaus gefährden, spricht: potenzielle Investoren vergraulen. Wir dürfen eines nicht vergessen: Anders als in Frankreich, wo Paris alles überlagert, bieten sich internationalen Investoren in Deutschland durchaus alternative Investmentmöglichkeiten. Sollten sie mit den Rahmenbedingungen in Berlin nicht mehr einverstanden sind, kehren sie dem Markt schnell den Rücken – Hauptstadt hin oder her. Und finden ihr Glück in Frankfurt, München, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf oder Köln.“

**„Die jüngst eröffnete Enteignungsdebatte kommt zur Unzeit und kann die seit Jahren positive Entwicklung Berlins gefährden.“**

### Kennzahlen der Immobilienkonjunkturen

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q1-19					Veränderung der Immobilienkonjunkturen Q4-18 / Q1-19	Werte der Immobilienkonjunkturen				
	Aktien-Leitindex	Immobilien-aktienindex	Führender Konjunktur-indikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q4-18	Jan 19	Feb 19	Q1-19	Delta (%) Q4-18 / Q1-19
Deutschland	↑	↗	↘	→	↘	350	297	303	301	303	2,0
Großbritannien	↗	↑	↘	→	↘	300	205	206	201	205	0,3
Frankreich	↑	↑	→	→	↘	250	221	225	226	228	3,2
Niederlande	↑	↗	↘	→	↘	200	191	190	191	191	0,0
Polen	↗	↑	↘	→	↘	150	187	186	187	188	0,5
Spanien	↗	↑	↗	→	↓	150	192	196	197	199	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