



# REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO  
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

## 02-2019



Liebe Leserinnen,  
liebe Leser,

**Europa ist sich einig:**  
Seit Anfang 2018  
entwickeln sich die  
REECOX-Quartals-  
werte in mindestens

fünf der sechs betrachteten Märkte gleich – so auch im zweiten Quartal 2019: Mit Ausnahme von Frankreich, wo sich erfreulicherweise ein REECOX-Anstieg zeigte, büßte die Immobilienkonjunktur in den anderen Märkten an Wert ein. Zurückzuführen ist die Entwicklung unter anderem auf das verschlechterte Geschäftsklima in allen betrachteten Märkten außer Frankreich. Es zeichnet sich immer mehr ab, dass die zunehmenden Handelskonflikte und die schwächelnde Weltwirtschaft die Stimmung allerorten belasten. Jedenfalls bewerten Unternehmen ihre aktuelle Lage und auch ihre Geschäftsperspektiven mittlerweile deutlich schlechter als in den Vorjahren. Durch die Abhängigkeit der Immobilienwirtschaft von der konjunkturellen Entwicklung sind die Auswirkungen inzwischen auch in unserer Branche spürbar. Wie nachhaltig die aktuelle Entwicklung ist, wird der weitere Jahresverlauf zeigen.

Herzlichst,  
Ihre Sabine Barthauer

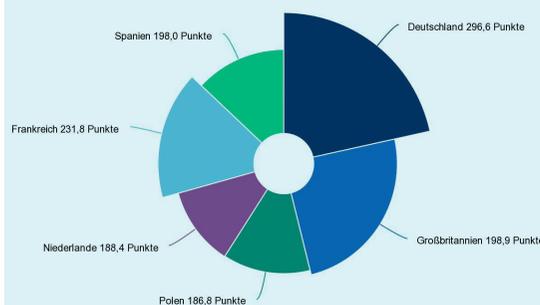
## EUROPÄISCHE IMMOBILIENKONJUNKTUR KÄMPFT MIT GEGENWIND

Die europäische Immobilienkonjunktur des Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) ging im zweiten Quartal leicht zurück. Damit knüpft der Index nach einem kurzen Zwischenhoch im ersten Quartal an die negative Dynamik an, die für 2018 prägend war. Während die Monate April (-0,3 %) und Juni (-0,2 %) keine wesentlichen Veränderungen gebracht hatten, war insbesondere die Entwicklung im Mai (-1,3 %) für die negative Bilanz des Quartals verantwortlich. Somit fiel der Euro-Score insgesamt um 1,8 % auf nun 232,7 Punkte.

Mit Ausnahme der französischen Immobilienkonjunktur waren im zweiten Quartal die Indexwerte für alle im Rahmen des Deutsche Hypo REECOX betrachteten Länder rückläufig. Damit zeigte der REECOX Frankreich be-

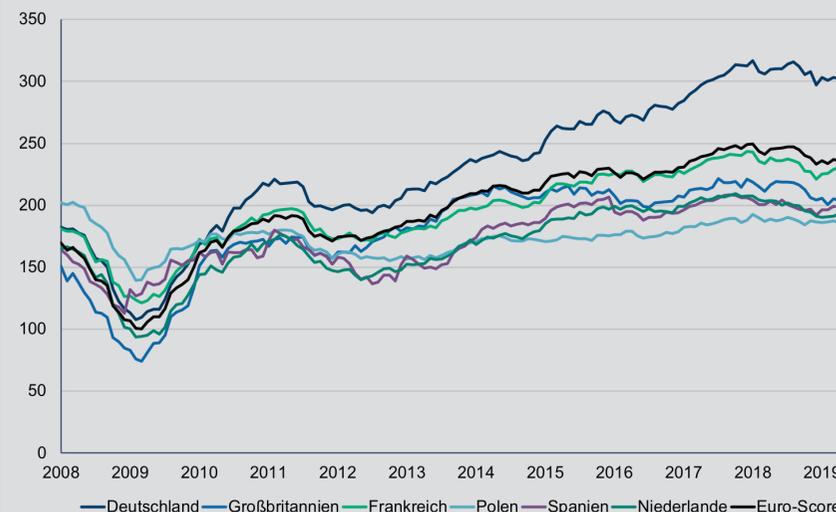
reits das zweite Quartal in Folge ein positives Ergebnis. Ganz anders verlief die Entwicklung in Großbritannien: der REECOX UK verlor im Ländervergleich am stärksten und unterschritt dabei die 200-Punkte-Marke. Die Dramatik der Entwicklung wird im Vorjahresvergleich deutlich: Gegenüber Juni 2018 verlor der Index rund 20 Zählerpunkte und ging damit auf den tiefsten Stand seit Sommer 2016 zurück. Ebenfalls spürbare, wenngleich weniger drastische Rückgänge waren in Deutschland (-2,2 %) und den Niederlanden zu verzeichnen (-1,6 %). Mehr oder weniger stabil hingegen zeigte sich die Immobilienkonjunktur in Polen (-0,4 %) und Spanien (-0,6 %). Gleichwohl ist anzumerken, dass sich der REECOX Spanien zwar nur leicht, dafür aber stetig rückläufig entwickelte, während der Verlauf in Polen volatil war.

### 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 Juni 2019



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

# 232,7



## REECOX DEUTSCHLAND RUTSCHT WIEDER UNTER DIE 300 PUNKTE-MARKE

Die deutsche Immobilienkonjunktur hatte im ersten Quartal mit einer leichten Erholung begonnen und blieb oberhalb der 300-Punkte-Marke. Die Entwicklung des zweiten Quartals dagegen verlief mit -2,2 % negativ und hat damit den Anstieg zum Jahresauftakt egalisiert. Die Entwicklung im Juni (-2,1 %) trug wesentlich zu diesem Quartalsergebnis bei, während April und Mai kaum Veränderungen brachten. Der REECOX-Deutschland steht zum Ende des zweiten Quartals bei 296,6 Punkten. Insgesamt setzt sich damit die rückläufige Tendenz fort, die nach einem historischen Höchststand im August letzten Jahres begonnen hatte.

Die Entwicklung der Eingangsvariablen verlief dabei zum Teil gegenläufig. Der deutsche Leitindex für Aktien DAX hat die positive Entwicklung aus dem Frühjahr fortgesetzt und steht nun oberhalb von 12.000 Punkten. Der Schlusskurs im Juni notierte bei 12.399 Punkten, das entspricht einer Zunahme um 7,6 % gegenüber dem Vorquartal. Diese allgemein positive Stimmung auf dem Aktienmarkt entsprach allerdings nicht der Entwicklung im Segment der Immobilienaktien gemäß dem Deutschen Immobilienaktienindex DIMAX. Dieser gab nach einem zweistelligen Wachstum im ersten Quartal nun um 8,9 % auf 810 Punkte nach. Das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) hat seine rückläufige Entwicklung das dritte Quartal in Folge fortgesetzt. Ende Juni notierte das Geschäftsklima bei 102,6 Punkten, was einer Abnahme von 3,8 % gegenüber dem Vorquartal entspricht.

## KOMMENTAR ZUM MARKT



José Luis Calderón,  
Leiter Zentral-  
akquisition

„Die Folgen der aktuellen Wohnungspolitik – Mietpreisbremse und Enteignungen dienen hier als Stichworte – lassen sich derzeit gut am Rückgang des Immobilienaktienindex DIMAX ablesen. Die aktuellen Einbußen bei der deutschen Immobilienkonjunktur sind nahezu vollständig auf den DIMAX zurückzuführen. Ungeachtet dieser Brems Spuren präsentiert sich der deutsche Immobilienmarkt weiterhin in bester Verfassung. Die Liquidität ist ungebrochen hoch. Obwohl die Angebotsknappheit insbesondere in den Top 7-Metropolen vielen Investoren einen Strich durch die Rechnung macht, hält der hiesige Boom unverändert an. Deutschland ist und bleibt international gefragt. Solange die EZB ihre expansive Geldpolitik fortsetzt, wird der deutsche Immobilienmarkt auch bullish bleiben. Das niedrige Zinsniveau hält die Party am Laufen. Ein exogener Schock, egal aus welcher Richtung, kann aber auch schnell den Stecker ziehen.“

**„Solange die EZB ihre expansive Geldpolitik fortsetzt, wird der deutsche Immobilienmarkt bullish bleiben.“**

### Kennzahlen der Immobilienkonjunktoren

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q2-19					Veränderung der Immobilienkonjunktoren Q1-19 / Q2-19	Werte der Immobilienkonjunktoren				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q1-19	Apr 19	Mai 19	Q2-19	Delta (%) Q1-19 / Q2-19
Deutschland	↗	↘	↘	→	↘		303	302	303	297	-2,2
Großbritannien	↗	↘	↘	→	↘		205	204	196	199	-3,0
Frankreich	↗	↘	↗	→	↘		229	230	230	232	1,2
Niederlande	↗	↘	↘	→	↘		191	193	188	188	-1,6
Polen	→	↗	↘	→	↘		188	185	184	187	-0,4
Spanien	→	↗	↘	→	↘		199	199	198	198	-0,6

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, 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