



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

03-2020



Liebe Leserinnen und Leser,

die Corona-Pandemie hat zu tiefen Einschnitten in unseren Alltag und in das Wirtschaftsgeschehen geführt. Die

dadurch ausgelöste Unsicherheit ist auch im Euro-Score sichtbar: Im ersten und zweiten Quartal ist dieser deutlich zurückgegangen. Mitte des Jahres konnte in allen betrachteten Ländern eine erste Erholung beobachtet werden. Dieser Trend spiegelt sich auch in den Geschäftsklimas wieder. Mussten diese zu Beginn der Pandemie deutliche Einbrüche hinnehmen, bewerten die Unternehmen die aktuelle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung wieder positiver. Gleichwohl sind teils deutliche Unterschiede in den Ländern zu erkennen: Während der REECOX Deutschland bereits wieder auf dem Vorkrisenniveau liegt, konnten die anderen im REECOX betrachteten Länder noch nicht an dieses Niveau anknüpfen. Hinzu kommt, dass die Infektionszahlen in den letzten Wochen deutlich zugenommen haben. Dies kann die positive Entwicklung der Sommermonate schnell egalisieren. Jetzt gilt es, das Infektionsgeschehen schnellstmöglich wieder einzudämmen, von dem auch die langfristige Auswirkung auf die Wirtschaft abhängt.

Herzlichst,
Andreas Rehfus

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

222,1

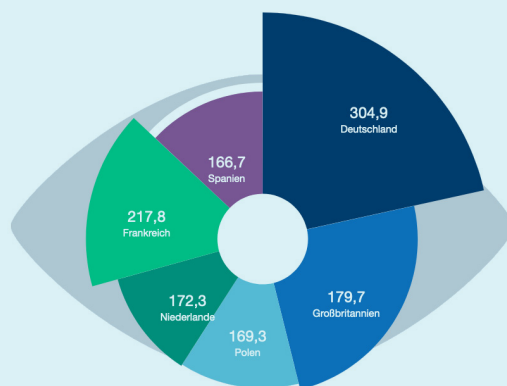
EURO-SCORE NÄHERT SICH VORKRISENNIVEAU

Die erste Jahreshälfte 2020 war aufgrund der Corona-Krise von einer allgemein rückläufigen wirtschaftlichen Entwicklung geprägt, die sich auch in der Dynamik des Euro-Score widerspiegelt. Die gegen Ende des zweiten Quartals festzustellenden positiven Tendenzen setzten sich im gesamten dritten Quartal fort. Jedoch schwächte sich der Aufwärtstrend nach einem relativ starken Juli (+4,1 %) und August (+3,8 %) im September (+0,8 %) ab. Insgesamt betrug der Zuwachs 8,9 % auf rund 222 Punkte, so dass das Vorkrisenniveau wieder nahezu erreicht werden konnte.

Bereits im zweiten Quartal war eine Erholung der deutschen Immobilienkonjunktur feststellbar. Diese Tendenz hat sich im dritten Quartal beschleunigt und führte dazu, dass der REECOX Deutschland vorübergehend das Vorkrisenniveau erreichen konnte. Den stärksten Zuwachs

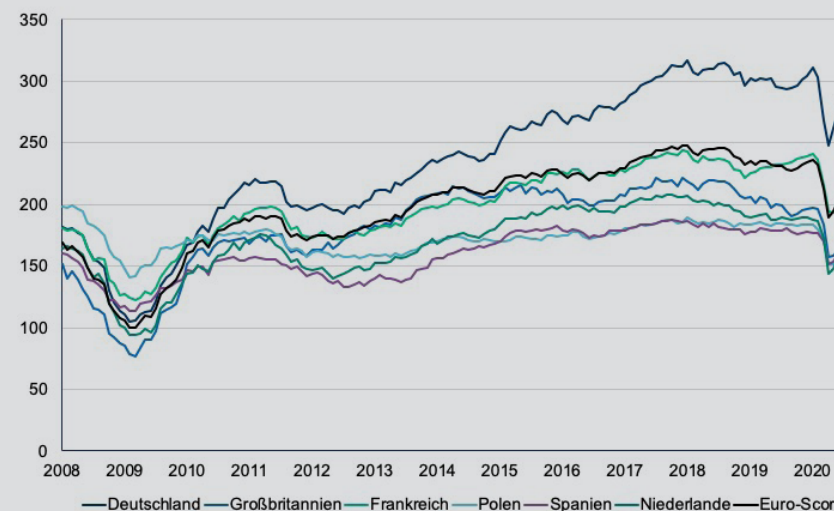
hat der REECOX UK mit 10,1 % erfahren. Allerdings muss dieser Zuwachs im Kontext des ebenfalls zweistelligen und sogar stärkeren Rückgangs im Vorquartal gesehen werden, der diese Entwicklung relativiert. Eine vergleichsweise schwache Performance zeigte der REECOX Spanien, der im dritten Quartal im Licht des allgemein starken Aufwärtstrends nur um 3,2 % zulegen konnte. Die Werte in Frankreich (+6,4 %), Polen (+6,8 %) und Niederlande (+8,6 %) rangierten im Mittelfeld des insgesamt positiven Trends, konnten aber insgesamt noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen.

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 2020





DEUTSCHE IMMOBILIENKONJUNKTUR WIEDER AUF NIVEAU VOM JAHRESANFANG

Deutschland ist das erste der im Rahmen des REECOX betrachteten Länder, das wieder auf Vorkrisenniveau liegt. Damit setzte sich die zügige Erholung des zweiten Quartals auch im dritten Quartal fort. Insbesondere die Monate Juli (+4,3 %) und August (+6,1 %) trugen dazu bei, während es im September (-0,7 %) einen leichten Dämpfer gab. Insgesamt legte der REECOX Deutschland um 9,8 % zu und steht nun bei guten 304,9 Punkten. Nachdem die Aktienwerte im zweiten Quartal bereits einen zweistelligen Anstieg aufweisen konnten, verlief die Entwicklung im dritten Quartal zwar weiterhin positiv, aber deutlich verhaltener. Der deutsche Leitindex DAX stagnierte im Juli und stieg im August um rund +5,1 %, während er im September leicht um 1,4 % sank. Insgesamt war die Entwicklung mit +3,7 % aber noch positiv. Auch der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX verlief zu Beginn des Quartals positiv (Juli +2,4 %, August +5,4 %) und ging im September mit -3,5 % etwas zurück. Insgesamt war die Quartalsbilanz mit +4,2 % erneut positiv. Konnte das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) in Deutschland im zweiten Quartal den Rückgang durch die Corona-Krise noch nicht vollständig ausgleichen, so war im dritten Quartal ein klarer Erholungstrend erkennbar: Nach nunmehr positiven Verläufen in fünf aufeinanderfolgenden Monaten steht das Geschäftsklima bei 95,5 Punkten – dies ist zwar noch immer kein positiver Wert, er knüpft aber nahtlos an die Werte zum Jahresende 2019 an.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Peter Kleinhütten,
Leiter Kunden-
betreuung
Nordrhein-Westfalen

„Im 3. Quartal kristallisiert sich weiter heraus, dass Qualität und überdurchschnittliche Standorte der Corona-Krise standhalten. Relativ unberührt bleiben gut vermietete Core-Immobilien in A-Städten. Sie erweisen sich einmal mehr als stabiles Investment mit unveränderten oder sogar leicht rückläufigen Renditen. Im Bereich der Projektentwicklung passen sich Investoren und Entwickler weiter der neuen Situation an. Teilweise werden Pläne umgeschrieben, Büro- und Einzelhandelsflächen beispielsweise in Wohnungsflächen verwandelt. Urbane Quartiersentwicklungen, die verschiedene Nutzungsarten in ihrem Projekt vereinen, geben weiterhin einen nachhaltigen Trend vor. Das Volumen auf dem gewerblichen Mietmarkt hat sich gegenüber 2019 in etwa halbiert. Viele Teilnehmer verharren in der Warteschleife und warten die kommenden Entwicklungen ab. Sie treffen ihre Entscheidungen nur für kurze Zeiträume. Der langanhaltend positive Zyklus auf dem Immobilienmarkt ist angeschlagen. Ob er seinen Schwung wiedererlangen kann, hängt jetzt entscheidend davon ab, dass die Krise vernünftig und mit Augenmaß durchgestanden wird.“

„Qualität und überdurchschnittliche Standorte halten der Corona-Krise stand.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunkturen

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q3-20					Veränderung der Immobilienkonjunkturen Q2-20 / Q3-20	Werte der Immobilienkonjunkturen				
	Aktien-Leitindex	Immobilien-aktienindex	Führender Konjunktur-indikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q2-20	Jul 20	Aug 20	Q3-20	Delta (%) Q2-20 / Q3-20
Deutschland	↗	↗	↑	→	↑		278	290	307	305	9,8
Großbritannien	↘	↘	↑	→	↘		163	172	174	180	10,1
Frankreich	↘	↘	↑	→	→		205	207	216	218	6,4
Niederlande	↘	↘	↑	→	↑		159	163	172	172	8,6
Polen	↘	↗	↑	→	↘		159	165	170	169	6,8
Spanien	↘	↘	↑	→	↘		162	167	166	167	3,2

Quelle: bulwiengesa AG

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:
bulwiengesa AG, Felix Schrader
felix.schrader@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel.: +49 40 42 32 22-27

Verantwortlich für die Veröffentlichung:
Deutsche Hypothekenbank, Dr. Pia Leipertz
pia.leipertz@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