



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

04-2020



Liebe Leserinnen und Leser,

mit Blick auf das vergangene Jahr 2020 wird deutlich, dass dieses insbesondere von der Corona-Pandemie und ihren

Auswirkungen geprägt war. Die Gesellschaft und nahezu alle Branchen wurden vor große Herausforderungen gestellt, um das Infektionsrisiko bestmöglich zu minimieren und dabei gleichzeitig die wirtschaftlichen Aktivitäten so gut es geht aufrecht zu erhalten. Dies hat sich auch in dem Euro-Score widergespiegelt: Im ersten und zweiten Quartal musste dieser erhebliche Verluste hinnehmen. Mitte des Jahres konnte eine erste Erholung in allen betrachteten Ländern beobachtet werden, an die auch das vierte Quartal anknüpfen konnte – wenn auch in einem geringeren Ausmaß. Diese Erholung wurde maßgeblich von den Entwicklungen der Aktien- und Immobilienindizes getragen – in allen betrachteten Ländern konnte eine deutliche Stabilisierung beobachtet werden. Insgesamt konnte im Jahr 2020 allerdings nur der REECOX Deutschland eine positive Entwicklung von 2,2 Prozent aufweisen. Die anderen Länder haben das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht. Für die weitere Erholung wird jetzt eine steigende Impfquote von besonderer Bedeutung sein, damit die Verbreitung des Virus langfristig eingedämmt werden kann.

Herzlichst,
Andreas Rehfus

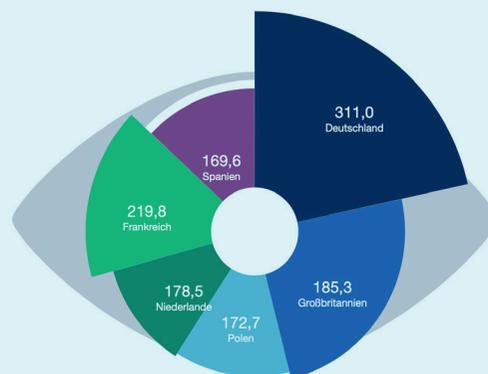
REECOX EURO-SCORE MIT ANHALTENDEM AUFWÄRTSTREND

Die verzeichneten Erholungstendenzen des Euro-Score im dritten Quartal haben sich auch im letzten Quartal fortgesetzt. Nach einem Rückgang im Oktober (-1,4 %) zeigten die Monate November und Dezember mit einem Anstieg um 1,3 % bzw. 2,4 % wieder positive Tendenzen. Mit 227 Punkten zum Jahresende konnte eine erneute Annäherung an das Vorkrisenniveau erzielt werden. Dennoch bleibt die Gesamtjahresbilanz für das von der Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020 mit -3,0 % aufgrund deutlicher Kurseinbrüche im Frühjahr insgesamt verhalten.

Mit Blick auf die einzelnen Kennwerte wird deutlich, dass der REECOX im vierten Quartal in allen betrachteten Ländern an die positive Entwicklung des Vorquartals anknüpfen konnte. Allerdings handelte es sich um vergleichsweise moderate Zuwächse von maximal 3,6 %

(REECOX Niederlande). Auf das gesamte Jahr bezogen gibt es einen deutlichen Gewinner: Der REECOX Deutschland erzielte als einziger Index eine positive Jahresbilanz mit einem Anstieg von 2,2 % auf 311 Punkte. Alle übrigen Länder mussten teilweise erhebliche Verluste hinnehmen. Der höchste Rückgang wurde in Frankreich (-8,2 % auf 219,8 Punkte) registriert, während die Abnahme in Spanien mit -4,8 % auf nun 169 Punkte am geringsten ausfiel.

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 Dezember 2020



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

227,0



DEUTSCHE IMMOBILIENKONJUNKTUR MIT POSITIVER BILANZ ZUM JAHRESENDE

Nach der fortlaufenden Erholung im dritten Quartal legte der REECOX Deutschland im vierten Quartal nochmals um 2,0 % zu. Damit übertrifft er mit 311 Zählerpunkten nicht nur das Niveau vom Jahresanfang – der Wert stellt zudem den höchsten Stand in 2020 dar. Bei Betrachtung des vierten Quartals 2020 ist eine Seitwärtsbewegung erkennbar: Wenngleich der REECOX im Oktober um 2,4 % nachgab, wurden die Verluste im November sowie Dezember durch einen Anstieg um 2,6 % bzw. 1,9 % wieder deutlich ausgeglichen.

Die positive Entwicklung wurde erneut im Wesentlichen von den Aktienmärkten getragen. Nach einem deutlichen Rückgang um 9,4 % im Oktober stieg der deutsche Leitindex DAX im November um 15,0 % an und wies damit gegenüber dem Vorquartal eine insgesamt positive Entwicklung von +7,5 % auf. Mit knapp über 13.700 Punkten wurde zum Jahresende ein neues Allzeithoch erzielt. Der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX verzeichnete eine ähnliche Entwicklung: Nach einem Rückgang um 4,3 % Prozent im Oktober notierte er zum Quartalsende ebenfalls ein neues Rekordhoch von 999 Punkten. Somit lag die Quartalsbilanz mit +7,9 % insgesamt leicht über der positiven Entwicklung des deutschen Leitindex DAX. Das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) in Deutschland konnte hingegen den erkennbaren Erholungstrend im Vorquartal nicht halten: Mit einem Rückgang von insgesamt 1,3 % steht das Geschäftsklima zum Ende des vierten Quartals bei einem Wert von 94,3 Punkten.

KOMMENTAR ZUM MARKT



José Luis Calderón Martínez,
Leiter Zentralakquisition und Geschäftsstelle Berlin

„Rückblickend auf das Jahr 2020 ist zu erkennen, dass sich der gewerbliche Immobilienmarkt auch weiterhin als attraktive und zuverlässige Investmentmöglichkeit erwiesen hat. Trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie war das vierte Quartal ebenfalls robust und es wurde weiterhin eine rege Nachfrage der Investoren in den attraktiven Assetklassen Wohn-, Logistik- und Büroimmobilien beobachtet. Auch die nun – nach vielen gescheiterten Diskussionen – geschlossene Vereinbarung zwischen der EU und Großbritannien zum Brexit bedeutet für den exportorientierten Handel Deutschlands ein Lichtblick. Herausfordernd bleibt die Situation für den stationären Einzelhandel (außer Basic Retail) und Shoppingcenter, deren Strukturwandel durch die Pandemie beschleunigt wurde. Insbesondere der zunehmende Onlinehandel trägt zu einer Veränderung der Innenstädte bei. Zukünftig könnte durch Geschäftsschließungen und Leerstände die Attraktivität der Innenstädte gefährdet werden, die einen wesentlichen Beitrag zum innerstädtischen Leben leisten. Daher gilt es, innovative Konzepte zu entwickeln, um attraktive Innenstädte zu bieten, die wesentlich für weitere gute Handelsumsätze sind.“

„Herausfordernd bleibt die Situation für den stationären Einzelhandel und Shoppingcenter.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunkturen

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q4-20					Veränderung der Immobilienkonjunkturen Q3-20 / Q4-20	Werte der Immobilienkonjunkturen				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q3-20	Okt 20	Nov 20	Q4-20	Delta (%) Q3-20 / Q4-20
Deutschland	↗	↗	↘	→	→		305	298	305	311	2,0
Großbritannien	↑	↗	↗	→	→		180	181	178	185	3,1
Frankreich	↑	↑	↓	→	↘		217	210	218	220	1,5
Niederlande	↑	↑	↗	→	↘		172	169	176	178	3,6
Polen	↑	↗	↘	→	↘		169	168	167	173	2,0
Spanien	↑	↗	↗	→	↘		167	166	167	170	1,7

Quelle: bulwiengesa AG

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

bulwiengesa AG, Laura Hahn
Hahn@bulwiengesa.de
Nymphenburger Straße 5, 80335 München
Tel.: +49 89 23 23 76 41

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