



# REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO  
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

## 01-2021



Liebe Leserinnen und Leser,  
nach 26 Jahren bei der Deutschen Hypo widme ich mich nun neuen beruflichen Herausforderungen außerhalb des NORD/LB-Konzerns. Ich bedanke mich herzlich bei Ihnen für Ihr Interesse am

Deutsche Hypo REECCOX. Die zukünftige Kommentierung wird Frank Schrader übernehmen, der im Zuge der Integration der Deutschen Hypo in die NORD/LB das Immobiliengeschäft der Bank verantworten wird. Ich wünsche Ihnen für Ihre Zukunft alles Gute!

Herzlichst,  
Ihr Andreas Rehfus

## REECOX EURO-SCORE STARTET POSITIV INS NEUE JAHR

Die europäische Immobilienkonjunktur des Deutsche Hypo REECCOX (Euro-Score) kann auf einen starken Start in 2021 zurückblicken. Damit knüpft der Index nach einem kurzen Zwischentief zu Beginn des Jahres (Januar: -1,2 %) an die positive Dynamik des letzten Quartals 2020 an. In den Monaten Februar und März verzeichnete der Index Zuwächse von 2,0 % und 5,7 %. Insgesamt stieg der Euro-Score gegenüber dem Vorquartal um 6,6 % auf nun 241,9 Punkte. Folglich notiert der Index nicht nur wieder über dem Vorkrisenniveau, sondern erzielt zudem den höchsten Wert seit September 2018.

Dieser positive pan-europäische Trend trifft im Wesentlichen für alle im Rahmen des Deutsche Hypo REECCOX betrachteten Länder zu. Besonders positiv fiel dabei der Verlauf Großbritanniens auf. Nach einem anfänglich leichten Rückgang war der Februar sowie insbesondere der

Monat März von einem deutlichen Aufschwung geprägt. In Summe legte der REECCOX UK um 9,6 % auf 203,0 Zählerpunkte zu. Im Mittelfeld bewegen sich Deutschland (+5,8 % auf 328,9 Punkte), die Niederlande (+5,4 % auf 188,2 Punkte) und Polen (5,2 % auf 181,7 Punkte). Die vergleichsweise geringsten Zuwächse gegenüber dem Vorquartal wurden in Frankreich (+4,2 % auf 229,0 Punkte) und Spanien (+3,2 % auf 175,1 Punkte) registriert. Im Vergleich aller im Rahmen des REECCOX betrachteten Ländern befindet sich die deutsche Immobilienkonjunktur auch zum Jahresauftakt 2021 mit Abstand auf dem höchsten Rang.

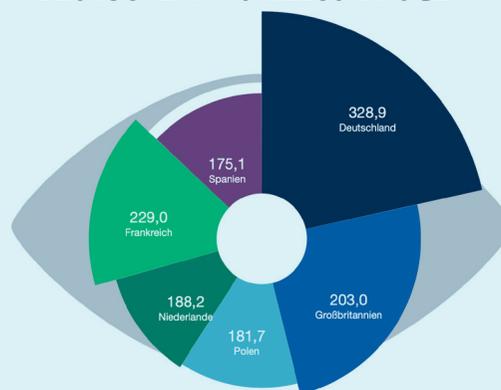
Liebe Leserinnen und Leser,

ich freue mich auf meine neue Aufgabe und die damit verbundene Kommentierung des Deutsche Hypo REECCOX, der mit einem Anstieg des Euro-Score um 6,6 Prozent im ersten Quartal 2021 seine positive Entwicklung weiter fortsetzen konnte. Es ist zu hoffen, dass die Erhöhung der Corona-Infektionszahlen, insbesondere durch eine steigende Impfquote, eingedämmt werden kann und die europäische Immobilienkonjunktur weiterhin an ihre Erholung anknüpfen kann.

Herzlichst,  
Ihr Frank Schrader



## DEUTSCHE HYPO REECCOX-AUGE



Das Deutsche Hypo REECCOX-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 2021



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

# 241,9



## REECOX DEUTSCHLAND MARKIERT NEUE BEST-MARKE

Die deutsche Immobilienkonjunktur kann auf einen starken Start in 2021 zurückblicken: Nach einem Rückgang von 2,5 % im Januar verzeichneten die Folgemonate Februar und März Zuwächse von 2,1 % und 6,3 %. Das erste Quartal schließt mit einem Zählerstand von 328,9 Punkten, was einem Zuwachs um 5,8 % gegenüber dem Vorquartal entspricht. Das damit erreichte Niveau kann nicht nur das Hoch aus dem letzten Quartal 2020 überbieten, sondern markiert auch eine neue Bestmarke im gesamten Betrachtungszeitraum des REECOX (seit Januar 1991).

Die Entwicklung der Eingangsvariablen verlief dabei zum Teil gegenläufig. Der deutsche Leitindex DAX hat seinen positiven Pfad zum Jahresabschluss 2020 fortgesetzt und steht zum Ende des Quartals bei knapp über 15.000 Punkten. Dies entspricht einer Zunahme um 9,4 % 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 Rekordhoch zum Quartalsende 2020 nun um 4,4 % auf 955,4 Punkte nach. Das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) konnte hingegen die Verluste zum Jahresende wieder ausgleichen. Ende März notierte das Geschäftsklima bei 103,7 Punkten, was einer zweistelligen Zunahme von 10,0 % gegenüber dem Vorquartal entspricht.

## KOMMENTAR ZUM MARKT



Alois Algermissen,  
Leiter Geschäftsstelle Hannover

„Im ersten Quartal 2021 hatten die durch Corona bedingten Beschränkungen der Wirtschaftstätigkeit und des sozialen Lebens weiterhin beherrschenden Einfluss auf den Immobilienmarkt in Deutschland. Aufgrund des Lockdowns, der insbesondere Touristik und Einzelhandel betraf, trübte sich der Markt für Hotel- und Shoppingimmobilien weiter ein. Neufinanzierungen kamen in diesem Sektor nur sehr selektiv zustande. Die Meinungen darüber, in welche Richtung sich der Büromarkt entwickelt, bleiben uneinheitlich. Robuste Zahlen lieferte erneut der Markt für Logistikimmobilien. Auch wohnwirtschaftliche Investments verzeichneten positive Impulse. Sie wurden insbesondere auch durch die Entscheidung des BVerfG zur Unwirksamkeit des Mietendeckels gesetzt, die höhere Wohnraummieten nach sich ziehen dürfte. Projektentwicklungen bleiben spannend. Laufende Projekte sind von ersten Kostensteigerungen betroffen. Die Kapazitäten von Baufirmen sind begrenzt und der Einkauf von Rohstoffen wird teurer. Ein weiteres Thema betrifft die Gestaltung der Innenstädte nach Corona. Kreative und wirtschaftliche Gestaltungskonzepte bei mittelfristig unter Druck stehenden Mieteinnahmen sind gefragt. Die Branche bleibt in Bewegung.“

*„Wohnwirtschaftliche Investments verzeichneten positive Impulse.“*

### Kennzahlen der Immobilienkonjunktoren

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q1-21					Veränderung der Immobilienkonjunktoren Q4-20 / Q1-21	Werte der Immobilienkonjunktoren				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q4-20	Jan 21	Feb 21	Q1-21	Delta (%) Q4-20 / Q1-21
Deutschland	↑	↓	↑	→	↑		311	303	309	329	5,8
Großbritannien	↗	↗	↑	→	↑		185	184	189	203	9,6
Frankreich	↑	→	↑	→	↑		220	219	223	229	4,2
Niederlande	↑	↗	↑	→	↗		178	181	181	188	5,4
Polen	↓	↗	↑	→	↗		173	175	178	182	5,2
Spanien	↗	↗	↑	→	↑		170	171	171	175	3,2

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