



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

03-2021



Liebe Leserinnen und Leser,

nachdem der Euro-Score in den letzten vier Quartalen teils deutliche Zuwächse verbuchen konnte, wurde die positive Entwicklung im

dritten Quartal 2021 wieder leicht ausgebremst: Der Euro-Score stieg insgesamt um 0,2 Prozent auf 261,8 Punkte. Dabei mussten erstmals seit dem 2. Quartal 2020 einige Länder im Quartalsvergleich leichte Verluste hinnehmen. Sowohl in Deutschland, als auch in Frankreich und in den Niederlanden entwickelte sich der Euro-Score rückläufig. Während die zweite Jahreshälfte in allen betrachteten Ländern noch positiv gestartet hat, war insbesondere der September von Rückgängen geprägt. Insgesamt befinden wir uns allerdings immer noch auf einem sehr hohen Niveau und die Assetklasse Immobilie ist weiterhin sehr gefragt. Wichtig ist momentan, die Entwicklung der Zinsen und Inflation im Auge zu behalten: Mit einer aktuellen Inflationsrate von 4,1 Prozent in Deutschland liegt diese so hoch wie seit dem Jahr 1993 nicht mehr. Wenn man die Sondereffekte aus dem zweiten Halbjahr einbezieht, ist es auf Zweijahressicht noch im Zielrahmen der EZB. Dennoch führen Negativzinsen und diese Inflationswerte zu einer realen Entwertung, sodass der Druck auf die Notenbanken steigt.

Herzlichst,
Ihr Frank Schrader

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

261,8

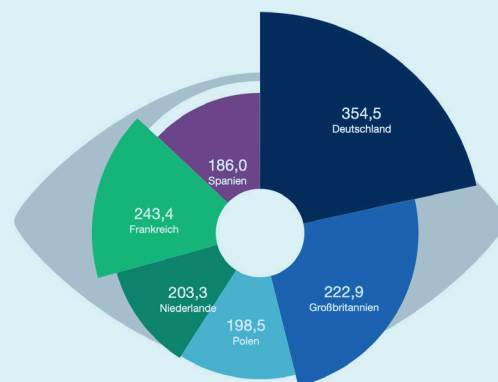
AUFSCHWUNG DES REECOX EURO-SCORES GEBREMST

Nach der überaus positiven Entwicklung in der ersten Jahreshälfte 2021 weist die europäische Immobilienkonjunktur des Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) im dritten Quartal eine nahezu stabile Entwicklung auf. Mit 261,8 Punkten liegt dieser nur leicht oberhalb des Wertes am zweiten Quartalende (+0,2%), markiert allerdings abermals eine neue Bestmarke im gesamten Betrachtungszeitraum des REECOX (seit Januar 1991).

Insgesamt zeigte der REECOX in allen betrachteten Ländern keine nennenswerten Ausschläge. Waren im zweiten Quartal noch Steigerungsraten von bis zu 9,0 % (REECOX Polen) zu beobachten, stellte sich die Entwicklung in den einzelnen Ländern im dritten Quartal mehr oder weniger stabil dar. Die höchsten Wachstumsraten wurden mit jeweils 1,4 % in Spanien und in Großbritannien registriert. Der REECOX

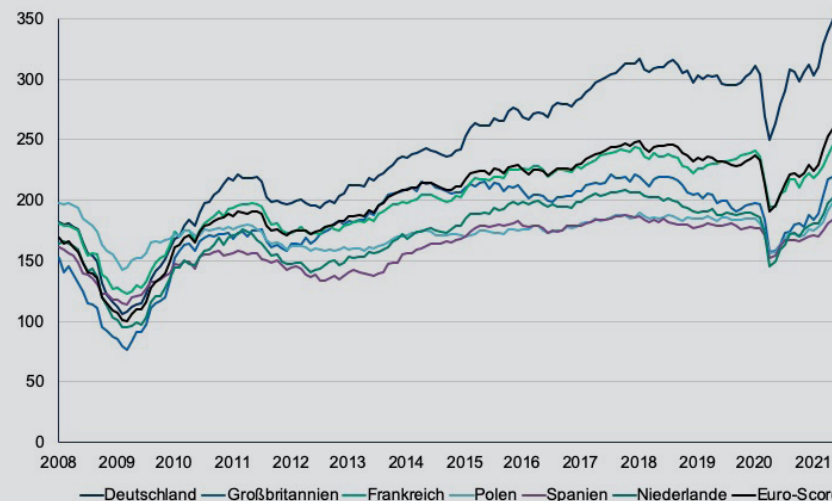
UK erzielte dabei mit 222,9 Punkten eine neue Bestmarke. Mit einem Plus von 0,4 % gegenüber dem Vorquartal befindet sich der REECOX Polen knapp unter der 200-Punkte-Marke (198,5 Punkte). Nach vier positiv verlaufenden Quartalen wurden in Deutschland und den Niederlanden erstmals wieder leicht negative Quartalsbilanzen registriert. Beide Länder verloren gegenüber dem Vorquartal jeweils 0,5 % auf 354,5 Punkte (REECOX Deutschland) bzw. 203,3 Punkte (REECOX Niederlande). Der REECOX Frankreich bildete im europäischen Vergleich mit einem Rückgang von 0,8 % auf 243,4 Punkte das Schlusslicht.

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 September 2021





DEUTSCHE IMMOBILIENKONJUNKTUR BLEIBT STABIL

Nach positiven Werten zum Jahresbeginn sowie zur Jahresmitte zeigt sich der deutsche REECOX im dritten Quartal stabil. Insgesamt ging der Index um 0,5 % auf nun 354,5 Punkte zurück, was im europäischen Kontext allerdings eine unterdurchschnittliche Marke darstellt.

Die Entwicklung des deutschen Aktienleitindex DAX zeigte sich volatil: Während die Monate Juli (+0,1 %) und August (+1,9 %) von positiven Tendenzen geprägt waren, gab es im September einen deutlichen Rückgang um 3,6 % auf zuletzt 15.261 Punkte. Im Vergleich zum Vorquartal ergibt somit insgesamt ein Rückgang um 1,7 %. Eine ebenfalls negative Bilanz im dritten Quartal verzeichnete der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX mit einem Rückgang von 3,1 % auf nun 1.001 Punkte. Prägend war dabei vor allem der Monat September (-6,7 %), während die Werte im Juli (+2,9 %) und August (+0,9 %) positive Vorzeichen aufwiesen. Entgegen der tendenziell negativen Entwicklungen auf den deutschen Aktienmärkten sind die Erwartungen an die deutsche Wirtschaftskraft weiterhin positiv. Insgesamt stieg das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) im dritten Quartal leicht um 0,7 %. Damit erreichte das Geschäftsklima Ende September abermals einen neuen Peak von 118,0 Punkten.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Ingo Albert,
Leiter Geschäfts-
stelle Frankfurt

„Grundsätzlich ist die Stimmung auf dem gewerblichen Immobilienmarkt gut. Eine anhaltende Vorsicht ist allerdings weiterhin bei Handel und Hotel zu beobachten. Insbesondere bei Hotelfinanzierungen wird deutlich, dass kaum eine Bank aktuell bereit ist, dort aktiv zu werden. Hier hält das große Abwarten an, wobei eine Erholung des Marktes mit steigenden – jedoch nur teilweise rentablen – Auslastungszahlen erkennbar ist. Der Logistikmarkt hingegen boomt allorts – auch abseits der Toplagen. Ein verändertes Nutzerverhalten – weg von Just in time – wird vielfach beobachtet. Das Investoreninteresse ist ungebrochen hoch, die Preise steigen weiter und es ist keine Delle in Sicht. Bei den Büroimmobilien kann seit Mitte des Jahres ein Umschwung beobachtet werden: Die Mieternachfrage hat wieder deutlich angezogen. Dabei ist die Flächennachfrage je Mitarbeiter im Wesentlichen unverändert, es werden allerdings flexiblere Standards mit einer erhöhten Anzahl an Allgemeinflächen gefordert. Bei Wohnimmobilien hält der Angebotsengpass weiter an, hier bleibt es spannend, wie die neue Bundesregierung zukünftig handeln wird. Als begrenzende Faktoren zeigen sich bei allen Assetklassen zusehends die gestiegenen Baukosten und entsprechend hohe Baupreise.“

„Seit Mitte des Jahres kann bei Büroimmobilien ein Aufschwung bei der Mieternachfrage beobachtet werden.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunktoren

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q3-21					Veränderung der Immobilienkonjunktoren Q2-21 / Q3-21	Werte der Immobilienkonjunktoren				
	Aktien-Leitindex	Immobilien-aktienindex	Führender Konjunktur-indikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q2-21	Jul 21	Aug 21	Q3-21	Delta (%) Q2-21 / Q3-21
Deutschland	↘	↘	→	→	→	380	356	360	362	355	-0,5
Großbritannien	→	↗	↗	→	→	340	220	223	223	223	1,4
Frankreich	→	↘	↘	→	↘	300	245	251	248	243	-0,8
Niederlande	↗	↘	↘	→	↘	260	204	206	205	203	-0,5
Polen	↗	↗	↘	→	→	220	198	198	199	199	0,4
Spanien	→	→	↗	→	↘	180	183	185	185	186	1,4
						140					

Quelle: bulwiengesa AG

— Deutschland — Großbritannien — Frankreich
— Niederlande — Polen — Spanien

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:

Norddeutsche Landesbank – Girozentrale
Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance
Frau Franziska Pöppel
Franziska.Poeppl@Deutsche-Hypo.de
Friedrichswall 10, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-552

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

NORD/LB Real Estate Finance

NORD/LB