



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

04-2021



Liebe Leserinnen und Leser,

vor etwa zwei Jahren haben uns die ersten Berichte zum Coronavirus erreicht – seitdem beeinflusst das Virus sämtliche Lebensbereiche und bringt einige Veränderungen mit sich. Die Auswirkungen waren und sind noch immer auch in der Immobilienbranche deutlich spürbar. Doch ein Investmentvolumen in gewerbliche Immobilien von rund 60 Mrd. Euro in Deutschland in 2021 zeigt, dass die Nachfrage nach Immobilien noch immer sehr groß ist und die Assetklasse nicht an Attraktivität eingebüßt hat.

Die positive Richtung ist auch beim Euro-Score zu beobachten: Zwar hat sich dieser im vierten Quartal nach vielen Monaten des Aufschwungs wieder leicht rückläufig entwickelt. Mit einem Anstieg um 12,6 Prozent im Jahresvergleich wird aber deutlich, dass der Immobilienmarkt insgesamt eine Erholung erfahren hat. Es bleibt zu hoffen, dass die Ausbreitung des Coronavirus in 2022 wieder eingedämmt werden kann. Neben den Herausforderungen durch die Pandemie bleiben die Inflation, die Notenbankpolitik und die Zinsentwicklung wichtige Themen für uns.

Herzlichst,
Ihr Frank Schrader

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

257,9

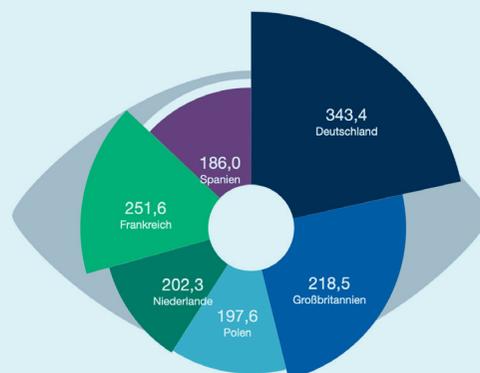
REECOX EURO-SCORE FÄLLT ZUM JAHRESENDE LEICHT ZURÜCK

Während sich in den letzten Quartalsberichten ein überwiegend positiver Trend erkennen ließ und die europäische Immobilienkonjunktur (Euro-Score) teilweise deutliche Zuwächse registrierte, ist die Tendenz zum Jahresende eher ernüchternd: Mit 257,9 Punkten zum Dezember-Schlusskurs ging der Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) gegenüber dem Vorquartal um 1,5 % zurück. Dabei stand der Monat Oktober (+1,1 %) noch unter einem positiven Vorzeichen, während im November (-2,3 %) und Dezember (-0,3 %) Rückschläge verzeichnet wurden. Insgesamt betrachtet hat der Euro-Score im vergangenen Jahr um beachtliche 12,6 % zugelegt; ein so deutlicher Aufschwung auf Jahresebene war zuletzt 2013 zu beobachten.

Zum Jahresende zeigt sich bei der Mehrheit der im Rahmen des REECOX betrachteten Länder rückläufige Tendenzen – wenn auch unterschiedlich

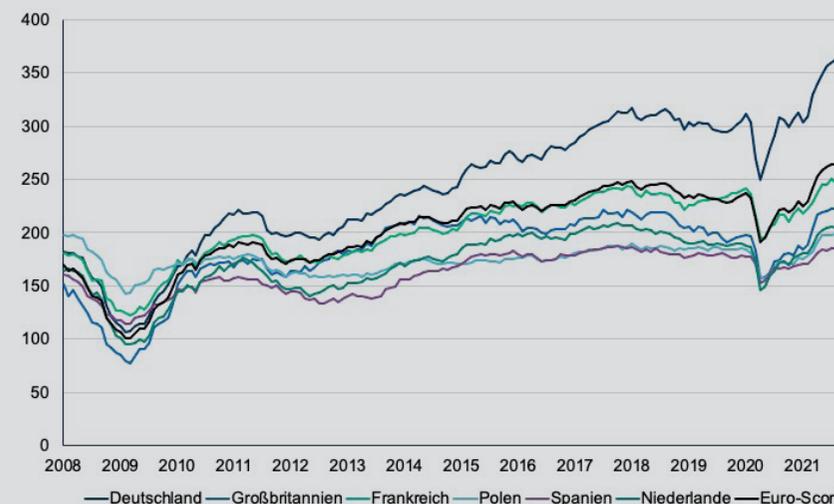
stark ausgeprägt. Die deutlichsten negativen Ausschläge haben sich in Deutschland (-3,2 %) und Großbritannien (-2,0 %) gezeigt, während die polnische und niederländische Immobilienkonjunktur (jeweils -0,5 %) quasi stagnierte. Der REECOX Frankreich sticht im letzten Quartal 2021 positiv hervor: Mit einem Anstieg von 3,3 % auf zuletzt 251,6 Punkte erzielte der Index die höchste Steigerungsrate im europäischen Vergleich. Auf das gesamte Jahr 2021 bezogen ist dagegen in allen betrachteten Ländern eine ausnahmslos positive Bilanz zu ziehen. Den größten Gewinn wies dabei Großbritannien (+16,2 %) auf, gefolgt von Frankreich (+13,3 %) und den Niederlanden (+13,2 %). Aber auch Polen (+12,4 %) und Deutschland (+10,0 %) weisen im Jahresvergleich zweistellige Wachstumsraten auf. Der REECOX Spanien bildet mit +9,5 % zwar das Schlusslicht, erzielte jedoch – als einziges Land – durchgängig in jedem Quartal ein positives Vorzeichen.

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 Dezember 2021





REECOX DEUTSCHLAND MIT NEGATIVER BILANZ ZUM JAHRESENDE

Die deutsche Immobilienkonjunktur wies in der Vergangenheit insgesamt eine positive Entwicklung auf. Im Jahresrückblick 2021 zeichnet sich, wie in allen im Rahmen des REECOX betrachteten Ländern, eine eindeutig progressive Tendenz von insgesamt 10,0 % gegenüber dem Vorjahr ab. Im Vergleich zum dritten Quartal wurde jedoch eine negative Bilanz von -3,2 % registriert. Ausschlaggebend hierfür waren die Rückgänge im November (-2,4 %) und Dezember (-1,0 %).

Der überwiegend negative Verlauf des deutschen REECOX zum Jahresende ist vor allem auf die Entwicklung des Geschäftsklimas und des deutschen Immobilienaktienindex DIMAX zurückzuführen: Das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) schließt das vierte Quartal mit einem Rückgang von 4,2 % auf 113 Punkte. Noch stärker fiel der Verlust des Immobilienaktienindex DIMAX aus: Er sank im vierten Quartal um insgesamt 9,1 % auf 910 Punkte. Demgegenüber nahm der deutsche Aktienleitindex DAX einen positiven Verlauf. Im Gegensatz zum leichten Einbruch im Vorquartal wurde das vierte Quartal mit einem Zuwachs von 4,1 % beendet. Insbesondere die Monate Oktober (+2,8 %) und Dezember (+5,2 %) trugen zum Stimmungshoch bei.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Harald Nolterieke,
Leiter Geschäftsstelle München

„Im Jahr 2021 erwies sich der deutsche Immobilienmarkt erneut als sicherer Hafen für Investoren. Insbesondere die Logistik- und Wohnimmobilienbranche zählen zu den Gewinnern des Jahres und der Nachfragetrend ist weiter anhaltend. Große Investoren haben ihre Schleusen für Logistikimmobilien geöffnet und finden in ihnen eine attraktive Alternative zu den pandemiegebeutelten Assetklassen Handel und Hotel. Wir sehen bei Logistikobjekten aktuell Renditen von 3,0 bis 3,5 % – ein Niveau, das sonst für Top-Büroobjekte in Metropolen erzielt wird. Die strukturellen Probleme im Einzelhandel haben sich durch die Pandemie hingegen weiter verschärft. Positiv zu bewerten ist jedoch die Entwicklung alternativer Nachnutzungsmöglichkeiten, vor allem im High Street Bereich: Neue Konzepte mit einer gelungenen Durchmischung von Büro, Gastronomie und Handel haben eine deutliche Belebung der Innenstädte zum Ziel und brechen die etablierte Monokultur des Handels notwendigerweise auf. Über alle Assetklassen und Branchen hinweg macht sich jedoch zunehmend der Mangel an Personalressourcen bemerkbar. Zusammen mit den bestehenden Lieferengpässen sind sie der größte limitierende Faktor und drücken die Rentabilität zunehmend. Das hat sich zuletzt auch auf die Stimmung am Immobilienmarkt niedergeschlagen.“

„Über alle Assetklassen und Branchen hinweg macht sich jedoch zunehmend der Mangel an Personalressourcen bemerkbar.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunkturen

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q4-21					Veränderung der Immobilienkonjunkturen Q3-21 / Q4-21	Werte der Immobilienkonjunkturen				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q3-21	Okt 21	Nov 21	Q4-21	Delta (%) Q3-21 / Q4-21
Deutschland	↗	↘	↓	→	→	380	355	355	347	343	-3,2
Großbritannien	↗	↗	↓	↗	↗	340	223	227	219	218	-2,0
Frankreich	↑	↗	↑	→	↗	300	244	248	250	252	3,3
Niederlande	↗	↑	↓	→	↗	260	203	208	205	202	-0,5
Polen	↘	↘	↗	↑	↑	220	199	200	197	198	-0,5
Spanien	→	↗	→	→	↗	180	186	189	186	186	0,0

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.Poepfel@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