



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

01-2022



Liebe Leserinnen und Leser,

nach vielen Monaten der Erholung musste der Euro-Score zum Ende des vergangenen Jahres einen Rückgang hinnehmen. Die negative Entwicklung setzt sich zum Jahresauftakt 2022 weiter fort: Der Euro-Score geht insgesamt um deutliche 3,5 % zurück. Dabei ist in jedem der im Rahmen des REECOX betrachteten Länder ein Verlust zu verzeichnen. Nachdem nach und nach eine deutliche Erholung von den coronabedingten Auswirkungen spürbar war, ist insbesondere der Ukraine-Krieg maßgeblich für die negative Entwicklung. Hier sind der weitere Verlauf und die konkreten Auswirkungen noch ungewiss.

Probleme bereiten außerdem Engpässe bei Materialien und Arbeitskräften, die auch die Immobilienwirtschaft stark betreffen und dazu führen, dass Bauprojekte teilweise pausieren müssen. Hinzu kommen die stellenweise schon sichtbaren Preissteigerungen. Auch die zukünftige Entwicklung der in den letzten Monaten stark gestiegenen Inflation sowie die weitere Zinspolitik müssen weiterhin gut beobachtet werden.

Herzlichst,
Ihr Frank Schrader

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

248,0

REECOX EURO-SCORE STARTET NEGATIV INS NEUE JAHR

Für die europäische Immobilienkonjunktur konnte für das Jahr 2021 eine insgesamt positive Bilanz gezogen werden, die maßgeblich durch die teilweise deutlichen Zuwächse der ersten drei Quartale beeinflusst wurde. Im vierten Quartal 2021 musste hingegen wieder ein Rückgang hingenommen werden. Auch zum Jahresauftakt 2022 setzt sich die negative Entwicklung weiter fort. Nach einem zunächst stabilen Verlauf im Januar verzeichnete der Februar ein Minus von 1,2 %. Im Monat März folgte ein Rückgang um 2,3 %. Im Vergleich zum Vorquartal ergibt sich insgesamt ein deutlicher Verlust von 3,5 % auf nun 248,0 Punkte.

Dieser negative pan-europäische Trend trifft im Wesentlichen für alle im Rahmen des Deutsche Hypo REECOX betrachteten Länder zu. Besonders negativ fiel dabei mit einem Rückgang um 6,0 % der

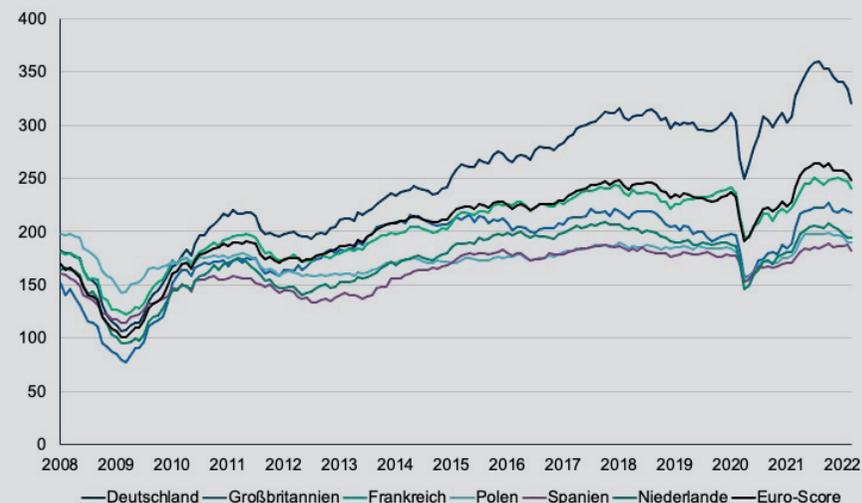
Verlauf in Deutschland auf. Hier wurde in allen drei Monaten des ersten Quartals rückläufige Tendenzen beobachtet, sodass das erste Quartal mit einem Punktestand von 320,6 beendet wurde. Eine ebenfalls schwache Performance zeigte der REECOX Frankreich mit einem Rückgang um 4,4 % gegenüber dem Vorquartal auf zuletzt 240,0 Punkte. Die Werte in Polen (-3,7 %), Niederlande (-3,7 %) und Spanien (-2,3 %) rangierten im Mittelfeld des insgesamt negativen Trends. Der REECOX Großbritannien hat sich – als einziges Land – kaum verändert und stagnierte zum Schlusskurs im März bei 218,2 Punkten.

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 März 2022





DEUTSCHE IMMOBILIENKONJUNKTUR MUSS ERHEBLICHE EINBUSSEN HINNEHMEN

Auf die negative Bilanz der deutschen Immobilienkonjunktur zum Jahresende 2021 folgt auch zu Beginn des neuen Jahres keine Erholung: In allen drei Monaten des ersten Quartals 2022 hat sich der REECOX Deutschland negativ entwickelt. Vor allem der März fällt mit einem Rückgang um 4,1 % deutlich negativ ins Gewicht. Der Rückschlag ist jedoch nicht so ausgeprägt wie in den Monaten zu Beginn der Pandemie. In Summe ergibt sich jedoch ein merklicher Rückgang um 6,0 % auf einen Zählerstand von 320,6 Punkte.

Der Blick auf die Eingangsvariablen zeigt ein einstimmig negatives Bild. Einen erneut deutlichen Verlust verzeichnete der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX: Der Index ging um 11,5 % zurück und liegt zum Ende des ersten Quartals mit rund 805,5 Punkten annähernd auf dem Niveau von April 2020. Ebenfalls deutlich fällt der Rückgang beim deutschen Aktienleitindex DAX aus: Nach einem satten Minus von 9,3 % notiert dieser zum Quartalsende bei rund 14.415 Punkten. Einen im Vergleich moderaten Verlust verzeichnete das Geschäftsklima des Economic Sentiment Indicator (ESI). Auf leichte Zuwächse in den Monaten Januar (+0,7 %) und Februar (+1,1 %), folgte ein Einbruch von 3,8 % im März. Insgesamt ergibt sich im ersten Quartal ein Rückgang um 2,1 % auf 109,2 Punkte.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Peter Kleinhütten,
Leiter Geschäftsstelle Düsseldorf

„Die aktuelle Situation zeigt, dass das konjunkturelle Rückschlagpotenzial der deutschen Wirtschaft aufgrund des starken Auslandsbezugs und des hohen Exportanteils größer als in anderen europäischen Ländern ist. Auf dem Immobilienmarkt ist bereits zu spüren, dass die Sorgenfalten größer werden – nicht zuletzt, weil weitere Zinssteigerungen zu befürchten sind und auch alternative Anlagemöglichkeiten in den Fokus rücken werden. Die ungewohnt hohe Inflation, die steigenden Baukosten, die höheren Transportkosten und einbrechenden Lieferketten trüben grundsätzlich das immobilienwirtschaftliche Stimmungsbild. Insbesondere Projektentwicklungen sind betroffen und zunehmende Herausforderungen auf den Baustellen können für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Die Krise spiegelt sich jedoch noch nicht im Investmentmarkt für Immobilien wider: Dieser zeigt aktuell noch keine Ermüdungserscheinungen und startete agil. Der Logistikbereich performt weiterhin. Die aktuelle Krise zeigt allerdings, dass wir Abhängigkeiten abbauen müssen – weg von Just-in-time und hin zum Aufbau von resilienteren Strukturen. Durch die Corona-Pandemie sind wir krisenresistenter und auch -erfahrener geworden. Wir haben gelernt besser auf Sicht zu fahren. Bleibt nur zu hoffen, dass wir mit Augenmaß und Umsicht auch die aktuell erschütternde Lage mit vielen Unwägbarkeiten und herausfordernden Momenten gut bewältigen und Impulse zur Transformation nutzen.“

„Auf dem Immobilienmarkt ist bereits zu spüren, dass die Sorgenfalten größer werden.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunktoren

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q1-22					Veränderung der Immobilienkonjunktoren Q4-21 / Q1-22	Werte der Immobilienkonjunktoren				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q4-21	Jan 22	Feb 22	Q1-22	Delta (%) Q4-21 / Q1-22
Deutschland	↓	↓	↓	→	↑	380	341	340	334	321	-6,0
Großbritannien	↑	↓	↑	↑	↑	340	218	221	219	218	0,0
Frankreich	↓	→	↓	→	↑	300	251	249	247	240	-4,4
Niederlande	↓	↓	↓	→	↑	260	202	198	195	195	-3,7
Polen	↓	↓	↓	↑	↑	220	197	195	190	190	-3,7
Spanien	↓	↑	↓	→	↑	180	186	186	187	182	-2,3
						140					

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:

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