



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

02-2022



Liebe Leserinnen und Leser,

die weltweiten, vielfältigen Herausforderungen schlagen sich auch in der Entwicklung des Euro-Scores nieder: Die anhaltende

Negativserie wird im zweiten Quartal nicht unterbrochen – der REECOX fällt den achten Monat in Folge und steht zum Ende des zweiten Quartals bei 229,5 Punkten. Hat sich im letzten Jahr noch eine Erholung abgezeichnet, führen verschiedene besondere Ereignisse (Zinsanstieg/Inflation, instabile Lieferketten, die bestehenden Konfliktherde, Rezessionsängste in einigen Teilen der Welt, Leben mit der Pandemie etc.) zu erheblichen Unsicherheiten, die als einzelne Herausforderung selten und in der Kombination bisher noch nie zu bewältigen waren. Auch die Immobilienbranche ist von diesen Faktoren betroffen, was die Entwicklung der Immobilien-Aktienindizes unterstreicht: Diese sind im zweiten Quartal massiv eingebrochen. Veränderte Finanzierungsbedingungen führen teilweise zu einer Verzögerung bei den Transaktionen, bei der der Markt noch nicht überall ein Preisniveau gefunden hat, das Käufer und Verkäufer zusammenbringt. Bleibt zu hoffen, dass in den Sommermonaten wieder etwas mehr Ruhe einkehrt und die weiteren Quartale wieder stärkere Transaktionsaktivitäten mit sich bringen.

Herzlichst,
Ihr Frank Schrader

DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

229,5

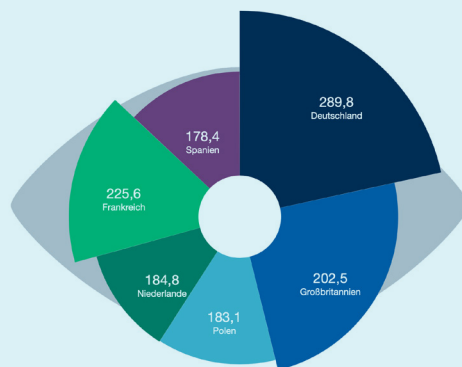
REECOX EURO-SCORE SETZT NEGATIVTREND FORT

Nach der seit November 2021 einsetzenden negativen Entwicklung weist die europäische Immobilienkonjunktur des Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) auch im zweiten Quartal 2022 eine durchgehend negative Bilanz auf. Insgesamt fiel der Euro-Score gegenüber dem Vorquartal um 6,0 % auf nun 229,5 Punkte – ein Niveau, das zuletzt nur im Januar 2021 niedriger lag.

Mit Blick auf die einzelnen Kennwerte wird deutlich, dass sich der REECOX im zweiten Quartal in allen betrachteten Ländern ein weiteres Mal negativ entwickelt hat. Mit einem vergleichsweise moderaten Rückgang von 1,7 % verzeichnete der REECOX Spanien die geringste prozentuale Abnahme im Vergleich zum Vorquartal. Mit etwas Abstand folgen die Länder Polen (-3,6 % auf 183,1 Punkte) und Großbritannien (-3,9 % auf 202,5 Punkte). Nahezu identisch hohe Rückgänge gegen-

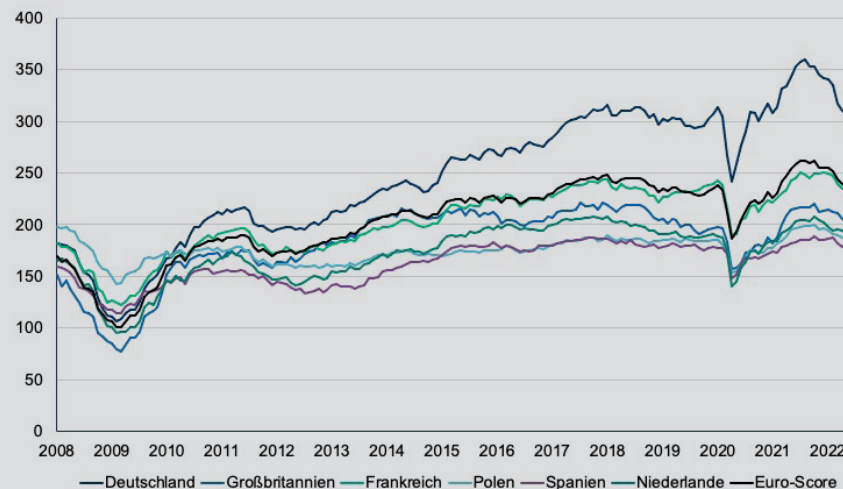
über dem Vorquartal wurden in den Niederlanden (-5,5 % auf 184,8 Punkte) sowie in Frankreich (-5,6 % auf 225,6 Punkte) beobachtet. Der deutlichste Verlust zeigte sich abermals in Deutschland, wo der REECOX um 8,7 % auf 289,8 Punkte absackte.

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 Juni 2022





REECOX DEUTSCHLAND MIT DEUTLICHEM KURSRRUTSCH

Die deutsche Immobilienkonjunktur verzeichnet das vierte Quartal in Folge eine negative Bilanz. Zu Beginn des zweiten Quartals erfuhr der REECOX Deutschland einen Rückgang um 2,3 %, gefolgt von einer nahezu konstanten Entwicklung im Mai (-0,5 %) und einem erheblichen Kursrutsch im Juni (-6,1 %). Dieser fiel in Deutschland mit Abstand am deutlichsten aus, so dass das die deutsche Immobilienkonjunktur mit einem Minus von 8,7 % auf 289,8 Punkte den stärksten Rückgang im europäischen Vergleich verkraften musste.

Zur aktuellen Entwicklung der deutschen Immobilienkonjunktur trugen – wenn auch in deutlich unterschiedlicher Ausprägung – alle marktseitigen Variablen bei. Der deutsche Aktienleitindex DAX zeigte dabei erneut einen starken Rückgang: Er verlor im Quartalsvergleich 11,3 % und notiert nun mit rund 12.784 Punkten so niedrig wie seit September 2020 nicht mehr. Zu der Entwicklung hat insbesondere der Monat Juni beigetragen, der einen Einbruch um 11,3 % hinnehmen musste. Einen noch stärkeren Verlust verzeichnete der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX: Im Vergleich zum Vorquartal sank dieser drastisch um 26,0 % auf nun rund 596,0 Punkte und fiel damit auf das Niveau von April 2016 zurück. Alleine im Juni fiel der DIMAX um erhebliche 16,2 %. Das Geschäftsklima ging im zweiten Quartal nur leicht zurück und pufferte damit die deutlich negative Entwicklung der übrigen Eingangsvariablen ab. Die Einschätzung durch die Immobilienexperten im Rahmen des Economic Sentiment Indicator (ESI) lag zum Quartalsende bei einem Indexwert von 105,2 Punkten und gab somit um verhältnismäßig moderate 1,7 % nach.

KOMMENTAR ZUM MARKT

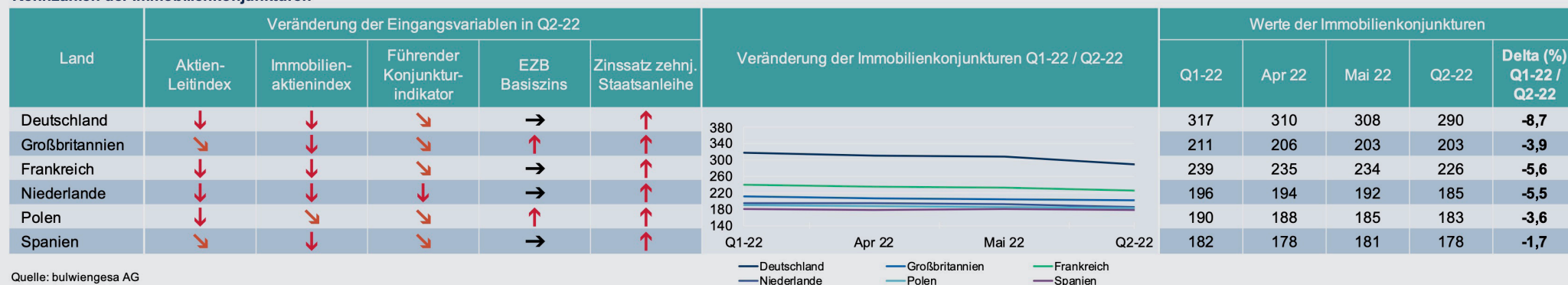


José Luis Calderón Martínez,
Leiter Zentral-
akquisition, Leiter
Geschäftsstelle
Berlin und Leiter
Geschäftsstelle
Hannover/
Verbundgeschäft

„Vor dem Hintergrund der herausfordernden Rahmenbedingungen – Krieg in der Ukraine, Inflation, Rezessions Sorgen, steigenden Zinsen, hohen Baukosten und Lieferkettenproblematik – ist die Stimmung an den Immobilienmärkten noch als „surreal“ gut zu bezeichnen. Wir sehen derzeit keine Anzeichen für einen Einbruch. Besonders profitiert derzeit die Logistikbranche: Die durch die Pandemie und den Krieg resultierende Lieferkettenproblematik hat die Wichtigkeit der Lagerhaltung verdeutlicht und ein Ende von Just-in-time zur Folge. Die überschaubaren Risiken der Logistikbauprojekte tragen darüber hinaus zum Erfolgskurs dieser Assetklasse bei. Wir erwarten keinen Abbruch und weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage. Gleiches gilt für den Wohnimmobilienmarkt, bei dem unter anderem die aktuelle Zuwanderung die Angebotslücke weiter ansteigen lässt. Bei den Wohnungsneubauten und im Bauträgergeschäft ist die Lage insbesondere bei komplexen Projekten schwierig: Durch hohe Baukosten und gestiegene Zinsen werden viele Neubauprojekte unrentabel und werfen keine Margen ab. Die Schlussfolgerung ist, dass aktuell Vorhaben on hold gesetzt werden. Vor dem Hintergrund der daraus resultierenden Verknappung des Angebots ist die Kernfrage: Wie entwickeln sich die Renditen?“

„In Anbetracht der herausfordernden Rahmenbedingungen ist die Stimmung an den Immobilienmärkten „surreal“ gut.“

Kennzahlen der Immobilienkonjunktoren



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 Wolter
Franziska.Wolter@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