



# REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO  
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

## 03-2022



Liebe Leserinnen und Leser,

die Negativserie des REECOX reißt auch im dritten Quartal nicht ab. Zum dritten Mal in Folge zeigen alle im Rahmen des REECOX betrachteten Länder eine negative Entwicklung auf.

Mit 213,0 Punkten verzeichnet der Euro Score zudem den tiefsten Stand seit mehr als zwei Jahren. Der niedrige Punktstand spiegelt die anhaltenden Unsicherheiten wider, mit denen die europäischen Immobilienmärkte durch die aktuelle wirtschaftliche und geopolitische Situation konfrontiert sind. Diese Unsicherheit ist im Markt deutlich zu beobachten: Über alle Länder hinweg mussten teils deutliche Einbrüche bei den Aktien- und Immobilien-Aktienindizes sowie bei den konjunkturellen Stimmungsdiktatoren hingenommen werden.

Mit dem Quartalsbericht Q3/2022 beenden wir die Veröffentlichung des Deutsche Hypo REECOX. Zukünftig werden wir uns auf das Deutsche Hypo Immobilienklima fokussieren, welches monatlich erscheint. In diesem Rahmen wird unter rund 1.200 Immobilienexpert\*innen das Stimmungsbild der deutschen Immobilienbranche ermittelt. Die Entwicklung in den europäischen Nachbarmärkten werden wir auch weiterhin verfolgen, jedoch in anderen Formaten präsentieren. Unser Partner bulwiengesa plant den REECOX aber weiterzuführen. Lassen Sie sich überraschen.

Herzlichst,  
Ihr Frank Schrader

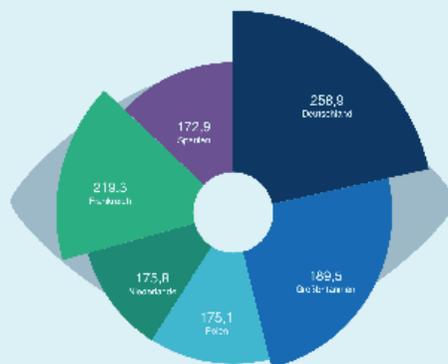
## REECOX EURO-SCORE VIER QUARTALE IN FOLGE NEGATIV

Die europäische Immobilienkonjunktur des Deutsche Hypo REECOX (Euro-Score) weist auch im dritten Quartal 2022 eine durchgängig negative Bilanz auf. Nach relativ moderaten Verlusten im Juli (-0,7 %) und August (-1,5 %) verstärkte sich der Abwärtstrend insbesondere im September (-4,9 %). Insgesamt betrug der Rückgang 7,0 % auf rund 213,0 Punkte – ein Niveau, das zuletzt im Juli 2020 erreicht wurde.

rangierten im Mittelfeld des insgesamt negativen Trends. Der REECOX UK musste die zweithöchste Abnahme im europäischen Ländervergleich hinnehmen und sackte um 6,4 % auf 189,5 Punkte ab.

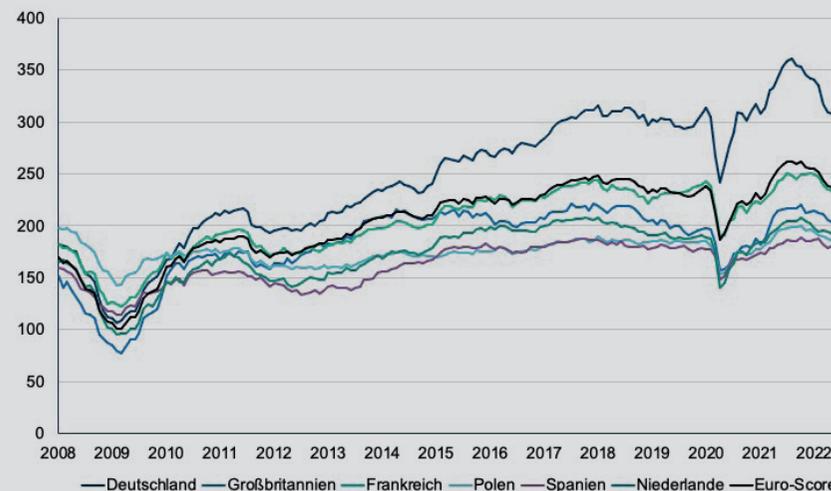
Bereits das vierte Quartal in Folge zeigt der REECOX-Index eine negative Bilanz. Den negativsten Verlauf hat abermals der REECOX Deutschland mit einem zweistelligen Rückgang von 10,3 % auf 258,9 Punkte erfahren. Vergleichsweise geringe Verluste zeigten der REECOX Frankreich (-2,6 % auf 219,3 Punkte) sowie der REECOX Spanien (-2,9 % auf 172,9 Punkte). Die Werte in Polen (-4,3 % auf 175,1 Punkte) und den Niederlanden (-4,7 % auf 175,8 Punkte)

### DEUTSCHE HYPO REECOX-AUGE



Das Deutsche Hypo REECOX-Auge zeigt den aktuellen Wert der einzelnen Immobilienkonjunktoren im Vergleich zueinander (Länge der Iris) sowie die Größe der jeweiligen Investmentmärkte (Breite der Iris).

### Immobilienkonjunktur bis September 2022



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

# 213,0



## REECOX DEUTSCHLAND ERNEUT MIT DEUTLICHEM KURSRSUTSCH

Die deutsche Immobilienkonjunktur setzt ihren Abwärtstrend im dritten Quartal weiter fort und verzeichnet im Vergleich der im Rahmen des REECOX betrachteten europäischen Märkte erneut den stärksten Rückgang (-10,3 %). Während der Monat Juli kaum Veränderung brachte (+0,1 %), trugen die negativen Entwicklungen im August (-3,8 %) und September (-6,9 %) wesentlich zu diesem Quartalsergebnis bei. Der REECOX Deutschland steht zum Ende des dritten Quartals bei 258,9 Punkten.

Den größten Beitrag zu der negativen Entwicklung im dritten Quartal hat erneut der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX geleistet. Insgesamt musste ein enormer Verlust von 19,4 % auf 480,4 Punkte hingenommen werden – ein Wert, der zuletzt im September 2006 erreicht wurde. Ebenfalls abschlägig – wenn auch mit einem vergleichsweise geringeren Ausschlag – zeigte sich der deutsche Aktienleitindex DAX. Dieser setzte den anhaltenden Kursfall fort und verlor im Quartalsvergleich 5,2 % und ging somit auf rund 12.114 Punkte zurück. Dafür ausschlaggebend waren die Verluste im August (-4,8 %) und September (-5,6 %). Die negative Entwicklung der deutschen Immobilienkonjunktur wird außer von den deutschen Aktienmärkten im hohen Maße von den perspektivischen Erwartungen des deutschen Geschäftsklimas bestimmt. Dieses musste im dritten Quartal einen deutlichen Einbruch um 11,8 % auf 92,2 Punkte hinnehmen.

## KOMMENTAR ZUM MARKT



Florian Meyer,  
Leiter Geschäfts-  
stelle Hamburg

„Die Zinserhöhung trifft den Markt hart – insbesondere durch den steilen Anstieg. So sind im Zeitraum von der MIPIM im März 2022 bis zur Expo Real im Oktober 2022 massive Änderungen aufgetreten. Insgesamt gesehen ist eine Normalisierung des Zinsmarktes zu begrüßen, die Schnelligkeit der Marktveränderung macht die Lage am Immobilienmarkt jedoch herausfordernd. Auch wenn die Stimmung auf der Expo Real besser war, als in der aktuellen Situation zu vermuten wäre: Die Erwartungen vieler Marktteilnehmer sind pessimistisch. Die Unsicherheiten führen zu einer abwartenden Haltung von Käufer- sowie Verkäuferseite und zu einem Rückgang der Transaktionen.“

Insbesondere im Baurägergeschäft sind starke Einbrüche zu verzeichnen. Der Büromarkt zeigt sich hingegen trotz aller Rahmendaten überraschend stabil: In Hamburg bewegen sich Flächenumsatz und Transaktionen nahe dem Vor-Corona-Niveau. Insbesondere in der City zeigt sich der Markt stabil. Freie Kapazitäten durch neue Arbeitswelten sind jedoch in den Backoffice Standorten zu erwarten.“

*„Insgesamt gesehen ist eine Normalisierung des Zinsmarktes zu begrüßen, die Schnelligkeit der Marktveränderung macht die Lage am Immobilienmarkt jedoch herausfordernd.“*

### Kennzahlen der Immobilienkonjunktoren

Land	Veränderung der Eingangsvariablen in Q3-22					Veränderung der Immobilienkonjunktoren Q2-22 / Q3-22	Werte der Immobilienkonjunktoren				
	Aktien-Leitindex	Immobilienaktienindex	Führender Konjunkturindikator	EZB Basiszins	Zinssatz zehnj. Staatsanleihe		Q2-22	Jul 22	Aug 22	Q3-22	Delta (%) Q2-22 / Q3-22
Deutschland	↘	↓	↓	→	↑	380	289	289	278	259	-10,3
Großbritannien	↘	↓	↓	↑	↑	340	202	196	198	190	-6,4
Frankreich	↘	↘	↓	→	↑	300	225	232	228	219	-2,6
Niederlande	↘	↘	↓	→	↑	260	184	190	183	176	-4,7
Polen	↓	↘	↓	↑	→	220	183	182	179	175	-4,3
Spanien	↓	↘	↓	→	↑	180	178	175	175	173	-2,9
						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 Wolter  
Franziska.Wolter@Deutsche-Hypo.de  
Friedrichswall 10, 30159 Hannover  
Tel.: +49 511 361-5118

**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**