



REECOX

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

02-2018



Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

der *europäische Immobilienmarkt präsentiert sich äußerst robust. Haben wir im ersten Quartal*

dieses Jahres noch eine negative Entwicklung des REECOX beobachtet, befinden wir uns jetzt wieder nahezu auf dem hohen Niveau des letzten Jahres.

Es scheint fast so, als könne den Markt nichts erschüttern. Dabei gibt der andauernde Handelsstreit zwischen den USA und China sowie Europa durchaus Anlass zur Sorge. Sowohl die deutsche als auch die europäische Immobilienwirtschaft fußen auf einem offenen Europa. Ein Wegbrechen des freien Handels hätte fatale Folgen – nicht nur für die Immobilienwirtschaft. Europas Wirtschaft präsentiert sich intakt, die Aufgabe der Politik ist es nun, auch für die Zukunft stabile und sichere Rahmenbedingungen zu schaffen.

Herzlichst,
Ihre Sabine Barthauer

EURO-SCORE LEGT IM ZWEITEN QUARTAL WIEDER ZU

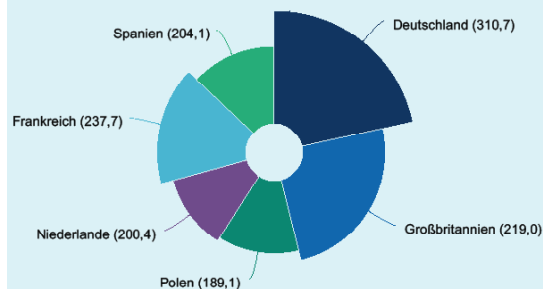
Die europäische Immobilienkonjunktur hat seit Mitte 2016 eine rasant positive Entwicklung genommen. Im ersten Quartal 2018 stellte sich seit langem eine erste rückläufige Tendenz ein, die sich im zweiten Quartal allerdings nicht fortgesetzt hat. Im April gab es nach der Delle aus den Vormonaten eine deutliche Erholung und der weitere Verlauf des Quartals verlief tendenziell positiv. Derzeit liegt der Euro-Score des REECOX bei 246,5 Punkten, im Vergleich zum ersten Quartal entspricht dies einem Wachstum um 2,0% bzw. 4,9 Punkte. Es bleibt abzuwarten, in welche Richtung sich der Euro-Score weiter entwickelt, ein klarer Trend ist derzeit nicht zu erkennen. Festzustellen ist aber, dass sich die Immobilienkonjunktur nach wie vor auf einem der höchsten Stände aller Zeiten positioniert.

Mit Ausnahme der Niederlande verlief die Entwicklung in allen untersuchten Ländern auf Quartalsebene positiv. Dabei ragt der deutliche Anstieg

der Immobilienkonjunktur in Großbritannien um 3,4% heraus, die durch ihre Größe und die entsprechende Gewichtung einen großen Einfluss auf die Berechnung des Euro-Scores hat. Die Entwicklung der Immobilienkonjunktur im zweitgrößten europäischen Markt Deutschland verläuft ebenfalls positiv. Fiel der Rückgang hier Anfang des Jahres besonders stark aus, liegt der Wert mit 310,7 im zweiten Quartal wieder 1,7% über dem Vorquartal und somit über dem Stand von September 2017.

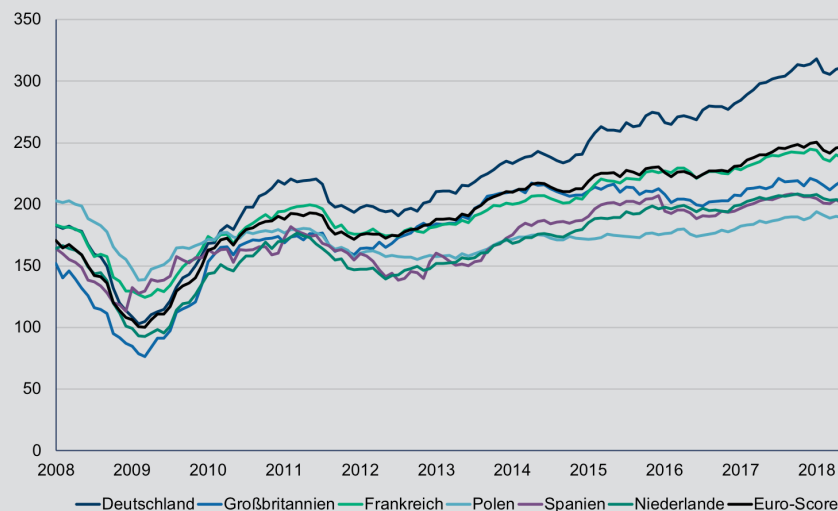
Betrachtet man die Monatsentwicklung zeigt sich jedoch ein anderes Bild als im Quartalsvergleich: Im Vergleich zum Mai ist bei den betrachteten Ländern im Juni eher eine Stagnation, teils auch eine leichte Eintrübung, zu erkennen. Eine Ausnahme bildet hier Spanien, wo sich die Konjunktur nach einem schwachen Mai wieder erholt hat und um 1,8% gewachsen ist.

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 2018



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

246,5



IMMOBILIENKONJUNKTUR NIMMT WIEDER FAHRT AUF

Die Immobilienkonjunktur in Deutschland schließt das zweite Quartal 2018 mit 310,7 Punkten ab. Dies entspricht einer Steigerung um 1,7% im Vergleich zum Vorquartal, in dem der Wert noch bei 305,5 lag. Insbesondere der April zeigte einen deutlichen Anstieg um 1,4%, im Mai lag die Steigerung noch bei 0,4% und im Juni gab es einen leichten Rückgang um 0,2%.

Treiber der insgesamt positiven Entwicklung, die sich zum Ende des Quartals leicht abgeschwächt hat, sind hauptsächlich die Erholung des DAX und der weiterhin steigende DIMAX. Auf Quartalsebene legte der DAX um 1,9% zu. Am letzten Handelstag im Juni lag der Schlusskurs des deutschen Aktienleitindex bei 12.325,1 Punkten, was im Vergleich zum Vormonatsschlusskurs allerdings einer Abnahme von 2,7% entspricht. Der DIMAX zeigte in jedem Monat des zweiten Quartals eine positive Entwicklung, zuletzt im Juni um 1,6% auf 811,8 Punkte. Im Vergleich zum vergangenen Quartal gab es dadurch eine kräftige Steigerung um 5,5%. Rückenwind erhielt die Immobilienkonjunktur auch durch den im Vergleich zum Vorquartal leicht gesunkenen Zinssatz der zehnjährigen Staatsanleihe. Nach der insgesamt rückläufigen Entwicklung des Economic Sentiment Indicator (ESI) zum Jahresbeginn konnte dieser in den ersten beiden Monaten des zweiten Quartals zulegen, ging jedoch im Juni wieder um 0,7% zurück. Insgesamt zeigt sich beim ESI somit im Vergleich zum ersten Quartal ein minimaler Rückgang um 0,1% auf nunmehr 111,9 Punkte.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Ingo Albert, Leiter der Geschäftsstelle Frankfurt

„Wer Anfang des Jahres unkte, dass die Hausse am gewerblichen Immobilienmarkt beendet sei, sieht sich nach dem zweiten Quartal eines Besseren belehrt: Der Anstieg der Immobilienkonjunktur Deutschlands um 1,7% gegenüber dem Vorquartal zeigt, dass wir im aktuellen Zyklus das Hochplateau noch lange nicht verlassen haben. Darauf deutet auch die weiterhin hohe Dynamik am deutschen Gewerbe-Investmentmarkt hin. Das im ersten Halbjahr 2018 erzielte Transaktionsvolumen in Höhe von 25,1 Mrd. Euro liegt nur minimal unter dem Rekordwert des Vorjahres. Vor allem die sieben deutschen Immobilienhochburgen weisen in diesem Jahr bislang überdurchschnittlich gute Zahlen aus. Die positive Entwicklung lässt sich nicht zuletzt auf die nach wie vor hohe Nachfrage internationaler Investoren zurückführen, auf die ein Anteil von mehr als 40% am Transaktionsvolumen entfällt. Internationales Kapital sucht auch hier in Frankfurt verstärkt nach attraktiven Anlageoptionen – je größer sie sind, desto interessanter.“

„Wir haben das Hochplateau im aktuellen Zyklus noch lange nicht verlassen.“

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:
bulwiengesa AG, Tobias Kassner
tobias.kassner@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel.: +49 30 278768-23

Verantwortlich für die Veröffentlichung:
Deutsche Hypothekenbank, Carsten Dickhut
Carsten.Dickhut@deutsche-hypo.de
Osterstraße 31, 30159 Hannover
Tel.: +49 511 3045-580

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
Ein Unternehmen der NORD/LB