



REECOX

www.deutsche-hypo-reecox.de

DEUTSCHE HYPO
REAL ESTATE ECONOMY INDEX

01-2020



Liebe Leserinnen,
Liebe Leser,
nachdem wir positiv in
das neue Jahr 2020 ge-
startet sind und auch
der Euro-Score zunächst
ein Wachstum aufwei-
sen konnte, haben die

Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Aus-
wirkungen zu erheblichen Einschnitten in unser aller
Leben geführt. Dabei ist das Ausmaß von Land zu Land
durchaus unterschiedlich. Diese Unterschiede spiegeln
sich auch in der Entwicklung der jeweiligen Indizes für
Immobilienaktien wider: Während dieser in Deutsch-
land um deutliche 16,8 Prozent zurückgegangen ist,
mussten die Niederlanden sogar einen Einbruch von
64,0 Prozent (!) verkraften. Unterschiede zeigen sich au-
ßerdem in der Weiterführung von Bauprojekten: In
Ländern wie Deutschland und den Niederlanden wird
auf den Baustellen weiter gearbeitet, andere Länder wie
Frankreich und UK haben ihren Baubetrieb ganz einge-
stellt. Erstmals seit vielen Jahren ist somit eine in Teilen
auseinanderlaufende Entwicklung im Immobilien-
markt Europas zu beobachten. Das betrifft dabei nicht
ausschließlich den Krisenverlauf, sondern wird sich
auch in unterschiedlichen Markterholungen zeigen.
Es bleibt zu hoffen, dass wir möglichst schnell aus dieser
schwierigen Zeit zurück in die Normalität kehren
können.

Herzlichst,
Ihre Sabine Barthauer

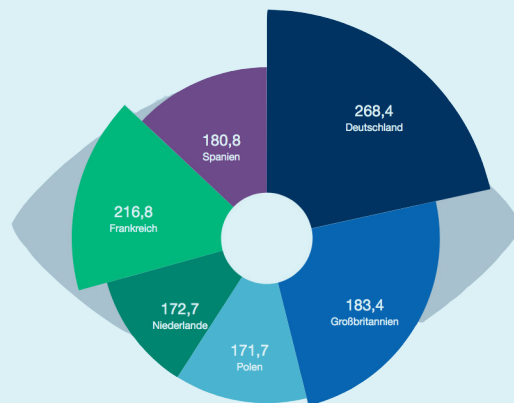
CORONA BEWIRKT DEUTLICHEN RÜCKGANG DES EURO-SCORE

Nachdem zuletzt ein verhalten positives Fazit für das Jahr 2019 gezo-
gen werden konnte, setzte sich dieser Trend zu Beginn des neuen
Jahres mit einem Anstieg um 0,9 % im Januar fort. Doch bereits im
Februar zeigte sich die erste Eintrübung mit einem spürbaren Rück-
gang um 1,7 %. Spätestens im März machte sich der Corona-Effekt
auch im Euro-Score mit einem Verlust von 8,6 % bemerkbar. Im
Vergleich zum Vorquartal ergibt sich insgesamt ein Rückgang um
9,4 % auf nun 213,3 Punkte – ein Wert, der zuletzt im Dezember 2014
unterschritten wurde. Eine vergleichbare Dynamik wurde zuletzt
während der Finanzkrise 2008 festgestellt.

In Erwartung einer weltweiten Rezession durch die wirtschaftlichen
Einschränkungen im Rahmen der Corona-Krise hat der REECOX in allen
betrachteten Ländern deutlich nachgegeben. Dabei gab es lediglich

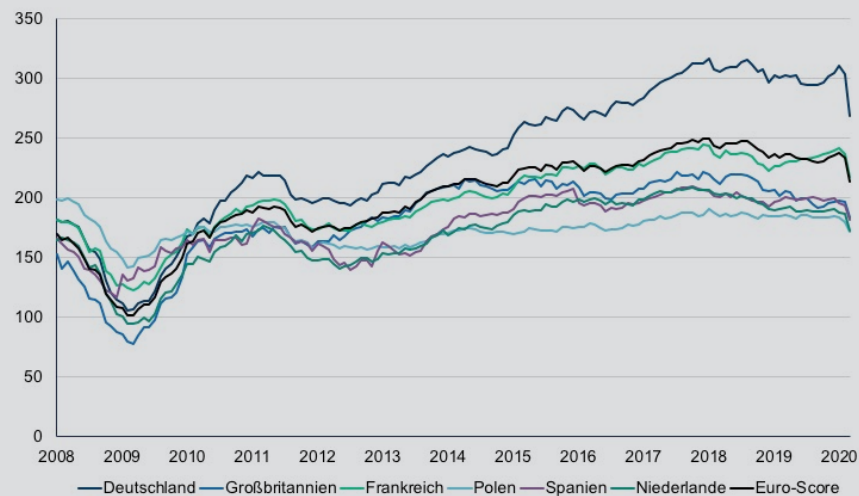
geringe Unterschiede in der Deutlichkeit des Rückgangs im Vergleich
zum Vorquartal – das Marktsignal war überall identisch. Vergleichs-
weise moderat fiel die Entwicklung bislang in Polen (-6,7 % auf
171,7 Punkte) und UK (-6,8 % auf 183,4 Punkte) aus. Im Mittelfeld be-
wegen sich die Niederlande (-9,0 % auf 172,7 Punkte), Frankreich
(-9,4% auf 216,8 Punkte) und Spanien (-9,4% auf 180,8 Punkte). Der
deutlichste Rückgang zeigte sich unterdessen in Deutschland, wo der
REECOX um 11,8 % gleich zweistellig absackte. Eine vergleichbare
Entwicklung im „Save Haven“ Deutschland gab es in der Geschichte
des REECOX erst zwei Mal: Nach den Anschlägen auf das World Trade
Center im September 2001 und während der Finanzkrise im Oktober
2008. Mit dem neuen Stand von 268,4 Punkten wird indes die
300-Punkte-Marke erneut deutlich unterschritten.

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 2020



DEUTSCHE HYPO EURO-SCORE

213,3



REECOX DEUTSCHLAND SINKT ZWEISTELLIG

Das erste Quartal 2020 begann für die deutsche Immobilienkonjunktur positiv, im Januar stieg der REECOX Deutschland um 2,1 %. Diese positive Entwicklung wurde jedoch bereits im Februar mit einem Rückgang um 2,5 % egalisiert. Schließlich hat sich im März die Corona-Krise auch im REECOX niedergeschlagen und zu einem weiteren Rückgang um 11,4 % geführt. In Summe verliert der REECOX Deutschland gegenüber dem Vorquartal 11,8 % und geht auf nun 268,4 Zählerpunkte zurück. Ein zweistelliger Rückgang wurde zuletzt nach den Anschlägen auf das World Trade Center im September 2001 sowie während der Finanzkrise im Oktober 2008 verzeichnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die negative Entwicklung hatte der Einbruch des DAX. Nach einem historisch einmaligen Peak auf über 13.000 Punkte im Herbst 2019 fiel der DAX gegenüber dem Vorquartal um 25 % unter die 10.000-Punkte-Marke und notierte Ende März mit 9.935 Punkten so niedrig wie zuletzt im Sommer 2016. Eine ebenfalls deutlich negative Entwicklung zeigte der deutsche Immobilienaktienindex DIMAX. Er beendet das erste Quartal 2020 mit einem Rückgang um 16,8 % auf 755,2 Punkte und fiel damit erstmalig seit Dezember 2018 wieder unter die 800-Punkte-Marke. Auch das Geschäftsklima des European Sentiment Indicator (ESI) zeigt zum Ende des ersten Quartals einen deutlichen Rückgang, nachdem es in den ersten beiden Monaten in 2020 seit Langem die 100-Punkte-Marke wieder überschritten hatte. Gegenüber dem Vorquartal verlor der ESI rund 7,2 % und notiert nun mit 92 Punkten – neben UK die schlechteste Stimmung in den im Rahmen des REECOX betrachteten Ländern.

KOMMENTAR ZUM MARKT



Ingo Albert, Leiter
Geschäftsstelle
Frankfurt

„Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Maßnahmen zur Verhinderung bzw. zur Reduzierung der Ausbreitung hinterlassen ihre Spuren in der wirtschaftlichen Entwicklung im 1. Quartal 2020. Die Unternehmen der Immobilienbranche mussten sich wie alle anderen auch auf die veränderten Rahmenbedingungen einstellen. Die Branche scheint sich aber inzwischen weitestgehend auf die neue Situation eingestellt zu haben. Eine Vielzahl der Investoren ist am Markt weiter aktiv, wenngleich neue Projekte durch erhöhte Sicherheitspuffer noch krisenfester als sonst üblich geplant werden. Besonders stark sind Hotel und der Einzelhandel betroffen. Büroimmobilien und der Wohnungsmarkt sind hingegen aktuell weitestgehend stabil. Mit der Assetklasse der Logistikimmobilien könnte wegen der deutlichen Zunahme des Onlinehandels und eines veränderten Bedarfs an Lagerhaltung sogar ein Profiteur aus der Krise hervorgehen. Fakt ist, dass wir uns auch ökonomisch in schwierigen Zeiten befinden und es für einen belastbaren Ausblick angesichts der nicht abschätzbaren Dauer der Krise noch zu früh ist.“

„Erwarteter Einbruch im 1. Quartal 2020.“

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:
bulwiengesa AG, Felix Schrader
felix.schrader@bulwiengesa.de
Moorfuhrweg 13, 22301 Hamburg
Tel.: +49 40 42 32 22-27

Verantwortlich für die Veröffentlichung:
Deutsche Hypothekenbank, Axel Seidenschwarz
axel.seidenschwarz@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