



Real Estate Sector Briefing
Immobilienwirtschaft überwindet
Stimmungstief

Real Estate Sector Briefing: Immobilienwirtschaft überwindet Stimmungstief

Noch im Herbst 2022 lag die Stimmung unter den CFOs in der deutschen Wirtschaft auf einem historischen Rekordtief. Kaum ein halbes Jahr später zeichnet sich eine allmähliche Erholung der Geschäftsaussichten ab. Obwohl gestiegene Kreditkosten, eine geringere Inlandsnachfrage sowie die nach wie vor hohe Inflation die Immobilienwirtschaft weiterhin vor große Herausforderungen stellen, haben die enormen Unsicherheiten am Markt unterdessen etwas abgenommen. Auch in der Immobilienwirtschaft hellt sich die Stimmung vorsichtig auf.

Die deutsche Frühjahrs-Ausgabe des diesjährigen [Deloitte CFO-Survey](#) untersucht dieses Thema näher. Hierzu werden Finanzvorstände aller Branchen halbjährlich nach ihren Einschätzungen bezüglich Konjunktur- und Geschäftserwartungen befragt. Insgesamt haben 140 deutsche Finanzvorstände an der Umfrage teilgenommen. Das folgende Briefing analysiert die Ergebnisse speziell für die Unternehmen der Immobilienwirtschaft.¹ Einerseits zeigt die Studie eine Verbesserung der Stimmung innerhalb der Real Estate Industrie.

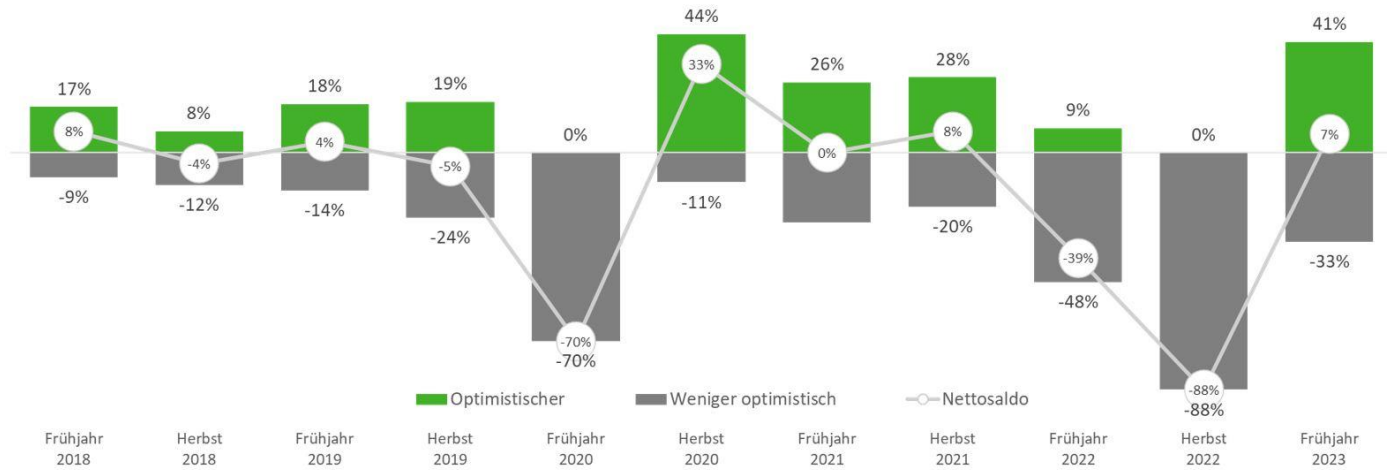
Andererseits zeigt sich im Branchenvergleich, dass Immobilienunternehmen weiterhin relativ stark von den Krisenfolgen betroffen sind.

Talsole der Krise durchschritten

Die jüngste Krise hat zu einer abrupten Kehrtwende des steten Aufwärtstrends am Immobilienmarkt geführt. Noch nie hat es in der Historie des Deloitte CFO Surveys ein so geringes Maß an Zuversicht gegeben wie noch im Herbst 2022. Seither haben sich die Geschäftsaussichten jedoch wieder verbessert, sodass in der Frühjahrs-Umfrage 2023 auch die Stimmung unter den CFOs des Immobilienmarktes leicht gestiegen ist. Während ein Drittel der Finanzvorstände eine weitere Verschlechterung erwartet, gehen mehr Teilnehmende (41%) von einer Verbesserung der Geschäftsaussichten aus als im Vorquartal (siehe Abbildung 1). Die Talsole der Krise scheint also auch für den Immobilienmarkt durchschritten. Dennoch lässt sich im Branchenvergleich eine geringere Erholung als für andere Industrien beobachten.

So liegen beispielsweise die Nettosaldden² für den Dienstleistungssektor (39%), den Technologiesektor (23%) oder die Konsumgüterindustrie (20%) deutlich höher als für die Real Estate Industrie mit sieben Prozent.³

Abb. 1: „Wie beurteilen Sie die momentanen Geschäftsaussichten Ihres Unternehmens im Vergleich zu den Aussichten vor drei Monaten?“



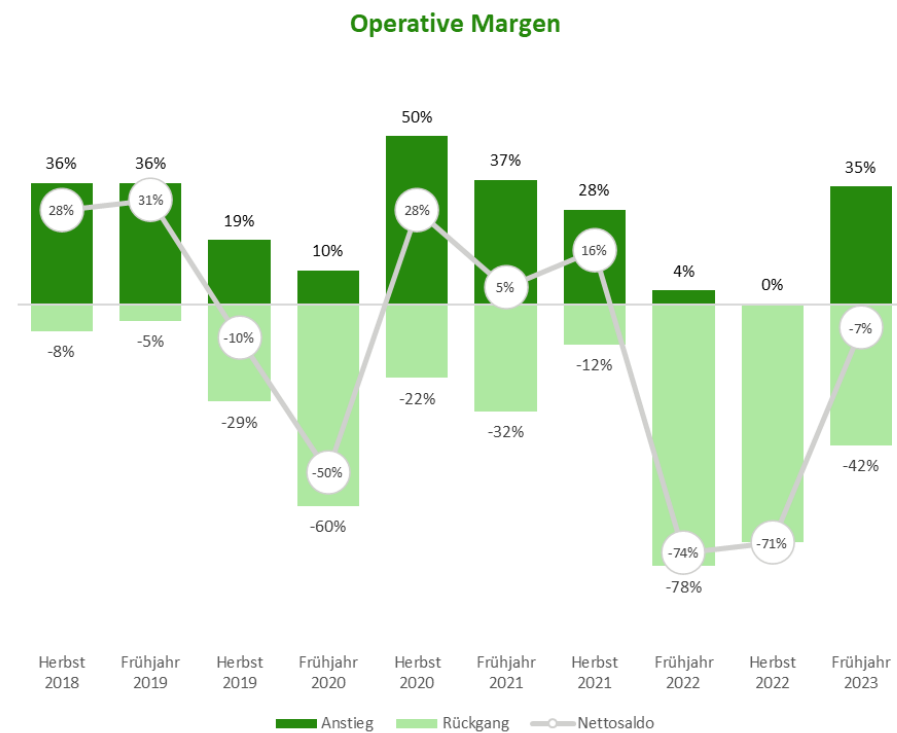
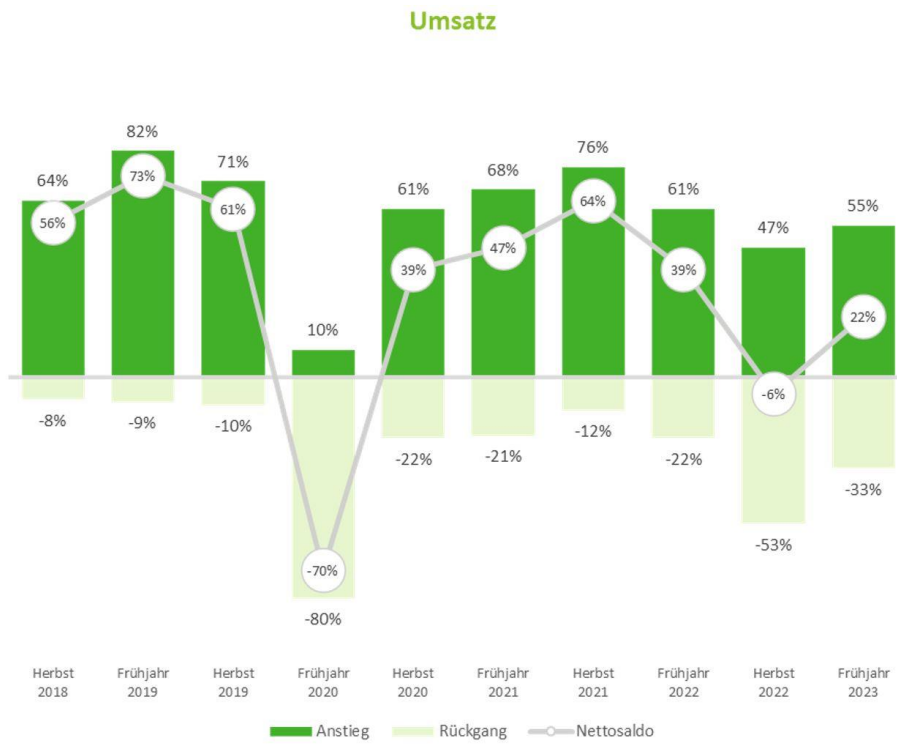
Quelle: CFO Survey Deutschland: Frühjahr 2018 – Frühjahr 2023 (nur Real Estate Unternehmen).

*) Nettosaldo als Indexwert, für den der Prozentsatz der Befragten mit negativer Antwort (weniger optimistisch) vom Prozentsatz der Befragten mit positiver Antwort (optimistischer) abgezogen wird

Keine Erholung der Margen- und Investitionserwartungen

Die vielschichtigen Auswirkungen der aktuellen Krise waren für die Immobilienwirtschaft folgenreich und setzen die Branche weiterhin unter Druck – dies verdeutlicht auch unsere Umfrage. Vor allem in Bezug auf die operativen Margen sind die CFOs der Real Estate Industrie nach wie vor eher pessimistisch: 42 Prozent der Teilnehmenden gehen mittelfristig von einem weiteren Rückgang der Margen aus, während nach dem Rekordtief aus Herbst 2022 nun immerhin 35 Prozent einen Anstieg erwarten (siehe Abbildung 2). Die prognostizierten Umsätze waren hingegen nicht in dem gleichen Maße eingebrochen wie die Margenentwicklung. Nun rechnen sogar über die Hälfte der CFOs mit einem Anstieg und lediglich ein Drittel mit einem Rückgang des Umsatzes innerhalb der nächsten zwölf Monate. Dies könnte allerdings auch durch die anhaltende Inflation bedingt sein.

Abb. 2: „Wie werden sich Ihrer Ansicht nach die Umsätze / operativen Margen in Ihrem Unternehmen über die nächsten zwölf Monate verändern?“



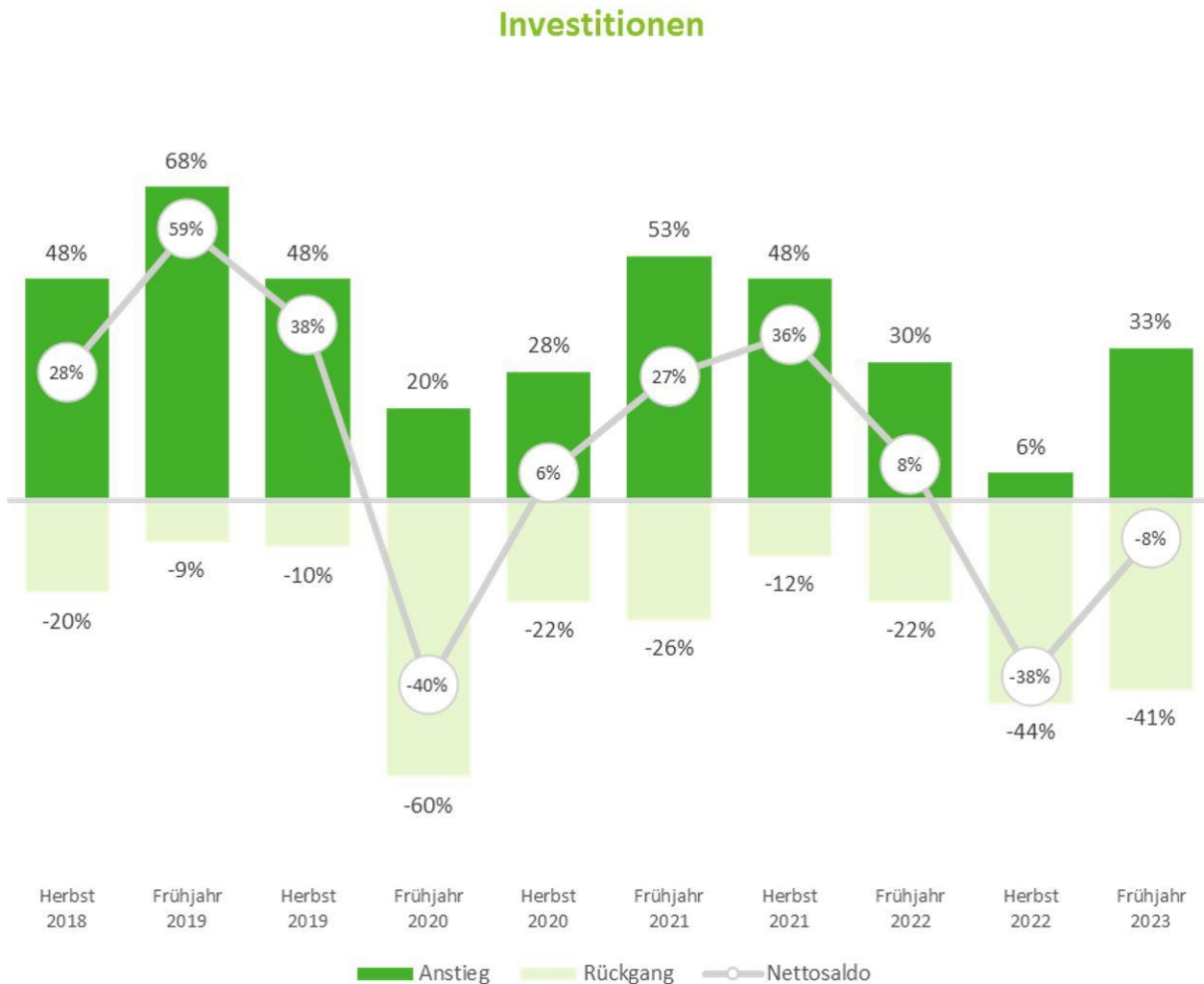
Quelle: CFO Survey Deutschland: Herbst 2018 – Frühjahr 2023 (nur Real Estate Unternehmen).

*) Nettosaldo als Indexwert, für den der Prozentsatz der Befragten mit negativer Antwort (weniger optimistisch) vom Prozentsatz der Befragten mit positiver Antwort (optimistischer) abgezogen wird

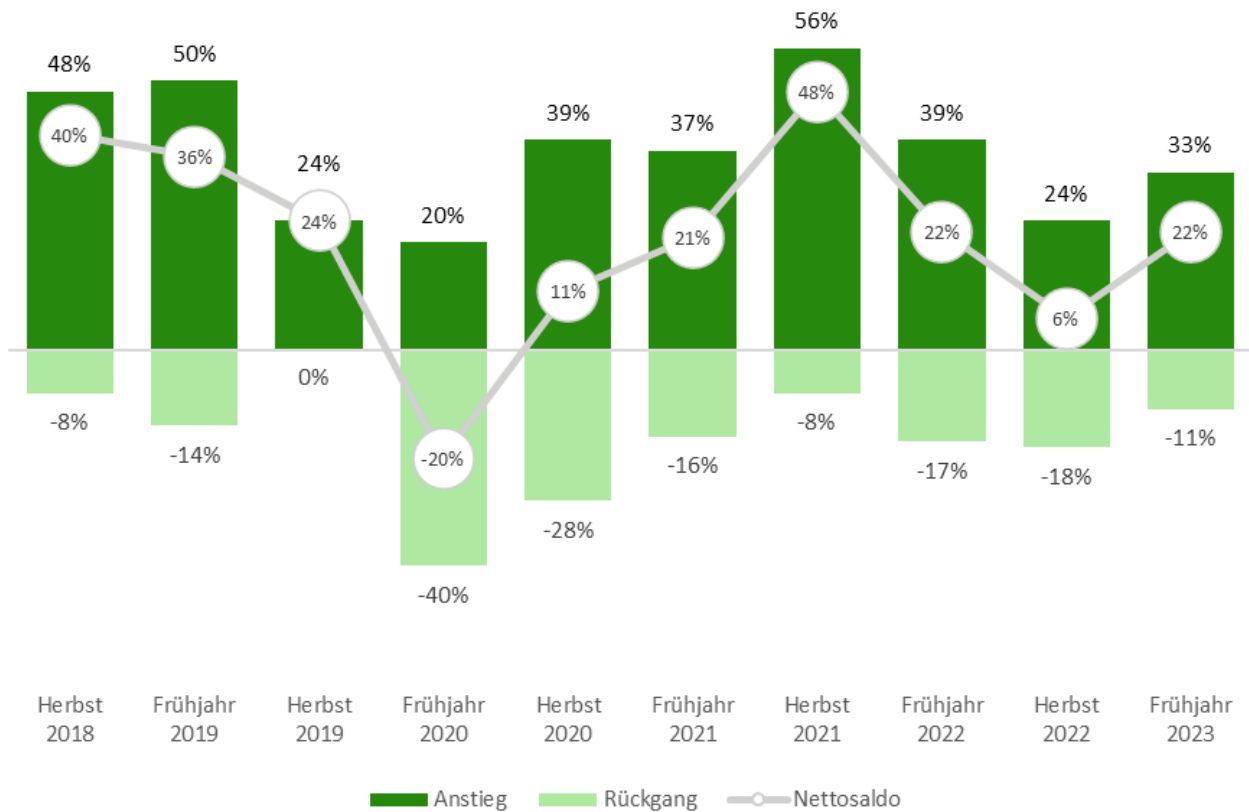
Viele Neuinvestitionen in der Real Estate Branche wurden zuletzt aufgrund der eingetrübten Geschäftsaussichten und der unsicheren Marktlage zurückgefahren.⁴ Mit Blick auf die zukünftigen Investitionsvorhaben bleiben die CFOs auch weiterhin vorsichtig (siehe Abbildung 3). Mit einem Nettosaldo⁵ von minus acht Prozent rechnen in den nächsten 12 Monaten nach wie vor etwas mehr Finanzvorstände mit einem Rückgang (41%) des geplanten Capex als mit einem Anstieg (33%). Deutlich optimistischer werden hingegen die zukünftigen Mitarbeiterzahlen bewertet.

Nachdem die geplanten Einstellungen auch im letzten Herbst nicht rückläufig waren, zeigt sich in der Frühjahrs-Umfrage sogar ein weiterer Anstieg der erwarteten Beschäftigungszahlen. Der Nettosaldo liegt mit 22 Prozent wieder auf dem Niveau aus der Umfrage von Frühjahr 2022. Es wird deutlich, dass die vom Fachkräftemangel geplagte Branche trotz erheblicher Herausforderungen derzeit keinen Mitarbeiterabbau, sondern vielmehr einen -aufbau plant.

Abb. 3: „Wie werden sich Ihrer Ansicht nach die Investitionen / die Beschäftigung in Ihrem Unternehmen über die nächsten zwölf Monate verändern?“



Beschäftigung



Quelle: CFO Survey Deutschland: Herbst 2018 – Frühjahr 2023 (nur Real Estate Unternehmen).

*) Nettosaldo als Indexwert, für den der Prozentsatz der Befragten mit negativer Antwort (weniger optimistisch) vom Prozentsatz der Befragten mit positiver Antwort (optimistischer) abgezogen wird

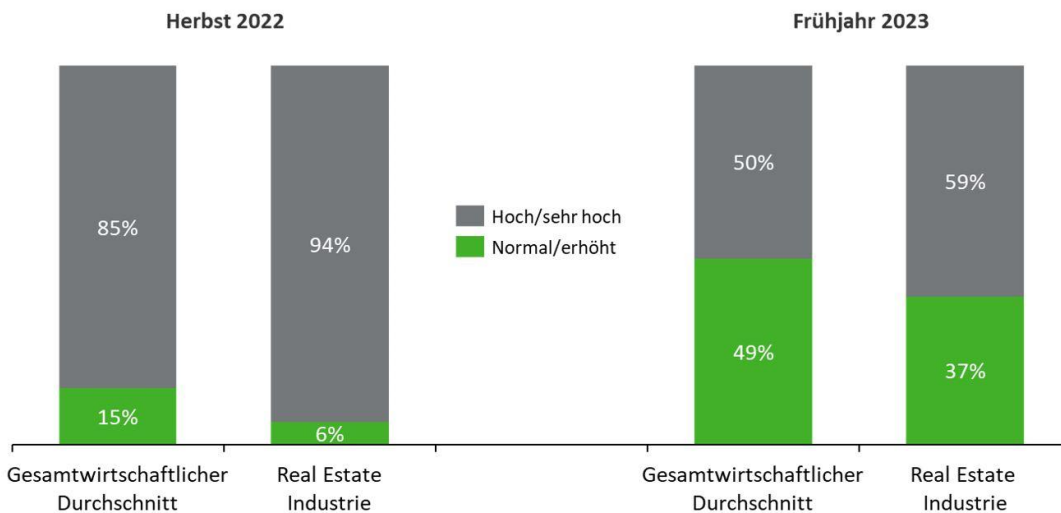
Unsicherheiten nehmen trotz angespannter Marktlage ab

Insgesamt bleibt die Lage für die Immobilienwirtschaft weiterhin angespannt. Der Markt ist in Bewegung und Unsicherheiten über die künftigen Entwicklungen und Risiken bleiben bestehen. Insbesondere wächst vor dem Hintergrund des Zinsanstiegs, der hohen Bau- und Energiekosten sowie der unsicheren Inflationsdynamik der Druck auf die Immobilienfinanzierung, was zu einer deutlichen Trendwende am Markt führt.⁶

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage schätzen 59 Prozent der Befragten das momentane Niveau der Unsicherheit im ökonomischen und finanziellen Umfeld als hoch oder sehr hoch ein, während dies im branchenübergreifenden Durchschnitt nur die Hälfte angibt (siehe Abbildung 4). Obwohl das Maß an Unsicherheit unter den Finanzvorständen der Immobilienbranche nach wie vor höher ist als im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt, ist es im Vergleich zur Herbst-Umfrage erheblich gesunken.

Noch vor einem halben Jahr lag die wahrgenommene Unsicherheit auf einem Allzeithoch: 94 Prozent der Befragten schätzten diese als hoch oder sehr hoch ein. Die Ergebnisse verdeutlichen, dass die Immobilienwirtschaft zwar weiterhin vor großen Herausforderungen steht, doch das Umfeld wieder etwas berechenbarer geworden ist.

Abb. 4: „Wie schätzen Sie das momentane Niveau der Unsicherheit im ökonomischen und finanziellen Umfeld ein?“



Quelle: Deloitte CFO Survey: Herbst 2022 und Frühjahr 2023.



















Weiterhin große Herausforderungen für Immobilienbranche

Die Branche hat sich nach und nach auf die Unsicherheiten eingestellt, auch wenn es weiterhin einige zentrale Risiken und Herausforderungen zu bewältigen gilt. Mit welchen Risiken sich Real Estate Unternehmen aktuell konfrontiert sehen, wurde im Rahmen der Befragung näher untersucht.

Zum einen führten die infolge der Zinswende gestiegenen Finanzierungskosten sowie die Rekordinflation zu einem starken Nachfragerückgang. So sind beispielsweise die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im vierten Quartal 2022 nach über einer Dekade erstmalig gesunken.^{7,8}

Das Transaktionsvolumen in der deutschen Immobilienwirtschaft ist zudem im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 41 Prozent eingebrochen.⁹ Daher ist es nicht verwunderlich, dass eine schwächere Inlandsnachfrage weiterhin als Kernrisiko der Branche genannt wird, wenngleich von etwas weniger Teilnehmenden als noch im Herbst 2022 (siehe Abbildung 5).

Abb. 5: „Welche der folgenden Faktoren stellen für Ihr Unternehmen in den nächsten zwölf Monaten ein hohes Risiko dar?“

	Frühjahr 2023	Herbst 2022	Veränderung
 Schwächere Inlandsnachfrage	70%	82%	 -12%
 Steigende Lohnkosten	63%	35%	 +28%
 Fachkräftemangel	56%	71%	 -15%
 Geopolitische Risiken	56%	41%	 +15%
 Steigende Energiekosten	52%	71%	 -19%
 Steigende Rohstoffkosten	37%	53%	 -16%
 Steigende Kapitalkosten	37%	59%	 -22%
 Zunehmende Regulierung in Deutschland	37%	35%	 +2%
 Schwächere Auslandsnachfrage	33%	35%	 -2%

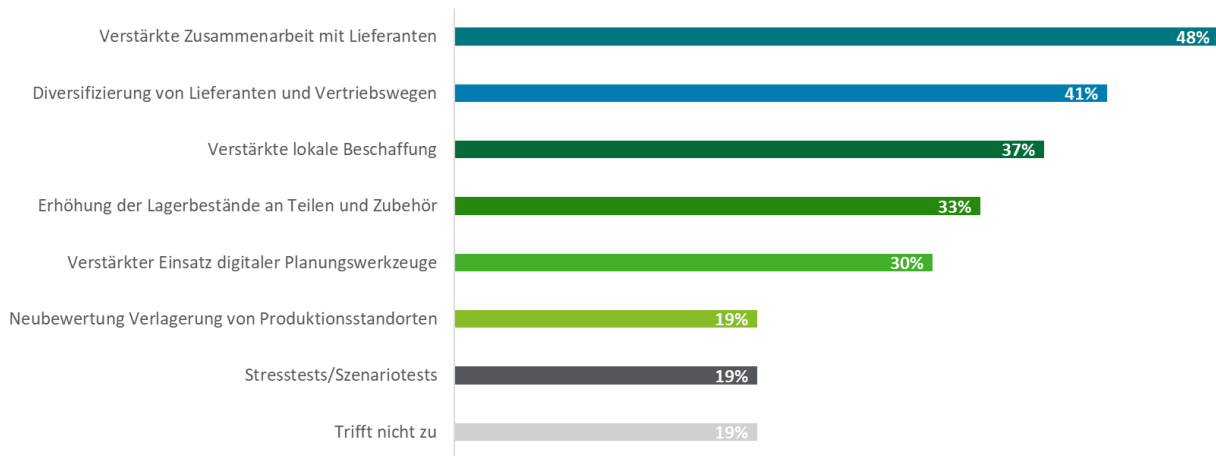
Quelle: CFO Survey Deutschland: Herbst 2022 und Frühjahr 2023 (nur Real Estate Unternehmen).

Zum anderen machen sich die steigenden Lohnkosten in der Immobilienwirtschaft zunehmend bemerkbar. Während diese im Herbst nur von einem Drittel der Befragten als größeres Risiko bewertet wurde, waren es diesmal rund zwei Drittel der CFOs. Gleichzeitig bleiben Fachkräftemangel, geopolitische Risiken und steigende Energiekosten für mehr als die Hälfte der Finanzvorstände aus der Immobilienbranche zentrale Risiken.

Insbesondere belasten Kriege und Konflikte die wirtschaftliche Entwicklung erheblich. Dahingehend nannten 78 Prozent der in der Studie befragten Finanzvorstände die Ausweitung des Krieges zwischen Russland und der Ukraine als das relevanteste geopolitische Risiko. Die Ergebnisse der Studie zeigen auch, dass Real Estate Unternehmen zunehmend Maßnahmen einleiten, um ihre [geopolitische Resilienz](#) auszubauen.

Hierbei rücken vor allem Lieferketten in den Fokus. Fast die Hälfte plant eine verstärkte Zusammenarbeit mit ihren Lieferanten und immerhin jeweils rund 40 Prozent streben eine Diversifizierung von Lieferanten und Vertriebswegen sowie eine verstärkte lokale Beschaffung an (siehe Abbildung 6).

Abb. 6: „Unternimmt oder plant Ihr Unternehmen folgende Maßnahmen, um besser auf geopolitische Risiken vorbereitet zu sein?“



Quelle: CFO Survey Deutschland Frühjahr 2023 (nur Real Estate Unternehmen).

Der Blick nach vorne: Zukunftsthema Nachhaltigkeit

Obwohl sich Immobilienunternehmen zügig auf die neue Marktlage einstellen müssen, sind die CFOs nicht mehr nur im akuten Krisenbewältigungsmodus. Auch andere zentrale Themen stehen weiterhin oben auf der Agenda der Finanzvorstände. Dahingehend beschäftigt sich die Frühjahrs-Ausgabe der Studie mit dem Thema [Nachhaltigkeit in der Finanzfunktion](#).

Insgesamt gewinnt [ESG \(Environmental, Social, Governance\) in der Immobilienbranche](#) stark an Bedeutung. Dies spiegelt auch die zunehmende Involvierung des CFOs in Bezug auf die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wider. Mehr als die Hälfte der Befragten gibt an, dass sich diese Involvierung in den letzten Jahren verstärkt hat. Dies sind fünf Prozentpunkte mehr als im branchenübergreifenden Durchschnitt. Knapp drei Viertel der Finanzvorstände aus der Real Estate Industrie haben zudem Nachhaltigkeit in ihrem aktuellen internen finanziellen Reporting implementiert bzw. planen dies zu tun. Genauso viele CFOs arbeiten bereits mit Nachhaltigkeits-KPIs in der finanziellen Steuerung bzw. planen dies oder ziehen dies in Erwägung.

Mehr als die Hälfte der Teilnehmenden haben sogar bereits IT-Systeme implementiert, um die Nachhaltigkeitsperformance zu messen bzw. befinden sich aktuell im Implementierungsprozess. Immerhin 15 Prozent der CFOs aus der Immobilienwirtschaft sehen ihr Unternehmen vollständig bzw. größtenteils auf die Anforderungen der kommenden [Corporate Sustainability Reporting Directive \(CSRD\)](#) vorbereitet. Weitere zwei Drittel geben dahingehend an, zumindest teilweise vorbereitet zu sein. Dies bedeutet im Umkehrschluss jedoch, dass fast 20 Prozent noch nicht oder kaum vorbereitet sind.

Insgesamt zeigt sich, dass das Thema Nachhaltigkeit in der Finanzfunktion bei vielen Immobilienunternehmen einen zunehmend höheren Stellenwert einnimmt. Einige zentrale Maßnahmen wurden bereits eingeleitet. Nichtsdestotrotz besteht hier noch deutlicher Handlungsbedarf. Real Estate Unternehmen sind angehalten, sich diesem Zukunftsthema zu stellen und es angesichts der aktuellen Krisensituation nicht aus den Augen zu verlieren.

¹ Dies sind ca. 20 Prozent der deutschen CFOs.

² Der Nettosaldo ergibt sich aus dem Prozentsatz positiver Antworten abzüglich des Prozentsatzes negativer Antworten.

³ siehe [Deloitte CFO Survey Frühjahr 2023](#).

⁴ Deloitte (2023): [Auswirkungen der Zinserhöhungen auf die Immobilienfinanzierung](#), zuletzt abgerufen am 12.06.2023.

⁵ Der Nettosaldo ergibt sich aus dem Prozentsatz positiver Antworten abzüglich des Prozentsatzes negativer Antworten.

⁶ Deloitte (2023): [Auswirkungen der Zinserhöhungen auf die Immobilienfinanzierung](#), zuletzt abgerufen am 12.06.2023.

⁷ Deutsche Bundesbank (2023): [Preise für Wohnimmobilien nach langem Anstieg 2022 erstmalig gesunken](#), zuletzt abgerufen am 12.06.2023.

⁸ Auf der anderen Seite haben sich auch neue Bauprojekte massiv verteuert, sodass es im letzten Jahr zu einer Reihe von Baustopps gekommen ist. Die damit nicht abklingende Knappheit an Immobilien könnte zukünftig weiter Druck auf die Preise ausüben (Quelle: [Bundesbank](#)).

⁹ Deloitte (2023): [Auswirkungen der Zinserhöhungen auf die Immobilienfinanzierung](#), zuletzt abgerufen am 12.06.2023.

Ansprechpartner

Michael Müller
Real Estate Leader Germany
mmueller@deloitte.de
+49 89 290368428

Mitarbeit an der Studie

Corinna Woyand
Associate Manager | Research &
Knowledge Management
cwoyand@deloitte.de
+49 211 87726123

Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte ist ein weltweit führender Dienstleister in den Bereichen Audit und Assurance, Risk Advisory, Steuerberatung, Financial Advisory und Consulting und damit verbundenen Dienstleistungen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unser weltweites Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften und verbundenen Unternehmen in mehr als 150 Ländern (zusammen die „Deloitte-Organisation“) erbringt Leistungen für vier von fünf Fortune Global 500®-Unternehmen. Erfahren Sie mehr darüber, wie rund 330.000 Mitarbeiter von Deloitte das Leitbild „making an impact that matters“ täglich leben: www.deloitte.com/de/UeberUns

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen. Weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen noch deren verbundene Unternehmen (insgesamt die „Deloitte Organisation“) erbringen mit dieser Veröffentlichung eine professionelle Dienstleistung. Diese Veröffentlichung ist nicht geeignet, um geschäftliche oder finanzielle Entscheidungen zu treffen oder Handlungen vorzunehmen. Hierzu sollten sie sich von einem qualifizierten Berater in Bezug auf den Einzelfall beraten lassen.

Es werden keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Aussagen, Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Veröffentlichung gemacht, und weder DTTL noch ihre Mitgliedsunternehmen, verbundene Unternehmen, Mitarbeiter oder Bevollmächtigten haften oder sind verantwortlich für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit Personen entstehen, die sich auf diese Veröffentlichung verlassen. DTTL und jede ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen.