



**Real Estate Sector Briefing**

Die deutsche Immobilienbranche bereitet sich auf die Zeit nach der Krise vor

# Die deutsche Immobilienbranche bereitet sich auf die Zeit nach der Krise vor

Die beispiellosen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Weltwirtschaft stellen auch den Real Estate Markt vor gänzlich neue Herausforderungen. Die Pandemie-Folgen werden in einigen Bereichen der Branche – insbesondere bei Hotelimmobilien, innerstädtischen Handelsimmobilien sowie Büroimmobilien – auch langfristig zu einem strukturellen Wandel führen. Die deutsche Ausgabe des Deloitte CFO Survey zeigt, wie die Finanzvorstände die aktuellen und zukünftigen Geschäftsaussichten des Immobilienmarktes bewerten und untersucht die wesentlichen Strategien im geschäftlichen Umfeld nach der Pandemie.

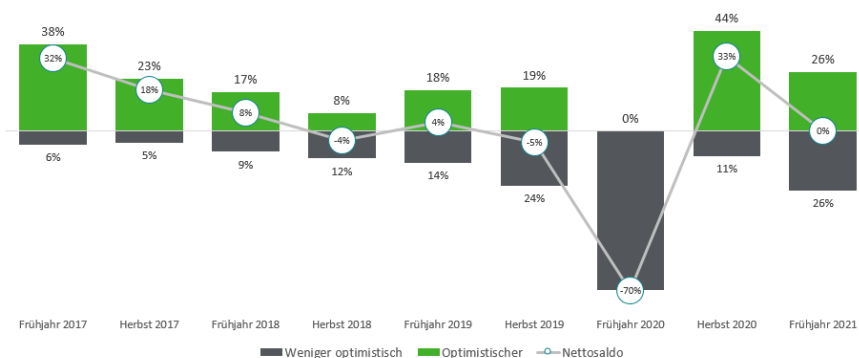
Die jüngste Ausgabe des halbjährlich durchgeführten CFO Survey berücksichtigt die Einschätzung von rund 140 Finanzverantwortlichen deutscher Unternehmen. Dieses Briefing fasst die Ergebnisse für die Studienteilnehmer aus der Real Estate Industrie zusammen.<sup>1</sup>

## Kurzfristige Geschäftsaussichten unverändert

Nachdem wenig überraschend im Frühjahr 2020 mit dem Beginn der Pandemie die Stimmungslage unter den CFOs der deutschen Immobilienwirtschaft massiv einbrach, erholten sich die Geschäftsaussichten bereits im Herbst letzten Jahres sehr

deutlich. Im Frühjahr 2021 zeigte sich hingegen keine weitere Verbesserung: Nur noch gut ein Viertel schätzten die Geschäftsaussichten am Real Estate Markt im Vergleich zum Vorquartal positiver ein. Zugleich bewertete ebenfalls rund ein Viertel der Befragten die Lage negativer als noch im Quartal zuvor. Im Schnitt sahen die CFOs der Immobilienwirtschaft die kurzfristigen Geschäftsaussichten unverändert (s. Abb. 1). Allerdings war zu dem Zeitpunkt der Umfrage ein Ende des Lockdowns auch noch nicht absehbar. Für einige Bereiche der Branche – beispielsweise Hotelimmobilien – dürften die derzeitigen Öffnungen die Aussichten noch deutlich verbessert haben.

Abb. 1: Anteil europäischer CFOs der Real Estate Branche, welche die finanziellen Aussichten ihres Unternehmens\* im Vergleich zum Vorquartal optimistischer/weniger optimistisch einschätzen



Quelle: CFO Survey Deutschland: Frühjahr 2017 – Frühjahr 2021 (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

Wie im Economic Trend Briefing näher beschrieben wird, sieht das Bild für die industrieübergreifenden Ergebnisse etwas anders aus. Der rekordverdächtige Optimismus, der noch im Herbst 2020 unter den Befragten vorherrschte, konnte in der letzten Umfrage zwar nicht noch einmal übertroffen werden, doch zeigte sich für die deutsche Wirtschaft insgesamt weiter steigende Zuversicht: Fast 50% der deutschen CFOs waren optimistischer und nur 10% pessimistischer als noch im Quartal zuvor. Zwar konnte im Gegensatz zu anderen Industrien für den Immobilienmarkt keine weitere Steigerung des Optimismus beobachtet werden, doch waren die CFOs auch nicht pessimistischer als im Vorquartal – im Herbst ließ sich schließlich bereits eine erhebliche Erholung der Geschäftsaussichten erkennen.

### Mittelfristig steigen die Umsatzerwartungen am Immobilienmarkt

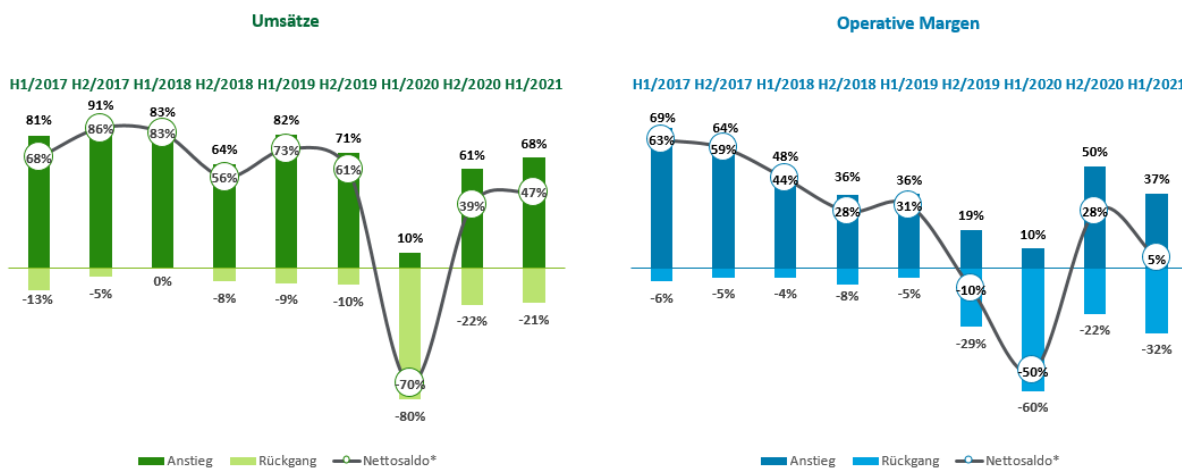
Mit Blick auf das Umsatzlevel erwarten sogar ca. drei Viertel der Real Estate Unternehmen noch in diesem Jahr eine vollständige Erholung von der Krise. Knapp 60% geben an, das Vorkrisenniveau schon im Frühjahr 2021 wieder erreicht zu haben. Zum Vergleich: Im industrieübergreifenden Durchschnitt sind dies gerade einmal 43%.

Zugleich bringt die Umfrage hervor, dass mittelfristig eine Verbesserung des Umsatzniveaus erwartet wird. So gehen fast 70% der CFOs von einem Anstieg innerhalb der nächsten 12 Monate aus. Gerade einmal ein Fünftel rechnet hingegen mit einem Rückgang des Umsatzes. Im Schnitt verbessern sich

also die Umsatzerwartungen der Finanzvorstände für die Immobilienwirtschaft (siehe Abb. 2).

Insgesamt lassen sich größere Unterschiede in den Einschätzungen der CFOs der Real Estate Industrie beobachten – die Meinungen über die Entwicklung der operativen Marge gehen besonders stark auseinander. Dass auch die Pandemie-Folgen für die einzelnen Bereiche der Branche sehr unterschiedlich sind, dürfte diese Beobachtung zumindest in Teilen erklären. Wie im aktuellen Commercial Real Estate Outlook 2021 genauer erläutert wird, sind die Auswirkungen der Krise sowohl standort- als auch objektabhängig und variieren zudem stark je nach Asset Klasse. Während beispielsweise die Bereiche Logistik, Gesundheit und Wohnen eher an Bedeutung gewonnen haben, ist die Unsicherheit für Hotelimmobilien und innerstädtische Handelsimmobilien weiterhin groß.

Abb. 2: Wie werden sich Umsatz und operative Margen in Ihrem Unternehmen in den nächsten 12 Monaten verändern?

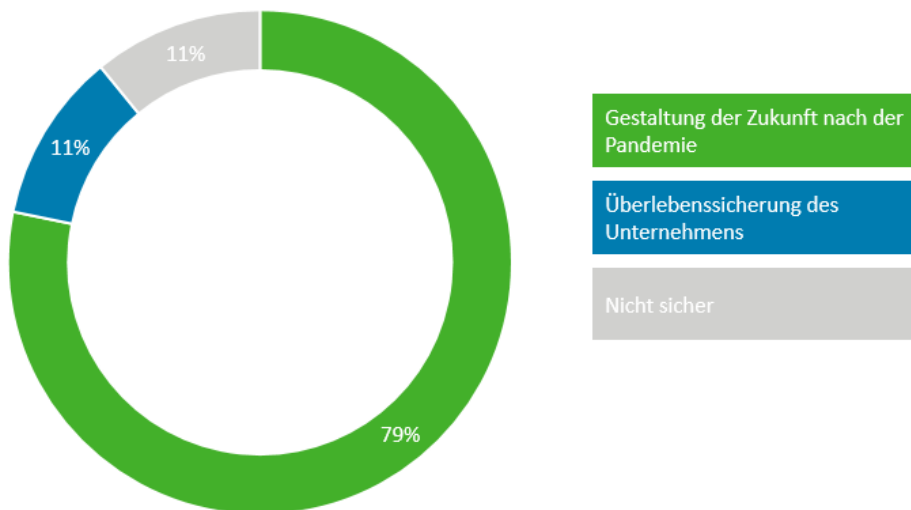


Quelle: CFO Survey Deutschland: Frühjahr 2017 – Frühjahr 2021 (nur Real Estate Unternehmen)  
 \*) Nettosaldo als Indexwert, für den der Prozentsatz der Befragten mit negativer Antwort (weniger optimistisch) vom Prozentsatz der Befragten mit positiver Antwort (optimistischer) abgezogen wird

## Gestaltung der Zukunft nach der Pandemie im Fokus

Dass sich die Lage in der Real Estate Industrie entspannt, äußert sich auch dadurch, dass sich die große Mehrheit der Unternehmen bereits mit der Nachkrisenzeit beschäftigt. Gerade einmal 11% der CFOs geben an, dass sie sich noch im Krisenmodus befinden, während fast 80% der Immobilienunternehmen sich derzeit vielmehr darauf fokussieren, die Zukunft nach der Pandemie zu gestalten (siehe Abb. 3).

Abb. 3: In welcher Phase der COVID-19-Krise befindet sich Ihr Unternehmen?



Quelle: CFO Survey Deutschland: Frühjahr 2021 (nur Real Estate Unternehmen)

Im Zuge dessen ist auch die Investitionsbereitschaft der Immobilienunternehmen deutlich gestiegen. Über die Hälfte der CFOs geht in den nächsten 12 Monate von einem Anstieg der Investitionen ihres Unternehmens aus, während nur ein Viertel einen Rückgang erwartet.

Auch die Beschäftigung soll im Laufe des nächsten Jahres ausgebaut werden. So gehen immerhin gut 20% mehr Befragte von einem Anstieg als von einem Rückgang der Mitarbeiterzahlen aus. Diese Ergebnisse untermauern, dass Real Estate Unternehmen die Nachkrisenzeit im Blick haben und sich

aktiv mit der Transformation ihres Unternehmens auseinandersetzen. Hierzu zeigt die Umfrage auch, in welche konkreten Bereiche und Strategien Immobilienunternehmen auf lange Frist vor allem investieren wollen.

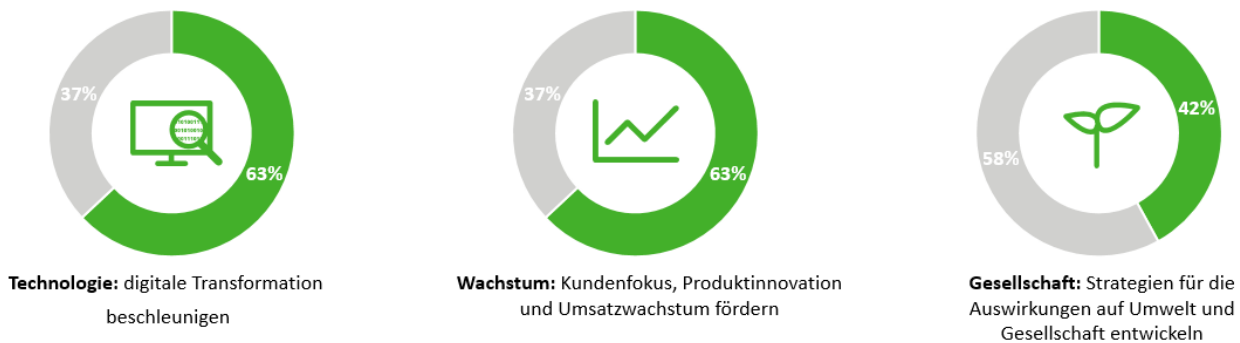
## Der Real Estate Markt im Wandel

Der CFO Survey deutet auf drei wesentliche Investitionsbereiche hin, die dahingehend in den nächsten Jahren besonders bedeutend sein dürften. Wenig überraschend ist dies in erster Linie die Beschleunigung der digitalen Transformation. Etwa zwei Drittel der CFOs geben an, dass die Digitalisierung in den nächsten drei bis fünf Jahren eine zentrale Priorität bei ihren Investitionen sein wird (s. Abb. 4). Eine schnelle und effiziente Umsetzung wird für Real Estate Unternehmen von großer Bedeutung sein.

Denn eine internationale Umfrage brachte hervor, dass die Pandemie bei über 80% der befragten Immobilienunternehmen gewisse Schwächen bei den IT-Systemen und digitalen Transformationsplänen aufgedeckt hat. Das Schließen dieser Lücken wird umso wichtiger, da sich zukünftig auch das Geschäftsumfeld verändern könnte. So gehen einige der teilnehmenden CFOs davon aus, dass der Kundenkontakt auch nach der Pandemie vermehrt digital bleiben wird. Sogar rund die Hälfte der Real Estate Unternehmen gibt hierzu an, dass auch nach der Krise der Umgang mit den

Kunden primär digital stattfinden wird; etwa ein Drittel der Befragten stimmt dem nicht zu.

Abb. 4: Von CFOs der Immobilienwirtschaft genannte Bereiche, in denen sie in den nächsten 3-5 Jahren vor allem investieren wollen



Quelle: CFO Survey Deutschland: Frühjahr 2021 (nur Real Estate Unternehmen)

Von gleicher Bedeutung wie die Digitalisierung werden von den CFOs Investitionen zur Förderung des Umsatzwachstums bewertet – die erfolgreiche Umsetzung wird ebenso ein zentraler Erfolgsfaktor für das Post-COVID-Geschäftsumfeld sein. Als ein weiterer wichtiger Faktor am Immobilienmarkt kristallisiert sich zudem immer stärker das Thema Nachhaltigkeit heraus. Immerhin 42% wollen in den nächsten Jahren vor allem in die Entwicklung von Strategien für die Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft investieren (s. Abb. 4). Mit welchen Herausforderungen Real Estate Unternehmen dabei konfrontiert sein

werden, zeigt eine aktuelle Artikel-Serie zu ESG in der Immobilienwirtschaft.

<sup>1</sup> Ca. 15% der befragten Unternehmen gehören der Real Estate Industrie an.

**Ansprechpartner**  
**Michael Müller**  
 Real Estate Leader Germany  
[mmueller@deloitte.de](mailto:mmueller@deloitte.de)  
 +49 89 290368428

**Dr. Corinna Woyand**  
 Associate Manager | Financial Services Research  
[cwoyand@deloitte.de](mailto: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](http://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](http://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.