

Deloitte.



CFO-Survey
Frühjahr 2024

Sektorauswertung Real Estate

MAI 2024



CFO Survey Frühjahr 2024

Deloitte CFO Survey – Insights zur wirtschaftlichen Lage der deutschen Immobilienwirtschaft

Fünf aktuelle Themen der Branche

#1

Geschäftsaussichten erholen sich

Die wirtschaftlichen Aussichten von Real Estate Unternehmen drehen nach dem vorhergegangenen Absturz wieder signifikant ins Positive. Über ein Drittel der Teilnehmenden erwarten eine Verbesserung der Geschäftsaussichten im Vergleich zu von vor drei Monaten.

#2

Zurückgehende Nachfrage bleibt weiterhin Top-Risiko

Die schwache Inlandsnachfrage bleibt weiterhin das wichtigste Risiko in der Branche – hinzu kommen vor allem steigende Lohnkosten sowie zunehmende Regulierungsvorgaben.

#3

Margen bleiben trotz optimistischer Umsatzprojektionen unter Druck

Auch wenn sich die Umsatzerwartungen leicht erholen können erwarten die Finanzvorstände weiterhin sinkende, aber im Vergleich zum Herbst 2023 ansteigende Margen. Investitions- und Personalentscheidungen werden daher noch immer defensiv getroffen.

#4

Geopolitische Risiken werden auch für Real Estate Unternehmen immer relevanter

Vor allem bei Investitionsentscheidungen und dem Lieferkettenmanagement werden geopolitische Risiken berücksichtigt. Allerdings schätzen die Real Estate CFOs verschiedene geopolitische Szenarien teilweise anders ein, als die CFOs in anderen Branchen.

#5

Real Estate Vorstände noch nicht proaktiv im geopolitischen Risikomanagement involviert

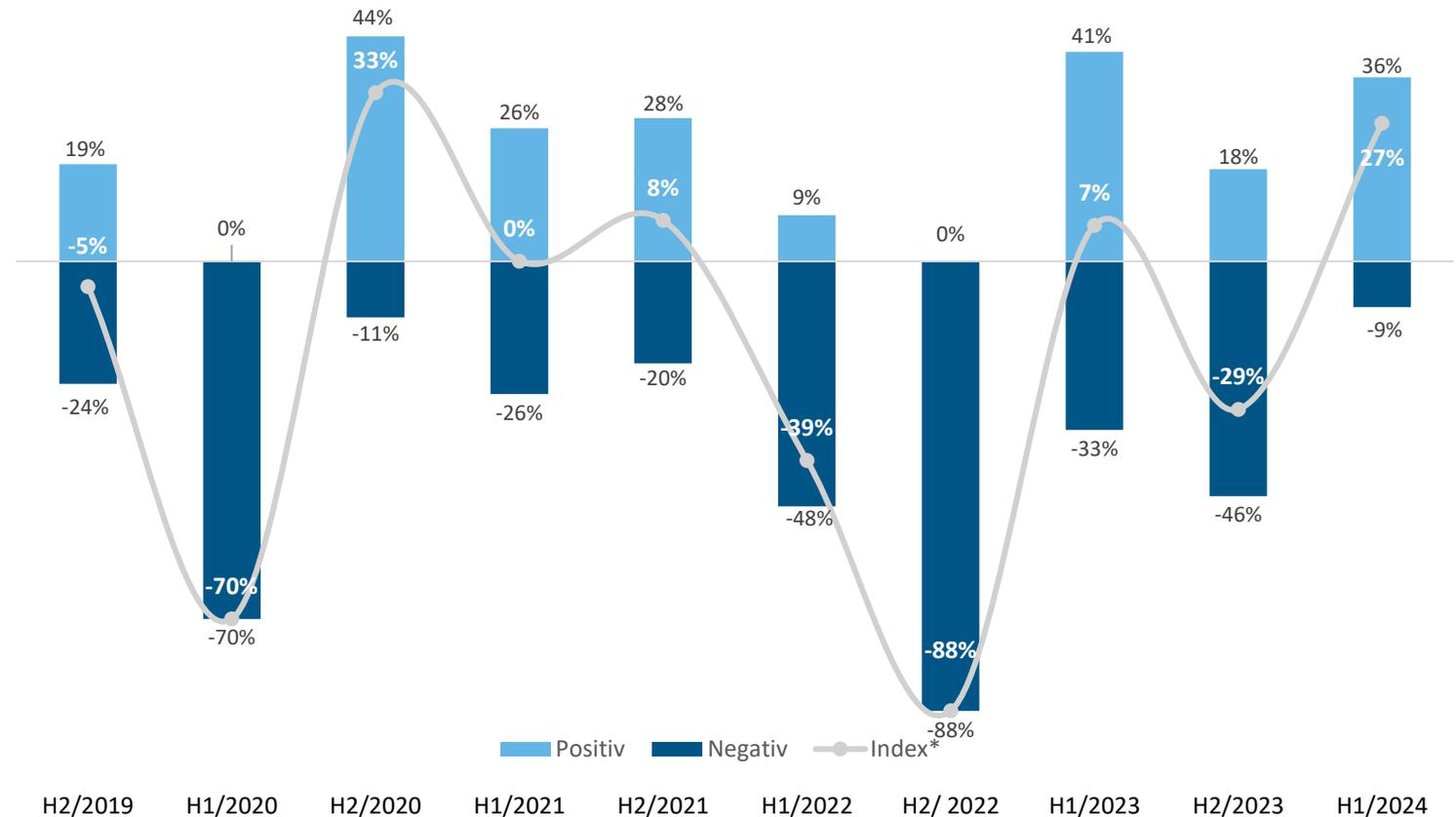
Nur ein kleiner Teil der Vorstandsgremien hat explizite Verantwortlichkeiten für Geopolitik. Die Branche bezieht außerdem kaum professionelle externe Beratung. Aber Maßnahmen für geopolitische Resilienz, wie z.B. geopolitisches Monitoring sollen zukünftig stark ausgebaut werden.

Wirtschaftliche Aussichten – Tiefpunkt ist durchschritten

Geschäftsaussichten erholen sich besonders im Real Estate Sektor

- Die Geschäftsaussichten deuten das Ende der konjunkturellen Krise an – immerhin 36% der CFOs im Real Estate schätzen die Aussichten für ihr Unternehmen wieder besser ein als noch drei Monate zuvor.
- Nach einem spürbaren Abschwung sind die Erwartungen zu den Geschäftsaussichten wieder positiver. Die Erholung im Real Estate Sektor ist hier besonders deutlich. Während die sektorübergreifenden Erwartungen sich nur gering verbessern (Index: + 9%), verzeichnet Real Estate eine signifikante Steigerung mit einem Indexwert von +27%.
- Getrieben wird dieser Trend vor allem durch Optimismus im Bauwesen (Index: +36%).
- Lediglich 9% der Real Estate CFOs äußern sich pessimistisch.

Frage: Wie beurteilen Sie die momentanen Geschäftsaussichten Ihres Unternehmens im Vergleich zu den Aussichten vor drei Monaten?



*Indexwert ist der Saldo aus erwarteten positiven und negativen Einschätzungen

Geopolitische Risiken werden immer relevanter für Real Estate Sektor

- Die schwache Inlandsnachfrage bleibt weitgehend unverändert und ist daher noch immer das wichtigste Risiko für deutsche Real Estate Unternehmen, gefolgt von weiteren nationalen Risiken wie der zunehmenden Regulierung und steigenden Lohnkosten.
- Aber auch globale Themen werden immer relevanter. Im Vergleich zum Herbst 2023 sehr viel wichtiger geworden sind geopolitische Risiken (+30%) Kapitalkosten (+18%) und das Cyber-Risiko (+15%).
- Steigende Rohstoffkosten stellen im Vergleich zu Herbst 2023 ein deutlich geringes Risiko dar mit einer Veränderung von -24%.

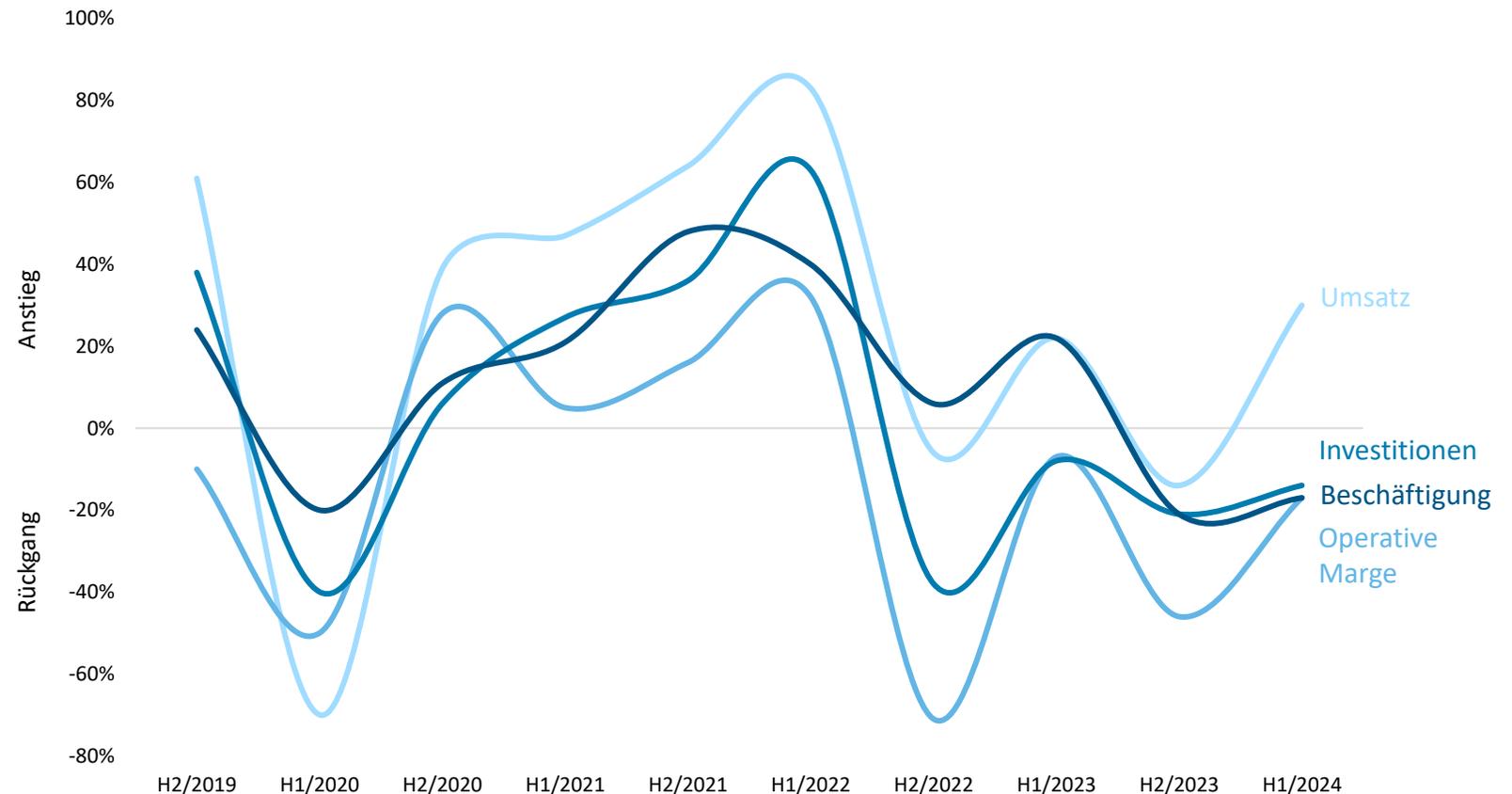
Frage: Welche der folgenden Faktoren stellen für Ihr Unternehmen in den nächsten zwölf Monaten ein hohes Risiko dar?

	Frühjahr 2024	Herbst 2023	Veränderung
 Schwächere Inlandsnachfrage	70%	68%	 2%
 Zunehmende Regulierung in Deutschland	57%	61%	 -4%
 Steigende Lohnkosten	52%	57%	 -5%
 Geopolitische Risiken	48%	18%	 30%
 Fachkräftemangel	43%	50%	 -7%
 Steigende Kapitalkosten	43%	61%	 18%
 Steigende Energiekosten	35%	43%	 -8%
 Cyber Risiko	22%	7%	 15%
 Steigende Rohstoffkosten	22%	46%	 -24%
 Schwächere Auslandsnachfrage	22%	25%	 -3%
 Wechselkursrisiken	9%	4%	 5%
 Disruptionen durch klimabedingte Wetterphänomene	0%	0%	 0%

Weiterhin besonders zurückhaltende Planung im Real Estate

- Trotz der Trendwende in den Geschäftsaussichten planen die Real Estate CFOs weiterhin zurückhaltend. Auch wenn Umsätze wieder stärker steigen sollen (Index: +30%), erwarten die Finanzvorstände weiterhin sinkende, aber ansteigende Margen (Index: -17%); H2/2023 -46 %).
- Entsprechend stagnieren weiterhin auch die Investitions- und Einstellungspläne mit Indexwerten von -14% bzw. -17%.
- Im Vergleich zum insgesamten Durchschnitt plant der Real Estate Sektor deutlich zurückhaltender, während Beschäftigung und Investitionen beginnen sich sektorübergreifend zu stabilisieren mit Indexwerten von -4%, bzw. -1%.

Frage: Wie werden sich Ihrer Ansicht nach die folgenden Kenngrößen und Kennzahlen für Ihr Unternehmen über die nächsten zwölf Monate verändern? Indexwerte*



*Indexwert ist der Saldo aus erwarteten positiven und negativen Einschätzungen

Defensive Strategien bleiben Priorität für Real Estate Unternehmen

- Passend zur zurückhaltenden Planung werden defensive Geschäftsstrategien weiterhin priorisiert. Kostensenkungen bleiben für zwei Drittel der Real Estate Finanzvorstände eine hohe Priorität in den kommenden 12 Monaten.
- Auch wichtig bleibt die Erhöhung des Operativen Cash Flows. Beinahe die Hälfte der Befragten will diese Strategie weiterhin verfolgen.
- Im Vergleich zum Sektor-Durchschnitt ist die Real Estate Branche deutlich vorsichtiger bei ihren expansiven Geschäftsstrategien. Obwohl die Branche im Einklang mit den restlichen Sektoren wieder vermehrt CAPEX Investitionen tätigen will (Durchschnittswert: 18% vs. 17% Real Estate), werden Expansionsstrategien eine deutlich geringere Priorität zugewiesen, so z.B. hinsichtlich der Prioritäten von organischem Wachstum (56% alle Sektoren vs. 35% Real Estate), Firmenübernahmen (15% vs. 4%) und der Einführung neuer Produkte (35% vs. 17%).

Frage: Welche der folgenden Geschäftsstrategien werden für Ihr Unternehmen in den nächsten zwölf Monaten hohe Priorität haben?

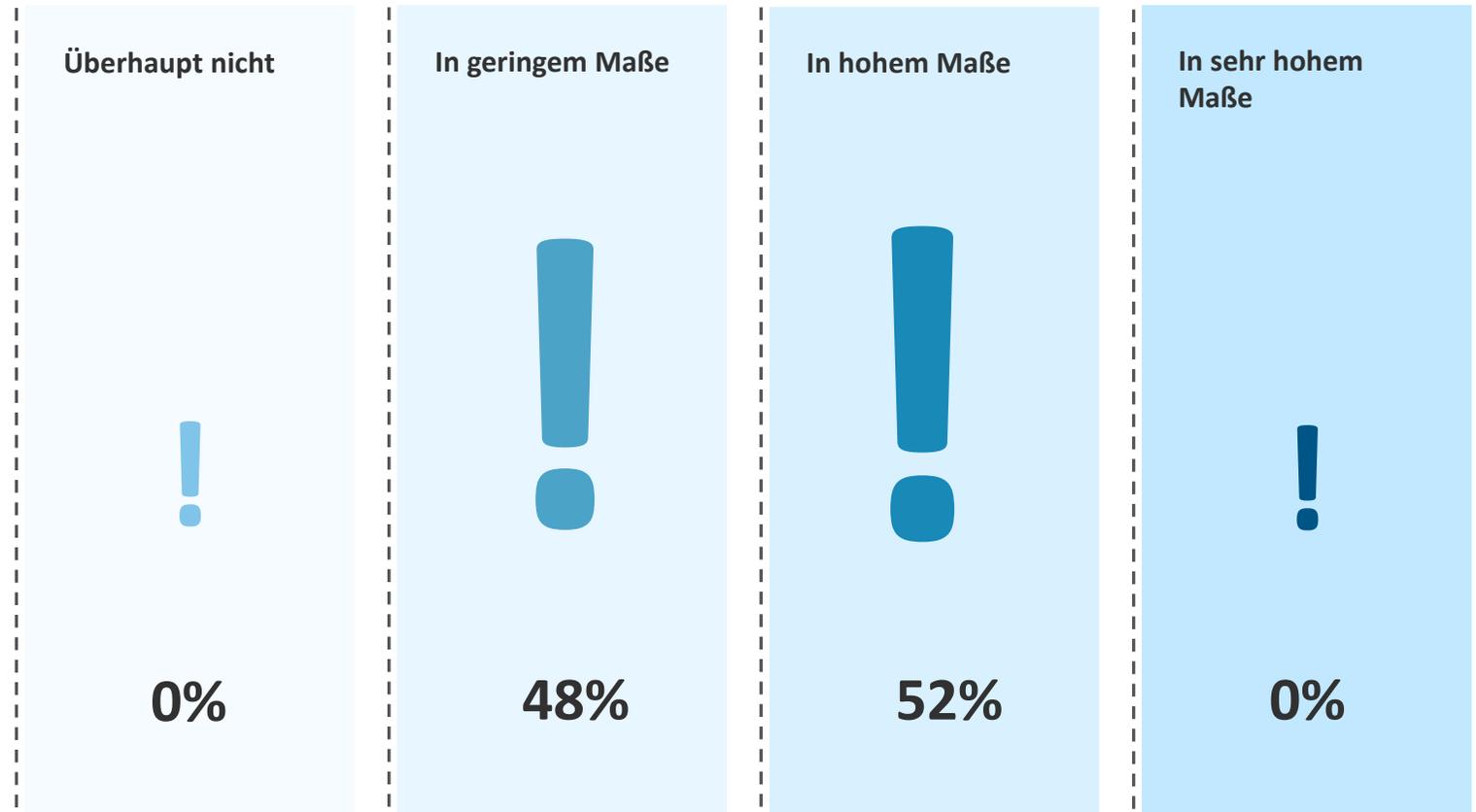
	Frühjahr 2024	Herbst 2023	Trend
 Kostensenkungen	65%	71%	 -6%
 Erhöhung des operativen Cash Flows	48%	54%	 -6%
 Organisches Wachstum	35%	36%	 1%
 Reduzierung der Verschuldung	35%	32%	 3%
 Einführung neuer Produkte/Dienstleistungen	17%	21%	 -4%
 Erhöhung der Investitionsausgaben (CAPEX)	17%	7%	 10%
 Verkauf von Vermögenswerten	13%	21%	 -8%
 Wachstum durch Firmenübernahme/-zukäufe	4%	7%	 -3%
 Expansion in neue Märkte	4%	7%	 -3%

Real Estate Branche steht bei geopolitischer Resilienz erst am Anfang

Geopolitische Risiken haben umfassende Relevanz für CFOs im Real Estate

- Geopolitische Risiken sind für alle teilnehmenden Real Estate Unternehmen relevant. Über die Hälfte der Befragten gab sogar an, dass geopolitische Risiken ihre strategischen Ziele in hohem Maße beeinflussen könnten.
- Im Vergleich zum insgesamten Durchschnitt sehen Real Estate Unternehmen geopolitische Risiken als minimal weniger einflussreich hinsichtlich der Erreichung ihrer strategischen Ziele.

Frage: In welchem Ausmaß rechnen Sie damit dass geopolitische Risiken die Erreichung Ihrer strategischen Ziele beeinflussen könnten?



Geopolitische Bedrohungen liegen für Real Estate Sektor unter dem Durchschnitt

- Die teilnehmenden Real Estate CFOs schätzen die Wahrscheinlichkeit und die potentiellen Auswirkungen von geopolitischen Risiken unterschiedlich ein. Im Durchschnitt am schwerwiegendsten und wahrscheinlichsten sind der demographische Wandel mit seinen Auswirkungen auf Konsument:Innen und den Arbeitsmarkt, sowie staatlich orchestrierte Cyberattacken.
- Die Schwere der Auswirkungen der verschiedenen Szenarien wird im Real Estate – verglichen mit dem Sektor-Durchschnitt – als niedriger eingeschätzt.
- Die Real Estate CFOs schätzen, dass zusätzlich zu demographischem Wandel und Cyberattacken, unberechenbare Inflationsereignisse und eine Ausweitung des Kriegs in der Ukraine schwere Auswirkungen nach sich ziehen würden.

Frage: Bitte bewerten Sie die Wahrscheinlichkeit und möglichen Auswirkungen der folgenden geopolitischen Szenarien?

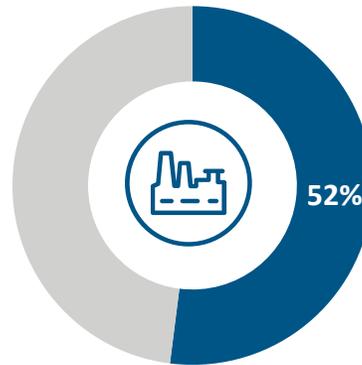


* Indexwert: Skala 1-10

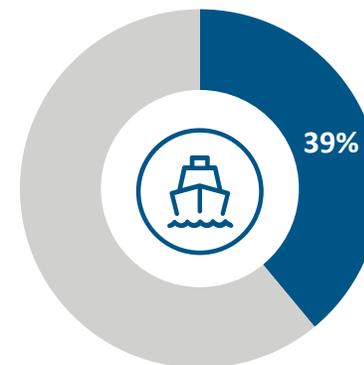
Geopolitik besonders bei Investitionsfragen im Fokus

- Nur bei Investitionsentscheidungen berücksichtigen mittlerweile die Mehrheit der befragten Real Estate CFOs geopolitische Faktoren. In Standortentscheidungen und der Wahl von Absatzmärkten beachten bisher nur wenige der Unternehmen geopolitische Risiken.
- Wichtigere Entscheidungssituationen in Bezug auf geopolitische Risiken sind auch das Lieferkettenmanagement und die Wahl von Finanzanlagen.
- Gegenüber dem Durchschnitt deutscher Unternehmen, sind geopolitische Risiken im Real Estate Sektor deutlich wichtiger für Investitionsentscheidungen (nur 35% über alle Sektoren), während das Lieferkettenmanagement (65% über alle Sektoren) weniger relevant ist.

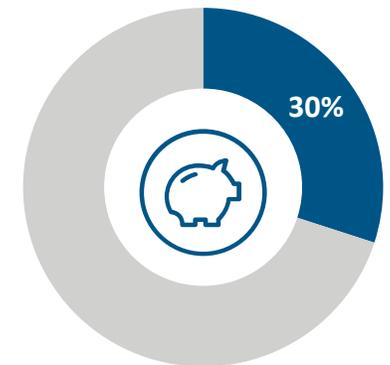
Frage: In welchen Entscheidungssituationen berücksichtigen Sie verstärkt geopolitische Risiken?



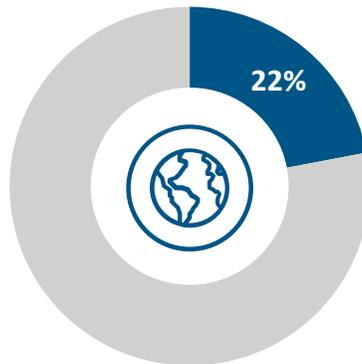
Investitionen



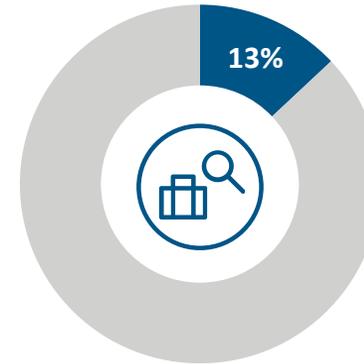
Lieferkettenmanagement



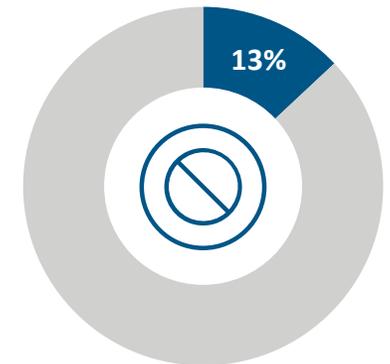
Finanzanlagen



Standortentscheidungen



Auswahl von Absatzmärkten

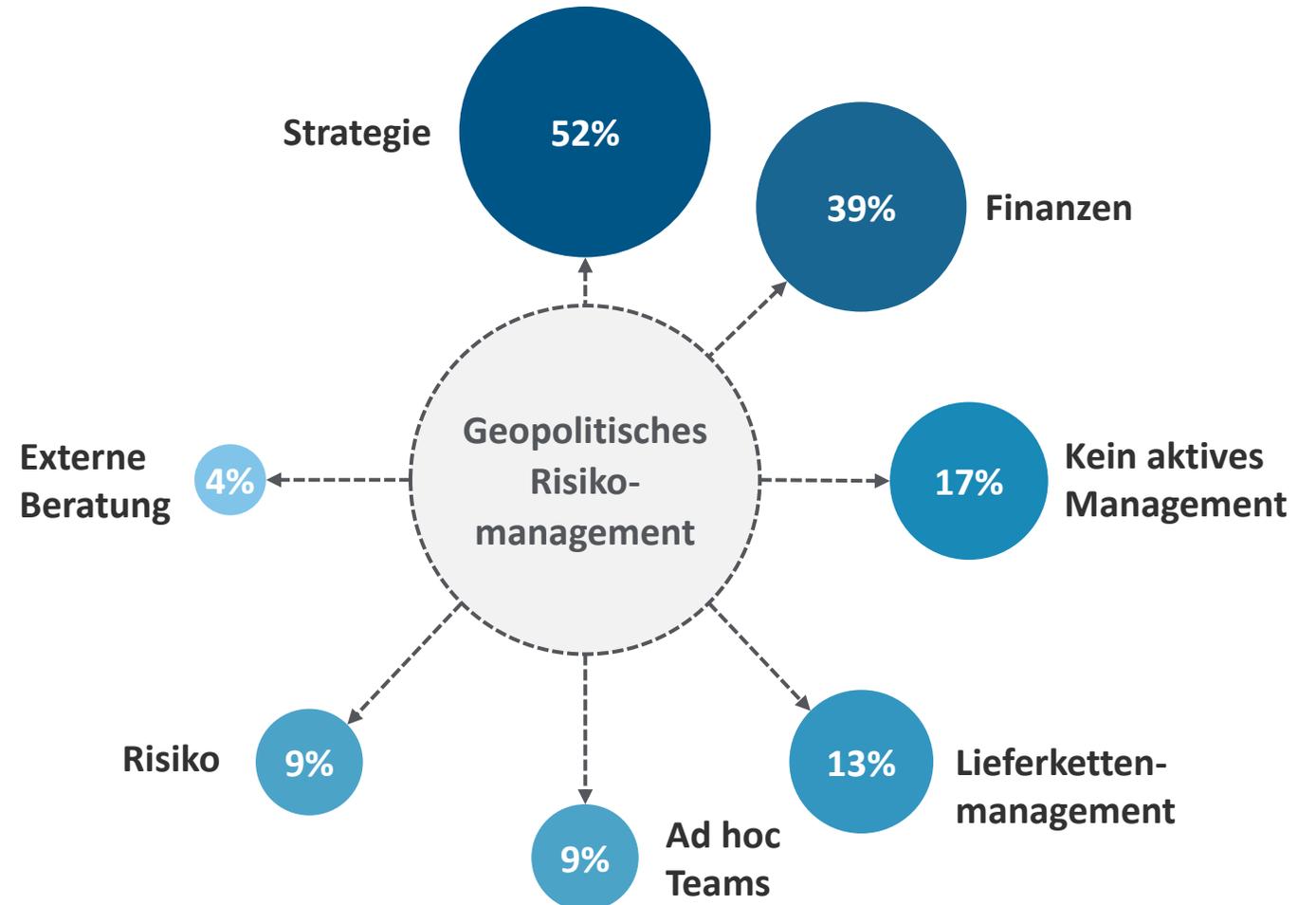


Trifft nicht zu

Die Strategieabteilung verantwortet das Risikomanagement im Real Estate Sektor

- Die Verantwortung für das Risikomanagement der Real Estate Unternehmen liegt aktuell vor allem in den Strategie- und Finanzabteilungen.
- Geopolitisches Risikomanagement durch externe Beratung nehmen bisher nur sehr wenige Unternehmen in Anspruch.
- Ein mit 17% relativ hoher Anteil der Real Estate Unternehmen betreibt kein aktives geopolitisches Risikomanagement. Über alle Unternehmen hinweg befassen sich nur 10% nicht mit aktivem geopolitischem Risikomanagement.

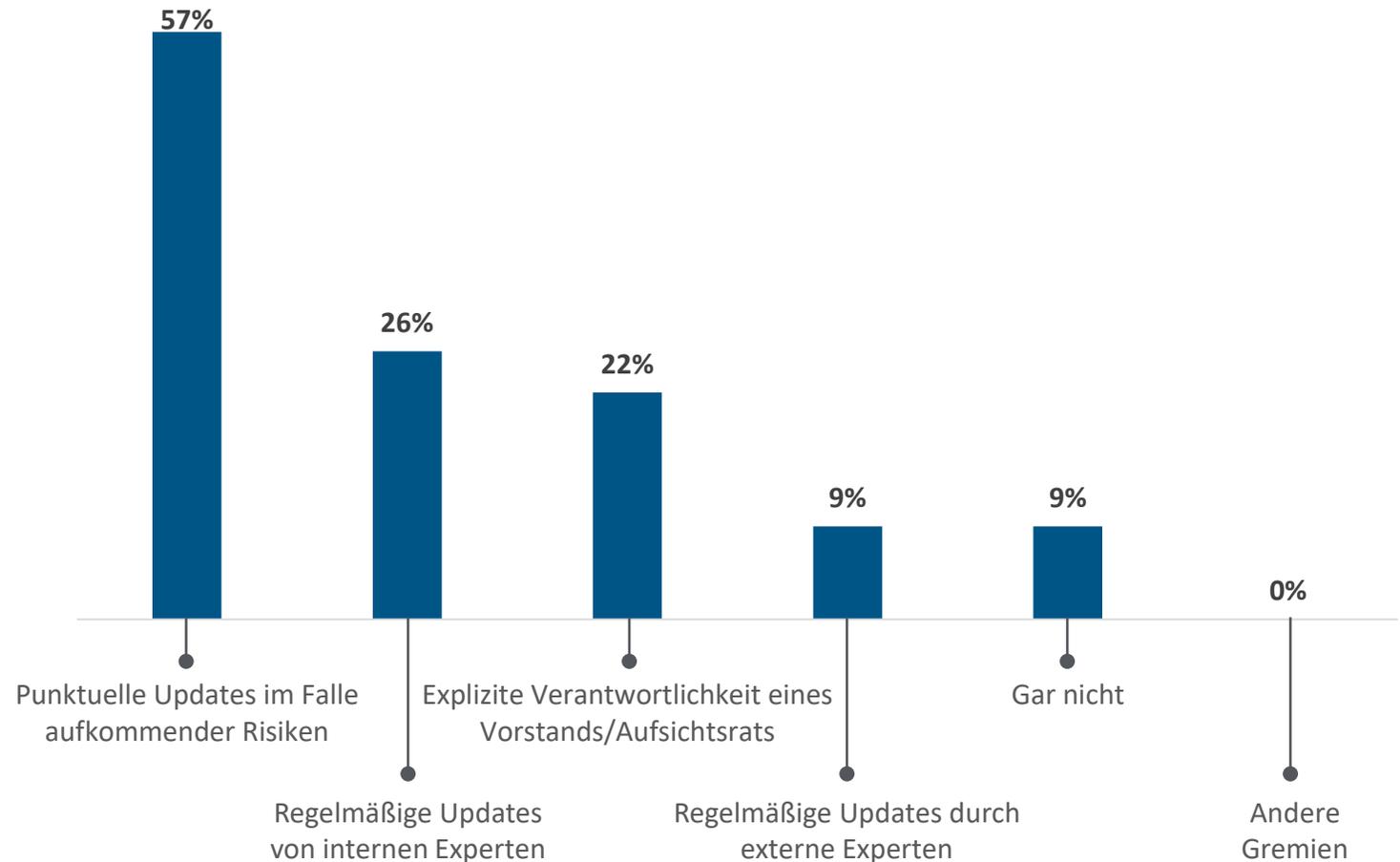
Frage: Welcher Bereich in Ihrem Unternehmen verantwortet das geopolitisches Risikomanagement?



Vorstände sind kaum proaktiv im geopolitischen Risikomanagement involviert

- In Vorstandsgremien wird Geopolitik vom Großteil der Unternehmen nur dann behandelt, wenn Risiken aufkommen. Regelmäßige Updates oder explizite Verantwortlichkeiten bei geopolitischem Risikomanagement sind bei der Minderheit der Unternehmen zu finden.
- Regelmäßige Updates durch externe Beratung wird von nur 9% der Befragten in Anspruch genommen. 22 % sehen die Verantwortlichkeit für dieses Thema beim Vorstand/Aufsichtsrat.

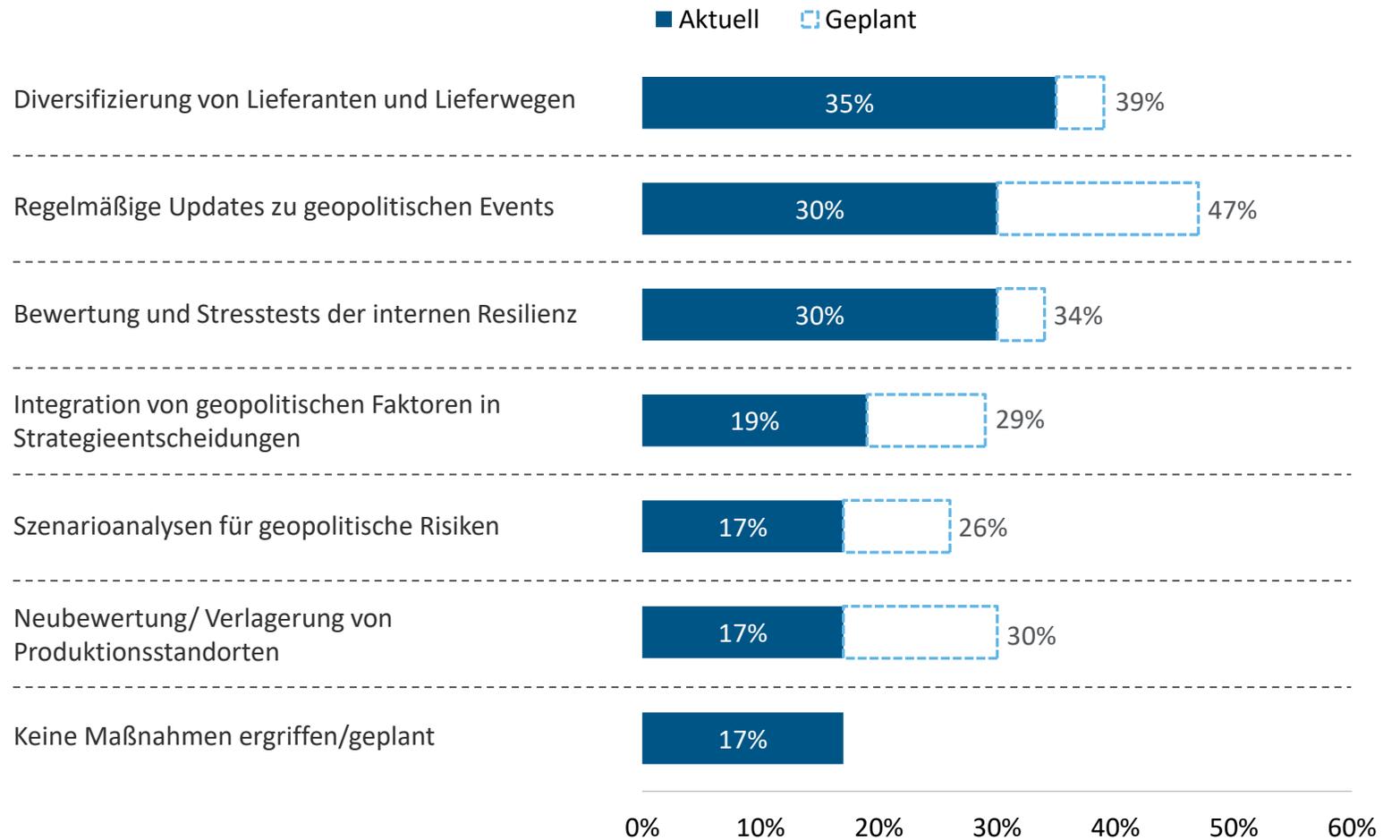
Frage: Wie wird Geopolitik im Vorstand Ihres Unternehmens behandelt?



Maßnahmen für geopolitische Resilienz sollen stark gesteigert werden

- Regelmäßige Updates gehören aber schon jetzt zu den am meisten verbreiteten Maßnahmen zur Steigerung geopolitischer Resilienz und sollen für den Real Estate Sektor in Zukunft noch deutlich relevanter werden
- Die Diversifizierung von Lieferketten ist aktuell noch das am weitesten verbreitete Instrument zur Vorbereitung auf geopolitische Risiken.
- Neubewertungen von Produktionsstandorten sind bisher weniger unternommen worden, sollen im Real Estate Sektor aber besonders stark steigen.

Frage: Unternimmt oder plant Ihr Unternehmen folgende Maßnahmen um besser auf geopolitische Risiken vorbereitet zu sein?



Teilnehmende

Teilnehmende:

N = 23

Umsatz

