

CoreNet Global & Hochschule Fresenius Heidelberg präsentieren:

MaSTERTALK[®] ReAL ESTATE

Die immobilienwirtschaftliche Webinar-Reihe von CoreNet Global und der Hochschule Fresenius Heidelberg

11.03.2025

MasterTalk #36

Wie teuer ist
Deutschland wirklich?

Eine immobilienwirtschaftliche Perspektive

Wir danken unseren Sponsoren:

EUOCRES
WORK.
PLACE.
PERFORMANCE.



Referenten:



Andreas Kühne
Geschäftsführer
BAUAKADEMIE
Unternehmensgruppe



Steffen Skopp
Director
Deloitte Consulting



Carola Wehrenberg
Prokuristin
Covestro Real Estate



Standort Deutschland

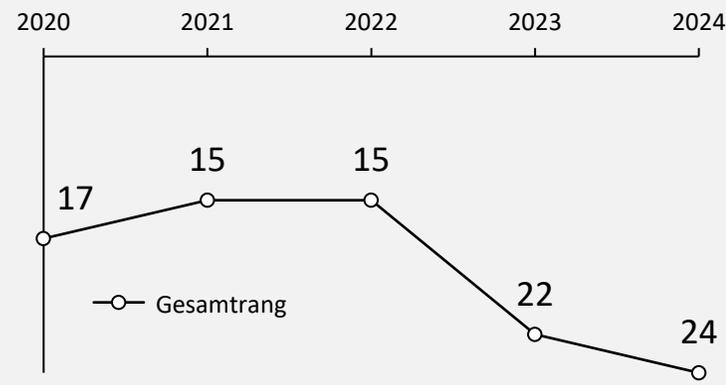
Standort Deutschland

Deutschland verlor im globalen Vergleich in den letzten Jahren an Wettbewerbsfähigkeit. Gleichzeitig sind Kostensenkungen aktuell die wichtigste strategische Priorität großer Unternehmen*

- **Deutschland sinkt im Standortranking auf Platz 24 (von 67)**
- **Kostensenkungen** haben für die meisten CFOs die **höchste Priorität**
- In der besonders schwer betroffenen **Automobilbranche** setzten alle befragten Unternehmen auf **Kostensenkungen**

Globale Wettbewerbsfähigkeit

Deutschland im IMD World Competitiveness Ranking (67 Länder)
2020-2024 (Rang)



Quellen: IMD World Competitiveness Ranking; Deloitte CFO Survey 2024 Q4

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

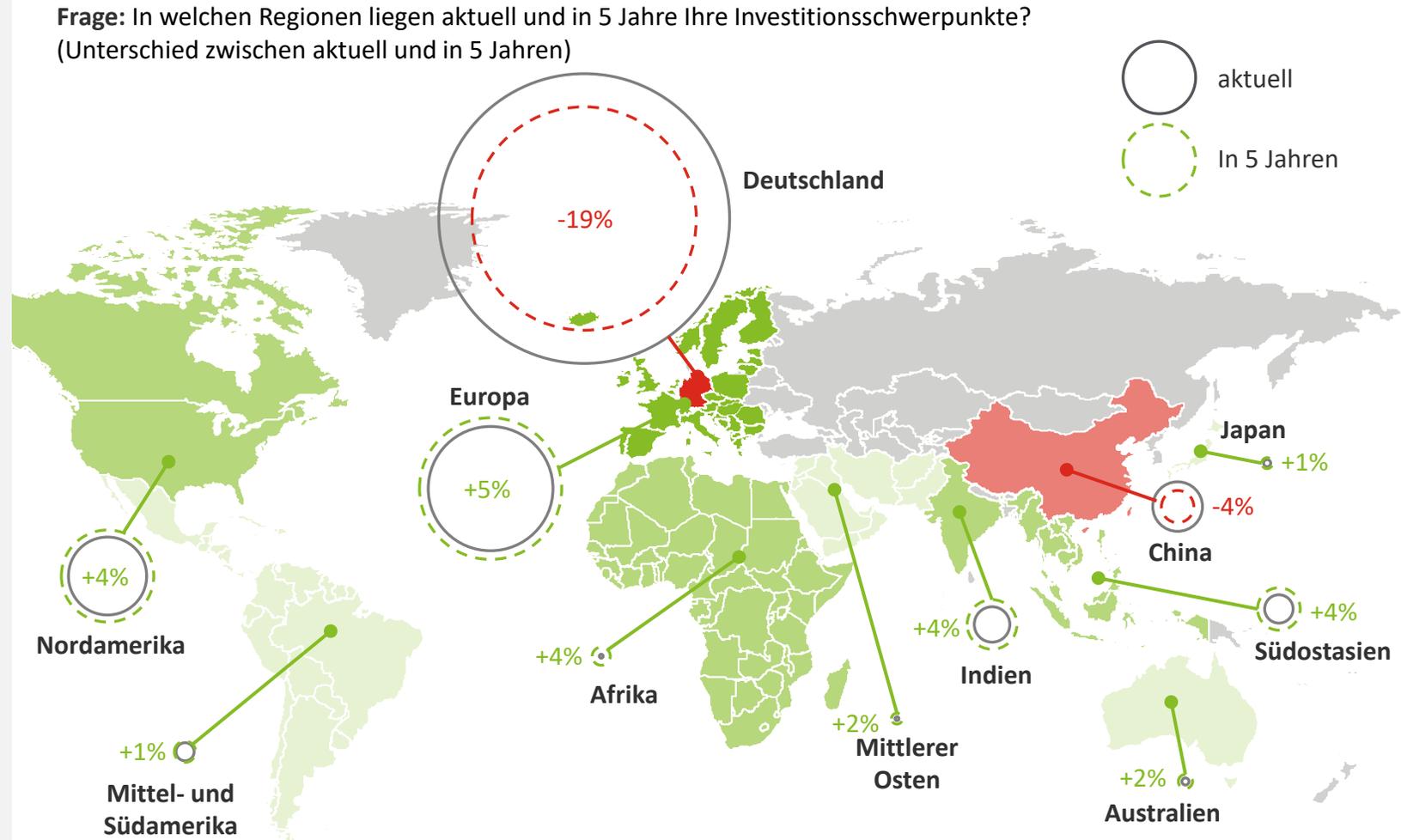
	Herbst 2024	Frühjahr 2024	Trend
 Kostensenkungen	66%	66%	→ 0%
 Organisches Wachstum	53%	56%	↘ -3%
 Erhöhung des operativen Cash Flows	44%	48%	↘ -4%
 Einführung neuer Produkte/Dienstleistungen	43%	35%	↗ +8%
 Expansion in neue Märkte	22%	19%	↗ +3%
 Erhöhung der Investitionsausgaben (CAPEX)	21%	18%	↗ +3%
 Reduzierung der Verschuldung	21%	22%	↘ -1%
 Wachstum durch Firmenübernahme/-zukäufe	18%	15%	↗ +3%
 Verkauf von Vermögenswerten	6%	9%	↘ -3%

*Unternehmen mit mehr als einer Milliarde Umsatz pro Jahr

Unternehmen verlagern Investitionen

Deutsche Unternehmen sehen Ihre Investitionsschwerpunkte nicht mehr im Inland

- In fünf Jahren sollen **Investitionen verstärkt ins Ausland** fließen
- Fokus auf **Europa, Nordamerika, Indien und Südostasien**
- **Industrie:** Stärkere Re-Orientierung von Deutschland und China nach Nordamerika
- **Chemieindustrie:** Fast ein Viertel der CFOs sieht Investitionsschwerpunkte auch in Afrika
- **Immobilienbranche:** Rückzug aus Deutschland und Orientierung Richtung Europa

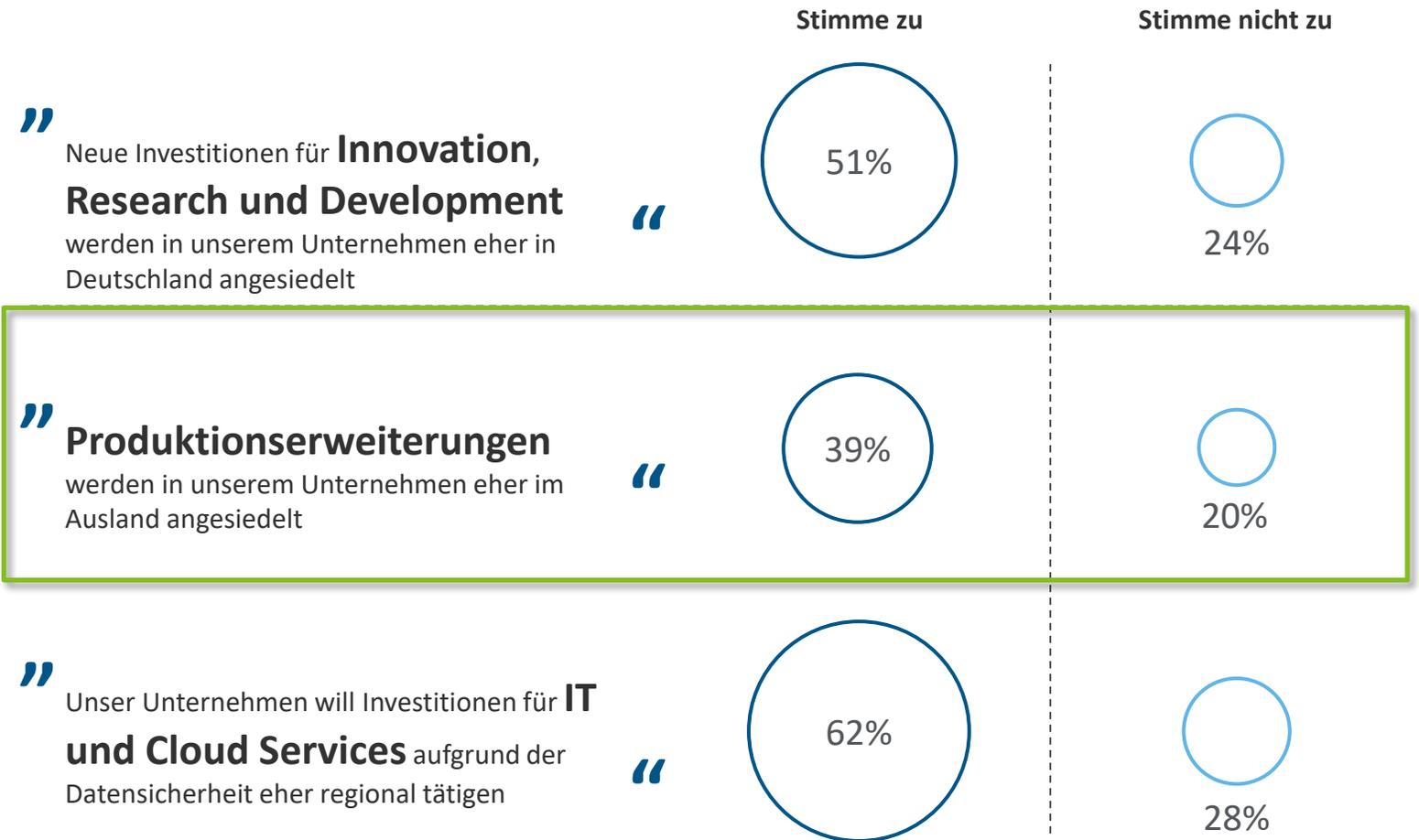


Unternehmen verlagern Investitionen

Produktion wandert ab, Innovation und IT bleiben in Deutschland

- CFOs sehen Auslandsinvestitionen aufgrund von Risiken allerdings **differenziert**
- **Investitionsschwerpunkte:** R&D, IT und Cloud Services sollen eher in Deutschland bleiben
- **Produktionserweiterungen** dagegen vermehrt **im Ausland**
- Industrie: **Offen für Auslandsinvestitionen** in Produktion und R&D, aber vorsichtig bei IT-Investitionen
- Dienstleistungsbranche: Banken und Versicherungen fokussieren IT-Investitionen **regional**
- Exportorientierte Firmen präferieren **regionale Standorte** für IT und R&D trotz Auslandsproduktion

Frage: Stimmen Sie den folgenden Aussagen zu oder eher nicht zu?

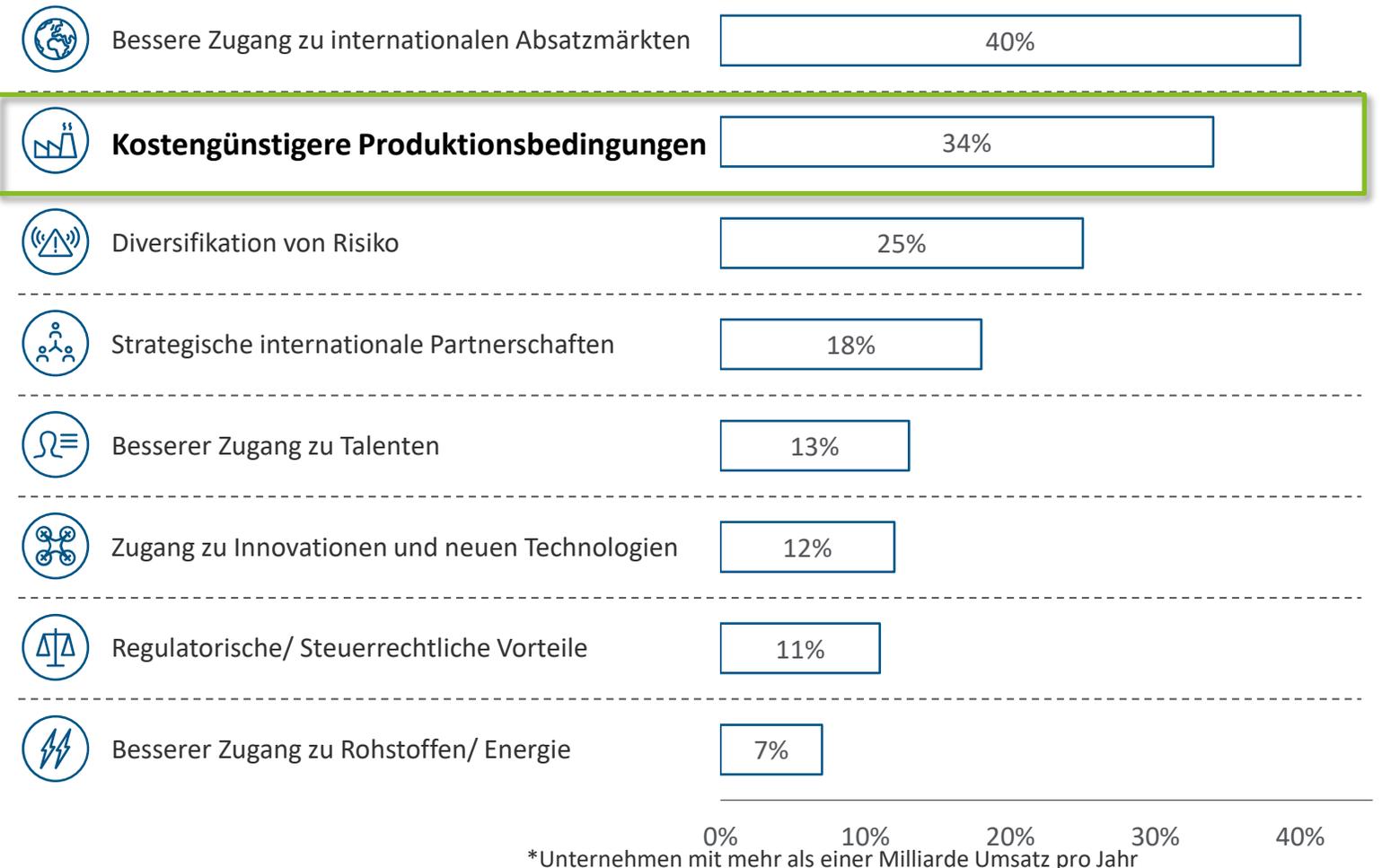


Motivation der Auslandsinvestition

Neben internationalen Marktzugängen ziehen vor allem günstigere Produktionskosten Unternehmen ins Ausland

- Deutsche Unternehmen streben insgesamt nach Zugang zu Auslandsmärkten und **kostengünstigeren Produktionsbedingungen**
- **Maschinenbau:** Zugang zu Rohstoffen und Energie ist für über ein Viertel der Unternehmen wichtig
- **Automobilindustrie:** Fokus auf kostengünstigere Produktionsbedingungen im Ausland
- **Dienstleistungsbranche:** Investitionen für strategische Partnerschaften und besseren Zugang zu internationalen Märkten
- Großunternehmen: Investieren im Ausland zur **Risikodiversifizierung**

Frage: Welche Ziele verfolgen Sie mit Ihren neuen Investitionen außerhalb von Deutschland?



Schwächen des Standorts Deutschland

Unter den 10 wichtigsten Risiken sind Kosten wesentliche strukturelle Hemmnisse am Standort Deutschland

- **Hohe Kosten** bleiben ein wichtiger Risikofaktor für die befragten CFOs
- Wichtigster Risikofaktor insgesamt: **Schwache Inlandsnachfrage**
- **Geopolitische Risiken:** Hauptfaktor für Großunternehmen und exportorientierte Unternehmen
- **Dienstleistungssektor:** Fachkräftemangel bleibt überdurchschnittlich wichtig
- Exportorientierte Unternehmen & **verarbeitendes Gewerbe:** Schwache Auslandsnachfrage als zusätzliches Risiko

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

	Herbst 2024	Frühjahr 2024	Veränderung
 Schwächere Inlandsnachfrage	67%	59%	 +8%
 Zunehmende Regulierung in Deutschland	55%	51%	 +4%
 Geopolitische Risiken	52%	53%	 -1%
 Fachkräftemangel	52%	57%	 -5%
 Steigende Lohnkosten	50%	56%	 -6%
 Cyber Risiko	38%	44%	 -6%
 Schwächere Auslandsnachfrage	36%	30%	 +6%
 Steigende Rohstoffkosten	23%	23%	 0%
 Steigende Energiekosten	21%	23%	 -2%
 Steigende Kapitalkosten	10%	22%	 -12%

Deep dive: Lohn- und Energiekosten im EU-Vergleich

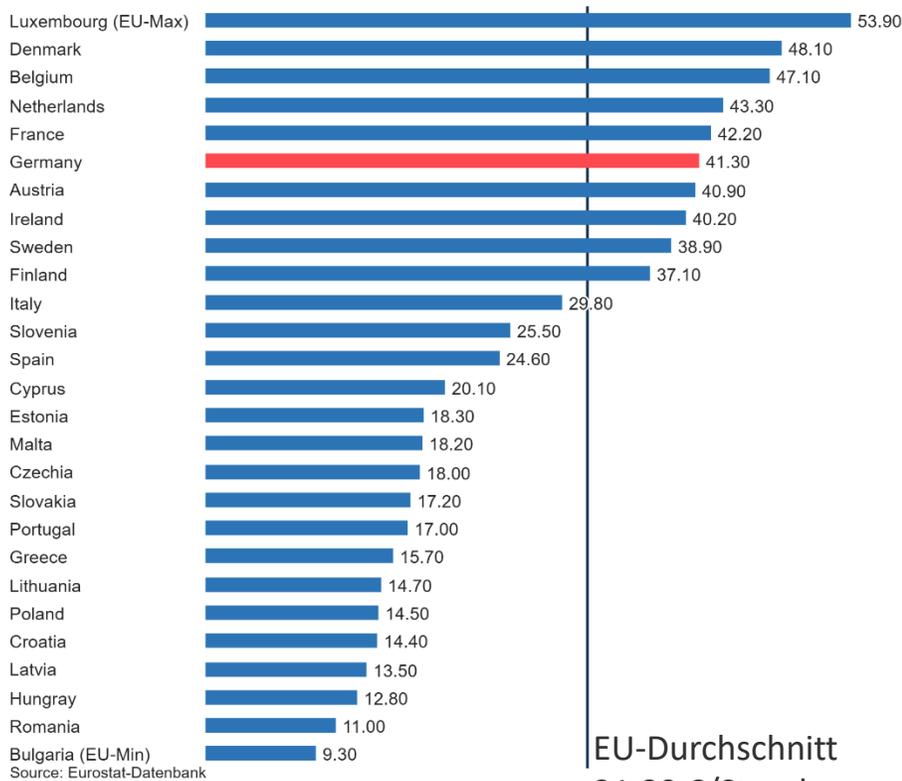
Sowohl bei Lohn- als auch bei Energiekosten belegt Deutschland im EU-Vergleich einen oberen Rang

Lohnkosten der Industrie



Labour costs comparison across EU countries per hour worked, 2023

Industry, construction and services (except public administration, defense, compulsory social security), euros



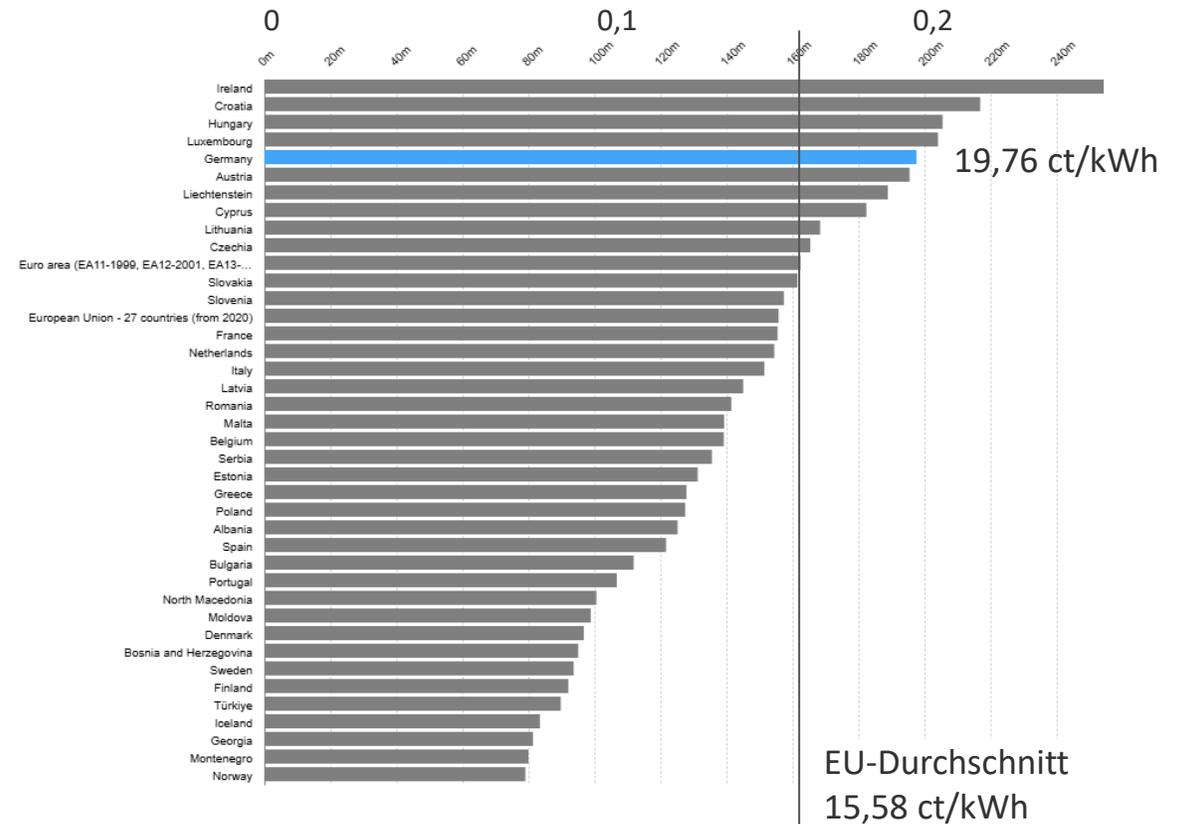
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025

Quellen: [DESTATIS](#), [EURSOSTAT](#)
Deloitte 2025

Energiekosten der Industrie



EUR / kWh (2024)



Zusammenfassung und Ausblick

Ist Deutschland zu teuer? – Kosten treiben Unternehmensabwanderung. Politische Richtung und wirtschaftliche Maßnahmen entscheiden über Deutschlands Investitionszukunft





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 Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte bietet branchenführende Leistungen in den Bereichen Audit und Assurance, Steuerberatung, Consulting, Financial Advisory und Risk Advisory für nahezu 90% der Fortune Global 500®-Unternehmen und Tausende von privaten Unternehmen an. Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unsere Mitarbeitenden liefern messbare und langfristig wirkende Ergebnisse, die dazu beitragen, das öffentliche Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken, die unsere Kunden bei Wandel und Wachstum unterstützen und den Weg zu einer stärkeren Wirtschaft, einer gerechteren Gesellschaft und einer nachhaltigen Welt weisen. Deloitte baut auf eine über 175-jährige Geschichte auf und ist in mehr als 150 Ländern tätig. Erfahren Sie mehr darüber, wie die rund 457.000 Mitarbeitenden von Deloitte das Leitbild „making an impact that matters“ täglich leben: www.deloitte.com/de.

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, Mitarbeitenden 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.



BAUAKADEMIE
Performance Management

Impuls zur Kostenentwicklung von Immobilien in Deutschland

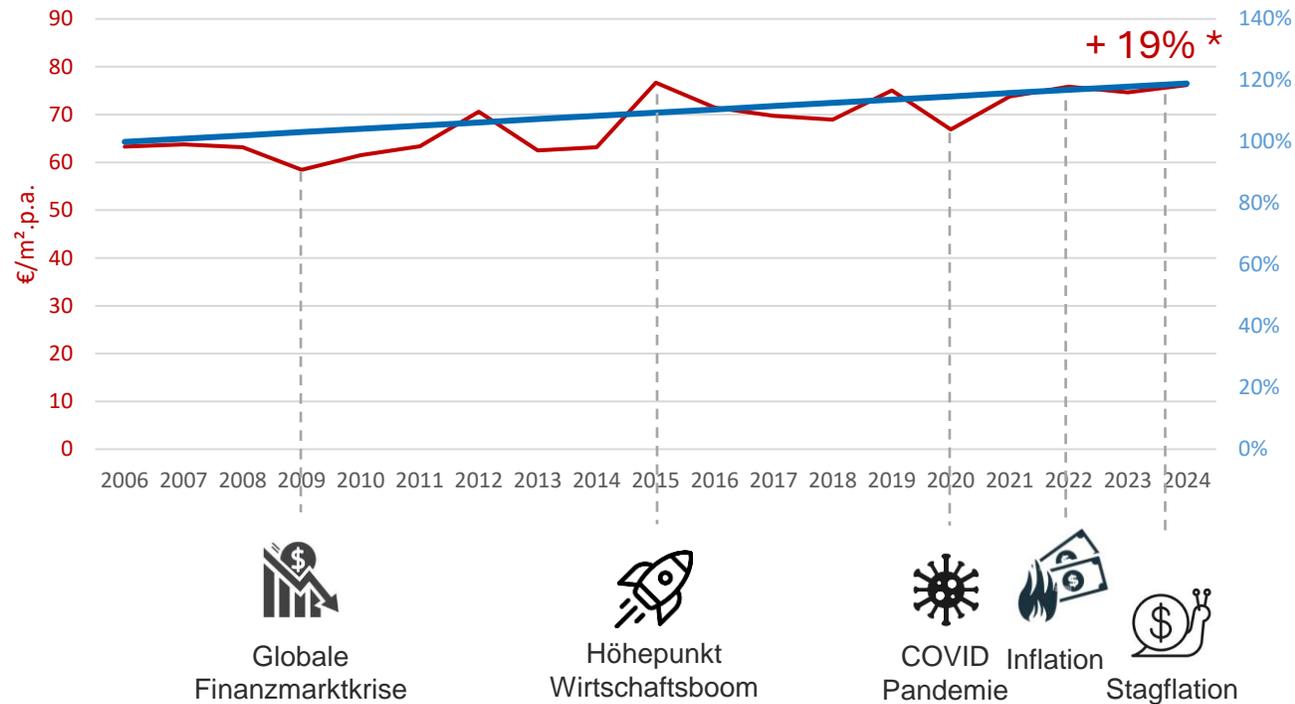
11.03.2025, MaSTERTALK, Andreas Kühne



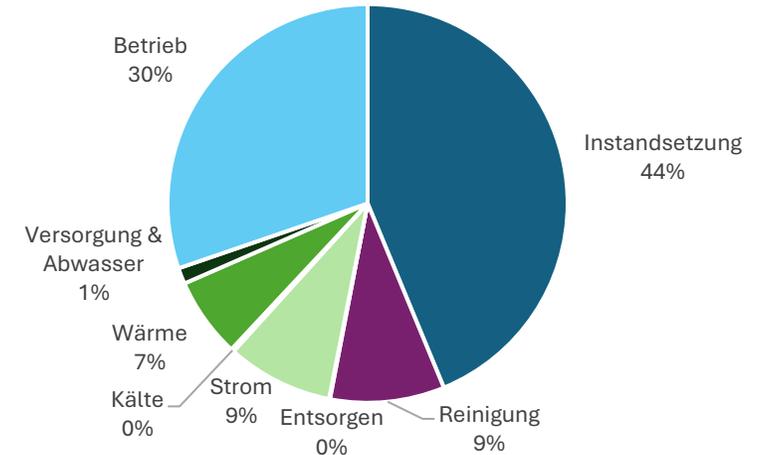


OPEX-Kosten für Büros im Eigentum von Corporates sind seit 2006 um 19% gestiegen bei massiver Kostensteuerung

Entwicklung OPEX 2006-2024 Office (N = 551)



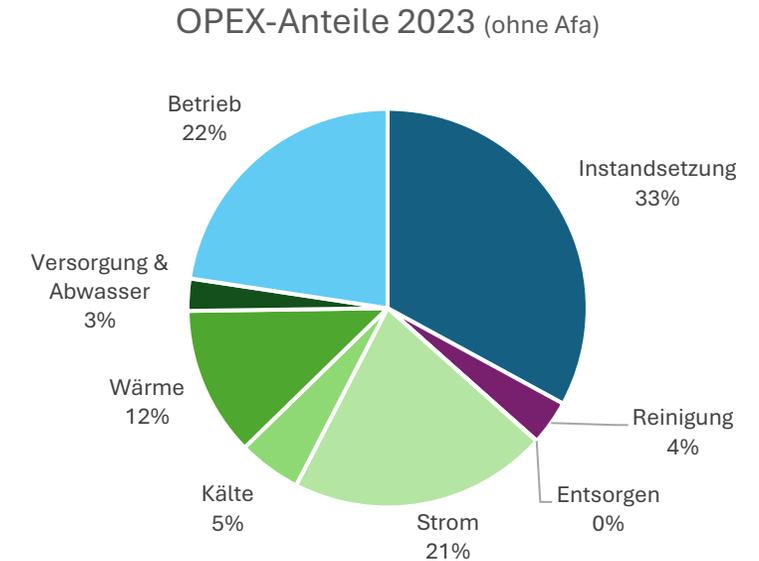
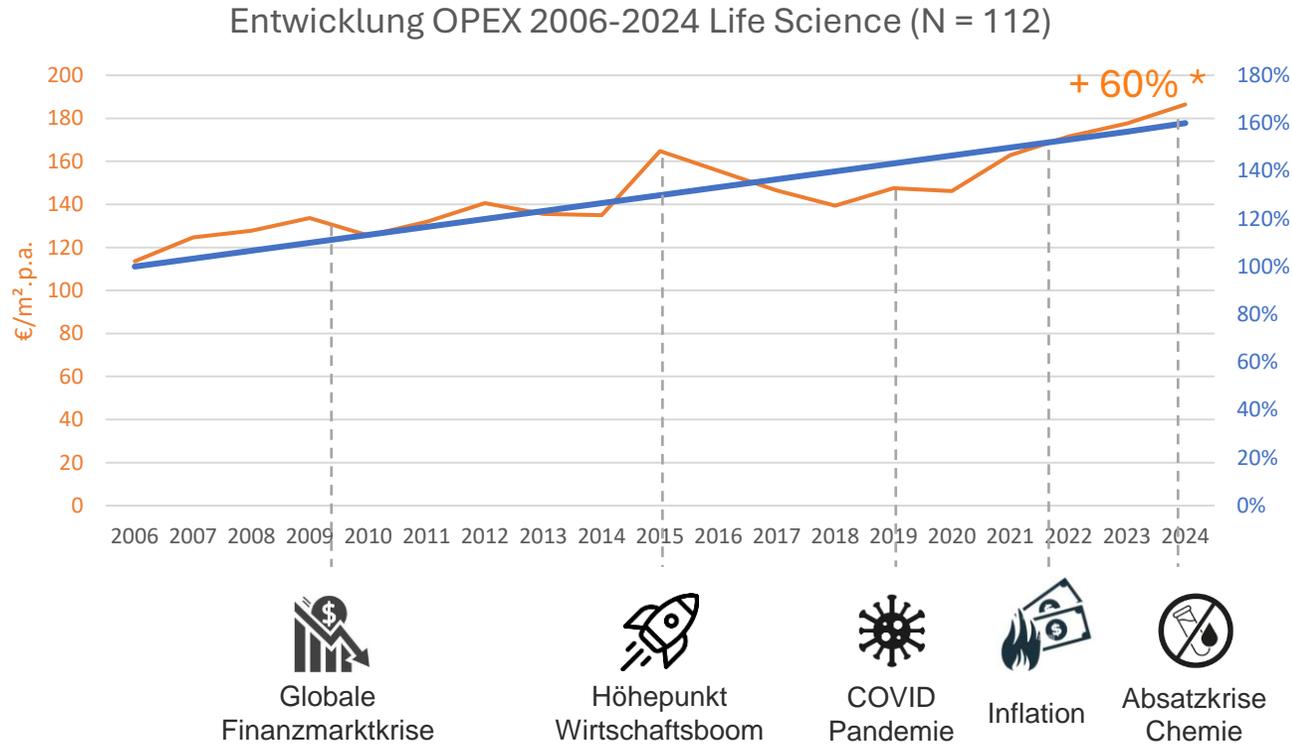
OPEX-Anteile 2023 (ohne Afa)



Quelle: BAUAKADEMIE, AGITO Benchmarking Facility Management und NEO Office Impact Marktbericht 2024; * 2024 Hochrechnung; www.benchlearning.de; www.neobench.de



OPEX-Kosten für Life Science Immobilien von Corporates sind seit 2006 um 60% gestiegen bei sensibler Kostensteuerung

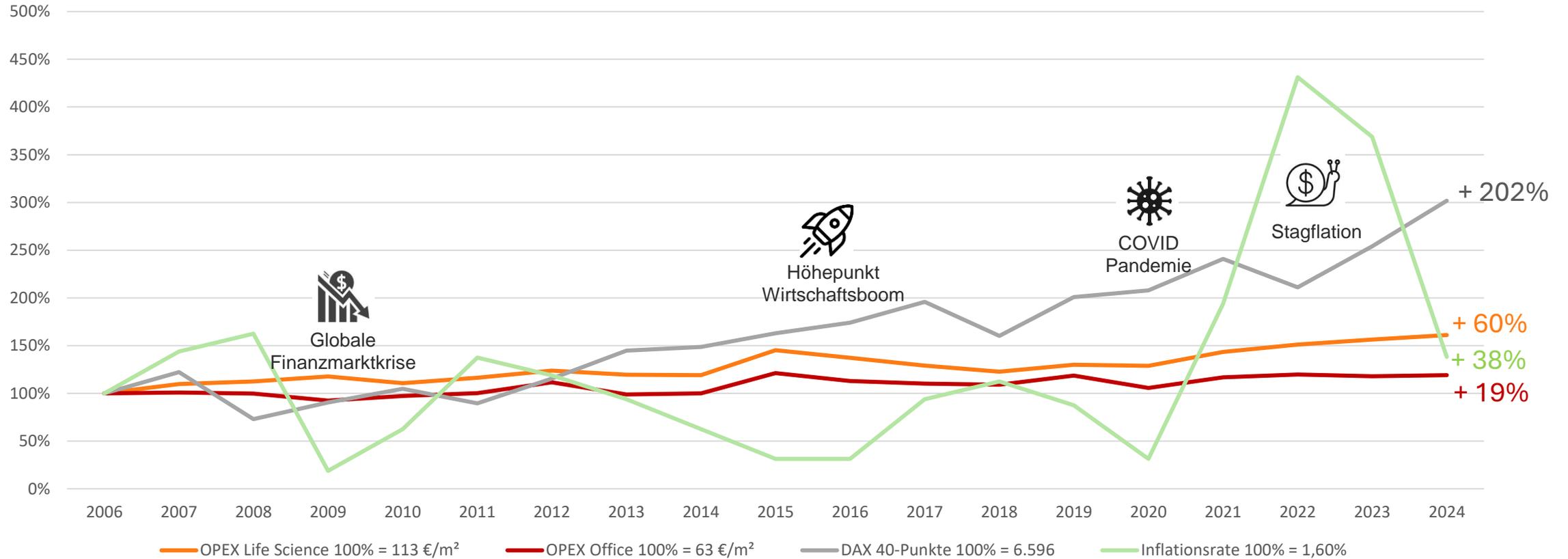


Quelle: BAUAKADEMIE, IFMA Benchmarking Chemie & Life Science; * 2024 Hochrechnung; www.benchlearning.de



Marktkapitalisierung deutscher Corporates (DAX40) übersteigt den Kostenanstieg deutlich

Entwicklung 2006 - 2024 OPEX Corporates vs. DAX40 Performance vs. Inflation



Zusätzliche Quellen:
[DAX annual performance 2024 | Statista](#)
[Inflationsraten Deutschland: Tabelle von 1992 bis 2025](#)



Kostenentwicklung für Investoren und Mieter ist kritisch. Die „zweite Miete“ wird Realität.

Miet- und Betriebskostenentwicklung

Ø A-Stadt, 2013 bis 2022, Index 100 = 2013



Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS, BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
* Spitze = Gehobene Gebäudequalität, hohes Servicelevel, vollklimatisiert
Durchschnitt = Standard Gebäudequalität, mittleres Servicelevel, Teilklimatisiert

© bulwiengesa infografik

Miete & umlagefähige Betriebskosten

2022, in Euro/qm MFG

	Miete*		Betriebskosten	
	Spitze	Ø	Spitze	Ø
Berlin	43,50	31,50	10,42	8,79
Düsseldorf	28,50	18,30	9,75	8,23
Frankfurt/Main	44,00	24,00	10,07	8,51
Hamburg	33,70	24,50	9,12	7,71
Köln	27,00	19,50	9,75	8,23
München	44,50	32,50	10,31	8,70
Stuttgart	27,50	18,00	9,19	7,76

Quelle: bulwiengesa AG, RIWIS, BAUAKADEMIE Performance Management GmbH
* vorläufiger Jahresendwert 2022 in City-Lagen

Seit 2020 sind Betriebskosten stärker angestiegen als die Mieten

Umlagefähige Betriebskosten erhöhen in Spitzenlagen die Miete um ca. 25% und in Durchschnittslagen um ca. 18%

Bei steigenden Leerständen tragen die Vermieter anteilig entsprechend höhere Kosten

Betriebskosten sind seit 2023 fester Bestandteil des ZIA Frühjahrsgutachtens und des Ratings von S&P

Menschen Daten Assets



BAUAKADEMIE
Performance Management

BAUAKADEMIE Performance Management GmbH

BAUAKADEMIE Unternehmensgruppe

Institut an der Berliner Hochschule für Technik

Alexanderstraße 9

10178 Berlin

Andreas Kühne, M.A.

Geschäftsführer / Managing Partner

andreas.kuehne@bauakademie.de

www.bauakademie.de

www.neobench.de

www.benchlearning.de