

# CORPUS SIREO

## REAL ESTATE

*Member of Swiss Life Asset Managers*



## Anpassung der Unternehmensimmobilien an die Herausforderungen von Gegenwart und Zukunft.

Demographischer Wandel, Digitalisierung, globale Lieferketten oder Klimawandel – auch vor der Immobilienwirtschaft machen Megatrends keinen Halt. Dies betrifft auch die Immobilien, die sich im Besitz von Konzernen und Mittelständlern befinden. Die Unternehmensimmobilien werden jedoch mitunter etwas stiefmütterlich behandelt, dabei kann der wirtschaftliche Erfolg eines Non-Property-Unternehmens erheblich vom Management der eigenen Immobilien beeinflusst werden. Denn immobilienrelevante Kosten erreichen durchschnittlich 10 bis 20 Prozent der Unternehmenskosten und sind damit oft der zweitgrößte Kostenblock nach den Personalkosten.

Durch Corporate Real Estate Management (CREM) lassen sich Potenziale heben und besser ausschöpfen. Im Mittelpunkt bleibt hierbei das Kerngeschäft des Unternehmens. Ein optimales CREM passt sich individuell dem jeweiligen Unternehmen an und unterstützt dessen Strategie und Ziele.

Welche Bedeutung haben die globalen Trends in der Praxis? Urbanisierung und Landflucht nehmen Einfluss auf das Unternehmen. So ist die Wahl des Standortes in Bezug auf die

# CREM TO GO

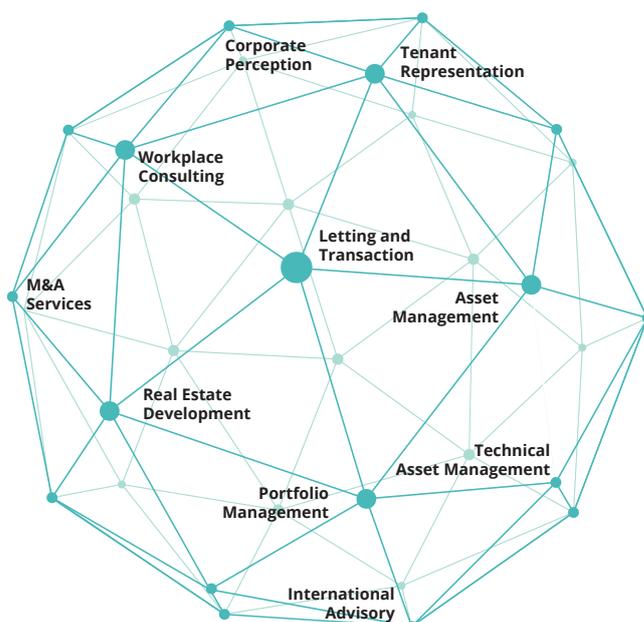
## Die Zukunft der Unternehmensimmobilie

Bindung und Gewinnung von Mitarbeitern und Kunden enorm wichtig. Ebenso rücken Nachhaltigkeit sowie Biodiversity, aber auch Smart Buildings zunehmend in den Fokus. Zugleich erhöhen sich die Anforderungen an Flexibilität in Produktion und Verwaltung: Neue Technologien verändern Arbeitsabläufe und führen zu einer Verschmelzung von realer und digitaler Welt.

Mit den technologischen und gesellschaftlichen Umbrüchen gehen auch im betrieblichen Immobilienmanagement selbst Veränderungen einher, beispielsweise durch Nutzung von Sensorik und Big Data zur Flächenoptimierung. Die Digitalisierung und Nutzung von PropTech-Applikationen sind generell entscheidende Kriterien für das erfolgreiche und effiziente Immobilienmanagement. Die Komplexität und Individualität der Anforderungen des jeweiligen Unternehmens machen es erforderlich, konkrete Ziele zu definieren und Lösungen von einzelnen Modulen oder kompletten Leistungen zu vereinbaren.

Der Fokus des Corporate Real Estate Managements verschiebt sich von Kosten und Quantität zu Qualität.

## Die CORPUS SIREO CREM-Welt Unser Leistungskatalog als Partner der Zukunft



# STIMME AUS DEM CREM



Marko Kröner  
Leiter Geschäftsentwicklung Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

**CREM bedeutet für mich:** Das Spannungsfeld zwischen der Immobilie als (betriebsnotwendiger) Produktionsfaktor und der Immobilie als (klassisches) Renditeobjekt optimal auf das Kerngeschäft auszubalancieren.

**Künftige Entwicklungen im CREM sehe ich:** In der deutlich stärkeren Ausrichtung auf das Corporate Infrastructure Management und natürlich in der Digitalisierung der Geschäftsprozesse sowie der Weiterentwicklung moderner Arbeitswelten, und das nicht nur im Bürobereich!

**Als Bürokonzept nutzt mein Unternehmen:** Immer stärker moderne Arbeitswelten. Das bedeutet für uns: der Arbeitsort, die Arbeitsform und die Arbeitszeit (im Rahmen der gesetzlichen und betrieblichen Regelungen) sind flexibel und individuell gestaltbar. Das ist \*flex@work\* bei der Deutschen Bahn.

**Meine Mittagspause verbringe ich:** Am liebsten bei einem anregenden Spaziergang entlang der Spree mit Kunden, Kollegen oder Geschäftspartnern.

**Wenn ich einen Wunsch frei hätte:** Wüsste ich mir EIN Europa, das die unterschiedlichen Völker und Nationen WIRKLICH verbindet.

# CORPUS SIREO ENTWICKELT DIE LÖSUNG

Ein Medizintechnikunternehmen aus Baden-Württemberg will seinen Betrieb flächentechnisch erweitern. Das Problem: Die umliegenden Grundstücke werden bereits von Einzelhändlern genutzt.

## Durch CORPUS SIREO konnte der Zugriff auf die benötigten Flächen gesichert werden.

Die Lösung: Die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts in einem anderen Stadtbezirk, wodurch Ersatzflächen für die Einzelhändler geboten werden und die benötigte Fläche wieder frei wird. An dem Ersatzstandort entstehen ca. 3.070 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche sowie ca. 3.370 m<sup>2</sup> Fläche für gewerbliche, dienstleistungsorientierte oder Wohnnutzungen.

Durch CORPUS SIREO konnte das Medizintechnikunternehmen an seinem Standort bleiben und expandieren. Teil des wertschöpfungsoptimierten Konzepts war die Verhandlung der neuen Mietverträge und der Aufhebungsverträge.



# WELT DER WIRTSCHAFT

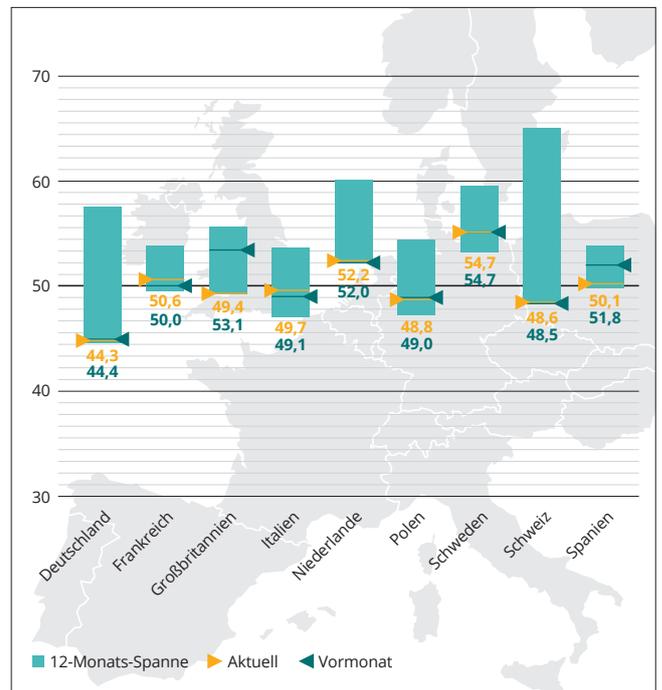
## Zahl des Monats

# 51%

Quelle: Eurostat

der deutschen Unternehmen verfügte 2018 über schnelles Internet. In der EU lag Schweden mit 75% an der Spitze, Frankreich trug mit 31% die rote Laterne.

## Einkaufsmanagerindices in der Industrie, Mai 2019



Quelle: Markit, Swedbank

Einkaufsmanagerindices für Industrie oder Dienstleistungen, Purchasing Managers Index (PMI), gelten als verlässliche Frühindikatoren der Wirtschaft. Die PMI beruhen auf monatlichen Umfragen in Unternehmen zu Auftragseingang, Lagerbestand, Beschäftigung oder Preisen. Der Index bewegt sich zwischen den Extremwerten 0 und 100, wobei der Indexwert 50 die Schwelle zwischen wachsenden und schrumpfenden Geschäften der jeweiligen Branche markiert.

## Ihr Kontakt

Sie haben Interesse am Dienstleistungsspektrum aus unserem Haus? Dann kontaktieren Sie uns gerne unter:

[crem@corpussireo.com](mailto:crem@corpussireo.com)

CORPUS SIREO  
Real Estate GmbH  
Aachener Straße 186  
50931 Köln

[www.corpussireo.com](http://www.corpussireo.com)

Haftungsausschluss: Alle Rechte an dieser Ausgabe sind vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. Fotos, Grafiken und von der Redaktion konzipierte Layouts sind vom Herausgeber urheberrechtlich geschützt. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die der Herausgeber für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die CORPUS SIREO Unternehmensgruppe nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Herausgebers wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige immobilienwirtschaftliche Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich im Publikationszeitraum sowie in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.