

CORPUS SIREO

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

CREM TO GO

Unternehmensimmobilien – Hidden Champion mit Potential



Die eigenen Immobilien sind in vielen Unternehmen eine noch ungehobene und verkannte Ressource.

Während sich Unternehmen dynamisch und innovativ ihrem Kerngeschäft widmen, verharren die Firmenimmobilien häufig im Wortsinn immobil und in veralteten Strukturen. Dabei lassen sich mit aktivem Immobilienmanagement Kosten senken und Ertragspotentiale heben.

Die Notwendigkeit für ein neu gedachtes, aktives Management der eigenen Immobilien steigt. Der technologische Fortschritt, neue Anforderungen an eine flexible Flächennutzung, der Wandel von Arbeitsmodellen und -abläufen sowie der Wettstreit um junge Talente führen zu einem immer stärkerem Veränderungsdruck auf Unternehmen.

Darüber hinaus wird eine Anpassung der Gebäudeausstattung z.B. an die Erfordernisse des Umweltschutzes erforderlich. Strategien der Nachhaltigkeit gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die Senkung des Energie- und Wasserverbrauchs, die Reduktion von Müll, die Nutzung umweltverträglicher Baustoffe oder eine Dachbegrünung rücken in den Fokus. Der Wunsch nach einer

entsprechenden Zertifizierung der Gebäude wird größer, auch weil die Mitarbeiter sich für das Thema interessieren und eine positive Identifikation damit einhergeht.

Das Corporate Real Estate Management (CREM) erfährt also im Zeitalter der Digitalisierung einen signifikanten Bedeutungszuwachs als Scharnier zwischen agilen Unternehmen und Mitarbeitern auf der einen Seite und statischen Immobilien auf der anderen.

Seit den 1990er Jahren haben sich die Inhalte im CREM von rein quantitativen zu qualitativen Leistungen gewandelt. An erster Stelle steht die grundlegende Bestandsaufnahme: eine Datenbank über die eigenen Immobilienbestände. Nicht betriebsnotwendige Flächen werden verkauft oder vermietet, teilweise auch über eigene Projektentwicklungsmaßnahmen vermarktet. Die im Unternehmen verbleibenden Flächen werden genau unter die Lupe genommen: Welche Flächenstandards sind erforderlich, welcher Flächenbedarf/Flächenverbrauch besteht je Mitarbeiter? Wie ist die aktuelle Arbeitsweise, wie wird diese in den nächsten Jahren voraussichtlich sein und was ist dafür notwendig?

Die Unternehmenswelt wird sich in den kommenden Jahren verändern und zwar in einem Ausmaß, das vergleichbar ist mit der industriellen Revolution – die Arbeitswelt wird umgestaltet und tiefgreifend verändert. Auch damals hatte dies direkte Auswirkungen auf die Unternehmensimmobilien. So vollzog sich in der Automobilindustrie ein tiefgreifender Strukturwandel. Anfang des 20. Jahrhunderts begann mithilfe elektrischer Energie die arbeitsteilige Massenproduktion von Automobilen. Zu Beginn montierte man noch von Hand, später wurden immer mehr Prozesse automatisiert. Und heute befindet sich die Automobilindustrie im wohl größten Wandel ihrer Geschichte: Themen wie autonomes Fahren, E-Motoren und Vernetzung bewegen die Branche und sorgen für einen massiven Umbruch in der Produktion und damit den Anforderungen an Immobilien.

Dieser permanente Wandel und die damit einhergehenden neuen Herausforderungen können eine große Chance für Unternehmen sein – bei Nichtbeachtung jedoch schnell zur Bremse dynamischer und innovativer Arbeit werden. Unternehmen, die den permanenten Veränderungsdruck spüren und antizipieren und sich intensiv damit beschäftigen, werden einen entscheidenden Schritt vor den Unternehmen sein, die aktuell nur abwarten und zuschauen.

STIMME AUS DEM CREM



Helmut Weih
Head of Corporate Real Estate Management, GEA Group

CREM bedeutet für mich... für mein Unternehmen Raum für anspruchsvolle und attraktive Arbeitsplätze zu schaffen und darüber hinaus, das globale CREM-Portfolio möglichst zeitnah den wechselnden Geschäftsanforderungen anzupassen.

Künftige Entwicklungen im CREM sehe ich... zumindest für mein Unternehmen in der stärkeren Fokussierung auf die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter an ihr Arbeitsumfeld. Den Nachhaltigkeitsaspekt stärker

in unsere täglichen Projekte einzubeziehen ist eine wichtige Zukunftsaufgabe. Ziel ist es, die Auswirkungen eines Standorts auf die Umwelt bei gleichzeitiger Kostenbetrachtung so gering wie möglich zu halten.

Als Bürokonzept nutzt mein Unternehmen... noch zu oft traditionelle Arbeitsumfelder, mit individuellen und fest zugewiesenen Arbeitsplätzen. Diesen Kulturwandel gilt es innerhalb des Unternehmens zu gestalten. Wir haben bei Projekten in Moskau und Melbourne kürzlich die ersten positiven Veränderungen, hin zu mehr flexiblen Arbeitswelten erfolgreich umgesetzt, die von den Kollegen vor Ort positiv aufgenommen wurden.

Meine Mittagspause verbringe ich... ganz unterschiedlich: Mal beim Essen in der Kantine, mal im Fitnessstudio und mal an meinem Schreibtisch. Oft bin ich auch unterwegs, so dass der Tagesablauf ineinander verschwimmt.

Wenn ich einen Wunsch frei hätte... würde ich mich auf langen Reisen gerne wie bei Raumschiff Enterprise an meinen Zielort „beamen“, anstatt manchmal 10 bis 12 Stunden oder länger im Flugzeug zu verbringen.

CORPUS SIREO BAUTE SWISS LIFE ZENTRALE IN STEIGENBERGER HOTEL UM

Die Mission: Das Verwaltungsgebäude mit rund 19.000 m² und Tiefgarage wurde 2001 eigens für die Swiss Life AG erstellt und bis 2014 genutzt. Swiss Life Asset Managers beauftragten CORPUS SIREO im April 2015 mit dem Projektmanagement für den Umbau des von der Swiss Life AG nicht mehr benötigten Münchener Verwaltungsgebäudes in ein Hotel – und das innerhalb von nur 36 Monaten.

Die Herausforderung: Die offene baurechtliche Ausgangslage, die Vielzahl an Projektbeteiligten mit teilweise sehr unterschiedlichen Interessen (Eigentümer, künftiger Pächter) sowie die Kontrolle und Überwachung von Budgets und Terminplänen und die hohe Anzahl der beteiligten Architekten, Ingenieure und Gutachter sind nur wenige Punkte, die dieses Projekt besonders komplex machten.

Das Ergebnis: Am Ende konnte CORPUS SIREO, in enger Zusammenarbeit mit Swiss Life Asset Managers, die Herausforderungen meistern. Sowohl der Zeitrahmen als auch das Budget wurden eingehalten und das Hotel wurde am 07.12.2017 feierlich eröffnet.

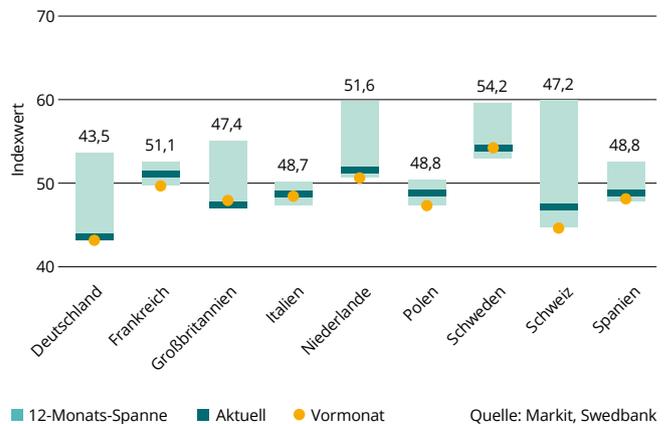
WELT DER WIRTSCHAFT

Zahl des Monats

562,6 MRD. EUR Quelle: bulwienges

Marktwert erreichten Unternehmensimmobilien in Deutschland Ende 2018, reine Büroimmobilien rund 600 Mrd. €. Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit häufig mittelständischer Mieterstruktur. Der Flächenmix kann Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und Großhandelsflächen umfassen.

Einkaufsmanagerindices in der Industrie, August 2019



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:

CORPUS SIREO Real Estate GmbH
Aachener Straße 186
50931 Köln

crem@corpussireo.com

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.

Save The Date!

Kommen Sie am **22.11.2019** ins Steigenberger Hotel in München und erleben Sie live, wie ein ehemaliges Bürogebäude zum Hotel wurde. Wie das funktionierte, erläutern Ihnen die Experten des CREM der CORPUS SIREO Real Estate. Anmeldung zum Event: www.corpus-sireo.com/cremevent2019