

Branchenkodex

Corporate Real Estate Management



Vorwort

Corporate Real Estate, also die im Besitz von Non-Property-Unternehmen befindlichen Immobilien, sind eine häufig unterschätzte Größe. Dabei verbinden sich mit der Immobilie nicht nur erhebliche Bilanzwerte, sondern auch große Kosteneinsparungs- und/oder sogar Wertsteigerungspotenziale, vorausgesetzt, die Immobilienbestände werden professionell geführt. Führende Corporate Real Estate Unternehmen haben mit diesem Kodex

erstmals ihre Erfahrungen und Vorstellungen über einige wesentliche Eckpunkte für ein gutes Corporate Real Estate Management niedergelegt. Ein gemeinsames Verständnis hiervon ist notwendige Voraussetzung für die Schaffung effizienter Strukturen und Prozesse, zur Steigerung des Nutzens der Immobilien für das Unternehmen und eine stringente Kommunikation nach innen und außen.

Wir empfehlen den Kodex allen Corporate Real Estate Unternehmen zur Annahme und Verwendung.



Dr. Andreas Mattner
Präsident
Zentraler Immobilien
Ausschuss e.V.



Dr. Zsolt Sluitner
CEO
Siemens AG
Siemens Real Estate



Dr. Thomas Glatte
Präsident
CoreNet Global Inc.
Central Europe
Vorsitzender der ZIA
CRE-Plattform

Unterstützer des Branchenkodex

BASF SE

Bayer Real Estate GmbH

CoreNet Global Inc.

Daimler Real Estate GmbH

Deutsche Telekom AG Real Estate Management

Siemens AG Siemens Real Estate

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

1. Rolle von Corporate Real Estate Einheiten und öffentliche Wahrnehmung

Unternehmen ohne ein immobilienwirtschaftliches Kerngeschäft (auch als Non-Property-Unternehmen oder Corporates bezeichnet) zählen in Deutschland zu den größten Bestandhaltern von Liegenschaften und zu den größten Flächennachfragern. Das Nettoanlagevermögen liegt in einer beträchtlichen Größenordnung und hat eine signifikante volkswirtschaftliche Relevanz. Rund um die Immobilien dieser Unternehmen wird eine breite Palette von Dienstleistungen erbracht.

Gemessen an der volkswirtschaftlichen Bedeutung sind die für Immobilien verantwortlichen Organisationen derartiger Unternehmen inklusive der damit verbundenen Verantwortungsgröße im Bewusstsein der produzierenden Industrie wie auch der Immobilienwirtschaft nicht adäquat präsent. Sie werden vielmehr gerne nur als Nachfrager von Mietflächen, Bauleistungen und aller Arten von Services rund um die Immobilie verstanden. Damit erfolgt die Wahrnehmung vergleichsweise eindimensional. Ein wirkliches Verständnis von Property Unternehmen, also Unternehmen mit einem

immobilienwirtschaftlich geprägten Kerngeschäft, für die Non-Property Unternehmen existiert meist nicht, da sich die Zielstellungen der jeweiligen Parteien (Margenorientierung unter Risikooptimierung versus Versorgungseffizienz unter Investitionskonkurrenz) per Definition fundamental unterscheiden. Damit besteht das Risiko, nicht ausreichend über die Bedürfnisse und damit zukünftige Nachfrageveränderungen der Non-Property-Unternehmen informiert zu sein.

2. Definition Corporate Real Estate

Unter betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Real Estate Management, CREM) werden alle liegenschaftsbezogenen Aktivitäten eines Unternehmens verstanden, dessen Kerngeschäft nicht in der Immobilie liegt. CREM befasst sich mit dem wirtschaftlichen Beschaffen, Betreuen und Verwerten der Liegenschaften von Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen im Rahmen der Unternehmensstrategie. Die Liegenschaften dienen zur Durchführung und Unterstützung der Kernaktivitäten. Die CREM Aufgabe setzt hohe Anforderungen an die Branche, da mit einer

gewissen Sensibilität die Balance zwischen dem Maximieren des Kosten-/ Nutzenverhältnisses der Immobilie als Betriebsmittel und der Wertoptimierung des betrieblichen Immobilienportfolios sichergestellt werden muss.

3. Ziel des Kodex

Der nachfolgend unter Punkt 4. beschriebene Corporate Real Estate Management Kodex setzt sich das Ziel, der Property Welt die Inhalte, Zielsetzungen und den Bedarf der Corporates verständlich zu machen und die weitere Professionalisierung der CREM Organisationen von Unternehmen voranzutreiben. Angestrebt ist die Etablierung von Grundsätzen für die professionelle Erbringung des Corporate Real Estate Managements, dessen Inhalte Corporates sich zu eigen machen und anstreben sollen. Im Falle unprofessioneller und wenig strukturierter Corporate Real Estate Bereiche in Non-Property-Unternehmen besteht sonst das Risiko einer eingeschränkten Wahrnehmung der obliegenden Kosten- und Werteverantwortung. Des Weiteren soll eine gemeinsame Sicht auf zukünftige Bedarfsstrukturen von Corporates entwickelt werden mit der Zielsetzung, diese in den Markt zu

kommunizieren und der Immobilienwirtschaft Impulse für bedarfsgerechte Angebote von Flächen und Services zu geben.

4. Grundsätze des CREM Branchenkodex

Die Unterzeichner unterstützen die nachfolgenden Grundsätze und werden ihr unternehmerisches Handeln an diesen Grundsätzen ausrichten.

a)

Als Corporate Real Estate Manager unserer Unternehmen sind wir der Geschäftspartner, der auf Augenhöhe mit den Verantwortlichen der Kerngeschäfte unserer Unternehmen agiert. Neben der reinen Funktion einer Dienstleistungserbringung sind wir uns unserer Verantwortung für die Kosten und Werte unseres Immobilienportfolios bewusst und suchen deshalb durch die direkte Verknüpfung mit der jeweiligen Unternehmensstrategie und durch den aktiven Ausgleich von Interessenskonflikten die beste Lösung für unser Unternehmen.

b)

Als Corporate Real Estate Manager stehen wir für die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, regulatorischer Standards und Erfüllung weiterer wesentlicher und in der Regel vom Unternehmen selbst gesetzter, hoher ethischer Standards und Anforderungen. Wir treiben die Weiterentwicklung höchster Standards an Compliance in unserem immobilienwirtschaftlichen Geschäftsumfeld, insbesondere auch im Umgang mit Property Unternehmen, voran.

c)

Als Corporate Real Estate Manager stehen wir für Expertise, Professionalität und Vertrauen. Wir wollen in unseren Unternehmen als Advokat für alle

immobilienwirtschaftlichen Belange wahrgenommen werden.

d)

Als Corporate Real Estate Manager setzen wir uns für eine Verzahnung des baulichen Umfelds unserer Unternehmen mit der Markendarstellung (Corporate Branding) ein. Wir fördern die Identifikation der Mitarbeiter mit unseren Unternehmen durch eine angemessene Unternehmensarchitektur (Corporate Architecture).

e)

Als Corporate Real Estate Manager sehen wir die Prinzipien der Nachhaltigkeit als integralen Bestandteil unserer Aufgaben.

f)

Als Corporate Real Estate Manager setzen wir uns für die Gestaltung innovativer und auf den Bedarf unserer Mitarbeiter und Unternehmen ausgerichteter Arbeitswelten und Arbeitsplätze ein und fördern damit die Motivation der Mitarbeiter unserer Unternehmen.

g)

Als Corporate Real Estate Manager verantworten wir ein integriertes Immobilienmanagement für das Gesamtimmobilienportfolio unserer Unternehmen.

Unsere Organisationsstruktur erlaubt uns einen schnellen und effizienten Zugang zu den obersten Entscheidungsebenen unseres Unternehmens.

h)

Als Corporate Real Estate Manager nutzen wir unseren eigenen Geschäftsauftrag und die sich aus der Trennung des Kerngeschäftes vom Immobiliengeschäft ergebende Transparenz zur Ausregelung möglicher Interessenskonflikte zum Wohle des Gesamtunternehmens.

i)

Als Corporate Real Estate Manager richten wir unsere Geschäftsziele nach den Grundsätzen der Immobilienwirtschaft und den Erfolgskriterien des Kerngeschäftes unserer Unternehmen aus.

Unsere Geschäftsziele sind transparent, messbar und mit dem Kerngeschäft abgestimmt und wir agieren, je nach Vorgabe unserer Unternehmen, als Cost- oder Profitcenter. Hierdurch wird der effiziente Ressourceneinsatz für Immobilien, die Frage der Verbesserung der Flächeneffizienz wie des Ertragspotenzials Immobilien und damit die Steigerung ihres Ergebnispotenzials am besten erreicht.

j)

Als Corporate Real Estate Manager stehen wir für eine übergeordnete

Steuerung der Versorgung mit Flächen und Services aus Sicht des Gesamtunternehmens, um ineffiziente, dezentrale individuelle Marktauftritte zu unterbinden.

k)

Als Corporate Real Estate Manager führen wir – wo immer möglich – marktadäquate Strukturen, gestützt auf Marktpreisprinzipien ein. Wir stehen für den Grundsatz der pretialen Lenkung. Dieser unterstützt das Bestreben nach effizientem Ressourceneinsatz und Kostensenkung aus Sicht des Kerngeschäftes. Insgesamt wird dadurch den Optimierungspotenzialen des Unternehmensimmobilienportfolio am besten Rechnung getragen.

l)

Als Corporate Real Estate Manager verantworten wir im Rahmen unserer Mandatierung alle Chancen und Risiken aus den Immobilien.

m)

Als Corporate Real Estate Manager vertreten wir im Rahmen unserer Mandatierung unsere Unternehmen in allen Immobilienangelegenheiten und sind damit der erste Ansprechpartner für die Immobilienwirtschaft zu sämtlichen Fragen hinsichtlich bedarfsgerechter Flächen, Services, Beratungs- und Bauleistungen.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Wallstr. 16
10179 Berlin
www.zia-deutschland.de
info@zia-deutschland.de

ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 22 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.



CoreNet Global Inc.
Chapter Central Europe
Keibergkerkweg 14
9340 Ledo
Belgien
www.corenetglobal.org
centraleurope@corenetglobal.org

CoreNet

CoreNet Global (CNG) ist die weltweit führende Vereinigung von Corporate Real Estate (CRE) Managern aus den verschiedensten Branchen. Mit über 8.200 persönlichen Mitgliedern – die 70 Prozent der Fortune 500- und fast 50 Prozent der Fortune Global 2000-Unternehmen repräsentieren – bringt CNG gewerbliche Immobilienmanager zusammen, die das gesamte immobilienrelevante Spektrum von Nutzern, Projektentwicklern, Finanzierern, Bauträgern, Facility Managern bis hin zu Architekten abdecken. Zu den Mitgliedern in den fünf weltweiten Regionen Asien, Australien, Europa, Lateinamerika und Nordamerika zählen sowohl Vertreter von mittleren und großen Unternehmen und Behörden, als auch Vertreter der verschiedenen Dienstleistungsbranche rund um die Unternehmensimmobilie.