



POSITIONSPAPIER

**DIE BEDEUTUNG VON UNTERNEHMENS-
IMMOBILIEN FÜR DIE DEUTSCHE WIRTSCHAFT**

Zusammenfassung:

Immobilien bilden die elementare Voraussetzung für jeden betrieblichen Leistungserstellungsprozess, egal ob Produkte oder Dienstleistungen. Sie ermöglichen sowohl die Arbeit von Beschäftigten in Büros als auch den Einsatz von Robotern in Produktionshallen oder Künstlicher Intelligenz in Rechenzentren. Sie fungieren nicht nur als Betriebsmittel, sondern auch als Erfolgs- und Wettbewerbsfaktor für Unternehmen.

Corporate Real Estate (CRE) umfasst alle unmittelbar zur betrieblichen Leistungserstellung eingesetzten Immobilien eines Unternehmens. **Corporate Real Estate Management (CREM)** bezeichnet hingegen alle liegenschaftsbezogenen Aktivitäten von Unternehmen, deren Kerngeschäft nicht in Immobilien liegt. Das CREM bewirtschaftet, beschafft, betreut und verwertet die Immobilien von z.B. Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen im Rahmen der Unternehmensstrategie.

Die **volkswirtschaftliche Bedeutung des CRE** ist erheblich: Der Gesamtwert aller Immobilien in Deutschland beträgt 11,2 Billionen Euro, wovon CRE 3,5 Billionen Euro ausmacht. Dies entspricht einem Drittel des gesamten deutschen Immobilienbestands und sichert 3,3 Millionen Arbeitsplätze überwiegend in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Bei DAX-Unternehmen macht CRE circa ein Fünftel des Börsenwerts aus.



Die wichtigsten politischen Forderungen (Auswahl):

1. Das Corporate Real Estate Management ermöglicht die Business-Transformation und den Strukturwandel der Unternehmen in Deutschland. Es sichert dadurch die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Deutschland.

Der ZIA fordert daher Bund und Länder auf, Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsprozesse zu beschleunigen und durchgängig zu digitalisieren, damit Standortentscheidungen einfacher getroffen und neue Immobilien für die Transformationen schneller gebaut werden können.

2. Das Corporate Real Estate Management beeinflusst durch die Bereitstellung von Immobilien die Arbeitsproduktivität sowie die Gewinnung und Bindung von Fachkräften.

Der ZIA fordert, dass die Arbeitsstättenverordnung und die Technischen Regeln für Arbeitsstätten, die maßgeblich die Gestaltung von Büros vorgeben, an die Anforderungen der hybriden Arbeitswelt angepasst werden. Ebenso müssen Hemmnisse für Beschäftigtenwohnen abgebaut werden.

3. Das CREM leistet einen Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen der Unternehmen, indem der eigene Gebäudebestand perspektivisch dekarbonisiert wird.

Der ZIA fordert Klarheit und Planungssicherheit mit Blick auf die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Novelle firmiert künftig unter dem Titel „Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)“. Ebenso braucht es Klarheit bei der **nationalen Umsetzung der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) sowie im Hinblick auf die künftige Einstufung von so genannten Kundenanlagen nach den Urteilen des EUGH und BGH.** Es geht um die vollständige Elektrizitätsverteilinfrastrukturen innerhalb der Produktionsstandorte.



I. Hintergrundinformationen zu Unternehmensimmobilien und deren Management in Deutschland

1. Was ist unter Unternehmensimmobilien und deren Management zu verstehen?

Immobilien bilden die Voraussetzung jedes Leistungserstellungsprozesses eines Betriebs und somit der gesamten Volkswirtschaft. Sie müssen aktiv bereitgestellt werden, damit dort Güter produziert und Dienstleistungen erbracht werden können. Dies umfasst nicht nur die Arbeit von Beschäftigten, sondern künftig auch verstärkt Tätigkeiten von Robotern und Künstlicher Intelligenz. Auch sie benötigen physische Orte zur Leistungserbringung wie Produktionshallen und Rechenzentren. Immobilien sind dabei oft nicht nur elementare Voraussetzung, sondern auch Erfolgs- und Wettbewerbsfaktor eines Unternehmens.¹

Als Unternehmensimmobilien, auf Englisch Corporate Real Estate (CRE), werden nachfolgend alle unmittelbar zum Zwecke der betrieblichen Leistungserstellung (z.B. Autos, Mikrochips, Services) eingesetzten oder zumindest zu diesem Zweck von Unternehmen beschafften Immobilien subsummiert.² Unter betriebliches Immobilienmanagement, in Englisch Corporate Real Estate Management (CREM), fallen alle liegenschaftsbezogenen Aktivitäten eines Unternehmens, dessen Kerngeschäft nicht in Immobilien liegt. CREM befasst sich mit dem wirtschaftlichen Beschaffen, Betreuen und Verwerten der Liegenschaften von unter anderem Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen im Rahmen der Unternehmensstrategie.³

2. Zahlen und Fakten zum Corporate Real Estate

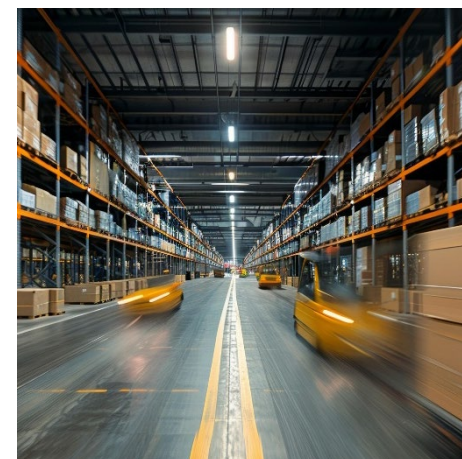
Der Wert aller Immobilien in Deutschland inklusive Grundstücke beträgt insgesamt 11,2 Billionen Euro. Der Wert des Corporate Real Estate beträgt circa 3,5 Billionen Euro, von denen 2 Billionen Euro im Vermögen der Unternehmen und 1,5 Billionen Euro angemietet sind. Damit entspricht die Summe knapp einem Drittel des gesamten Immobilienbestands in Deutschland. Von der Bereitstellung immobilierender Betriebsmittel der Unternehmen hängen 3,3 Millionen Arbeitsplätze ab, vornehmlich in der Bau- und Immobilienwirtschaft.

Immobilien sind für Unternehmen nicht nur Betriebsmittel, sondern gleichzeitig aus Sicht des Corporate Finance auch bedeutsamer Vermögensbestandteil. Der Buchwert des CRE beträgt bei DAX-Unternehmen in Zeiten durchschnittlicher Marktphasen an Aktien- und Immobilienmärkten circa ein Fünftel ihres Marktwerts an der Börse.

Letztlich werden circa 10 Prozent der Siedlungsfläche in Deutschland für das Corporate Real Estate und circa 25 Prozent für Wohnen genutzt.⁴



Gorodenkoff/Shutterstock.com



¹ Pfnür, Andreas (2014): Volkswirtschaftliche Bedeutung von Corporate Real Estate in Deutschland, S. 9.

² Pfnür, Andreas (2014): Volkswirtschaftliche Bedeutung von Corporate Real Estate in Deutschland, S. 12.

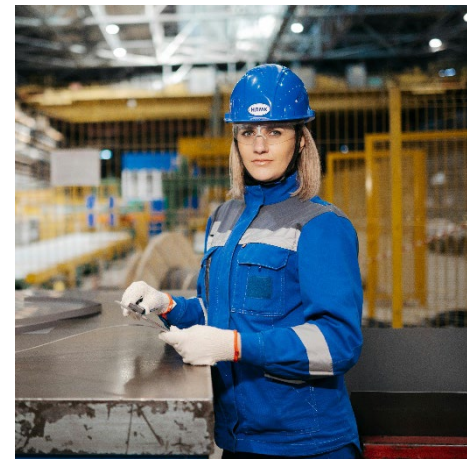
⁴ Pfnür, Andreas (2019): Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel, S. 15 ff.



II. Drei beispielhafte Bereiche, in denen das CREM eine wesentliche Rolle spielt.

1. Das CREM ermöglicht die Business-Transformation und den Strukturwandel der Unternehmen in Deutschland. Es sichert dadurch die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Deutschland.

Viele Schlüsselindustrien in Deutschland stehen vor einer Business-Transformation und somit vor einem Strukturwandel. Als prominentes Beispiel dient die Umstellung auf Elektromobilität. Dadurch werden weniger und andere Flächen benötigt, sodass Immobilien, die zum Beispiel zur Produktion von Getrieben verwendet wurden, ungenutzt oder aufgegeben werden müssen. Das CREM ist jedoch nicht nur dafür zuständig, nicht mehr benötigte Immobilien und Grundstücke sinnvoll zu verwerten, sondern auch Immobilien bereitzustellen, die den neuen Anforderungen der Business-Transformation gerecht werden. Dazu gehören, abhängig vom Kerngeschäft, unter anderem Immobilien zur Herstellung von Produkten für Zukunftstechnologien wie Reinraumtechnologie zur Chip-Herstellung und Rechenzentren für Künstliche Intelligenz. Ohne immobilienwirtschaftliche Transformation ist ein effektiver Strukturwandel der deutschen Wirtschaft unmöglich. Das CREM ist somit der strategische Enabler des Erhalts der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft. Ferner umfassen immobilienbezogene Kosten durchschnittlich, je nach Branche, 5 bis 10 Prozent der Gesamtkosten eines Unternehmens.⁵ Sie sind regelmäßig der zweitwichtigste Kostenblock nach den Personalkosten. Die Minimierung der immobilienbezogenen Kosten und die Steigerung der Wertentwicklung der Immobilien können damit maßgeblich den Unternehmenserfolg beeinflussen. Umfragen unter CREM-Verantwortlichen zeigen zudem, dass eine entsprechende Immobilienstrategie die Flexibilität der Unternehmen deutlich erhöhen kann. Damit das CREM die Anpassung ihrer Unternehmen an die neuen Gegebenheiten optimal gestalten und begleiten kann, müssen jedoch auch die politisch-regulatorischen Rahmenbedingungen stimmen. Ansonsten richten sich Unternehmen bei ihren Standortentscheidungen auch danach, wo sie Immobilien für die Business-Transformation schneller realisieren können.



⁵ Pfnür, Andreas (2019): Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel, S. 21

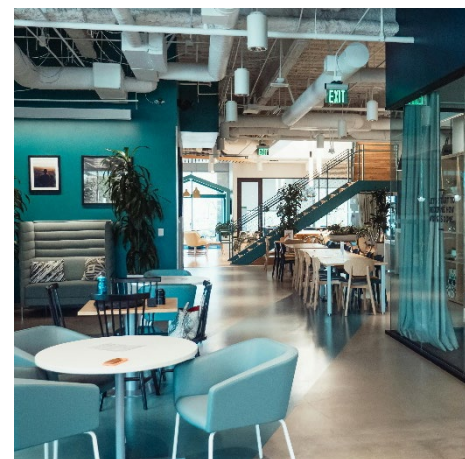
Der ZIA fordert daher die Bundesregierung auf, die folgenden Punkte schnellstmöglich umzusetzen, um die Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands langfristig zu sichern und stärken.

1. Der ZIA fordert Bund und Länder auf, die im Herbst 2023 und im Koalitionsvertrag 2025 beschlossenen Punkte zur Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung schnellstmöglich umzusetzen. Dazu gehören insbesondere die Bereiche Genehmigungsfiktion, Stichtagsregelungen und die Vereinfachung von Genehmigungsverfahren, die bislang gar nicht oder wie im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nur für bestimmte Anlagen umgesetzt wurden (z.B. für Windenergieanlagen oder Elektrolyseure).
2. Der ZIA fordert Bund und Länder auf, die Planungs- und Genehmigungsprozesse konsequent von Anfang bis Ende zu digitalisieren. Es reicht nicht aus, nur zu einer digitalen Antragsstellung zu verpflichten, wenn der übrige Prozess oft noch analog erfolgt. Erforderlich ist eine durchgängige Digitalisierung – einschließlich einheitlicher Datenstandards und Schnittstellen für Building Information Modeling (BIM) sowie der flächendeckenden Nutzung digitaler Plattformen für Antrags- und Genehmigungsverfahren.
3. Der ZIA fordert den Bund auf, ein digitales Flächenkataster einzurichten, denn eine gesamtstaatliche Kartierung hilft, brachliegende bzw. mindergenutzte Flächen und Gebäude zu identifizieren und umfangreicher als bisher zu entwickeln. Ein für berechnete Interessenten offenes digitales Baulandkataster schafft Transparenz und kann die Entwicklung von Liegenschaften beschleunigen. Enthalten sein müssen eine Darstellung von Ausnutzungsmöglichkeiten und Angaben zum Stadium des Planungsrechts. So kann das CREM auch schneller Standortentscheidungen in Deutschland treffen.

2. Das CREM hat maßgeblichen Einfluss auf die Arbeitsproduktivität sowie auf die Gewinnung und Bindung von Fachkräften.

Das CREM ist verantwortlich für die Bereitstellung der Immobilien, die das Unternehmen zum Leistungserstellungsprozess benötigt. Die Lage und Qualität der Immobilien haben damit, wie oben bereits erwähnt, unmittelbaren Einfluss auf den Unternehmenserfolg. Konkreter bedeutet dies, dass die Immobilien auch die Arbeitgeberattraktivität und die Arbeitsproduktivität beeinflussen. Den Zusammenhang zwischen Immobilie, Attraktivität und Produktivität haben auch Unternehmensumfragen nachgewiesen.⁶ So kann die Arbeitsproduktivität mit einer Optimierung der Immobilienausstattung um 20 Prozent erhöht werden. Nicht zuletzt haben die Immobilien, wie zuletzt die Diskussion um die Rückkehr von Beschäftigten in die Büros nach der Corona-Pandemie zeigte, eine sinn- und identitätsstiftende Funktion für das Unternehmen. Vor allem Büros dienen immer öfter als Orte der Kommunikation, Kollaboration und Kreativität. Sie müssen vielerorts an die neuen Anforderungen der hybriden Arbeitsweise angepasst werden, ohne den Gesundheitsschutz der Beschäftigten zu gefährden.

Ein weiterer Aspekt rückt stärker in den Fokus des CREM, nämlich das Beschäftigtenwohnen. Immer mehr Unternehmen berichten, dass in Metropolregionen der mangelnde Wohnraum eines der größten Hemmnisse zur Gewinnung von neuen, nicht schon vor Ort lebenden Fachkräften



⁶ Pfnür, Andreas (2019): Herausforderungen des Corporate Real Estate Managements im Strukturwandel, S. 22.

darstellt. Aus diesem Grund widmen sich insbesondere größere Unternehmen, wie schon in den 60er-Jahren, der Frage, wie sie ihren potenziellen Beschäftigten Wohnraum zur Verfügung stellen können. Auch diesbezüglich gibt es noch rechtliche Hürden, die unternehmerische Initiativen ausbremsen.

Der rechtlich-regulatorische Rahmen muss daher dringend wie folgt angepasst werden:

1. Der ZIA fordert, dass die Arbeitsstättenverordnung und die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) kritisch überprüft werden, um Büros an die neuen Anforderungen der hybriden Arbeitswelt anpassen zu können (z.B. Abstandsflächen, lichte Raumhöhen, Größe von Gruppenbüros etc.).
2. Der ZIA fordert von der Bundesregierung, die planungsrechtlichen Hürden im Baugesetzbuch abzubauen und insbesondere die Baunutzungsverordnung und die Vorgaben in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu flexibilisieren, um nicht mehr benötigte Flächen einfacher für Beschäftigtenwohnen verfügbar zu machen und Lärmkonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden.
3. Der ZIA fordert, dass es möglich sein sollte, reine Mitarbeiterwohnungen zu errichten, ohne dass der „Drittmix“ für Wohnraum (Sozialwohnungen, Mietwohnungen, Eigentum) gilt.

3. Das CREM leistet einen Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen der Unternehmen, indem der eigene Gebäudebestand perspektivisch dekarbonisiert wird.

Unternehmensimmobilien sind, wie oben erwähnt, ein wesentlicher Bestandteil des Immobilienbestandes in Deutschland. Das CREM globaler Konzerne ist ein wichtiger Faktor, um erforderliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung zu entwickeln, zu planen und umzusetzen. Dabei wird auch auf das Know-how des Facility Managements einbezogen. Nichtwohngebäude, zu denen auch Unternehmensimmobilien zählen, sind für 1/3 des Gebäudeenergieverbrauchs verantwortlich, obwohl sie nur ca. 1/10 des relevanten Gebäudebestands darstellen.⁷ Auch wenn das größte CO₂-Einsparpotenzial bei vielen Konzernen im Kerngeschäft liegt, hat eine Umfrage unter CREM-Verantwortlichen ergeben, dass bei fast 70 Prozent der Unternehmen die Verringerung der CO₂-Emissionen in der Immobilienstrategie des Unternehmens berücksichtigt ist. Bei im Eigentum (ca. 75 Prozent, siehe auch oben) befindlichen Immobilien kommen zur CO₂-Reduktion insbesondere technische und strukturelle Investitionen in Betracht. Bei angemieteten Immobilien (ca. 25 Prozent) sind Maßnahmen der Vermieter erforderlich oder Green-Lease-Klauseln in den Mietverträgen üblich.

Im Bereich des CREM fallen drei grundsätzliche Ansätze, den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren: Erstens die Verringerung des Energieverbrauchs, zweitens die Steigerung der Energieeffizienz und drittens der Einsatz gebäudenah oder gebäudefern erzeugter erneuerbarer Energie, insbesondere der Eigen-Energieerzeugung. Das setzt voraus, dass sich die Unternehmen auf den von der Bundesregierung festgelegten Ausbaupfad und



⁷ Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.) (dena, 2023) „Fokusthemen Büro- und Verwaltungsgebäude“
Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena. S. 3.

die Verfügbarkeit ausreichender erneuerbarer Energien verlassen können und auch der Netzausbau schneller vorankommt.

Dafür müssen unter anderem die folgenden politischen Weichen gestellt werden:

1. Der ZIA fordert nach dem BGH-Urteil zur Kundenanlage Lösungen für erneuerbare Energieerzeugungsanlagen im Neubau und im Bestand. Viele Corporates betreiben solche Kundenanlagen in Form von betriebseigenen Stromnetzen auf dem Betriebsgelände. Nach einem Urteil des EuGH und des BGH ist die bisherige Einstufung von betriebseigenen Stromnetzen als Kundenanlagen nicht mehr ohne Weiteres möglich. Bisherige Kundenanlagen können somit als Verteilnetz eingestuft und somit weitreichende Netzbetreiberpflichten für Bestandshalter auslösen. Ferner könnten auf sie Netzentgelte, -umlagen und -abgaben zukommen. In letzter Konsequenz könnte das bedeuten, dass die Wirtschaftlichkeit von PV-Projekten, die grüne Energie für die Stromversorgung des Gebäudes oder die Produktion sowie für das Laden der eigenen Elektro-Flotte erzeugen, nicht mehr gewährleistet ist.
2. Das sogenannte Heizungsgesetzes (Gebäudeenergiegesetz – GEG) wird novelliert. Die Novelle firmiert künftig unter dem Titel „Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)“. Die Immobilienbranche benötigt klare Signale für die Planungssicherheit. Die Umsetzung der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) bis Mai 2026 steht zudem in den Startlöchern. Hier braucht es wirtschaftlich tragfähige und bürokratiearme Lösungen statt Mikromanagement und Verboten.
3. Der ZIA fordert die Bundesregierung auf, den Quartiersansatz, wie im Koalitionsvertrag vereinbart, konsequent weiter zu stärken. Der Quartiersgedanke ist ein sinnvoller Ansatz, um wirtschaftliche Machbarkeit und technische Lösungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Er setzt die energetischen Sanierungsanforderungen und den Wechsel auf erneuerbare Energieerzeugung auf Quartiersebene um und kann damit Synergien zwischen den betrachteten Gebäuden erzielen, die bei einer Einzelgebäudebetrachtung nicht möglich ist.

III. Gemeinsam für einen starken Wirtschaftsstandort Deutschland und zukunftsfeste Rahmenbedingungen für das Corporate Real Estate Management.

Das CREM der Unternehmen nimmt eine Schlüsselrolle wahr, indem es die Business-Transformation und den Strukturwandel wichtiger Wirtschaftszweige in Deutschland durch die Bereitstellung betrieblicher Immobilien erst ermöglicht. Damit das CREM dieser essenziellen Aufgabe nachkommen kann, müssen auch die politischen Rahmenbedingungen stimmen. Die oben skizzierten Lösungsvorschläge des ZIA in den Bereichen Wettbewerbsfähigkeit, Produktivität und Dekarbonisierung sind ein Gesprächsangebot an die Politik, um das wirtschaftspolitische Potenzial des CREM voll auszuschöpfen.



Mitglieder des ZIA im Bereich Corporate Real Estate sind unter anderem die folgenden Unternehmen:

- BASF SE
- BMW Group AG
- CoreNet Global Chapter Central Europe
- DHL Group
- Mercedes-Benz Real Estate GmbH
- Robert Bosch GmbH
- Siemens AG/Siemens Real Estate
- Volkswagen Immobilien GmbH

Wissenschaftliche Begleitung:

Univ.-Prof. Dr. Andreas Pfnür, Leiter des Fachgebiets Immobilienwirtschaft und Baubetriebswirtschaftslehre Fachbereich Rechts- und Wirtschaftswissenschaften, Technische Universität Darmstadt

Ansprechpartner:

Thomas Schmalfuß

Abteilungsleiter Wohn- und Wirtschaftsimmobilien,
Baupolitik und Stadtentwicklung
Telefon: +49 30 2021 585 24
E-Mail: thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Raphael Weißbach

Senior Referent Büroimmobilien und Corporate Real Estate
Telefon: +49 30 2021 585 49
E-Mail: raphael.weissbach@zia-deutschland.de

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.