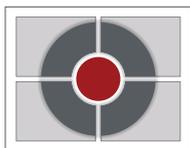




Reaching new heights. Together

Exzellentes Corporate Real Estate Management



METIS CREM Performance[©] Programm

Individuelle Lösungen mit dauerhafter Wirkung



Wo steht Ihr Immobilienmanagement heute?

Seit Jahren stellt der Wandel im betrieblichen Immobilienmanagement die einzige Konstante dar. Zunehmender Wettbewerb um Kunden, Mitarbeiter und Investoren sowie veränderte regulatorische Rahmenbedingungen haben die Anforderungen an das Management der Unternehmensimmobilien deutlich erhöht. Es geht darum, einen angemessenen Ausgleich zu finden im Spannungsfeld zwischen Risiko- und Kostenminimierung einerseits und anspruchsvoller Erwartungshaltung der Nutzer andererseits.

Eine allgemeingültige „Blaupause“ für ein „Best in Class“-CREM gibt es nicht. Ebenso wenig nachhaltigen Erfolg verspricht eine punktuelle Optimierung einzelner Funktionen, etwa durch den Einsatz neuer Software. Vielmehr ist eine ganzheitliche Sichtweise erforderlich, wenn es darum geht, das volle Potenzial im CREM für das Erreichen strategischer Unternehmensziele auszuschöpfen.

Die Chancen für eine Verbesserung der eigenen Position sind zahlreich. Wer CREM optimieren möchte, muss sich auf die wesentlichen Fragestellungen konzentrieren:

Strategie

- Gibt es eine explizit ausformulierte Immobilienstrategie und ist diese operationalisiert?
- Ist die Strategie kommuniziert und wird sie durch entsprechende Anreize gefördert?
- Wo ist das Immobilienmanagement in der Organisationsstruktur angesiedelt?

Portfoliomanagement

- Wie werden Flächen- und Ausstattungsbedarfe ermittelt und umgesetzt?
- In welchem Umfang werden „New Workplace-Konzepte“ in die Gestaltung einbezogen?
- Inwieweit werden freigesetzte Flächen und Leerstände systematisch vermarktet?

Dienstleistermanagement

- Besteht Kostentransparenz und werden Wettbewerbsvergleiche durchgeführt?
- Gibt es Ansatzpunkte für eine Optimierung der Eigenleistungstiefe durch In-/Outsourcing?
- Wie viele Dienstleister gibt es und wie werden diese unternehmensweit gesteuert?

Organisation

- Gibt es Potenziale zur Optimierung der Geschäftsprozesse und der Aufbauorganisation?
- Wie sind die Schnittstellen zu anderen Unternehmensbereichen gestaltet?
- Wie werden die Geschäftsprozesse im Immobilienmanagement technisch unterstützt?

Informationsmanagement

- Sind die vorhandenen Objektdaten vollständig, aktuell und effizient verfügbar?
- Sind Miet-, Leasing- und Dienstleisterverträge erfasst und stehen zentral zur Verfügung?
- Gibt es Erhebungen und Analysen über die Nutzerzufriedenheit und was folgt daraus?



? Welche Rolle spielt CREM in Ihrem Unternehmen?

Taskmaster.

Deckt Flächen- und Raumbedarf ohne strategischen Bezug ab.

Controller.

Fokussiert auf Transparenz und Minimierung von Kosten.

Dealmaker.

Entwickelt Problemlösungskompetenz für Nutzerbedürfnisse.

Intrapreneur.

Orientiert sich an strategischen Unternehmenszielen und Marktvergleichen.

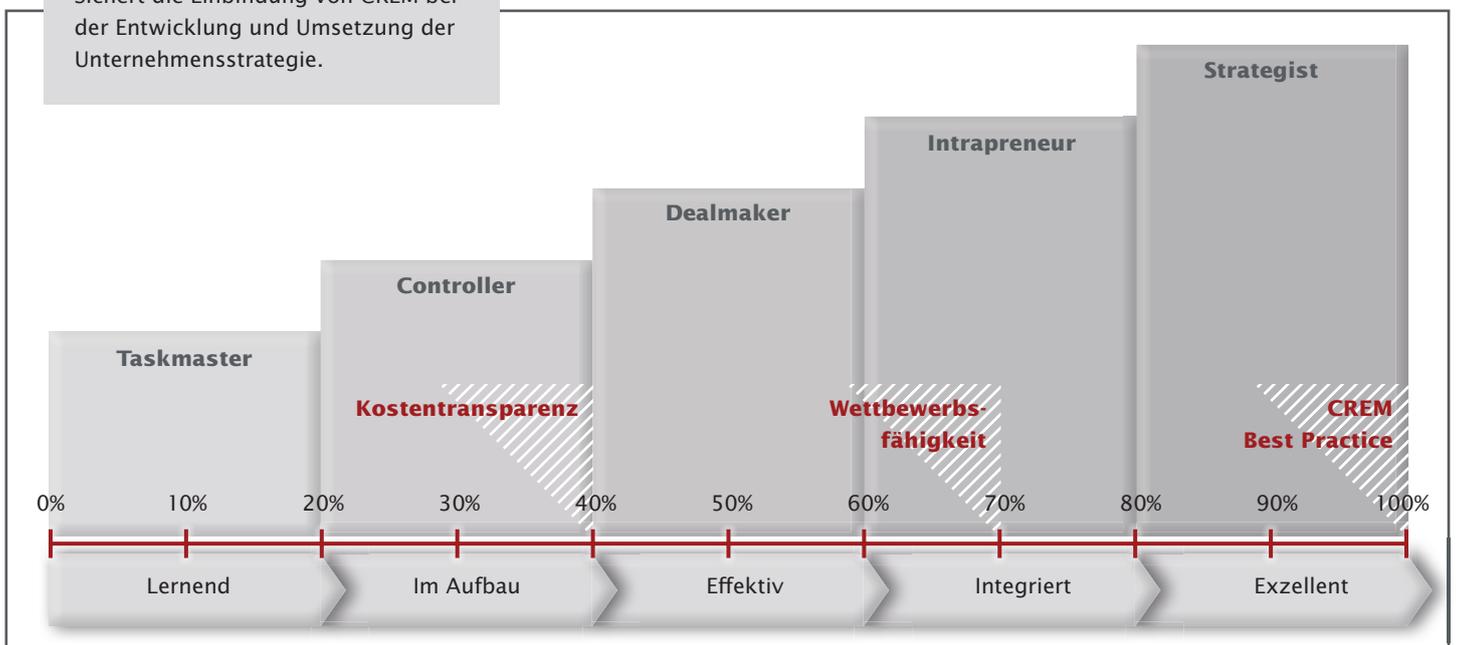
Strategist.

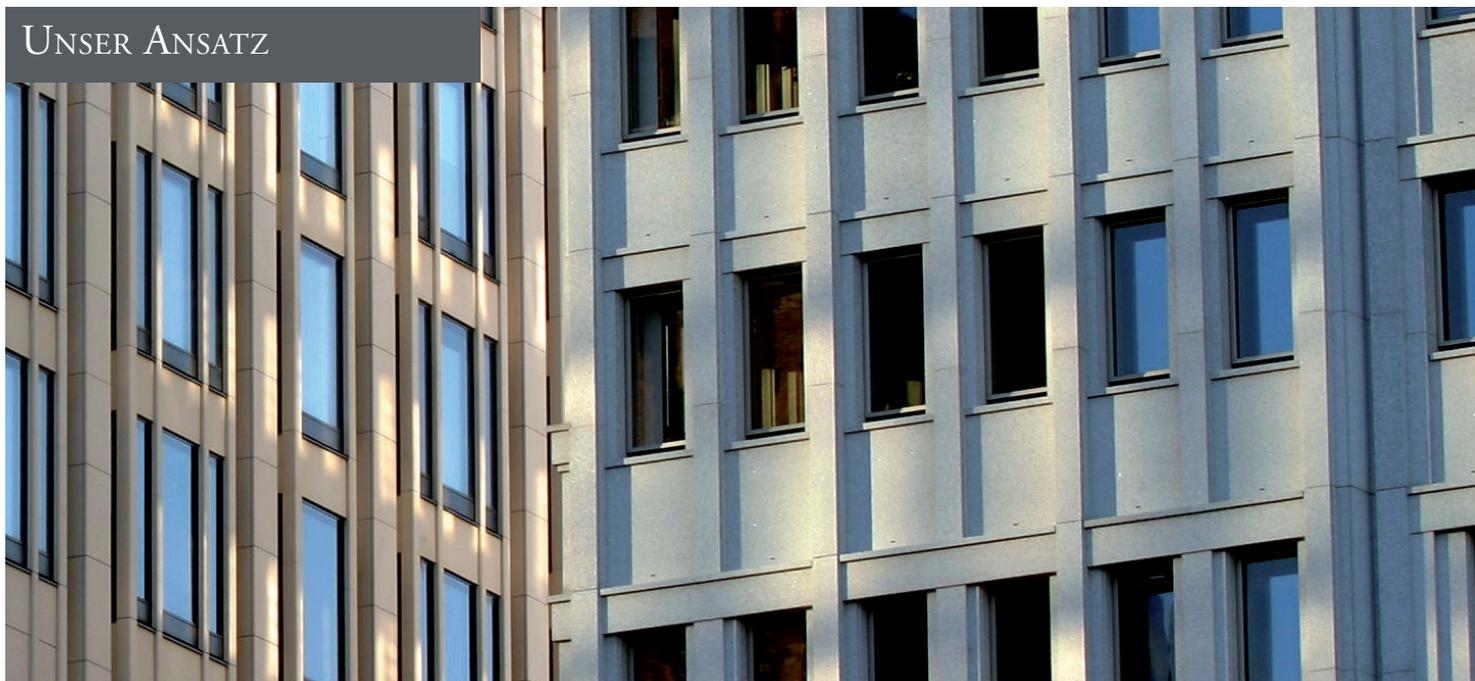
Sichert die Einbindung von CREM bei der Entwicklung und Umsetzung der Unternehmensstrategie.

Der CREM-Evolutionsprozess

Im CREM gibt es so viele Ideen, die darauf warten, von Ihnen ergriffen zu werden. Exzellentes CREM integriert die einzelnen Verbesserungsmaßnahmen, wobei die Schwerpunkte je nach Unternehmen variieren können.

Auf diese Weise wird ein entscheidender Beitrag zur Steigerung des Unternehmenswertes und zur Zufriedenheit aller Interessengruppen geleistet. Somit verkörpert exzellentes CREM den Abschluss einer langen Evolution, in der sich die geänderten Anforderungen an das Immobilienmanagement widerspiegeln.

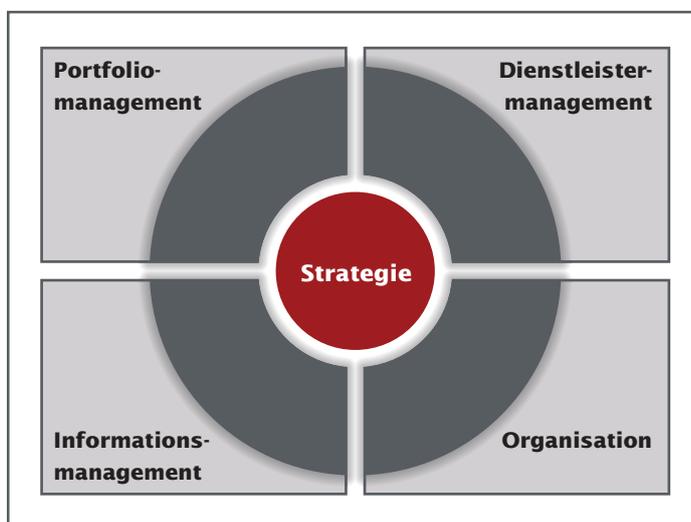




Wie kann Ihr CREM weiterentwickelt werden?

METIS CREM Performance® stellt einen erprobten und bewährten Ansatz für eine nachhaltige Optimierung dar. Das Programm führt die Perspektiven der Wertsteigerung und Kostensenkung mit einer Service- und Qualitätsorientierung in einem kompletten Leistungsangebot zusammen. Wesentlich für das Etablieren dieser ganzheitlichen Sichtweise ist das konsequente Vernetzen bisher häufig noch getrennter Handlungsfelder:

**Exzellenz-Bausteine –
Handlungsfelder von
METIS CREM Performance®**



METIS CREM Performance® – das erste ganzheitliche Optimierungsprogramm bietet besondere Vorteile:

- Stimmt zur Erhöhung der Wertschöpfung alle Handlungsfelder aufeinander ab
- Erzielt gesteigerte Leistung aus bestehenden Strukturen und vermeidet Insellösungen
- Identifiziert kurzfristig umsetzbare Optimierungsansätze schnell und zuverlässig
- Kategorisiert und priorisiert Verbesserungsmaßnahmen nach Kosten/Nutzen

**Dauerhafter Erfolg durch
strukturierte Vorgehensweise
und individuelle Lösungen**

Im Rahmen von METIS CREM Performance® geht es darum, umfassende Expertise und Erfahrung in den einzelnen Handlungsfeldern mit einer ganzheitlichen Ausrichtung zu verknüpfen.

Wir begleiten Sie als unabhängiger Dienstleister bei allen notwendigen Schritten zum gezielten und unternehmensspezifischen Aufbau eines exzellenten Immobilienmanagements.

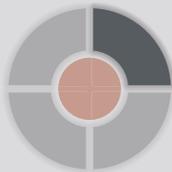
Entwickeln und Operationalisieren der Immobilienstrategie



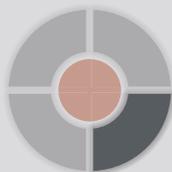
Strukturieren und Gestalten des Immobilienbestands



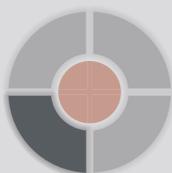
Bereitstellen von Immobiliendienstleistungen



Optimieren von Abläufen und Strukturen



Messen der Zielerreichung und Qualitätsverbesserung



Unser Leistungsangebot

- Ableiten einer kennzahlengestützten Immobilienstrategie zum Erfüllen der Unternehmensziele
 - Integrieren in die unternehmensweiten Planungs- und Steuerungssysteme (ROCE, Balanced Scorecard etc.)
 - Entwickeln und Implementieren von Anreizsystemen zum Sicherstellen der Zielorientierung im CREM
 - Einführen zertifizierter Sicherheits-, Ethik- und Umwelt-/Energiesstandards
 - Konzeptionieren von Vorgaben und Richtlinien für einen unternehmensweiten Rollout
-
- Performance-Analysen von Immobilienflächen sowie Bewerten der Risiken auf lokaler und nationaler Ebene
 - Prüfen von Möglichkeiten zum Optimieren des Immobilienbestands und der Flächennutzung
 - Identifizieren und Umsetzen von Unternehmens-/Nutzeranforderungen an die Arbeitsplatzgestaltung
 - Koordinieren der Nutzeranforderungen bei lokalen/ internationalen Ansiedlungs- und Expansionsvorhaben
 - Erarbeiten von Objektstrategien sowie Planen von (Des-)Investitions- und Vermarktungsmaßnahmen
-
- Erfassen, Überprüfen und Neuverhandeln von Dienstleisterverträgen anhand von Marktvergleichen
 - Definieren standardisierter Leistungskomponenten sowie bedarfs-/marktgerechter Service Level Agreements
 - Einführen leistungsabhängiger Anbietervergütung und angemessener Kostenverrechnung mit Nutzern
 - Prüfen einer stärkeren Einbeziehung externer Dienstleister in Steuerungs- und Leistungsaufgaben
 - Implementieren eines Systems zur regelmäßigen Kontrolle der Dienstleisterqualität und Nutzerzufriedenheit
-
- Ausrichten und Verankern ganzheitlicher, standortübergreifender CREM-Strukturen (Shared Services etc.)
 - Optimieren von Arbeitsabläufen, technischer Unterstützung und Schnittstellen zu anderen Bereichen
 - Planen des quantitativen und qualitativen Ressourcenbedarfs (Personalbedarfsrechnung, Materialeinkauf)
 - Prüfen, Bewerten und Umsetzen von In- und Outsourcingvorhaben zur Optimierung der Eigenleistungstiefe
 - Übernehmen von Projektleitungsfunktionen (Change Management, Erstellen der Business Cases etc.)
-
- Herstellen der Datentransparenz und -konsistenz durch einheitliche, unternehmensweite Erfassung
 - Identifizieren, Abstimmen und Implementieren von Steuerungskennzahlen (Key Performance Indicators)
 - Einbeziehen von aktuellen externen Vergleichswerten durch Nutzung der „Investment Property Databank“
 - Gewährleisten eines effizienten, adressatenorientierten Reportings in unterschiedlicher Detaillierung
 - Aufsetzen und Implementieren kontinuierlicher Leistungsverbesserung



METIS – Ihr Partner für exzellente CREM-Performance

METIS Management Consulting ist eine Beratungsgesellschaft, die ihre Kunden von der Strategieentwicklung bis hin zur Realisierung der von ihr erarbeiteten Konzepte unterstützt.

Im Rahmen unserer Branchenspezialisierung auf die Finanzindustrie haben wir in den letzten Jahren führenden Banken und Versicherungen bei der Neuausrichtung ihres Corporate Real Estate Managements geholfen. Die Vielschichtigkeit der in diesem Zusammenhang bearbeiteten Themen hat uns die Möglichkeit eröffnet, eine umfassende funktionale Expertise im Immobilienmanagement zu entwickeln, die wir heute zum Nutzen unserer Kunden auch in anderen Branchen einsetzen.

Wir sind mit den Herausforderungen des Immobilienmanagements aus langjähriger Projekterfahrung bestens vertraut. Deshalb entwickeln wir nicht nur innovative und dauerhaft wertschaffende Lösungen, sondern stehen Ihnen auch beim effizienten Umsetzen der Maßnahmen und der Akzeptanzsicherung gegenüber den Betroffenen zur Verfügung.

**Wir freuen uns auf
den Dialog mit Ihnen**



Andreas Bornemann
Managing Partner



Dr. Alexander Elsner
Managing Partner

METIS Management Consulting GmbH

Maximilianstraße 36, D-80539 München
Tel. +49 89-520389-0, Fax +49 89-520389-29
www.metis-mc.com

Mehr zu unserem Ansatz, dem Angebot und Referenzbeispielen finden Sie unter
www.crem-performance.com



METIS CREM Performance® Programm

Individuelle Lösungen mit dauerhafter Wirkung