

Immobilienkapital analysieren

Assets auf die Firmenstrategie ausrichten

Immobilien sind eines der teuersten Wirtschaftsgüter. Sie müssen nachhaltig die Unternehmensstrategie untermauern und als Asset einen passenden Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten. Der ganzheitliche Beratungsansatz der REM Assets AG, Stuttgart, zielt darauf ab, eine Immobilie abgestimmt auf die Unternehmensstrategie optimal zu gestalten und zu nutzen: Die Stuttgarter analysieren das Immobilienkapital und entwickeln eine auf die Unternehmensziele abgestimmte Immobilienstrategie.

Im Unternehmen Weleda AG, Schwäbisch Gmünd, wurde, ganz aktuell, eine Kommunikationsanalyse zur Optimierung der Kommunikation (Meetings, Workflows, Informationsnetzwerke, Kommunikationsverbindungen) durchgeführt, um dadurch die Leistungsfähigkeit des Unternehmens zu erhöhen. Schwerpunktmäßig mit dem Ziel, die Ergebnisse der Analyse als Grundlage für ein ökonomisches Flächenmanagement und eine prozessorientierte Besiedlungsplanung zu verwenden. Die Datenerhebung bei 618 Mitarbeitern erfolgte durch das Web-basierte Umfragesystem von REM Assets und wurde mittels einer Netzwerkanalyse ausgewertet und visualisiert sowie die Kommunikations- und Prozessschnittstellen im Unternehmen im Anschluss durch ein Software-gestütztes Verfahren kostengünstig modelliert und optimiert.

Liegenschaft aktuell hat es genau wissen wollen und bei dem Schwäbisch Gmünder Unternehmen Weleda nachgefragt. Erk Schuchhardt, Vorsitzender der Geschäftsleitung, stand Rede und Antwort.

REM Assets setzt Ihre Immobilie in Beziehung zu den anderen Bereichen beziehungsweise Funktionen des Unternehmens und bewertet die Wechselwirkungen. Daraus entwickelt es eine Konzeption und

begleiten Sie im Hinblick auf Finanz- und Kapitalverbesserung. Wie kamen Sie zur Kommunikationsanalyse und zur REM Assets AG?

Aufgrund von Raumplanungen (als Teilmodul der bisherigen Immobilienstrategie) am Standort Schwäbisch Gmünd (Umzüge, auch Ausweichräume, Büroplätzebedarf) kamen wir auf Empfehlung eines unserer Geschäftsführer zur Firma REM Assets. Im Laufe der Gespräche wurde uns von REM Assets



Erk Schuchhardt stand Liegenschaft aktuell Rede und Antwort. Seine Erfahrungen mit REM Assets sind durchweg positiv.

dann das Zusatzmodul Kommunikationsanalyse offeriert und dargestellt.

Was waren die Entscheidungsgründe zum Einsatz der Kommunikationsanalyse?

Hier ging es um eine prozessorientierte Betrachtungsweise der teilweise historisch wie auch raumbedingt gewachsenen Verteilung der einzelnen Funktionen des Unternehmens. Wir wollten feststellen, welche notwendigen Beziehungen zwischen einzelnen Funktio-

nen im Ist-Zustand (basiierend auf nachvollziehbaren Beziehungen) bestehen, um daraus eine sinnvolle, zukunftsorientierte Zuordnung der Prozesse mit ihren Funktionen vornehmen zu können.

War die Verknüpfung Immobilienstrategie mit Kommunikationsanalyse sinnvoll?

Ja, da daraus die tatsächlichen Bedarfe an Zusammenarbeit zwischen den Funktionen beziehungsweise Teilprozessen ersichtlich wurden. Hier ging es um Fragen der arbeitstechnisch notwendigen Beziehungen, Anzahl der Meetings, Dauer der Meetings, Wegezeiten zwischen den einzelnen Funktionen. Diese Ergebnisse sind ein wertvoller Meilenstein für die weiteren Planungen der Immobilienstrategie.

Wie gestaltete sich die Situation bei Ihnen im Unternehmen vor dem Einsatz der Kommunikationsanalyse?

Die Situation war, dass wir über Jahre hinweg mehrere Funktionen aufgrund einer gegebenen Anordnung von Gebäuden (Eigenbesitz und angemietete Räumlichkeiten) anordnen mussten. Daraus ergaben sich unterschiedliche Schnittstellen, die zu längeren internen Laufzeiten geführt haben.

Hat das Thema Bürokonzepte an Bedeutung für Sie gewonnen, nachdem die Arbeits- und Kommunikationsgeflechte der Mitarbeiter deutlich wurden?

Hier wurde klarer, welche Funktionen aufgrund einer höheren prozessorientierten Zusammenarbeit in welchen zukünftigen Bürokonzepten gedacht werden können. Unter Beachtung der Kommunikationsbedarfe der einzelnen Funktionen.

Gibt es Handlungsbedarf bezüglich der Ergebnisse der Kommunikationsanalyse zur Ist-Situation?

Ja, hier können wir aufgrund der Erhebung der Ist-Situation der Kommunikationsanalyse eine zukunftsorientierte Anordnung innerhalb der bestehenden Immobilien realisieren. Dies bedeutet unter anderem, dass wir Umzüge und neue Bürokonzepte umsetzen werden.

Gab es Situationen in der Erarbeitungsphase, mit denen Sie nicht gerechnet haben?

Es gab durch die Transparenz der Kommunikationsbeziehungen klare Vorstellungen, welche Bereiche wie zukünftig effizienter zusammenarbeiten können. Dies wurde von den betroffenen Bereichen so erkannt und als sehr positive Unterstützung für die gedachten Prozesse erlebt.

In welchem Verhältnis steht der Kosteneinsatz für Beratung zu den Potenzialen, die sich aus der Kommunikationsanalyse ergeben?

Das Verhältnis der Beratungskosten zu den erhobenen Potenzialen ist betriebswirtschaftlich sehr erfreulich. Für unser Projekt sehen wir ein Verhältnis von 1:5 zwischen Beratung und Potenzial.

Würden Sie die Situation noch einmal so angehen?

Ganz bestimmt, die Methodik brachte uns mit relativ geringem internen Aufwand durch die Unterstützung der Arbeit von REM Assets eine außerordentlich transparente Darstellung sowohl der Ist-Situation als auch der Potenziale, die wir jetzt benötigen, um die Umsetzung angehen zu können. Mit der notwendigen Kostensicherheit können wir auch unsere internen Zukunftsplanungen sehr gut mit den Ergebnissen von REM Assets zur Verbesserung der Prozesse in Schwäbisch Gmünd benutzen. red

www.rem-assets.de