

Reduzierung der Total Cost of Occupancy

AOS
Studley



Inhalt

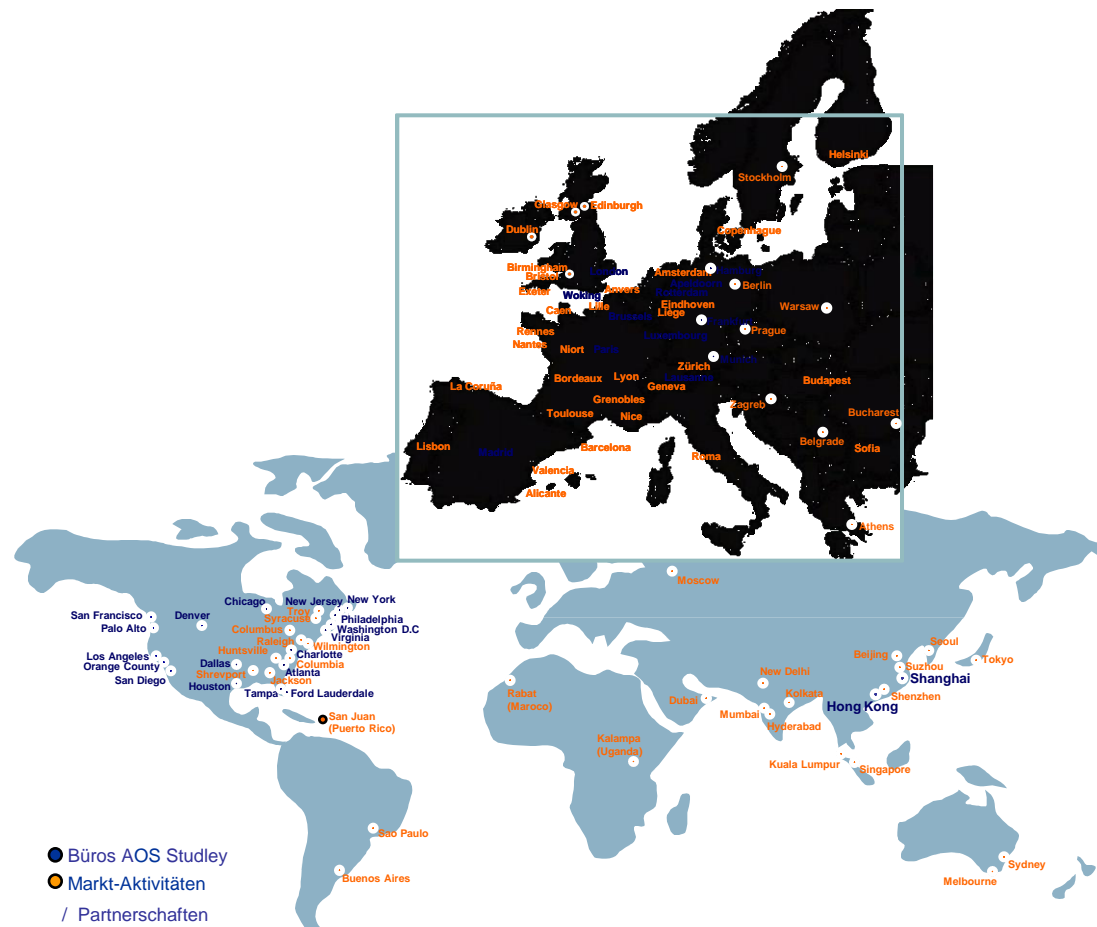
- *Wer wir sind*
- *Was sind Total Cost of Occupancy (TCO)?*
- *Wie wir vorgehen, um Ihre TCO zu reduzieren*
- *Welche Ergebnisse wir erzielen konnten*

AOS Studley Beratungsleistungen

Real Estate Consulting	Neubau-Projekte	Innen-architektur & Design	Relocation Management	Arbeits-organisation
<ul style="list-style-type: none">• Real Estate - Strategien• Kosten-reduzierung• Entwicklung von Tools zur Entscheidungsfindung• Nutzervertretung (Tenant Representation)• Unterstützung bei Vertragsverhandlungen• Bewertung von An- und Verkäufen	<ul style="list-style-type: none">• Projektmanagement• Raum- und Funktionsprogramm• Leitung und Organisation von Wettbewerben• Planungs- und Budgetkontrolle• Expertisen zu "Green buildings"• Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none">• Interior Design• Optimierung der Belegungsplanung• Change Management• Flächenplanung• Arbeitsplatzbewertung• General unternehmer	<ul style="list-style-type: none">• Globale Koordination und Projektmanagement• Kommunikation• Umzugsplanung• Mitarbeiterinfo am neuen Standort	<ul style="list-style-type: none">• FM Consulting• Flächenmanagement• Office Relocation Management• Management der IT-Systeme• Analyse von Leistungsindikatoren• Change Management & Kommunikation

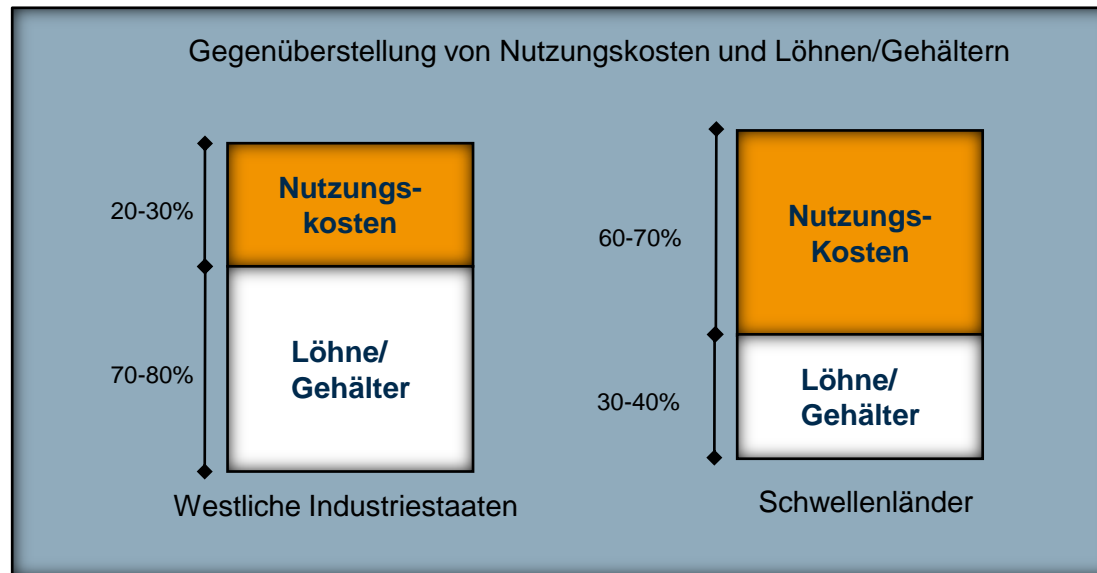
AOS Studley Leistungspotential

- AOS Studley ist weltweit mit mehr als 1.000 Mitarbeitern vertreten.
- Umsatz 2007: 75 Mio. € in Europa mit mehr als 500 aktuellen Kunden.



Total Cost of Occupancy (TCO)

Wieviel kostet jeder Mitarbeiter das Unternehmen ?



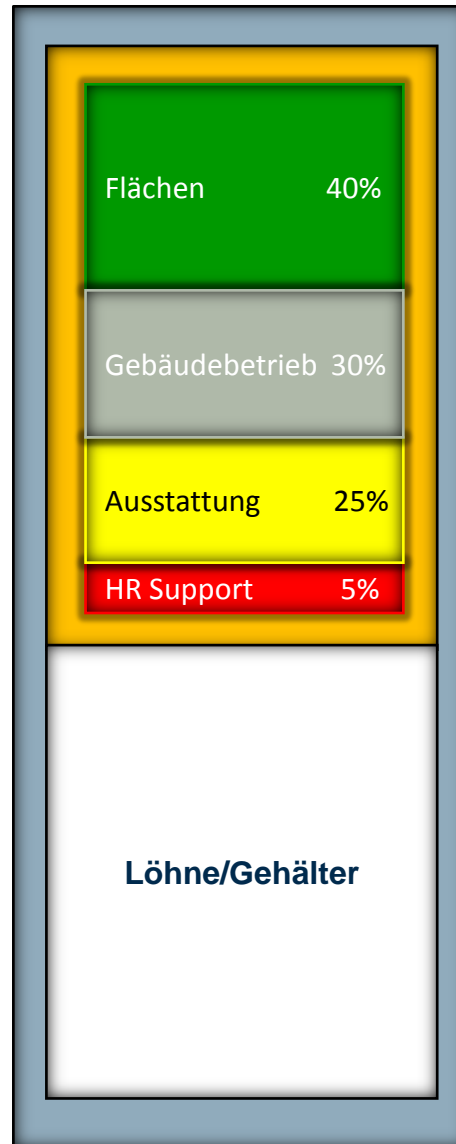
Real Estate ist ein **BEDEUTENDER ANSATZPUNKT** zur Kostenreduzierung
und ein wichtiger Mechanismus zur Produktivitätssteigerung.

Total Cost of Occupancy (TCO)

- 1.1 Miete
- 1.2 Steuern, Gebühren
- 1.3 Investment

- 3.1 Mobiliar
- 3.2 IT
- 3.3 sonstige Ausstattung

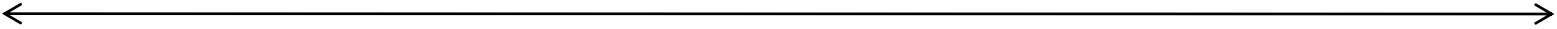
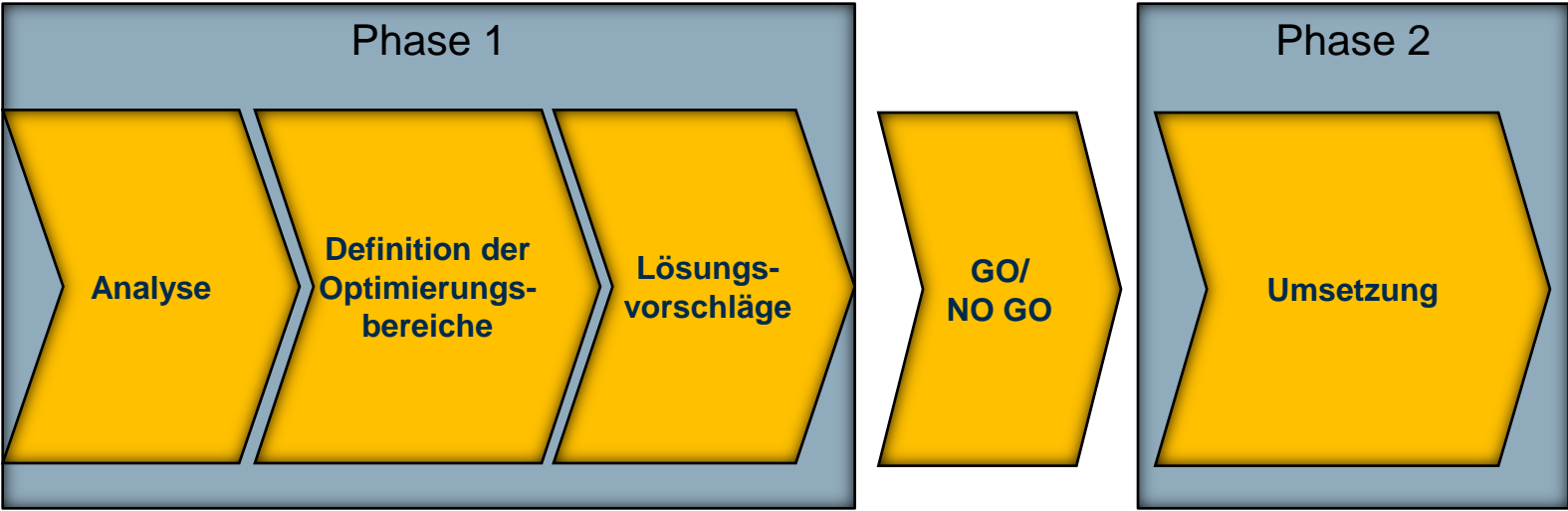
- 4.1 FM - Management
- 4.2 Real Estate Management
- 4.3 IT – Netzwerke
- 4.4 IT – Arbeitsplätze
- 4.5 sonstige



- 2.1 Leistungen Vermieter
- 2.2 obligatorische Kosten
- 2.3 exklusive Energiekosten
- 2.4 gemeinsch. Energiekosten
- 2.5 Instandhaltung Gebäudestruktur
- 2.6 Instandhaltung im Gebäude
- 2.7 Optimierungen
- 2.8 Technische Dienste
- 2.9 Sicherheit
- 2.10 Catering
- 2.11 Empfang/Postverteilung
- 2.12 Archivierung
- 2.13 Warenanlieferung

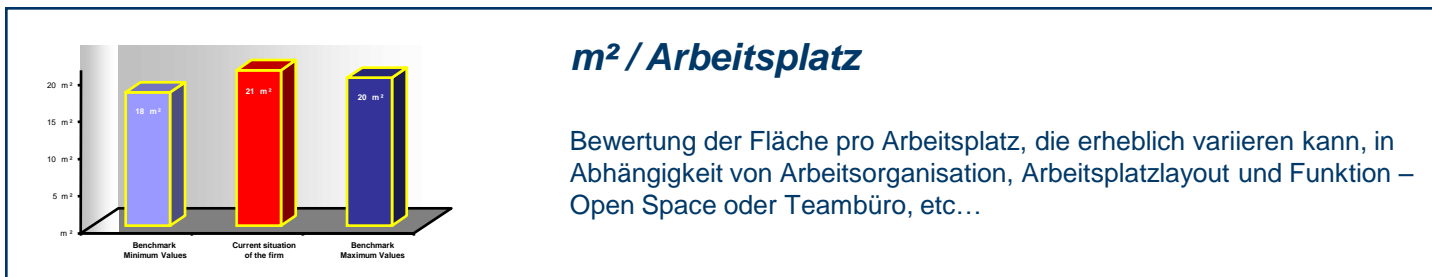
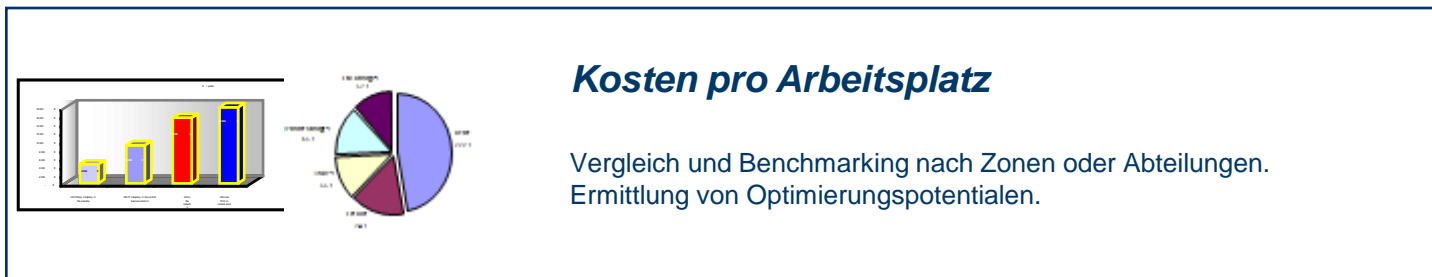
siehe Anhang 1 für weitere Details zur Kostenanalyse.

Unsere Vorgehensweise zur Reduzierung der TCO

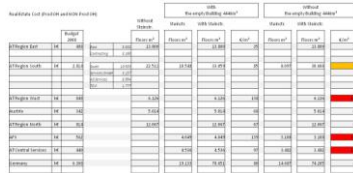


AOS Studley arbeitet zu 100% auf Erfolgsbasis

Analyse (1/2)



Analyse (2/2)



Abteilung	Mitarbeiter	Gebäude A			Gebäude B			Gebäude C		
		Messung 1	Messung 2	Messung 3	Messung 1	Messung 2	Messung 3	Messung 1	Messung 2	Messung 3
Abteilung 1	10	1.2	1.5	1.8	1.1	1.4	1.7	1.3	1.6	1.9
Abteilung 2	15	1.5	1.8	2.1	1.4	1.7	2.0	1.6	1.9	2.2
Abteilung 3	20	1.8	2.1	2.4	1.7	2.0	2.3	1.9	2.2	2.5
Abteilung 4	25	2.1	2.4	2.7	2.0	2.3	2.6	2.2	2.5	2.8
Abteilung 5	30	2.4	2.7	3.0	2.3	2.6	2.9	2.5	2.8	3.1

Internes Benchmarking

Nutzungsvergleich zwischen Gebäuden, Bereichen und Abteilungen



Geographische Verteilung

Identifikation aller Standorte, der benachbarten und verbundenen Standorte

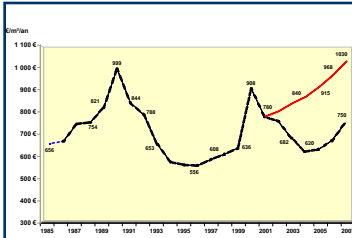


Firmenkultur

Kenntnis der Firmenkultur, der Organisationsstruktur und Identifikation der Problemfelder bei Veränderungen

Ansatzpunkte (1/3)

Ausgangssituation



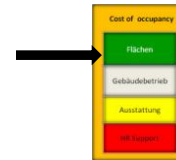
Miete oberhalb der marktüblichen Miete

Überproportional hohe Mietkosten.

mögliche Lösungsansätze

marktübliche Miete

Neuverhandlung des Mietvertrags oder Standortwechsel.



Niederlassungen an diversen Standorten

Wachstum durch Akquisitionen führt zu einer geographischen Zersplitterung. Internes Wachstum mit geringer Flächeneffizienz.

Reduzierung der Standorte

Konzentration auf eine reduzierte Anzahl von Standorten. Alternativ Reorganisation der Flächen für die bestehenden Standorte.



Hoher Betriebs- und Energieaufwand

Versorger, Gebäudestruktur und Gebäudebetrieb können erheblich zwischen einzelnen Gebäuden variieren.

Optimierung von Verbräuchen und Beschaffung

Bedarfsanalyse und Optimierung des gegenwärtigen Betriebs- und Energieaufwands.



Ansatzpunkte (2/3)

Ausgangssituation

Fehlen von Standards

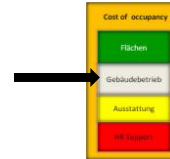
Die Standardisierung von Flächen entsprechend der jeweiligen Nutzung kann die Flexibilität und Flächenwirtschaftlichkeit erhöhen.

Choix d'aménagement Mode d'utilisation des surfaces	Etiquette actuelle	Bureau classique	Bureau moderne	Aménagement optimal
	20,0 m ² /poste	18,0 m ² /poste	18,0 m ² /poste	11,0 m ² /poste
Cost of possession	-0,05 M€	-0,10 M€	-0,10 M€	-0,20 M€
Cost of occupancy	0%	-2%	-1%	-2%
Cost 200 m ²	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€
Cost 200 m ² opt.	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€
Cost 200 m ² diff.	-0,05 M€	-1,10 M€	-1,10 M€	-1,10 M€
Cost 200 m ² %	-0,5%	-11%	-11%	-11%
Cost 100 m ²	5,0 M€	5,0 M€	5,0 M€	5,0 M€
Cost 100 m ² opt.	5,0 M€	5,0 M€	5,0 M€	5,0 M€
Cost 100 m ² diff.	-0,05 M€	-1,10 M€	-1,10 M€	-1,10 M€
Cost 100 m ² %	-1,0%	-22%	-22%	-22%

mögliche Lösungsansätze

Richtlinien schaffen

Einführung von Flächenstandards für Geschäftsbereiche, Funktionen oder geographische Regionen.



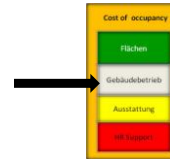
Geringe Wirtschaftlichkeit der Geschossflächen

Die Nutzung der Geschossflächen kann optimiert werden, in Anpassung an den tatsächlichen Bedarf.



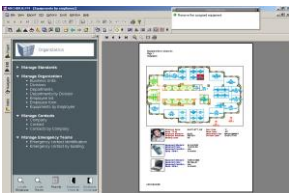
Flächen flexibel nutzen

Machbarkeitsanalyse in Abstimmung mit Personal- und Organisationabteilung, Einführung von Mehrfachbelegungen der Flächen, wie z.B. Desk Sharing, Virtual Office, Hoteling -Konzepte.



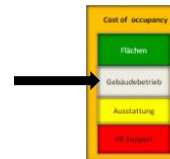
Unregelmäßige und unstrukturierte Prüfung des Immobilienbestands

Mangelhaftes Management des Immobilienbestandes. Schwierige Kostenkontrolle. Mangelhafte Kenntnis der Mietverträge.



IT-unterstütztes Real Estate Monitoring

Erstellung und Einführung von Werkzeugen für das Berichtswesen, Prüfung und Kontrolle der Total Cost of Occupancy.



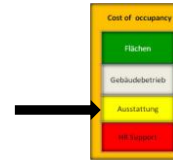
Ansatzpunkte (3/3)

Ausgangssituation



Mangelhafte Arbeitsplatzgestaltung

Arbeitsplätze sind unterschiedlich ausgestattet, unflexibel, und nicht an die aktuelle Arbeitsorganisation angepasst.



mögliche Lösungsansätze

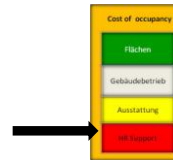
Funktionale Arbeitsplätze

Definition angemessener Standards für die Arbeitsplätze, angepasst an die Funktion, die Nutzung und IT - Standards (WLAN, Flachbildschirme, Virtual Office etc...).



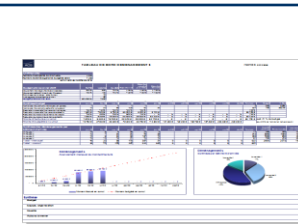
Vielzahl von FM-Dienstleistern

Die Bandbreite der Facility Management Dienstleister ist nicht optimal angepasst an die funktionalen und geographischen Anforderungen.



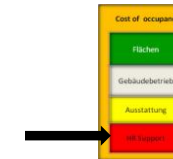
Ausschreibungen für eine reduzierte Anzahl von FM-Dienstleistern

Ausschreibungen für eine optimierte Anzahl von FM-Dienstleistern.



Geringe Qualität der FM - Dienstleistungen

Geringes Feedback der Nutzer, lange Reaktionszeiten, Leistungsqualität unter dem gängigen Marktniveau.



Neudefinition der Dienstleistungen

Ausarbeitung und Einführung von Service Level Agreements und wesentlichen Leistungsindikatoren.