

Fotos: Evonik



Der Evonik-Campus in Essen

# Umfassende Prozessharmonisierung

## Evonik Industries optimiert sein internationales Real Estate Management

Ein Tätigkeitsfeld der Evonik Technology und Infrastructure GmbH ist der effiziente Betrieb und die professionelle Steuerung von Gebäuden in Europa. Für die Unterstützung der Managementprozesse dieses umfangreichen Asset-Portfolios war eine Vielzahl von unterschiedlichen IT-Lösungen an unterschiedlichen Standorten im Einsatz. Doch dies sollte im Zuge eines Konzern-Projektes ein Ende haben...

**F**ür das Projekt „One CAFM“, das die Synchronisierung dieser vielfältigen Softwarelösungen im Industrial Real Estate Management (IRE) von Evonik zum Ziele hat, wurden folgende übergeordnete Ziele formuliert. Die Wettbewerbsfähigkeit des Kerngeschäftes zu fördern, den Chemiestandorten die Mietfläche preislich attraktiv zur Verfügung zu stellen, und vor allem die vorhandene Transparenz noch zu steigern, wo welche Flächen noch unbelegt sind und man daher sukzessive verdichten kann. Im Rahmen der Steuerung des globalen Asset Portfolios stellt Dr. Hans-Rolf Lausch, Leiter des IRE bei Evonik fest: „Professionelle Prozesse und Reporting-Strukturen sind für das Managen der Assets immens wichtig, um die im Evonik-Konzern vorgegebenen Ziele zu erreichen.“

Beides benötigt selbstverständlich eine standortübergreifende, zukunftsfähige und praxiserprobte Softwareunterstüt-

zung. Dies impliziert auch eine Harmonisierung bestehender Applikationen unter der Zielsetzung eines Best Practice.

### Umfangreiches Anforderungsprofil und Systemauswahl

Um die geeignete Softwarelösung zu finden, die den umfangreichen Anforderungskatalog bezüglich Systemeigenschaften erfüllt, wurde ein Auswahlverfahren durchgeführt. „Wir wollen Auswertungen dahingehend fahren können, welcher Kunde welche konkrete Flächengröße benötigt und möchten dies zu unserem aktuellen KPI in Beziehung setzen“, gibt Boris Heidicker, Leiter Industrial Real Estate Management Cluster Nord, wesentliche Elemente der Zielrichtung vor.

Aus diesem Verfahren ging die speedikon FM AG als am besten geeigneter Projektpartner hervor. Entscheidungskriterien waren die vollumfängliche Erfüllung der Anforderungen des Lasten-

heftes, hohe Systemflexibilität und Anpassbarkeit durch weitreichende Konfigurationsmöglichkeiten sowie eine intuitive und selbsterklärende Benutzerführung. „Bereits in der Bieterpräsentation des südhessischen IT-Unternehmens haben wir uns stark wiedergefunden“, beschreibt Heidicker seinen Eindruck. „Zudem war neben umfassender und schneller Auswertbarkeit auch die Wirtschaftlichkeit des Angebotes ein wichtiger Faktor in unserer Entscheidungsfindung.“

### Unterstützung der zentralen Prozesse

Gleich nach Projektstart fokussierte man auf die vier Kernprozesse Flächenmanagement, Vermietung, Leistungsabrechnung und Reporting, die einer Priorisierung unterworfen waren, wobei man in der Vorgehensweise einen Prozess nach dem anderen in Angriff nahm und nicht alle Prozesse gleichzeitig.



Ziel des Projektes „One CAFM“ war u.a. die Wettbewerbsfähigkeit des Kerngeschäftes zu fördern und den Chemiestandorten die Mietfläche preislich attraktiv zur Verfügung zu stellen

„Für jeden Prozess gab es einen speziellen Verantwortlichen, und die Methodik hat sich bewährt“, unterstreicht Boris Heidicker. Erst wenn eine Prozessbearbeitung abgeschlossen war, wandte man sich der nächsten zu. Ende 2016 waren dann alle Gebäude mit Stammdaten im Bereich Flächenmanagement im System integriert, sowie die komplette Leistungsabrechnung für Vermietung und das diesbezügliche Reporting implementiert.

Das Reporting stellt die Basis für die strategische Steuerung des Asset-Portfolios im Konzern dar. Neben den Kennzahlen zur Verbesserung der Flächeneffizienz liefert es auch unverzichtbare Informationen zu Immobilienkosten und Gebäudezustand.

Diese vier Prozesse werden professionell unterstützt, wie Heidicker betont, wir haben jetzt Stammdaten von 500 Gebäuden im System. Viele Nutzeffekte und große Vorteile haben sich inzwischen herauskristallisiert. Die FM-Prozesse sind über alle Standorte hinweg harmonisiert. Jeder einzelne Standort war für sich generisch gewachsen, hatte eine eigene Struktur und setzte unterschiedliche Softwarewerkzeuge und CAFM-Systeme ein. Dies machte die jeweiligen Auswertungen umfangreich und redundant.

Jetzt haben wir durch den Einsatz von „speedikon C“ eine zentrale, vereinheitlichte Datenbasis, die uns beim Erreichen unserer übergeordneten Ziele bestmöglich unterstützt. Dies ist wichtig,

denn wir treten jetzt vermehrt als Dienstleister für Gebäudestammdaten auf und sind gegenüber unseren Kunden sofort und belastbar auskunftsfähig bezüglich Flächenverfügbarkeit und Leerstandquote“.

### Nutzen der Systemeinführung

Ein großer Vorteil des nun einheitlichen Systems besteht darin, dass Vermietungs- und Abrechnungsprozesse über alle Standorte hinweg glattgezogen wurden. Wo früher standortbezogen berichtet werden musste, werden heute aus dem System die Mietdaten kohärent und standortübergreifend extrahiert, wo welcher Kunde Flächen angemietet hat. In dieser Optimierung ist ein indirekter monetärer Nutzen impliziert, der in Verringerung der Fehlerhäufigkeit, Steigerung der Qualität und stetiger Professionalisierung insgesamt besteht. „Dies ist alles nur deshalb möglich, weil wir in unserer Dienstleistungsfunktion als zentrale, konsistente Datenbasis und kundenorientierter Lieferant fungieren“, stellt Boris Heidicker zufrieden fest. Das betrifft auch Bereiche wie das Management von Druckern. Es gibt ein regelrechtes „Printer Fleet Management“. Es wird im Grundriss abgebildet, wo genau welcher Drucker steht. Warum? „Der Drucker muss im Rahmen eines bestimmten Richtwertes erreichbar sein“, erklärt Boris Heidicker. Hier liefert „speedikon C“ sowohl die Abstands- als auch die Inventarisierungsinformation. In seiner Bereitstellungsfunktion nimmt

das Industrial Real Estate Management inzwischen die Rolle eines Centers of Excellence ein und kann sofort die Antwort auf die Fragen liefern: Wo sind im bestimmten Standort noch Büros frei, oder: Wo kann sich ein Chemiestandort labormäßig noch ausbreiten.

Diese unverzichtbaren Informationen führen auch zur Vermeidung von nicht notwendigem Investment weiterer Anmietung, was sofort auf der Habenseite zu verbuchen ist. Darüber hinaus ist Evonik nun viel schneller und effizienter bei strategischen Asset-Entscheidungen. Das bringt Vorteile, Zeitersparnis und Beschleunigung des Prozesses.

„Unsere Kunden haben Zeitgewinn, sich am Markt auszurichten, und Time to Market ist für das Kerngeschäft unseres Konzerns ein entscheidender Faktor. Der Nutzen des neuen Systems ist multifaktoriell“, betont Heidicker. Durch die Zentralisierung der Prozesse werden die Ressourcen an den Standorten spürbar entlastet.

### Softwareergonomie und Systemhandling

Die Software-Oberfläche mit ihrer Kacheloptik wird von den Anwendern aus unterschiedlichen Abteilungen mit verschiedenen Anwenderprofilen als intuitiv bedienbar und selbsterklärend empfunden. „Ich bekomme durchweg positives Echo, dass die Kollegen sich mit dem System wohlfühlen“, konstatiert Heidicker. Die Software muss ja nicht nur dem Controller nutzen, sondern auch dem Reinigungs- und Vermietungsmanager dienlich sein.



### So gelingt die Umsetzung

Für das zukünftige Projekt wurden die Gebäudestammdaten erfasst und aus unterschiedlichen heterogenen Datenquellen wie CAD und Excel zusammengezogen. Ein kompetenter Prozessverantwortlicher hat die Vereinheitlichung der Datengrundlage begleitet. Daraufhin wurde der Vermietungsstatus ermittelt, die Kostenstelle aus SAP gezogen und die Vermietungssituation über alle zehn deutschen Standorte in „speedikon C“ abgebildet. „Im Reporting, das wir aufgesetzt haben, erhalten wir die gewünschten Kennwerte und sehen jetzt nicht nur den Flächenverbrauch pro Mitarbeiter, sondern auch die vermietete Fläche je Kundenbereich. Natürlich erfassen wir auch die Leerstandquote. Unsere Kunden aus den Chemiesegmenten sind mit uns in der Abstimmung, welche Flächen optimiert werden können“, erläutert der Leiter Cluster Nord.

„Hervorzuheben ist das Eindenken in die Prozesse, das den für uns zuständigen Consultant auszeichnet. In den Besprechungen zur Findung des jeweiligen Best-Practice Prozesses zeigt sich seine umfangreiche Erfahrung und Projektpertise. In den Standorten werden die einzelnen Prozessschritte in den jeweiligen Gruppen besprochen. Wir treffen ja immer eine gemeinschaftliche Entscheidung für den jeweiligen Best Practice“, betont Boris Heidicker.

### Ausblick

Ganz oben auf der Agenda für die nahe Zukunft steht die Internationalisierung.

So ist man mit den internationalen Standorten bereits unterwegs und zielt darauf ab, auch dort die Prozesse zu harmonisieren sowie zu zentralisieren, damit man auch international die gleichen synchronisierten Auswertungen fahren kann. „Als Center of Excellence bieten wir den einzelnen Ländern unser systemisches Prozess- und Vorgehensmodell an, zeigen auf, welche Vorteile die einzelnen Standorte heute schon daraus ziehen, und wie die internationalen in gleichem Maße davon profitieren können. Je mehr Standorte im System aufgeschaltet sind, desto stärker multiplizieren sich die Nutzeffekte für den Evonik-Konzern durch die Internationalisierung des Real Estate Managements“, analysiert Boris Heidicker, um dann das klare Resümee zu ziehen: „Ich glaube sagen zu können, dass wir in der Branche schon einen Schritt voraus sind, da wir die Harmonisierung der Prozesse sowie die Synchronisierung bestehender Systeme konzernweit umsetzen.“

*Hans-Werner Eirich,  
Mitglied der Geschäftsleitung,  
speedikon Facility Management AG,  
Bensheim*

### Die Evonik Industries AG

mit Sitz in Essen ist ein weltweit führendes Unternehmen der Spezialchemie mit einer globalen Präsenz in mehr als 100 Ländern, wobei 75% des Umsatzes im Ausland generiert wird. Evonik als kreativer deutscher Industriekonzern fokussiert auf wachstumsstarke Megatrends wie Gesundheit, Ernährung, Ressourceneffizienz und Globalisierung. Im Jahr 2016 erwirtschaftete das Unternehmen mit 34.351 Mitarbeitern einen Umsatz von 12,7 Mrd. € bei einer Kapitalrendite von 14% und einem bereinigten EBITDA von 2,165 Mrd. €. Evonik konzentriert sich auf attraktive Wachstumsgeschäfte sowie aufstrebende Märkte und verbessert zudem kontinuierlich nicht nur seine Kosten-, sondern auch Technologiepositionen.