

## Externes und internes Benchmarking im Corporate-Real-Estate-Bereich einer führenden deutschen Universalbank

### Herausforderung

Ziel unseres Klienten war es, sein eigengenutztes Immobilienportfolio sowie das Management und den Betrieb dieser Immobilien durch externe und interne (Wettbewerbs-) Vergleiche auf Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungs-Potenziale hin zu untersuchen. Dazu musste zunächst eine einheitliche und vergleichbare Datengrundlage geschaffen werden, die auch speziell im Rahmen einer anstehenden Fusion Verwendung finden sollte. Darüber hinaus sollten die Kosten- sowie Reporting-Strukturen zukunftsfähig ausgerichtet und ein institutionalisierter, auf Kennzahlen basierender kontinuierlicher Verbesserungsprozess initialisiert werden.

### Ansatz

Die relevanten Immobiliendaten des eigengenutzten Portfolios wurden nach dem international anerkannten ITOCC-Standard (International Total Occupancy Cost Code) von IPD strukturiert erhoben. Auf Grundlage einer umfassenden Analyse der vorhandenen Kosten- und Flächendaten wurden Zuordnungsregeln und Matching-Tabellen erstellt und in eine individuell für den Klienten angepasste ITOCC-Datenbank eingespielt. Vordefinierte Reports und eine interaktive Auswertungs-Schnittstelle erlaubten die flexible Analyse der Kosten- und Flächeneffizienz auf unterschiedlichen Ebenen (u.a. Objekt, Organisationseinheit, Region, Geschäftsfeld). Im nächsten Schritt wurden zentrale Kennziffern des Instituts mit nationalen und internationalen Mitbewerbern verglichen. Auf Basis der Ergebnisse des externen Benchmarking sowie weiterer interner Abweichungsanalysen wurden Ansätze zur Kostenoptimierung identifiziert und in einem Handlungsprogramm zusammengefasst.

### Ergebnisse

Das nationale und internationale Benchmarking der nach ITOCC strukturierten Immobiliendaten ergab Potenziale zur Steigerung der Kosten- und Flächeneffizienz in Höhe von 15-30%. Mit dem METIS ITOCC-Tool wurde dem Kunden darüber hinaus eine individualisierte Datenbanklösung zur Klassifizierung und flexiblen Auswertung von Immobilienkosten und -flächen zur Verfügung gestellt, die zukünftige Analysen stark beschleunigt und die nachhaltige Vergleichbarkeit der Daten gewährleistet. Weitere Projektergebnisse umfassten:

- Schaffung der Datentransparenz und der Strukturen für Wettbewerbsvergleiche
- Standard-Reports basierend auf ITOCC-Kostenkategorien und Standard-Kennzahlenbaum
- Verzahnung der Kennzahlen mit dem bestehenden Management-Berichtswesen
- Umfangreiches Handlungsprogramm mit Maßnahmenpaketen

**Gerne stehen wir Ihnen auf Anfrage für weitere Auskünfte zur Verfügung.**