

Trends und Hintergründe: Krise ist ein Fremdwort – Rekordjahr im FM – WISAG: Freude über 2008, Zuversicht für 2009

Wohnungswirtschaft und Facility Management – ein unauflöslicher Widerspruch? Wohnungswirtschaft heute meint nein, deshalb berichtet FM-Experte Wolfgang Wissenbach in seiner Facility Management-Kolumne über Trends und Hintergründe aus der Branche.

Neues Konzept hat sich bewährt

Die Prüfung der Zahlen und die genaue Analyse der Besucherregistrierung und -befragung bestätigt nach einer Mitteilung der Me-sago den Erfolg der Facility Management 2009. Insbesondere der Besucherzuwachs um 17 Prozent zeige die Wichtigkeit und Attraktivität dieser Branchenplattform.

17 Prozent mehr Besucher

Insgesamt besuchten 3.292 Interessierte (Vorjahr: 2.811) vom 21. – 23. April 2009 die Messe in Frankfurt. Rund 70 Prozent der Besucher nehmen in ihren Unternehmen die Funktion der Geschäftsleitung oder der Technischen/Kaufmännischen Leitung ein bzw. sind im Facility Management beschäftigt. Fast 90 Prozent sind direkt an den FM-Entscheidungen ihres Unternehmens beteiligt. Über 50 Prozent stammen aus Unternehmen und Organisationen mit mehr als 100 Mitarbeitern. Lob zollten die Besucher den Ausstellern: 95 Prozent haben die von ihnen gesuchten Informationen voll oder teilweise gefunden. Über 80 Prozent wollen die Facility Management wieder besuchen.

Den Rückgang der Kongressteilnehmer von 287 im Jahr 2008 auf 242 in diesem Jahr begründet die Messegesellschaft mit der aktuellen Konjunktur. Viele Unternehmen seien bei Geschäftsreisen ihrer Mitarbeiter deutlich restriktiv und kürzen die Budgets für Aus- und Weiterbildung. Die Me-sago Messe Frankfurt GmbH wird für 2010 gemeinsam mit dem Kongress-Komitee ein Programm entwickeln, das den Mehrwert einer Teilnahme noch deutlicher sichtbar macht. Die Kombination von Messe und Kongress ist nach wie vor die effizienteste Möglichkeit, sich in Zeiten harten Wettbewerbs mit aktuellem Branchen-Know-how optimal zu rüsten.

Sehr gut bewährt hat sich die thematische Hallenaufplanung in FM-Dienstleister, CAFM-Anbieter und Weiterbildungsangebote. Dieses Konzept werde auch bei der Facility Management 2010 vom 9. bis 11. März in der neuen Halle 11 Berücksichtigung finden.

Krise ist ein Fremdwort

Die Finanzkrise trifft den deutschen Markt für Facility Services nur am Rande. Laut der neuesten Studie von Interconnection Consulting erreicht der Markt aller ausgelagerten Dienstleistungen während des Lebenszyklus eines Gebäudes im Jahr 2008 ein Volumen von 42,7 Mrd. Euro. Dieser Wert entspricht einem Wachstum von +5,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Höhepunkt des Wachstums ist erstmal erreicht, 2009 und 2010 ist mit abgeschwächtem Wachstum von 2,9 Prozent und 3,1 Prozent zu rechnen.

Der gesamte deutsche Markt für Gebäudedienstleistungen erreichte im Jahr 2008 ein Volumen von 93,2 Mrd. Euro und wuchs damit um +3,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das Verhältnis der internen, selbst erbrachten Leistungen, zu den externen, an einen Dienstleister ausgelagerten Services, lag 2008 bei 54 Prozent zu 46 Prozent. Bis 2012 wird sich dieses Verhältnis weiter angleichen, denn grundsätzlich wird der Kostendruck durch die angespannte finanzielle Situation die Auslagerung von Gebäudedienstleistungen eher fördern als behindern. Bis 2012 rechnen die Marktforscher mit einem durchschnittlichen Wachstum der externen Facility Services von 4,3 Prozent auf insgesamt 50,6 Mrd. Euro.

93,2 Mrd Euro für Gebäudedienstleistungen

Technische und infrastrukturelle Facility Services machen den Großteil des Marktes aus; insgesamt belaufen sich infrastrukturelle Dienste auf 43 Prozent bzw. 18,3 Mrd. Euro und die technischen Services auf 46,1 Prozent respektive 19,7 Mrd. Euro des externen Marktes. Mit 10,9 Prozent oder 4,7 Mrd. Euro des Marktes sind kaufmännische Dienstleistungen das kleinste Servicesegment.

Die Subvergabe durch Komplettanbieter stieg 2008 von 13,3 Prozent auf 14,2 Prozent der Leistungen. Deshalb haben Spezialisten bzw. Nischenplayer in Zeiten wachsender Subvergabe von Leistungen weiterhin ihre Daseinsberechtigung. Seit 2008 gehen führende FM Anbieter mit einer eigenen Kampagne als „Die Möglichmacher“ an den Start. Endlich muss man eigentlich sagen, denn die Bekanntheit und das Image der Facility Management-Branche hinken doch Lichtjahre hinter ihrer wirtschaftlichen Bedeutung hinterher.

Rekordjahr im FM

Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 2008 sind die führenden Facility Management-Unternehmen in Deutschland zweistellig gewachsen. Mit einem Rekordwachstum von durchschnittlich 12,5 Prozent wurde der Umsatzanstieg an der Marktspitze aus den Vorjahren sogar übertroffen (2007: 10,9 Prozent; 2006: 10,1 Prozent). Für das laufende Jahr rechnen die führenden Anbieter mit einem leichten Umsatzwachstum von durchschnittlich 3,5 Prozent. Das zeigt die aktuelle Lünendonk*-Liste 2009 „Führende Facility-Management-Unternehmen für infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement in Deutschland“. Das Jahr 2008 war nach dieser Studie unter anderem geprägt von zahlreichen Übernahmen und Outsourcing-Verträgen. Dennoch lag der Anteil des organischen Wachstums mit im Durchschnitt 72 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert (2007: 61 Prozent).

Wer sind die „Big five“

Das von Lünendonk berechnete Marktvolumen im FM wuchs 2008 um 7,8 Prozent auf 56,1 Milliarden Euro in Deutschland (2007: 52,0 Mrd. Euro). Hiervon entfallen 18,4 Prozent auf die Inlandsumsätze der 25 führenden FM-Unternehmen (10,3 Mrd. Euro) respektive 11,9 Prozent der Top 10 (6,7 Mrd. Euro). Die von den Lünendonk-Analysten ermittelten 25 führenden FM-Unternehmen sind im zurückliegenden Geschäftsjahr im Durchschnitt um 12,5 Prozent gewachsen. Die Top 10 haben – auch bedingt durch Zukäufe und Fusionen – durchschnittlich um 17,5 Prozent zugelegt.

Für das überproportionale Wachstum sorgten die starken Zuwächse von Bilfinger Berger Facility Services (+70 Prozent), WISAG Service Holding (+13 Prozent), Hochtief Facility Management (+22 Prozent), Voith Industrial Services (+24 Prozent), SKE Group (+20 Prozent) sowie von Klüh Service Management (+15 Prozent).

In der nach Inlandsumsatz sortierten Liste 2009 sind eine Reihe von Veränderungen festzustellen: Bilfinger Berger Facility Services setzt sich durch organisches Wachstum und die Übernahme der M+W Zander D.I.B. Facility Management erstmals an die Spitze. Die deutsche Service-Tochter des österreichischen Baukonzerns Strabag steigt durch die Übernahme der milliardenschweren DeTeImmobilien prominent auf Position 2 ein. Damit fällt die Dussmann Unternehmensgruppe auf den dritten Rank zurück. Neben Dussmann ist mit der Wisag Service Holding ein weiteres FM-Traditionsunternehmen innerhalb der „Big Five“ zu finden. Auf Rang 5 liegt mit Hochtief Facility Management erneut die Service-Tochter eines Baukonzerns.

WISAG: Freude über 2008, Zuversicht für 2009

Die WISAG Service Holding setzte im Geschäftsjahr 2008 ihre Erfolgsgeschichte konsequent fort. Das Unternehmen erzielte mit einer deutlichen Steigerung von 10,3 Prozent einen Umsatz von über 727 Mio. Euro. Die bodennahen Verkehrsdienste (Airport Services) sind in diesem Umsatz nicht mehr enthalten. Damit konnte die WISAG ihren Umsatz innerhalb der letzten fünf Jahre nahezu verdoppeln. Erneut erreichte die WISAG auch eine solide Ertragsquote, die 2008 bei 3,5 Prozent (Vorjahr: 3,9 Prozent) lag. Prozentual betrachtet, liege man leicht unter dem Vorjahr, habe in absoluten Zahlen aber wiederum zugelegt. Das stärkste Wachstum innerhalb der Sparten verzeichnete die WISAG Gebäude- und Industrieservice, die den Umsatz 2008 mit 183,3 Mio. Euro – im Vergleich zu 94,2 Mio. Euro im Vorjahr – nahezu verdoppeln konnte. Steigerungsraten von über 10 Prozent erzielten die Sparten WISAG Facility Management sowie die WISAG Gebäude- und Betriebstechnik. Erstere setzte 145,2 Mio. Euro um (2007: 128,3 Mio. Euro), die Gebäude- und Betriebstechnik erhöhte den Umsatz von 144,7 Mio. Euro 2007 auf 159,5 Mio. Euro im vergangenen Jahr. Die WISAG Gebäudereinigung weist für 2008 rund 193,3 Mio. Euro aus, im Jahr zuvor waren es 181,6 Mio. Euro. Eine Verbesserung der Umsatzerlöse erreichten auch die WISAG Sicherheitsdienste: Hier wuchs der Umsatz 2008 auf 117,8 Mio. Euro (2007: 111,4 Euro). Als wesentlichen Erfolgsfaktor nannte WISAG das ausgewogene Verhältnis zwischen infrastrukturellen und technischen Dienstleistungen, das bei jeweils 50 Prozent liegt. Erstmals wurde auf einer WISAG-Pressekonferenz über Eigenkapital gesprochen. Danach steht die WISAG auf soliden finanziellen Füßen und kommt ohne Fremdfinanzierung aus. Selbst die großen Zukäufe der jüngeren Vergangenheit hätten das Finanzpolster nicht belastet. In einer Befragung, die das Unternehmen beim Wettbewerb durchführen ließ, wurde die WISAG jüngst als „Wettbewerber Nummer 1“ genannt. Auf dieser Basis sieht man in Frankfurt beruhigt in die Zukunft, die aber nach wie vor schlecht zu prognostizieren sei.

Der „Wettbewerber Nummer 2“

Hochtief und Comfort: ein Center-Management

Hochtief Property Management und die Düsseldorfer Comfort Holding werden, vorbehaltlich der Zustimmung der Kartellbehörde, ein Joint-Venture zum Management von Handelsimmobilien gründen. Beide Unternehmen unterzeichneten eine entsprechende Vereinbarung. Die Corus GmbH wird Shopping-Center, Fachmärkte und Passagen mit einem Komplettangebot aus Center- und Property-Management-Leistungen betreiben. Corus wird als Spezialist für Einkaufszentren seinen Service vor allem Immobilieninvestoren anbieten, die Shopping-Center in ihrem Bestand halten, dafür aber kein eigenes Center-Management aufbauen wollen. Auch weitere ergänzende Leistungen, wie etwa integrierte Facility Management-Lösungen, stehen Corus über seine Partner zur Verfügung. Ziel ist es, die Kunden über den gesamten Lebenszyklus einer Einzelhandelsimmobilie hinweg ganzheitlich zu beraten und zu betreuen. Dazu zählt es beispielsweise auch, Einkaufs-Center zu restrukturieren oder unter regionalen Gesichtspunkten strategisch neu auszurichten.

Einkaufs-Center regional ausrichten

Gegenbauer gemeinsam mit Vivantes

Zum 1. Juni 2009 wurde die Gegenbauer Health Care Services GmbH mit umfangreichen Dienstleistungen für die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH beauftragt. Mit über 13 000 Beschäftigten und rund 5200 Betten in der Bundeshauptstadt ist Vivantes der

Auch Sonderleistungen in 12 Senioreneinrichtungen

größte kommunale Krankenhauskonzern Deutschlands und versorgt etwa ein Drittel der Berliner Bevölkerung medizinisch und pflegerisch. Im Rahmen eines Gemeinschaftsunternehmens mit Vivantes ist die Gegenbauer Health Care Services GmbH für das Management und die Durchführung der Unterhaltsreinigung, der Bettenaufbereitung sowie für Sonderleistungen in zwölf Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie vier Krankenhäusern verantwortlich. Das Gemeinschaftsunternehmen wird im Rahmen des auf zunächst drei Jahre angelegten und mit zwei Verlängerungsoptionen ausgestatteten Vertrages ein Auftragsvolumen von jährlich über 8 Mio. Euro umsetzen.

Voith meldet „erhebliche Spuren“

In einem Zwischenbericht meldet der Voith-Konzern für seinen Bereich Facility Services Europe deutliche Auftragsrückgänge. Die Krise habe „erhebliche Spuren“ hinterlassen. Im Gegenzug konnte Facility Services America einen Anstieg des Auftragsvolumens erreichen. Hier schlugen Neuaufträge aus dem vergangenen Jahr zu Buche. Insgesamt erreichte der Geschäftsbereich Industrial Services – bereinigt um Akquisitionseffekte – um 8,3 Prozent beim Auftragsvolumen auf 544 Mio. Euro zu.

Doch die Krise

WISAG beleuchtet Reichstag

Seit dem 22. Mai setzen über 400 Leuchten den Reichstag ins rechte Licht. An der Illuminierung nach einem Konzept des Hamburger Lichtkünstlers Michael Batz war die WISAG Elektrotechnik GmbH als Generalunternehmer maßgeblich beteiligt – sie sorgte für die ordnungs- und fristgerechte Planung, Installation und Inbetriebnahme der Beleuchtungsanlage.

Lichtkünstler Michael Batz

BayernFM-Auftrag von BSH

Die BSH Bosch und Siemens Hausgeräte GmbH haben die Bayern Facility Management GmbH erneut mit dem Technischen Gebäudemanagement für die Konzernzentrale am Standort München beauftragt. Die BayernFM betreut diese Liegenschaft bereits seit 2003.

Seit 2003



Imelda formt ihre

Ziegel

mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.

www.deswos.de



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.