



LÜNENDONK-FM-STUDIE

Nachwehen der Wirtschaftskrise

Der harte Wettbewerb über den Preis, die Langzeitfolgen der Wirtschaftskrise sowie der Mangel an qualifiziertem Personal machen den Anbietern von Facility Services trotz respektabler Wachstumsraten nach wie vor das Leben schwer. Dessen ungeachtet blicken sie verhalten optimistisch in die Zukunft.

Unter den Top 10 der Anbieter von Facility Services in Deutschland befinden sich mit Vinci Facilities (SKE + Faceo), Sodexo und Cofely gleich drei französisch-stämmige Unternehmen, stellte Antonia Thieg, Autorin der Lünendonk-Studie „Führende Facility Service Unternehmen in Deutschland“, bei der Präsentation des jährlichen Anbieterankings des Marktforschungsunternehmens am 30. Mai in Frankfurt fest. Doch nicht nur das. Wenn man genauer hinschaut, fällt auf, dass die „echten“ Deutschen mittlerweile in der Top 10 infolge von Übernahmen in Unterzahl geraten sind. Platz 2 nimmt mit Strabag Property and Facility Services ein Österreicher ein. Platz vier belegt mit der Compass Group ein Anbieter aus Great Britain. Auf Platz 6 finden sich die angehenden Neu-Spanier von Hochtief FM wieder.

Selbst beim Mutterkonzern des Erstplatzierten Bilfinger Berger Facility Services befinden sich die Aktien nicht mehrheitlich in Deutschland, sondern sind über Europa, USA und Kanada verstreut. Lediglich die zum Staatskonzern Deutsche Bahn gehörende DB Services auf Platz 3 sowie die familiengeführten Dienstleister Dussmann Service (Platz 5) und Wisag (Platz 6) gehen, wenn man die Eigentümerverhältnisse zugrunde legt, als rein deutsche Unternehmen durch.

Anbieter übertreffen Milliardenengrenze

Für FM-Insider ist diese multikulturelle Struktur des Anbietermarktes nichts Neues, Außenstehenden verdeutlicht diese kleine Nationalitätenspielerlei jedoch, dass Facility Services längst nicht mehr das Geschäft

kleiner, regionaler Hausmeisterbetriebe sind, sondern sich zu einem internationalen Business von Großkonzernen gemauert haben. Das belegen auch die Umsatzzahlen der einzelnen Player eindrucksvoll. Die Nummer 1 der Liste, Bilfinger Berger Facility Services, setzte im Geschäftsjahr 2010 weltweit über 1,4 Mrd. Euro um. Die Dussmann-Gruppe nahm mit den erbrachten Facility Services, die im Geschäftsfeld Dussmann Service gebündelt sind, mit einem weltweiten Umsatz von 1.228 Mio. Euro ebenfalls locker die Milliarden-Hürde. Zusammen mit seinen Seniorenresidenzen unter dem Markennamen Kursana und dem Dussmann-Kaufhaus kam das Berliner Unternehmen sogar auf einen weltweiten Jahresumsatz von 1.567 Mio. Euro.

Top 25 wachsen jährlich um über 5 Prozent

Das Marktgeschehen konzentriert sich aber keinesfalls nur auf diese zwei. Das Feld ist durchaus dicht besetzt. Um sich überhaupt einen Platz in der Lünendonk-Top 10 sichern zu können, muss derzeit mindestens ein mit Facility Services erzielter Deutschland-Umsatz – das ist die Größe, nach der die Liste wertet – von über 390 Mio. Euro her. Alle Zeichen deuten darauf hin, dass selbst dies in Zukunft nicht mehr ausreichen wird, denn das Wachstum der Branche ist ungebrochen. Im Geschäftsjahr 2010 sind die 25 führenden Anbieter laut Lünendonk um durchschnittlich 5,2 Prozent gewachsen. Das ist zwar weit weg von den zweistelligen Wachstumsraten in den Jahren vor der Wirtschaftskrise, einen Umsatzrückschritt mussten die meisten Anbieter ganz im Gegensatz zu Vertretern anderer Wirtschaftszweige jedoch auch in dieser schwierigen Zeit nicht hinnehmen.

Marktvolumen 57,0 Mrd. Euro

Für das laufende Geschäftsjahr peilen die Top 25 ein durchschnittliches Wachstum von 6,0 Prozent an. Mit etwas geringeren Wachstumsraten von jährlich 5,6 Prozent bis 2016 und dann 5,2 Prozent bis 2020 soll es in die Zukunft gehen. Otto-Kajetan Weixler, Vorsitzender der Geschäftsführung von Bilfinger Berger Facility Services und Vorsitzender des Branchenverbandes GEFMA, ist zuversichtlich, dass das Wachstum durchaus höher ausfallen kann. „Die Branche hat eine eher konservative Prognose abgegeben, um gegebenenfalls nicht zurückrudern zu müssen“, erklärte er anlässlich der Lünendonk-Präsentation die Zurückhaltung. Das gesamte letztjährige Volumen des Facility Services-Marktes in Deutschland beziffert Lünendonk auf 57,0 Mrd. Euro. Damit sei der Markt erneut gegenüber dem Vorjahr gewachsen, wenn auch nur um 0,7 Prozent. 2009 lag das Marktvolumen bei 56,6 Mrd. Euro.

Vergleich der Pro-Kopf-Umsätze mit dem Inlandsumsatz 2010 der Top 25

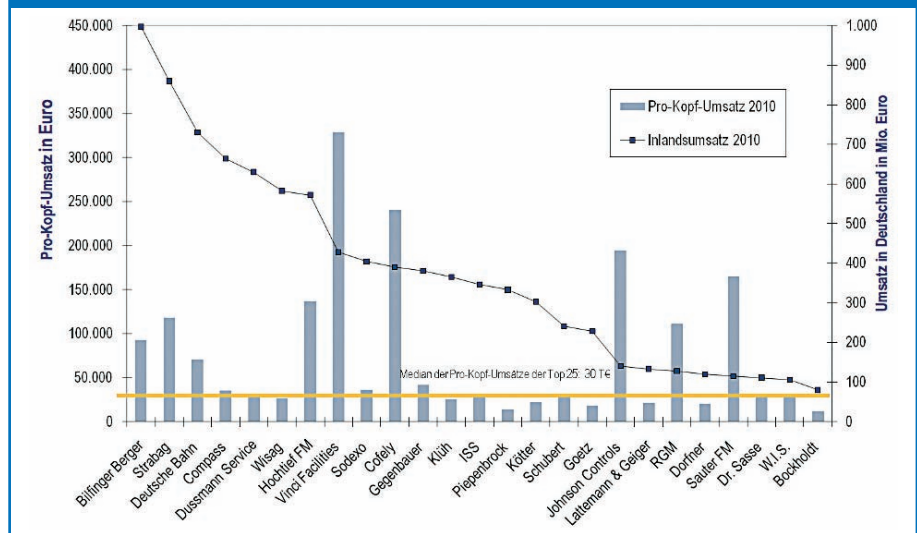
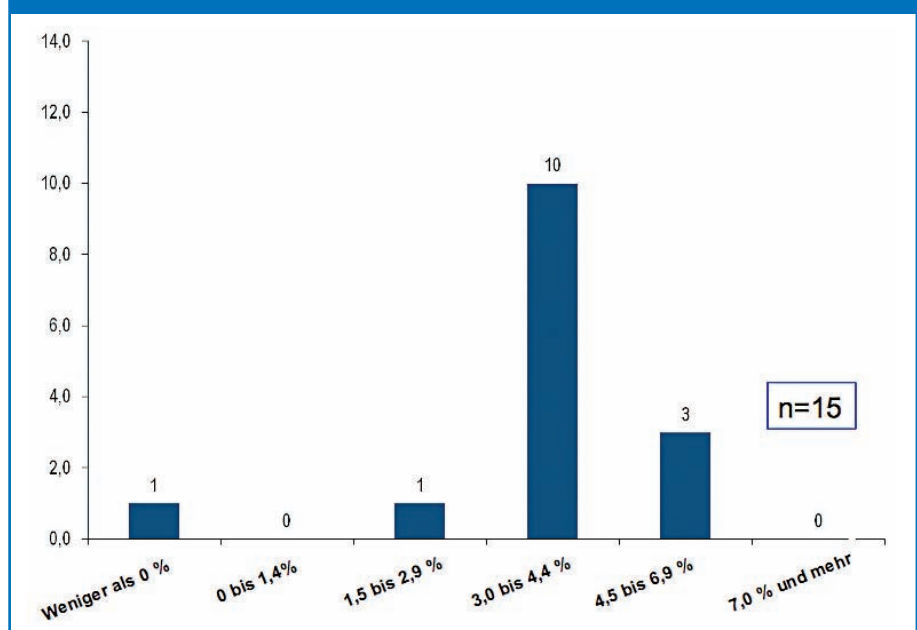


Bild: Lünendonk (4)

Die Pro-Kopf-Umsätze weisen starke Abweichungen auf. Das liegt an den unterschiedlichen Schwerpunkten in der Geschäftstätigkeit der Anbieter. Generell sind die Pro-Kopf-Umsätze von Unternehmen, die ihren Schwerpunkt im personalintensiven Geschäftsfeld der Gebäudereinigung haben, deutlich niedriger als bei denjenigen, die sich auf die technischen Dienstleistungen konzentrieren. Im Klartext heißt das: Eine Reinigungskraft verdient zwar weniger, generiert aber auch einen deutlich niedrigeren Pro-Kopf-Umsatz als ein Ingenieur oder Facharbeiter, der mit technischen Dienstleistungen betraut ist.

Umsatzrendite 2010 (Ebitda) der Top 25



Die meisten Anbieter erzielten in 2010 eine Ebitda-Marge (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) zwischen 3,0 bis 4,4 Prozent. Über 7 Prozent schaffte es keiner der Befragten.

Zukunftsthema Energiemanagement

Für das weitere Wachstum der Anbieter ist es entscheidend, inwieweit sie sich in Zukunftsthemen durchsetzen können. „Energiemanagement steht hierbei an erster Stelle“, betonte Weixler. Sowohl das Geschäftsmodell des Energieeinspar-Contractings, das vornehmlich bei der öffentlichen

Hand zum Zuge komme, als auch sämtliche anderen Varianten der Energieverbrauchs-Optimierungen, ergänzte Peter Heuer, Sprecher der Geschäftsführung der Piepenbrock Facility Management GmbH + Co. KG, seien hier von Interesse. Auch vor dem Thema „Verhaltenssteuerung des Nutzers“ dürfe die Branche nicht haltmachen, um die Riesenherausforderung, die dieses Thema

darstellt, zu meistern, meinte Ralf Hempel, Geschäftsführer der Wisag Facility Services.

Ist der Preis erst ruiniert ...

Umsatzwachstum ist das eine, eine gesunde Rendite das andere. Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftszweigen kann die Branche der Facility Services Anbieter nicht unbedingt als außerordentlich renditestark bezeichnet

Lünendonk-Liste 2011: Führende Facility Service Unternehmen in Deutschland

	Unternehmen	Inlandsumsatz in Mio. Euro			Gesamtumsatz in Mio. Euro		Mitarbeiter in Deutschland	
		2010	2009	%	2010	2009	2010	2009
1	Bilfinger Berger Facility Services GmbH	997,0	971,0	+2,7	1.444,0	1.416,0	10.776	10.640
2	Strabag Property and Facility Services GmbH	860,0	844,0	+1,9	950,0	917,0	7.300	5.425
3	Deutsche Bahn Services 1)	730,0	700,0	+4,3	730,0	700,0	10.300	10.100
4	Compass Group Deutschland GmbH	664,0	649,0	+2,3	664,0	649,0	19.000	19.000
5	Dussmann Service Deutschland GmbH *)2)	630,0	593,0	+6,2	1.228,0	1.126,0	20.745	19.680
6	Wisag Facility Service Holding GmbH & Co. KG 3)	583,0	550,0	+6,0	610,0	575,0	21.891	21.230
7	Hochtief Facility Management GmbH*)	572,0	557,0	+2,7	672,0	646,0	4.200	4.259
8	Vinci Facilities GmbH & Co. OHG 4)	428,0	395,4	+8,2	480,0	438,6	1.300	1.187
9	Sodexo Beteiligungs B. V. & Co. KG *)5)	405,0	379,0	+6,8	630,4	590,0	11.178	8.988
10	Cofely Deutschland GmbH	390,0	322,0	+21,1	420,0	340,0	1.623	1.470
11	Gegenbauer Holding SA & Co. KG	380,9	363,4	+4,8	387,9	369,4	9.139	9.047
12	Klüh Service Management GmbH 6)	365,5	365,1	+0,1	633,3	620,5	14.369	14.684
13	ISS Gruppe Deutschland	346,0	325,0	+6,5	346,0	325,0	11.335	11.220
14	Piepenbrock Dienstleistungsgruppe 7)	333,0	305,0	+9,2	362,0	344,0	24.158	22.617
15	Kötter Unternehmensgruppe	303,0	280,0	+8,2	303,0	280,0	13.500	12.400
16	Schubert Holding AG & Co. KG 8)	241,1	240,5	+0,2	242,6	246,0	8.399	8.449
17	Götz-Management-Holding AG	228,8	205,6	+11,3	254,0	230,0	12.663	13.282
18	Johnson Controls IFM Industrie GmbH	140,0	140,0	0,0	140,0	140,0	720	640
19	Lattemann & Geiger GmbH 9)	133,0	144,6	-8,0	194,0	224,6	6.402	7.123
20	RGM Holding GmbH	128,4	113,7	+12,9	129,9	113,7	1.150	975
21	Dorfner Gruppe 10)	119,7	116,3	+3,0	179,0	161,0	5.909	6.112
22	Sauter FM GmbH	115,0	102,0	+12,7	115,0	102,0	699	652
23	Dr. Sasse AG	111,0	110,0	+0,9	133,0	130,0	3.700	3.400
24	W.I.S. Sicherheit + Service GmbH & Co. KG	106,0	113,0	-6,2	106,0	113,0	3.834	4.258
25	Bockholdt Gruppe 11)	79,9	79,2	+0,9	81,9	81,2	6.923	6.923

Aufnahmekriterien für diese Liste: Mindestens 20% des Umsatzes resultieren aus externen Aufträgen, mindestens 50% des FM-Umsatzes bestehen aus infrastrukturellem und technischem Gebäudemanagement.

*) Umsatz- und/oder Mitarbeiterzahlen teilweise geschätzt.

Deutschland-Umsätze und -Mitarbeiterzahlen bereinigt um Umsätze mit Servicegesellschaften und Organschaften.

1) Ohne Umsätze der Schwestergesellschaften DB Sicherheit und DB Fuhrpark.

2) Beinhaltet die Sparten Business & Industry sowie Social & Care. Exklusive Kursana und Kulturkaufhaus.

Gesamtumsatz Dussmann Gruppe 2010: 1.567 Mio. €

3) Ohne Umsatz aus bodennahen Verkehrsdiensten (Airport-Services). Umsätze mit Industrieservices werden in der separaten Instandhaltungs-Liste 2010 ausgewiesen

4) Inklusive Umsätze von SKE und Faceo.

5) Inlandsumsätze inkl. Servicegesellschaften und Organschaften 2010: 630,4 Mio. €

6) Inlandsumsätze inkl. Servicegesellschaften und Organschaften 2010: 424,5 Mio. €

7) Umsätze mit Industrieservices werden in der separaten Instandhaltungs-Liste 2010 ausgewiesen

8) Inlandsumsätze inkl. Servicegesellschaften und Organschaften 2010: 242,6 Mio. €

9) Inlandsumsätze inkl. Servicegesellschaften und Organschaften 2010: 194,0 Mio. €;

Verkauf von Minderheitsbeteiligung außerhalb des Kerngeschäfts sowie Beendigung von Joint-Ventures mit Beteiligungen < 30%

10) Inlandsumsätze inkl. Servicegesellschaften und Organschaften 2010: 171,0 Mio. €

11) Inlandsumsätze inkl. Servicegesellschaften und Organschaften 2010: 81,9 Mio. €

werden. 10 von 15 der Top 25-Anbieter, die Lünendonk gegenüber Angaben zu ihrem Ergebnis machten, erwirtschafteten im letzten Jahr ein Ebitda (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) zwischen 3,0 und 4,4 Prozent. Drei lagen im Bereich zwischen 4,5 bis 6,9 Prozent. Über 7,0 Prozent kam keiner. Einer wies in 2010 sogar ein negatives Ebitda aus.

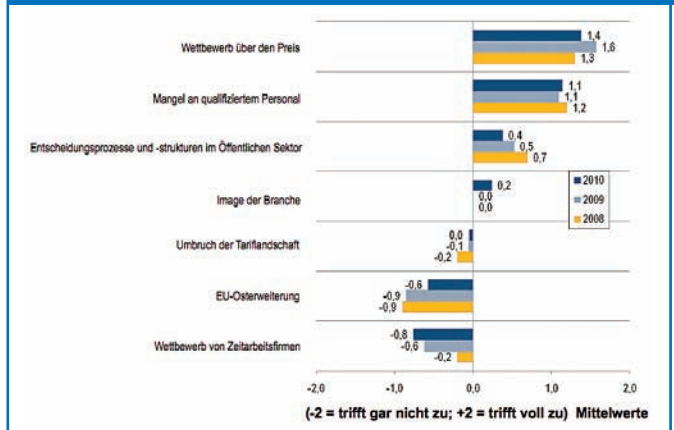
Die verhältnismäßig geringen Umsatzrenditen sind Folge des harten Preiskampfes, der innerhalb des Verdrängungsmarkts der Facility Services tobt. Die Wirtschaftskrise hat die Preise nach Aussagen der Anbieter noch einmal nach unten purzeln lassen. Und die Kunden wollen die in Zeiten der Krise nach unten verhandelten Preise auf eine längere Zeit festschreiben. Das erkläre auch die derzeit zu beobachtenden relativ langen Vertragslaufzeiten von fünf Jahren für Neuaufträge. Die Anbieter stehen nun vor der schwierigen Aufgabe, aus diesem Niedrigpreisniveau wieder herauszukommen.

Doch neben dem harten Wettbewerb über den Preis sehen sich die Anbieter noch durch andere Faktoren in ihrer Entwicklung behindert. Gleich an zweiter Stelle steht der Mangel an qualifiziertem Personal. Mit diesem sehen sich die Anbieter vor allem auf der Ingenieurs- und Facharbeiterebene konfrontiert. Aber auch Bewerber mit Management-Kompetenzen für die Steuerungsaufgaben seien nach wie vor Mangelware.

Martin Gräber ■

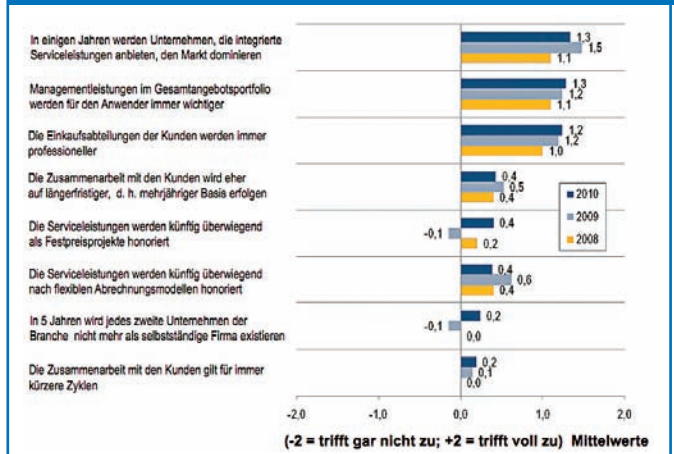
Die detaillierte Lünendonk-Studie über den deutschen Facility Management-Markt ist zum Preis von 1.800 Euro (zzgl. MwSt., inklusive Versand als PDF-Datei) bei der Lünendonk GmbH, Kaufbeuren, erhältlich.

Die stärksten Behinderungsfaktoren für FM-Unternehmen in Deutschland aus Sicht der Top 25



Den Wettbewerb über den Preis, der sich infolge der Wirtschaftskrise gegenüber früher noch verstärkt hat, und den Mangel an qualifiziertem Personal auf dem Arbeitsmarkt werten die Anbieter weiterhin als stärkste Behinderungsfaktoren für ihre Entwicklung.

Aussagen über die Zukunft der Branche bzw. des eigenen Unternehmens aus Sicht der Top 25



Die interessanten Aussagen befinden sich im Mittelfeld. Anscheinend rechnen die Anbieter damit, dass die Vergütung künftig wieder stärker über Festpreise erfolgt. Flexible Abrechnungsmodelle befinden sich demnach etwas auf dem Rückzug. Möglicherweise ist das auch eine der Langzeitfolgen der Wirtschaftskrise.



Stefan Sprave, Verkehrssicherung

WIR WERDEN ES ZUSAMMEN SCHAUkeln.

Alles, was erfolgreiche Grünflächen brauchen, ist ein leidenschaftliches Team.