

MITTELSTAND

DAS UNTERNEHMERMAGAZIN IM HANDELSBLATT



Auf Knopfdruck
Computer optimieren
Verwaltung **SEITE 2**

Auf Wachstumskurs
Wie Peter Dussmann seine
Branche prägte **SEITE 3**

Auf Generationen
Viele große Facility Manager
sind in Familienhand **SEITE 4**

**Online-Special: Tools,
Nachrichten, Hintergründe**
www.handelsblatt.com/mittelstand

MONTAG, 20. APRIL 2009 | NR. 75

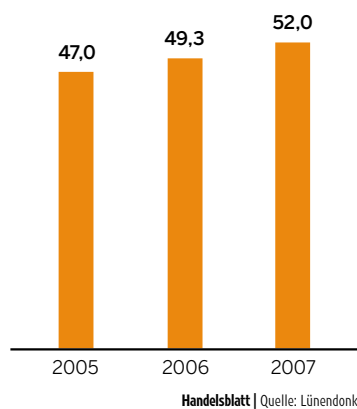
WWW.HANDELSBLATT.COM

DEUTSCHLAND

IM ÜBERBLICK

Gebäude managen lassen

Umsatz mit Facility Management in Deutschland in Mrd. Euro



Facility Management ist ein klassisches Outsourcing-Geschäft: Industrie- und Handelsunternehmen sehen in dem Betreiben und Bewirtschaften von Gebäuden genauso wie Dienstleister oft nicht ihr Kerngeschäft - und lagern es deshalb an externe Dienstleister aus. Den Facility-Management-Anbietern hat dieser Trend in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum beschert. Im Jahr 2007 setzte die Branche in Deutschland 52 Mrd. Euro um, fünf Prozent mehr als im Vorjahr. Wie stark die aktuelle Wirtschaftskrise das Wachstum abbremsen wird, ist derzeit noch nicht abzusehen.

INHALT

Wachstum: Kleine und mittelgroße Facility-Management-Anbieter wollen durch gezielte Zukäufe von Unternehmen in ihrer Region weiter wachsen. **SEITE 2**

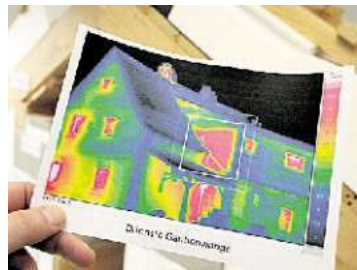
Umweltschutz: Gebäudeverwalter spielen zunehmend die grüne Karte. Und hoffen, mit der Einsparung von Ressourcen zugleich ihre laufenden Kosten senken zu können. **SEITE 2**

Interview: Der Marktforscher Jörg Hossenfelder spricht über Generalisten, Spezialisten, neue Kon-



kurrenten und attraktive Geschäftsfelder auf dem Markt für Facility Management. **SEITE 3**

Neuerung: Ab dem 1. Juli 2009 ist ein Energieausweis für Bürogebäude und Gewerbeflächen



Pflicht. Doch bislang interessieren sich dafür nur die wenigsten Eigentümer und Verwalter. **SEITE 3**

Imageförderung: Der Branchenverband Gefma und führende Gebäude-Dienstleister wollen das Berufsbild des Facility Managers aufpolieren. Und die Unternehmen damit für dringend nötige Fachkräfte interessant machen. **SEITE 4**

IMPRESSUM

Verantwortlicher Redakteur: Christoph Hardt (Handelsblatt)
Redaktion: Wolfgang Gillmann (Handelsblatt); Christoph Hus, Sarah Löhr, André Schmidt-Carré, David Selbach, Olaf Wittrock (Journalistenbüro wortwert, Köln)
Layout: Clara Gather, Otto Schumacher
Bildredaktion: Regina Hofmann
Anzeigen:
img media marketing gmbh
Verantwortlich: Ute Wellmann
E-Mail: u.wellmann@iqm.de

Mit neuer Kompetenz in der Krise bestehen

Facility Manager wollen ihre Kunden in der schwierigen Wirtschaftslage mit Komplettangeboten überzeugen - Branche rechnet mit Konsolidierung

FLORIAN VOLLMERS | BREMEN

Mit einem lachenden und einem weinenden Auge betrachtet Jens Koenen derzeit die Auswirkungen der Wirtschaftskrise. Der Leiter für Marketing und Geschäftsentwicklung bei der Hectas Gebäudedienstleistungen & Co. KG in Wuppertal sieht einerseits Produktionsstopps und Kurzarbeit in der Automobilindustrie, unter denen der Facility-Management-Dienstleister leidet: „Wir haben viele Zulieferer als Kunden“, sagt Koenen. „Wenn dort ganze Werke stillgelegt werden, fallen auch die Reinigungs- und Sicherheitsdienste der Gebäude weg - und das wirkt sich natürlich auf unser Geschäft aus.“ Andererseits steigt in anderen Branchen der Bedarf an Gebäudemangement, weil sich Unternehmen unter dem wirtschaftlichen Druck auf ihr Kerngeschäft konzentrieren. Und Aufgaben rund um ihre Immobilien outsourcen, um Kosten zu senken. „Eine Wachstumsbranche ist beispielsweise der gesamte Gesundheitssektor“, sagt Koenen, der für die Hectas Gebäudedienstleistungen gute Geschäftszahlen prognostiziert. „Wir werden auch in diesem und im kommenden Jahr weiter wachsen.“

Gebäudemanager hoffen und bangen in der Wirtschaftskrise

Die aktuelle Wirtschaftskrise sorgt in der Facility Management-Branche für Hoffen und Bangen zugleich: Einerseits verlieren die Dienstleister mit der steigenden Anzahl von Insolvenzen Kunden. Andererseits lagern Firmen ihr Gebäudemangement verstärkt an externe Dienstleister aus, um zu sparen.

Experten rechnen mit einem Konsolidierungsschub, von dem vor allem breit aufgestellte Facility-Management-Unternehmen und kleine Nischenanbieter profitieren könnten. „Der Markt für Gebäudemangement-Dienstleistungen wird insgesamt kleiner“, prophezeit Bernd Haf-

fensteiner, Unternehmensberater bei der Droegge & Comp. Financial Advisors GmbH in Düsseldorf. „Aber einzelne Unternehmen, die breit aufgestellt sind, werden sich zunehmend größere Marktanteile sichern.“ Großes Potential sieht Hafensteiner insbesondere im technischen Facility Management, während die Leistungsbereiche Reinigung und Versorgung bereits zu über 90 Prozent fremd vergeben seien.

Mit dem krisenbedingten Kostendruck werde zugleich ein Konsolidierungsprozess in Gang gebracht, dessen Auswirkungen im zweiten Halbjahr deutlich zu spüren sein werden, schätzt Berater Hafensteiner. „Nur große Komplett-Anbieter und Dienstleister mit speziellem Know-how können gestärkt in Preisverhandlungen gehen und werden diese Entwicklung überleben.“ Ein mittelständisches Facility Management-Unternehmen, das sein Produktangebot in den letzten Jahren bewusst ausgebaut hat, ist die ray group im niedersächsischen Holdorf. Als Gebäudereiniger gestartet, bietet das Unternehmen mittlerweile auch technische und kaufmännische Dienstleistungen zum Gebäudemangement an. „Wir haben kaum noch Kunden, die vereinzelte Kompetenzen abfragen“, sagt Geschäftsführer Nils Bogdol. „Ich sehe die Zukunft der Branche deshalb im Komplett-Facility-Management.“ Derzeit stehe das Unternehmen in Verhandlungen mit einer großen Einzelhandelskette. „Dort wünscht man sich überregional für alle Filialen nur einen Ansprechpartner, der das gesamte Facility Management übernimmt.“ Im vergangenen Jahr steigerte die ray group ihren Umsatz um fünf Prozent auf 38 Mio. Euro und will laut Bogdol trotz



Haustechniker beim Stühlerücken: Facility Manager kümmern sich längst nicht mehr nur um die Reinigung von Gebäuden.

Wirtschaftskrise weiter wachsen. Dass die Krise Facility Managern mehr Chancen als Risiken bietet, erwartet auch Rolf-Dieter Schlaubitz, Geschäftsführer der Adlershof Facility Management GmbH in Berlin. Der kleine Anbieter mit 33 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von 4,6 Millionen Euro bewirtschaftet die Gebäude von 300 Kleinunternehmen und Gründerfirmen, die im Berliner Technologiepark Adlershof angesiedelt sind. „In Krisenzeiten trennen sich Unternehmen aus Kostengründen vom Immobilienmanagement“, sagt Schlaubitz. „Der Outsourcing-Trend wird sich deshalb weiter fortsetzen.“ Zudem plant Schlaubitz, seine Spezialkenntnisse im technischen Gebäudemangement weiter auszubauen.

Und ist damit nicht allein, vor allem kleine Gebäudemangement-Unternehmen ergänzen ihr Angebot um technisches und kaufmännisches Know-how: „Immer mehr unserer Kunden suchen nach Fachpersonal, um ihr Portfolio zu verbreitern. Vor allem Ingenieure sind gesucht“, sagt Mirco Melega, Geschäftsführer der auf die Branche spezialisierten Personalberatung FM Personal GmbH in Frankfurt am Main.

Kleinere Unternehmen konzentrieren sich auf Nischen

Mit einem Nischenprodukt hingegen hofft Jörg Nitzsche, Geschäftsführer des Einzelunternehmens Toni Taubenbehr und Schädlingbekämpfung in Frankfurt am Main, die Krise zu überleben. An Gebäuden installiert Nitzsche Vorrichtungen zur Vogelausschreckung. Zum Beispiel halten akustische Signale die Tiere vom Einflug in geöffnete Lagerhallen ab, und nur

für das Vogelausschreckungssystem verhindern den Zusammenstoß mit Glasfassaden. „Wir konzentrieren uns auf ein hoch spezialisiertes Produkt, das wohl kein größeres FM-Unternehmen jemals in sein Portfolio aufnehmen wird“, sagt Nitzsche. „Wir nutzen die Krisen-Zeit, um uns mit Innovationen so aufzustellen, dass wir bereit für den Markt sind, wenn die Unternehmen wieder mehr investieren.“ Das kann allerdings noch dauern: Kunibert Lennerts, Professor für Facility Management an der Universität Karlsruhe, prognostiziert der Branche eine längere Durststrecke: „Die Facility Manager müssen sich auf eine Talfahrt im Sog der Wirtschaftskrise einstellen, die mindestens zwei Jahre andauern wird. Ich rechne damit, dass der Markt erst in drei bis vier Jahren wieder wachsen wird.“

Büromitarbeiter sollen enger zusammenrücken

Um Kosten zu sparen, reduzieren Unternehmen ihre gemieteten Flächen - Bei intensiverer Nutzung können Lärmpegel und Stress steigen

ROUBEN BATHKE | KÖLN

Als Systemergonom bei der König und Neurath AG in Karben bei Frankfurt beschäftigt sich Peter Feldmann mit Licht, Luft und Lärm am Arbeitsplatz. Das Unternehmen bietet neben klassischen Büromöbeln auch Raumkonzepte an, die auf Effizienz und Flexibilität ausgelegt sind. In letzter Zeit muss sich Feldmann immer häufiger mit der Frage beschäftigen, wie Firmen Büroflächen effizienter nutzen können. „Die Auslastung von Büroflächen hat einen zentralen Stellenwert für Unternehmen“, sagt der Raumexperte.

Viele Unternehmen haben die Einsparpotenziale erkannt, die in unnötigen Büroflächen schlummern. Und lassen ihre Mitarbeiter enger zusammenrücken. Einzelbüros werden immer seltener, statt dessen setzen Firmen auf offene und raumeffiziente Büros. Laut einer Studie des Immobilien-Dienstleisters Cushman & Wakefield von März 2009 ist die durchschnittlich genutzte Bürofläche pro Beschäftigtem in den letzten beiden Jahren europaweit um knapp einen halben Quadratmeter gesunken. Als Grund sehen die Autoren der Studie

die Wirtschaftskrise, die Mieter und Vermieter zur Kostenreduzierung antreibt. Und der Trend hält an: Laut Studie planen viele Firmen, ihre Flächen künftig intensiver zu nutzen.

Um Ideen, wie man den Büroflächenbedarf senken kann, ist Raumplaner Feldmann nicht verlegen. Wer etwa alte Röhrenbildschirme durch moderne Flachbildschirme ersetzt hat, braucht in der Regel deutlich weniger Schreibtischfläche. Zudem hat die Entwicklung von elektronischer

Kleinere Büroflächen senken auch Kosten beim Heizen und Reinigen

Datenspeicherung und Kommunikation den Bedarf an Stauraum in vielen Büros generell sinken lassen. Er geht davon aus, dass Unternehmen durch veränderte Arbeitsstrukturen etwa 30 bis 40 Prozent an Bürofläche einsparen können. Das lohne sich nicht nur wegen der reduzierten Mietkosten, sondern auch wegen der gleichzeitig sinkenden Nebenkosten. Schließlich verursachen geringere Raumflächen auch weniger Kosten zum Beispiel bei Heizung, Beleuchtung und Reinigung.

Mit einer simplen Reduzierung der Fläche ist allerdings nicht viel ge-

wonnen. Denn je mehr Büro-Angestellte auf engem Raum arbeiten, desto höher wird der Geräusch- und Stresspegel - was langfristig die Leistung und Motivation der Mitarbeiter schmälern kann. „Umgestaltungsprojekte, die allein Flächenreduzierung zum Ziel haben, werden nicht zum Erfolg führen“, warnt Stefan Rief vom Fraunhofer-Institut für Arbeitswissenschaft und Organisation IAIO in Stuttgart. Er empfiehlt, bei der Neuorganisation von Büroräumen stärker auf Kriterien wie Kommunikation, Wissensaustausch und Mobilität zu setzen. Zum Beispiel, indem Firmen Mitarbeiter nah zueinander platzieren, die sich häufig austauschen müssen: „Durch kommunikationsorientierte Flächenbelegungen können Abteilungen den Bedarf an formellen Besprechungen um bis zu dreißig Prozent senken.“ Nebenbei ergäben sich in den meisten Fällen hohe Potentiale zur Reduktion von Büroflächen.

„Es gibt Möglichkeiten, mehr Mitarbeiter auf eine geringe Fläche zu verteilen und dabei gleichzeitig das Arbeitsklima verbessern“, sagt Horst Hofbauer, Chef der Hofbauer GmbH in München. Der Immobilien-Dienstleister entwickelt Arbeitsplatzkon-



Großraumbüro: Wenn viele Beschäftigte auf engem Raum arbeiten, spart die Firma Miete. Mit dem Lärm am Arbeitsplatz steigt allerdings der Stress.

zepte für Büros und berät Firmen und Vermieter bei der Umnutzung von Immobilien. Solche Konzepte seien aber aufwändig und mit zusätzlichen Investitionen in die Ausstattung verbunden, sagt Hofbauer. Er geht davon aus, dass Unternehmen ungefähr die Hälfte der Einsparungen, die sie mit einem reduzierten Flächenbedarf erreichen, in Umbaumaßnahmen stecken müssen - Raumteiler etwa, die optische und akustische Brüche in die Bürolandschaft schlagen.

Gerade die Raumakustik stellt Büro-Planer bei vielen Neubauten vor große Probleme. Harte Oberflächen wie etwa Betondecken, Glas oder Parkettböden, die in der modernen Architektur häufig Einsatz finden, sorgen für eine besonders hellhörige Akustik. „Unternehmen, die in Großraumbüros Fläche reduzieren wollen, müssen Geld für raumakustische Lösungen einkalkulieren“, gibt Systemergonom Feldmann zu bedenken. Schallschluckende Raumtrenner oder Deckensegeln etwa helfen, den Lärmpegel zu senken. Weiterer Vorteil: „Bei einem Ortswechsel zieht die Akustik-Technik einfach mit um“, sagt Feldmann.