

Innerhalb der letzten fünf Jahre haben eine Vielzahl von Asset Managern ihre Geschäftsmodelle verändert und begonnen, dass Property- und Facilitymanagement in die Hände von Spezialisten zu geben. Es entstand somit einer neuer Markt für spezialisierte Property- und Facilitymanager.

Aufgrund der steigenden Anzahl der Property- und Facilitymanager mit unterschiedlichen Spezialisierungsgraden, der Vielzahl von Aktivitäten sowie anhaltenden Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den Geschäftsbereichen ist der Markt sehr unübersichtlich geworden – für den Auftraggeber sowie für den Property- und Facilitymanagement Dienstleister selbst.

2.1 Marktteilnehmer Property Management

Der Markt für Property Management Dienstleister ist gegenwärtig indifferent und sehr stark in Bewegung. Häufig erfolgt bei den einzelnen Unternehmen keine Trennung zwischen Property- und Facilitymanagement und entsprechend werden beide Leistungen von einem Unternehmen konsolidiert angeboten. Dagegen ist bei einigen Marktteilnehmern auch eine Spezialisierungstendenz zu beobachten. So hat einer der größeren Marktteilnehmer, die HOCHTIEF AG, die Immobilienverwaltungsgesellschaft im Juli 2007 in zwei separate Property- und Facilitymanagement Gesellschaften aufgeteilt. Ziel dieser Umstrukturierung war nach Aussage des Konzerns, dass Bestreben, integrierte Lösungsmodelle als eigenständige Dienstleistung anbieten zu können. Unter den relevanten Marktteilnehmern im Property-Managementbereich sind vor allem die Unternehmen Bilfinger Real Estate GmbH, die STRABAG Property und Facility Services GmbH, die Hochtief Property Management GmbH, die Deutsche Post Real Estate Germany GmbH und die Jones Lang La Salle GmbH zu nennen. Mit einem im Jahr 2011 gemeldeten Umsatz (alle

folgenden Umsatzangaben sind anhand von Informationen aus Tagespresse und Internet (vorgenommene Schätzungen) von EUR 90 Mio. ist die Bilfinger Real Estate GmbH (2011 noch EPM Assetis GmbH) Marktführer im Bereich des Property Managements. Die zweitplatzierte STRABAG Property und Facility Service GmbH weist ein Umsatzvolumen von EUR 58 Mio. auf. Dahinter folgen mit einigem Abstand die Unternehmen Hochtief Property Management GmbH, Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Jones Lang La Salle GmbH, TREUREAL Property Management GmbH, Prelios Immobilien Management GmbH und alt + kelber Immobiliengruppe GmbH. Die Umsatzgrößen dieser Gesellschaften bewegen sich im Bereich von EUR 20 bis 35 Mio. Hinter diesen Gesellschaften, die meistens größeren Immobilien- bzw. Baukonzernen angehören, finden sich im Markt auch eine Vielzahl von mittelständischen Marktteilnehmern, deren Umsatzvolumen aber jeweils deutlich unterhalb der EUR 20 Mio.-Schwelle liegt.

2.2 Marktteilnehmer Facility Management

Der Facility-Managementmarkt ist im Gegensatz zum sich erst kürzlich als eigener Markt herauskristallisierenden Property-Managementmarkt deutlich reifer und entsprechend vom Marktvolumen auch erheblich größer. Die Inlandsumsätze der 25 führenden Facility-Service-Unternehmen stiegen im Jahr 2011 im Durchschnitt um 5,6% auf erstmals über EUR 11 Mrd. Mio. Rund 240.000 Mitarbeiter trugen zu diesem Ergebnis bei.¹ Zu beobachten ist bei den reinen Facility-Management-Unternehmen ein weiterhin sehr starker Wettbewerbsdruck, der ein weiter sinkendes Preis- und Margenniveau zur Folge hat. Etwas mehr als die Hälfte der Top -25-Unternehmen erzielten in 2004 eine EBITDA-Marge zwischen 3,0 und 4,5%. Gemessen an den erreichten Umsatzerlösen ist die Bilfinger Berger Facility Service GmbH Marktführer mit über EUR 1,4 Mrd. Umsatz im Inland sowie fast EUR 1,5 Mrd. Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2011. Die STRABAG Property- und Facility Service GmbH erreichte im Inland ca. EUR 900 Mio. Umsatz im Geschäftsjahr 2011. Auf dem dritten Rang befindet sich gemessen am Umsatzvolumen weiterhin die Dussmann Service Deutschland GmbH, die mit ihren Facility-Management-Leistungen einen Umsatz von EUR 675 Mio. im Geschäftsjahr 2011 erzielten. Auf der vierten Position befindet sich die Compas Group, die für das Geschäftsjahr 2011 einen Facility-Service-Umsatz in Höhe von EUR 665 Mio. auswies.²

Weiterführende Literatur

Geschäftsbericht 2010, Deutsche Annington Immobilien Gruppe, Im Internet abrufbar unter www.deutsche-annington.com

¹ Lünedonk-Liste 2012: Führende Facility Management Unternehmen in Deutschland.

² Lünedonk-Liste 2012: Führende Facility Management Unternehmen in Deutschland.

- Geschäftsbericht 2010, GAGFAH S.A. vom 23.03.2011, Im Internet abrufbar unter www.gagfah.com
- Gondring, Hanspeter / Wagner, Thomas Real Estate Asset Management, München 2010
- Grooterhorst, Johannes / Becker, Udo/ Dreyer Rolf-Ulrich / Törning, Tobias [Hrsg.], Rechtshandbuch Immobilien-Asset-Management, Berlin 2009
- Hanten, Mathias / Görke, Oliver / Ketessidis, Adam, Outsourcing im Finanzsektor, Berlin 2011
- Hellerforth, Michaela, Handbuch Facility Management für Immobilienunternehmen, Berlin 2006
- Kummert, Kai / May, Michael / Pelzeter, Andrea [Hrsg.], Nachhaltiges Facility Management, Heidelberg 2013
- Leinemann, Ralf [Hrsg.], VOB/B Kommentar, 5. Aufl., Köln 2013
- Lindner-Figura, Jan / Oprée, Frank / Stellmann, Frank [Hrsg.], Geschäftsraummiete, 3. Aufl., München 2012
- Lünendonk-Liste 2012: Führende Facility Management Unternehmen in Deutschland, Im Internet abrufbar unter www.luenendonk.de
- Pfnür, Andreas, Modernes Immobilienmanagement, 3. Aufl., Berlin 2011
- Preuß, Norbert / Schöne, Lars, Real Estate und Facility Management, 3. Aufl., Heidelberg 2010
- Schäfer, Jürgen / Conzen, Georg [Hrsg.], Praxishandbuch Immobilieninvestitionen, 2. Aufl., München 2011
- Teichman, Sven, Bestimmung und Abgrenzung von Managementdisziplinen im Kontext des Immobilien- und Facilities Management, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, 2/2007, 5
- Weise, Claudia, Eine Branche ist in Bewegung, in: Facility Management 2012. Jahrbuch für infrastrukturelle, technische und kaufmännische Gebäudebewirtschaftung, F.A.Z.-Institut für Management-, Markt- und Medieninformation GmbH, 2012

<http://www.springer.com/978-3-658-00106-3>

Das Recht des Corporate Real Estate Managements
Vertragsgestaltung im Asset, Property und Facility
Management

Schoofs, O.

2015, XVII, 396 S., Softcover

ISBN: 978-3-658-00106-3