

Marktstudie zu Entwicklungen und Trends der Facility-Management-Branche

Drees & Sommer hat in einer Marktstudie¹ die aktuelle Situation der Facility-Management-Branche unter die Lupe genommen. 110 Dienstleister, Auftraggeber und Berater der Facility-Management-Branche sowie FM-Abteilungen großer Unternehmen haben an der Umfrage teilgenommen. Untersucht wurde unter anderem, welche Faktoren den Markt beherrschen, welche Verbände die Branche dominieren und wie die Theorien des Facility Managements praxisnah umgesetzt werden können.

- 85 Prozent der Befragten gaben an, dass das Thema Nachhaltigkeit in den nächsten Jahren die Richtung vorgeben wird. Gebäudezertifizierungen prognostizierten 61 Prozent der Befragten als den bedeutendsten Trend in der deutschen Facility-Management-Branche. Dabei ist auch eine Entwicklung hin zur Zertifizierung von Bestandsimmobilien erkennbar.
- Der meistgenannte Verband für Facility Management ist die GEFMA (German Facility Management Association): Über die Hälfte der Befragten arbeiten nach den Standards dieses Verbandes.
- Die Teilnehmer der Studie sind mehrheitlich der Meinung, dass ein Sinneswandel von der Kostendiskussion hin zur Wirtschaftlichkeitsdiskussion erforderlich ist, um Richtlinien und Standards in der Praxis zu integrieren.

Nachhaltigkeit bleibt entscheidender Faktor

Bei der Frage nach den wichtigsten Gründen für eine Zertifizierung waren Mehrfachantworten möglich. Der mit 68,2 Prozent meistgenannte Grund für ein zertifiziertes Gebäude ist die bessere Vermarktung der Immobilien. Mit 53,3 Prozent wird der allgemeine Trend zur Nachhaltigkeit als ausschlaggebend angegeben. Die höhere Transparenz sehen 46,4 Prozent der Befragten als entscheidend an. Für 39,3 Prozent sind geringere Lebenszykluskosten der Grund, da diese für den Betreiber zu höheren Kaltmieten führen. Zertifiziert werden inzwischen auch vermehrt Bestandsimmobilien, was die Rolle des Facility Managements stärkt.

Theorie und Praxis

Zentrale Fragestellung der Untersuchung war, inwiefern Prozesse, Standards und Normungen aus der Theorie die Facility-Management-Praxis tatsächlich beeinflussen. Über

80 Prozent der Befragten gaben an, dass in der Praxis nichts von den theoretischen Erkenntnissen zu spüren ist. Gründe für die mangelnde Umsetzung liegen in der Vielzahl von Verbänden sowie in der geringen Zusammenarbeit von Bau- und FM-Abteilungen: Bauabteilungen werden nach den Kosten für die Errichtung eines Gebäudes und FM-Abteilungen nach den Kosten des Betriebens bewertet. Die Folgen sind unter anderem unzureichende Dokumentation und unklare Rollenverteilungen sowie mangelhafte Schnittstellendokumentation. Einen Lösungsweg sehen die Befragten im Umdenken hinzu einer ganzheitlichen Betrachtung von Bauprojekten, die sowohl Investitionen in den Bau als auch die Bewirtschaftung und die Lebenszykluskosten berücksichtigt.

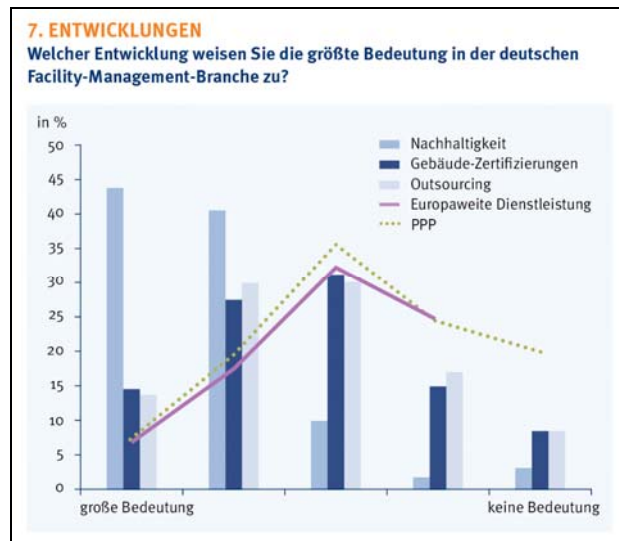
Die deutsche Facility-Management-Branche im internationalen Vergleich

48,5 Prozent gaben an, dass die deutsche Facility Management-Branche im internationalen Vergleich gut da steht. Mit rund 36,9 Prozent ist ein sehr großer Teil der Befragten der Meinung, Deutschland hinkt hinterher und muss Entwicklungen aufholen. Hier divergieren die Einschätzungen erheblich. Wenn Deutschland seinen eigenen Weg ohne Europa im Facility Management gehen würde, würden das 14,6 Prozent bevorzugen.

GEFMA nimmt Führungsrolle unter FM-Verbänden ein

Die eindeutige Mehrheit der Befragten traut der GEFMA eine nationale „Führungsrolle“ für Richtlinien im Facility Management zu. Indiz dafür ist der sehr hohe Bekanntheitsgrad des Verbandes, so kennen 96 Prozent der Befragten die GEFMA. Hinzu kommt, dass die Organisation heute schon die meisten Richtlinien für die Facility-Management-Branche erstellt hat. Beim Bauprozess und beim Thema Nachhaltigkeit spielen Green-Building-Verbände wie die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen oder der U.S. Green Building Council Schlüsselrollen, so ein weiteres Ergebnis der Untersuchung.

¹Helmut Schonert: Marktstudie zum Thema Facility Management – Analyse des Ist-Zustandes der Branche, erstellt für die Drees & Sommer AG. Masterarbeit Hochschule Esslingen, März 2011



BU: Dem Thema Nachhaltigkeit wird die größte Bedeutung zugesprochen.



BU: Bei der praktischen Umsetzung der Richtlinien existiert erheblicher Handlungsbedarf.

* * *

Seit 1970 begleitet Drees & Sommer als internationales Unternehmen für Projektmanagement, Immobilienberatung und Engineering öffentliche und private Bauherren sowie Investoren bei allen Fragen rund um die Immobilie. Mit 1.125 Mitarbeitern ist das Unternehmen an 14 deutschen und 18 internationalen Standorten präsent und setzte im Jahr 2010 146,5 Millionen Euro um.

Facility Management – Theorie und Praxis

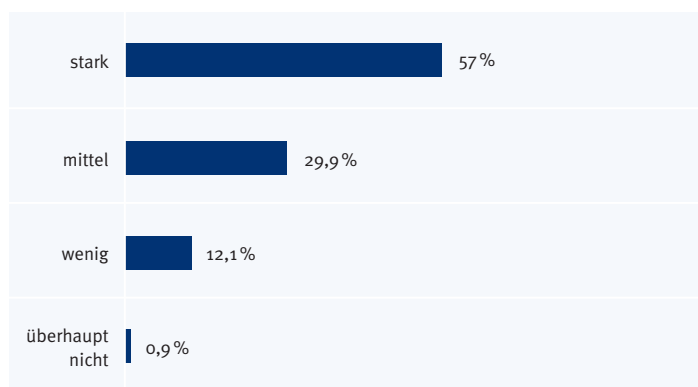
Gefordert: Engere Zusammenarbeit von Bau- und Facility-Management-Abteilungen

Ergebnisse einer Marktstudie zum Thema Entwicklungen der Facility-Management-Branche*

110 Dienstleister und Berater der Facility-Management-Branche sowie FM-Abteilungen großer Unternehmen haben an der Befragung teilgenommen.

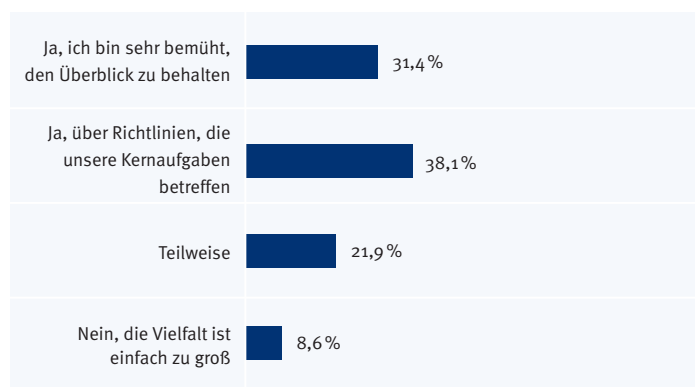
1. BEDEUTUNG

Wie stark interessieren Sie sich für Entwicklungen im Facility Management?



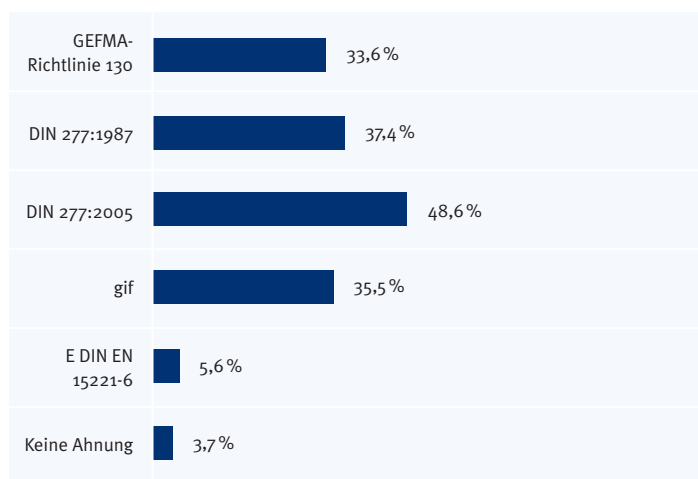
2. VERBÄNDE

Haben Sie den Überblick über alle großen Verbände und deren Richtlinien?



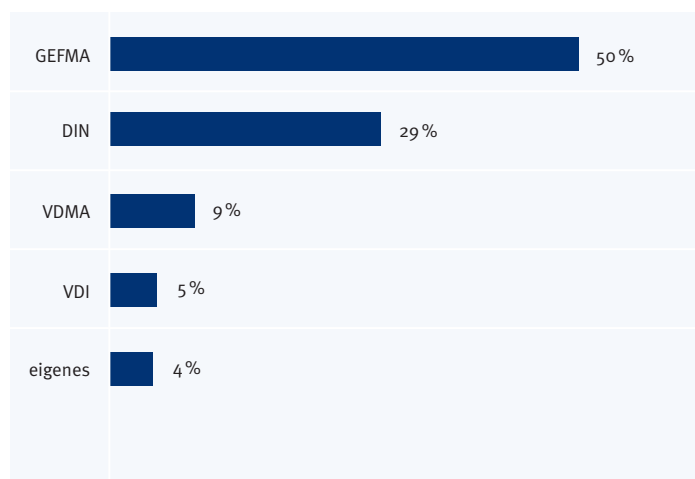
3. RICHTLINIEN

Nach welchen Kriterien berechnen und benennen Sie Flächen?



4. NORMEN

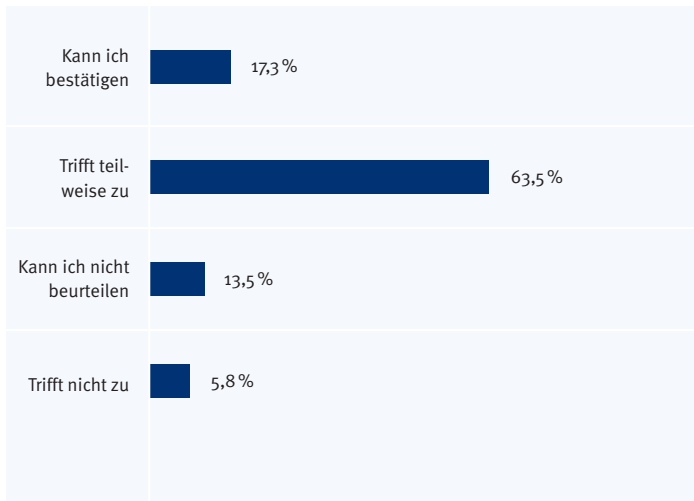
Mit welchen FM-Normen arbeiten Sie am häufigsten in Ihrem Unternehmen?



* Helmut Schonert: Marktstudie zum Thema Facility Management – Analyse des Ist- Zustandes der Branche, erstellt für die Drees & Sommer AG. Masterarbeit Hochschule Esslingen, März 2011

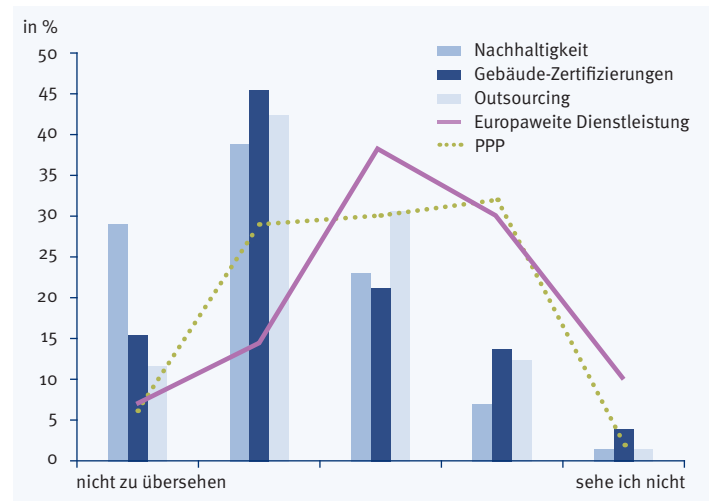
5. THEORIE UND PRAXIS

Wie beurteilen Sie Aussagen wie „In der FM-Branche kocht jeder sein eigenes Süppchen“?



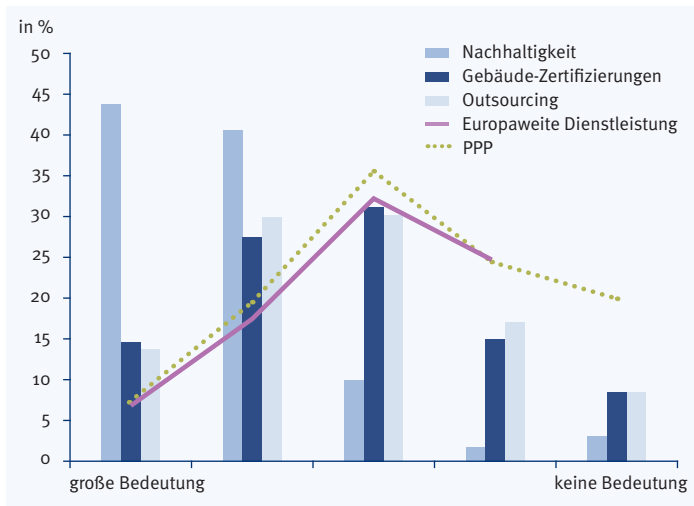
6. TRENDS

Welche Trends sehen Sie aktuell in der deutschen Facility-Management-Branche?



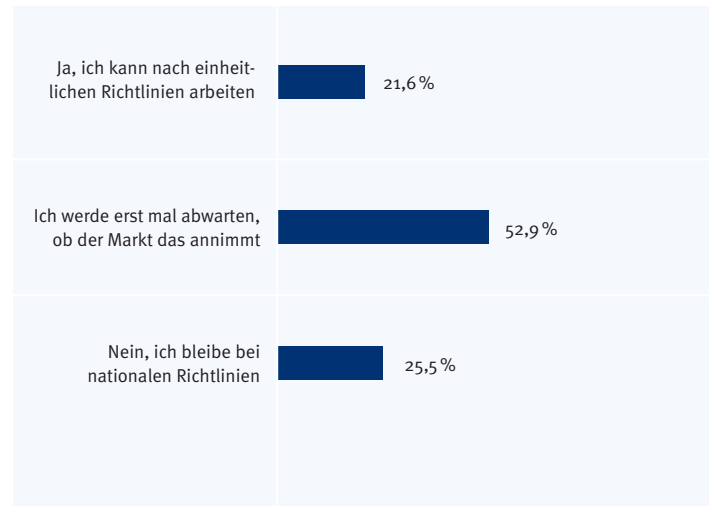
7. ENTWICKLUNGEN

Welcher Entwicklung weisen Sie die größte Bedeutung in der deutschen Facility-Management-Branche zu?



8. INTERNATIONALITÄT

Würden Sie auf eine neue Richtlinie zur Flächenmessung umsteigen, wenn diese einen europäischen Ansatz verfolgt?



Seit den 1990er-Jahren ist die Facility-Management-Branche in Deutschland ein stetig wachsender Wirtschaftszweig. Heute gibt es zahlreiche Verbände, die jeweils ihre eigenen Richtlinien, Normen und Standards entwickelt haben. Dabei verzeichnet die GEFMA e.V. den höchsten Bekanntheitsgrad. Beim Bauprozess selbst sowie beim Thema Nachhaltigkeit nimmt die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) eine Schlüsselrolle ein.

An Facility-Management-Theorie mangelt es nicht, doch bei der Umsetzung in die Praxis gibt es erheblichen Handlungsbedarf: Viele der Befragten sind der Auffassung, dass wenig von der Theorie in tatsächlichen Geschäftsprozessen verankert wird. Die Gründe dafür sind vielfältig. So führen Bau- und Facility-Management-Abteilungen meist eher ein Miteinander als ein Nacheinander. Erstere werden nach den Kosten für die Errichtung eines Gebäudes bewertet – die spätere Bewirtschaftung ist für sie kaum aus-

schlaggebend. Facility-Management-Abteilungen hingegen sind nur vereinzelt in den Planungs- und Bauprozess eingebunden, sie werden nach den Betriebskosten bewertet. Eine engere Zusammenarbeit und ein Umdenken hin zu einer ganzheitlichen Betrachtung eines Bauprojekts inklusive der Lebenszykluskosten kann hier Abhilfe schaffen.

Der Trend zu nachhaltigen Gebäuden bringt auch für die Facility Management Branche Veränderungen mit sich. Vor allem im Bestand sind Maßnahmen gefragt, mit denen sich das Facility Management ökonomisch und ökologisch sinnvoll umsetzen lässt. Im Hinblick auf Gebäudezertifizierungen – beispielsweise nach dem Bestandszertifikat der DGNB – ist der Gebäudebetrieb dafür ausschlaggebend, ob eine Zertifizierung erreicht wird.

Die Drees & Sommer-Experten für Facility Management Consulting