

## Unternehmen und Märkte

### C&W: Anwälte mieten weniger Fläche

Im vergangenen Jahr haben Kanzleien in Europa mit rund 235 000 Quadratmetern etwa 16 Prozent weniger Büroflächen angemietet als im Vorjahr (2004: 279 000 Quadratmeter). Während 2005 insgesamt weniger Flächen von Kanzleien gemietet wurden, haben sich dabei, nach jüngster Untersuchung des Beratungsunternehmens Cushman & Wakefield (C&W), Europas Metropolen sehr unterschiedlich entwickelt.

In Paris mieteten Kanzleien mit insgesamt 43 300 Quadratmetern zirka 153 Prozent mehr Flächen als im Vorjahr. Dabei stand Clifford Chance mit der Anmietung von 13 000 Quadratmetern in 9, Place Vendôme an erster Stelle.

Die zweitgrößte Vermietung fand mit 12 200 Quadratmetern im DZ Hochhaus in der Frankfurter Bockenheimer Anlage 46 statt, und an dritter Stelle stehen Baker & McKenzie/Caron & Stevens, die in der Amsterdamer Gustav Mahlerlaan 9 500 Quadratmeter angemietet haben. In Warschau, wo zahlreiche internationale Kanzleien im letzten Jahr Dependancen eingerichtet haben, hat sich die Vermietungsleistung mit 11 300 Quadratmetern mehr als verdoppelt.

Insgesamt betrug der Anteil der Büroflächen, die im vergangenen Jahr in 15 untersuchten europäischen Städten von Anwaltsbüros gemietet wurden, 3,5 Prozent der Gesamt-Vermietungsleistung von 6,8 Millionen Quadratmetern. In den Wirtschaftszentren London, Paris, Frankfurt, Brüssel und Amsterdam wurden 80 Prozent aller Anmietungen – das entspricht 200 000 Quadratmetern – von Kanzleien getätigt, die damit nach Banken die zweitgrößte Mietergruppe von Büroflächen in Europa sind.

C&W führt die geringeren Mietaktivitäten 2005 auf die Konsolidierungsphase vieler Kanzleien zurück. Demnach hätten die großen Anwaltsbüros in den letzten beiden Jahren verstärkt auf hohe Flächeneffizienz geachtet. Beispielsweise seien vielfach auf mehrere Standorte verteilte Büros auf einen konzentriert worden und Anforderungen wie die Anbindung an einen internationalen Flug-

### Größte Transaktionen mit Kanzleien in Europa

Stadt	Mieter	Standort	Quadratmeter Fläche
Paris	Clifford Chance	9, Place Vendôme	13 000
Frankfurt	Freshfields Bruckhaus Deringer	DZ Hochhaus, Bockenheimer Anlage 46	12 200
Amsterdam	Baker & McKenzie/Caron & Stevens	Mahler IV – Michael Graves, Gustav Mahlerlaan	9 500
London	Reynolds Porter Chamberlain	Tower Bridge House, St. Katharine's Dock, E1	8 820
Amsterdam	Gerechtshof Amsterdam	Gravenstaete, Gravenstraat	6 200
Brüssel	Eubelius Advocaten	Avenue Louise 91-97	5 270
Paris	Cabinet Barthelemy & Associates	CBD, Paris	5 180
Paris	Ashursts	Edouard VII	4 140
Frankfurt	Linklaters	Mainzer Landstraße 16	3 900
London	Herbert Smith	City Gate House, Finsbury Square, EC2	3 720

Quelle: Cushman & Wakefield

hafen hätten aufgrund der wachsenden globale Beratungspräsenz an Bedeutung gewonnen.

Mit der wachsenden Zahl von Mergers & Acquisitions kämen zudem eine Vielzahl internationaler Anwaltskanzleien nicht an Europa vorbei, wobei insbesondere Paris und Frankfurt auf deren Standort-Wunschliste stehen. Nach Einschätzung von C&W wird sich dieser Trend auch weiterhin fortsetzen.

So sei die Nachfrage von Kanzleien nach Büroflächen im ersten Quartal dieses Jahres solide geblieben: In London mieteten Anwälte bereits 23 000 Quadratmeter (letztes Quartal 2005: 21 000 Quadratmeter), in Paris wurden 19 000 Quadratmeter Büroflächen angemietet, während es im letzten Quartal 2005 nur 5 500 Quadratmeter waren.

### Lünendonk: weitere Fusionen im FM-Markt

Der deutsche Markt für Facility-Management-Services (FM) hat die durchschnittlichen Wachstumserwartungen des Vorjahres übertroffen. Das ist das Ergebnis der aktuellen Lünendonk-Studie 2006 „Führende Facility-Management-Unternehmen für infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement in Deutschland“. Haben die Unternehmen im Frühjahr 2005 eine Steigerung um 7,9 Prozent prognostiziert, so nahm der

Umsatz 2005 effektiv um 8,2 Prozent zu. Obwohl die Top-10-Unternehmen mit einem durchschnittlichen Wachstum von 12,2 Prozent erneut deutlich stärker zulegen als im Vorjahr, zeichnet sich auch bei den mittelgroßen Anbietern eine Erholung ab. Sie sind im Durchschnitt um 3,7 Prozent gewachsen (2004: 1,6 Prozent).

Die Top-25-Unternehmen der FM-Branche haben in 2005 über sieben Milliarden Euro auf dem Drittmarkt erwirtschaftet. Dies entspricht einer Steigerung von durchschnittlich 12,1 Prozent (2004: 6,2 Milliarden Euro). Nach Schätzungen der Lünendonk GmbH, Bad Wörlshofen, stieg das Marktvolumen in Deutschland auf insgesamt 42 Milliarden Euro. In seiner Betrachtung berücksichtigt Lünendonk allerdings nur Unternehmen, deren infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement mindestens 60 Prozent des Gesamtumsatzes ausmachen und Unternehmen, die wenigstens zwei Drittel des Umsatzes über externe Aufträge erwirtschaften.

Ab 2006 basiert die Reihenfolge der Unternehmen in den Listen auf dem Vergleich der Inlandsumsätze internationaler Unternehmen in Deutschland mit den Inlandsumsätzen von deutschen Unternehmen. Die neue Listenstruktur soll somit die Umsatzpotenziale internationaler und deutscher Unternehmen marktgerecht widerspiegeln und darüber hinaus anhand des jeweiligen Gesamtumsatzes die Performance der Anbieter im Markt aufzeigen.

Dennoch gibt es in der Spitzengruppe der deutschen FM-Unternehmen kaum Verschiebungen. Dussmann (plus sechs Prozent) führt die Rangliste weiter an, gefolgt von der Wisag Service Holding (plus 21 Prozent). Mit einem Umsatzwachstum von über 16 Prozent hat sich die HSG, ein Tochterunternehmen von Bilfinger Berger, auf die dritte Position verbessert. Hochtief Facility Management liegt auf Position 4. Aufgrund des hohen Inlandsumsatzes rückt Piepenbrock auf Position 5. Es folgen M+W Zander D.I.B. Facility Management, Klüh sowie Gegenbauer.

Neu in den Top Ten ist Voith Industrial Services, die insbesondere durch die Integration der DIW Instandhaltung an Umsatz gewonnen hat. Wegen der Neustrukturierung des Ranking rücken vor allem diejenigen Unternehmen einige Plätze nach unten, die hohe Auslandsumsatz-Anteile aufweisen. Das

trifft vor allem auf Zehnacker, Hectas und Nickel zu.

Trotz der Erholung der mittelgroßen FM-Anbieter setzt sich die Konsolidierung an der Marktspitze ungemindert fort. Dabei verfolgen die kaufenden Unternehmen in der Regel die Strategie der Ausweitung ihres Portfolios, um den Kunden Komplettleistungen aus einer Hand anbieten zu können. So übernahm beispielsweise zu Jahresbeginn die auf infrastrukturelle und technische Gebäudeservices ausgerichtete Zehnacker-Gruppe den Technikspezialisten Gatec. Darüber hinaus haben Unternehmen wie etwa Klüh oder ISS Deutschland Übernahmen angekündigt.

Die an der Lünendonk-Studie beteiligten FM-Unternehmen haben im Durchschnitt 46 Prozent ihres Umsatzes mit infrastrukturellen Services (Gebäudereinigung, Sicherheit, Catering, Parkraumbe-wirtschaftung und Garten- und Grünan-

lagenpflege), 39 Prozent mit technischen (Gebäudetechnik, Produktionstechnik, Kleinanlagenbau, Instandhaltung) sowie 15 Prozent mit kaufmännischen Leistungen (kaufmännische Verwaltung, Property und Asset Management) erwirtschaftet. Bei über einem Drittel der gesamten Leistungen handelt es sich um Gebäudereinigung (36,1 Prozent).

Als stärkste Behinderungsfaktoren für den eigenen Unternehmenserfolg sehen die FM-Anbieter den Wettbewerb über dem Preis. Auf einer Skala von 5 (sehr starke Behinderung) bis 1 (sehr geringe Behinderung) bewerteten die Unternehmen diesen Punkt mit 4,2. Diese Aussage impliziert sowohl den hohen Wettbewerbsdruck als auch den stark segmentierten Käufermarkt. An zweiter Stelle monieren die Befragten die Entscheidungsprozesse im öffentlichen Sektor (3,6), gefolgt vom Mangel an qualifiziertem Personal (2,8).

### Die umsatzstärksten Facility-Management-Unternehmen

Rangfolge	Unternehmen	Umsatz (in Millionen Euro)			
		im Inland		Gesamt	
		2005	2004	2005	2004
1	Dussmann AG & Co. KGaA, Berlin <sup>1)</sup>	738,0	626,0	1 238,0	1 167,0
2	Wisag Service Holding GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main <sup>2)</sup>	557,5	463,6	579,5	480,0
3	HSG Technischer Service GmbH, Neu-Isenburg	501,0	426,2	541,0	466,7
4	Hochtief Facility Management GmbH, Essen <sup>1)</sup>	445,0	322,0	507,0	384,0
5	Piepenbrock Dienstleistungsgruppe, Osnabrück	343,0	341,0	343,0	341,0
6	M+W Zander D.I.B. Facility Management, Stuttgart	316,1	326,7	417,0	408,0
7	Klüh Service Management GmbH, Düsseldorf	296,0	276,0	415,0	374,0
8	Gegenbauer SA & Co. KG, Berlin	295,5	281,8	300,5	281,8
9	Voith Industrial Services Holding, Stuttgart	284,0	274,0	396,0	315,0
10	SKE Group, Mannheim	253,8	215,0	253,8	215,0
11	ISS Deutschland, Duisburg	240,0	211,0	240,0	211,0
12	Zehnacker Facility Management Services GmbH, Singen <sup>3)</sup>	230,0	193,0	292,0	250,0
13	Schubert Holding AG & Co. KG, Düsseldorf	225,0	211,5	225,0	219,0
14	Kötter Unternehmensgruppe, Essen	205,0	191,0	205,0	191,0
15	Stangl GmbH, Deggendorf <sup>3)</sup>	150,0	130,0	170,0	146,0
16	Dorfner Gruppe, Nürnberg	109,0	111,0	115,0	116,0
17	Hectas Gebäudedienste, Wuppertal	96,2	94,6	178,5	172,0
18	Dr. Sasse AG, München	86,5	69,0	105,0	82,5
19	Sauter FM GmbH, Augsburg	81,0	76,0	81,0	76,0
20	Gepe-Gebäudedienste Peterhoff GmbH, Düren	76,5	74,9	76,5	74,9
21	Riag Gebäudemanagement GmbH, Dortmund	74,7	52,1	74,7	52,1
22	Heico Unternehmensgruppe, Wiesbaden	69,5	67,0	73,0	70,0
23	Deutsche R+S Dienstleistungen GmbH & Co. KG, Hannover	59,1	54,7	59,1	54,7
24	Nickel GmbH, Bergisch-Gladbach <sup>3)</sup>	58,0	57,0	81,0	80,0
25	Pharmaserv GmbH, Marburg/Lahn <sup>3) 4)</sup>	57,0	56,0	57,0	56,0

<sup>1)</sup> Anteile des Auslandsumsatzes 2005 sind Schätzwahlen; <sup>2)</sup> Angaben 2004: Umsatzanteil Thyssen Krupp Hiserv anteilig mit Wisag Service Holding zusammengefasst (1. Oktober bis 31. Dezember 2004); <sup>3)</sup> Daten teilweise geschätzt; <sup>4)</sup> Pharmaserv zählte 2004 noch zu den captiven Unternehmen und wurde aus diesem Grund im Vorjahr noch nicht in der Top-25-Liste berücksichtigt.

Quelle: Lünendonk