IM BLICKFELD

Spie übernimmt die Spitze

Sie ist die große Orientierungshilfe auf dem durch Übernahmen, Fusionen und Beteiligungen immer undurchsichtigeren Markt für Facility Services: die Lünendonk-Liste. Zum inzwischen fünfzehnten Mal hat das Beratungsunternehmen dieses traditionell nach Inlandsumsatz sortierte Ranking der 25 führenden Branchenakteure nun veröffentlicht. Die Liste an Klagen der FM-Unternehmen ist bekanntlich lang: der intensive Wettbewerb drückt auf die ohnehin niedrigen Margen, der Einstieg ins digitale Zeitalter gestaltet sich schwierig, der Fachkräftemangel wird zum limitierenden Faktor im Neugeschäft und, und, und ...

Nur: Von all diesen Problemen zeugt die Lünendonk-Liste bislang nicht. Einmal mehr ist es dem Großteil der führenden Dienstleister trotz zweifellos anspruchsvoller Rahmenbedingungen gelungen, ihre Umsätze zu steigern. Sechs davon (unter anderem Hectas, CBRE und Dr. Sasse) legten sogar zweistellig zu. Im Durchschnitt betrug das Wachstum der 25 führenden Unternehmen im vergangenen Jahr 4,4 Prozent. Das ist nicht mehr ganz so viel wie in den durch eine positive Sonderkonjunktur (Stichwort „Flüchtlingsversorgung") geprägten Jahren 2015 und 2016, aber immer noch solide und wohlgemerkt deutlich mehr als die gesamtwirtschaftliche Wachstumsrate in Deutschland. Lünendonk rechnet auch in den kommenden Jahren mit optimistischen Wachstumsraten in Höhe von jeweils rund fünf Prozent für die Branchenprimusse. Insgesamt ist der FM-Markt mit einem Volumen von 53,4 Milliarden Euro der mit Abstand bedeutendste B2B-Service-Markt in Deutschland.

Die zehn größten Facility Manager in Deutschland 2017

Unternehmen	Umsatz in Deutschland 2017 (2016) in Millionen Euro	Mitarbeiter in Deutschland 2017 (2016)
Spie	1 500 (1 400)	10 800 (9 700)
Apleona	1 478 (1 434)	13 540 (13 090)
Wisag Facility Service Holding	1 067 (1 016)	32 102 (31 141)
Strabag PFS	994 (993)	11 704 (11 700)
Dussmann Service Deutschland	870 (890)	23 500 (22 400)
Gegenbauer Holding	667 (657)	17 212 (16 993)
Compass Group Deutschland	646 (666)	15 000 (15 000)
Engie Deutschland	628 (557)	2 524 (2 302)
Piepenbrock Facility Management	564 (503)	26 600 (26 006)
Kötter Unternehmensgruppe	549 (545)	18 600 (18 900)

Quelle: Lünendonk & Hossenfelder GmbH

Im Ranking ist die markanteste Veränderung übrigens direkt an der Spitze zu finden: Mit Spie thront erstmals seit 2008 ein neues Unternehmen auf Platz 1. Der Konzern aus Ratingen hat mit einem Deutschlandumsatz von 1,5 Milliarden Euro Apleona (1,48 Milliarden Euro) knapp auf Rang 2 verwiesen. Während das Umsatzplus (100 Millionen Euro) von Spie überwiegend auf anorganischen Effekten (Übernahmen der Lück-Gruppe und des Service-Geschäfts der SAG) beruht, wuchs Apleona 2017 – ähnlich wie die Konkurrenten Wisag und Gegenbauer – rein organisch um immerhin 3,1 Prozent.

Den größten Satz nach vorne machte Piepenbrock: Dank hohem organischen Wachstum (plus 12,1 Prozent auf 564 Millionen Euro) ist das Unternehmen nach einem Jahr Pause wieder in die Top-10 vorgerückt. Auf Wachstumskurs ist weiterhin auch der dänische Facility Manager ISS (Rang 13). Mit dem Zukauf von Evantec verbesserte sich der Deutschlandumsatz 2017 um 18,3 Prozent auf 394 Millionen Euro und ein Sprung in die Top-10 ist nicht zuletzt dank des hochdotierten FM-Auftrags von der Deutschen Telekom an rund 9 000 Standorten (ab 1. Juli 2019) wohl nur eine Frage der Zeit.

Interessant auch: Ganze 83 Prozent der von Lünendonk befragten FM-Unternehmen verweigern sich mittlerweile bestimmten Ausschreibungen. Grund dafür ist die fehlende Wertschätzung des Faktors „Qualität" beziehungsweise der einseitige Fokus auf den Faktor „Preis" im Rahmen der Vergabepraxis. Dies zeigt die teils tiefen Gräben zwischen den Unternehmen und ihren Kunden beziehungsweise Auftraggebern.

Dabei hat das FM laut einer aktuellen Studie der Gefma zwischen 2012 und 2016 zu einer Senkung der Bewirtschaftungskosten pro Quadratmeter um neun Prozent beigetragen. Die Branche hat also tatsächlich verlässlich geliefert, was sie immer versprochen hat: mehr Effizienz an deutschen Unternehmensstandorten. Dieser Mehrwert, der wohlgemerkt auch zu einer Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit beiträgt, darf sich künftig also ruhig auch einmal in besseren Vergütungen für die Dienstleister niederschlagen. ph

Kommunen: Gewitterwolke Investitionsstau

Angesichts der anhaltenden Trockenperiode wäre vielen in diesen Tagen sogar ein ordentliches Gewitter recht. Hauptsache ein bisschen Abkühlung und Erfrischung für Fauna, Flora und Menschen. Doch größtenteils ist davon wenig zu sehen. Über den deutschen Kommunen brauen sich dagegen ziemlich dunkle Gewitterwolken zusammen. Und die sind alles andere als erfreulich, denn sie lassen auch den Blick in die Zukunft mehr oder wenig trüb aussehen.

Zwar steigen die Einnahmen aus den verschiedenen Quellen wie Grundsteuer A und B, Gewerbesteuer, Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Vermögensteuer, Erbschaftsteuer, Verkehrssteuern, Biersteuer oder anderen Steuern mit örtlich bedingtem Wirkungskreis stetig an. Im vergangenen Jahr allein um 6,6 Prozent auf 105,2 Milliarden Euro. Hinzu kommen eine wachsende Bevölkerung, eine anhaltend gute konjunkturelle Lage, ausgesprochen niedrige Fremdfinanzierungskosten sowie gesunken Schuldenstände. Das führt zu einer haushaltspolitischen Großwetterlage mit ei-

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH

nem Haushaltsüberschuss bei den Kommunen von über zehn Milliarden Euro im vergangenen Jahr.

Allerdings wird dieses Geld in erster Linie zum Schuldenabbau verbraucht und nicht für die Beseitigung von bekannten Problemen oder Projekten für die Zukunftsfähigkeit genutzt. Es wird schlicht zu wenig investiert. Auf rund 157 Milliarden Euro ist der Investitionsstau in den Kommunen inzwischen angewachsen. Zu dieser aktuellen Einschätzung kommt das Kommunalpanel der staatlichen Förderbank KfW. Besorgniserregend dabei ist, dass das Bildungssystem, also Investitionen in Schulen, Kindergärten und ähnliches mittlerweile den höchsten Rückstand aufweisen und somit den langjährigen Spitzenreiter Straßenbau und Verkehrsinfrastruktur abgelöst haben.

Knapp 48 Milliarden Euro oder 30 Prozent des Rückstands entfallen auf Schulen und Bildung, knapp 39 Milliarden Euro oder 24 Prozent auf Verkehrsinfrastruktur. Während gerade bei Straßen 37 Prozent des Investitionsrückstands von den befragten Kämmerern auf Versäumnisse in der Vergangenheit, sprich auf unterlassene Instandhaltung, zurückgeführt wird, sind es bei den Schulen nur 26 Prozent. Dort sind 23 Prozent des Investitionsrückstands durch Ausbaunotwendigkeiten bedingt.

Deutliche Zuwächse bei den zukünftigen Investitionsrückständen erwartet rund ein Drittel der befragten Kommunen auf dem (sozialen) Wohnungsmarkt. Hier scheinen vor allem wachsende Städte betroffen, die an die Grenzen ihrer Möglichkeiten stoßen, wenn es darum geht, für die Zugezogenen adäquaten und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Neben der Vollauslastung der privaten Bauwirtschaft und steigenden Baustoffpreisen verschärfen sich laut Kommunalpanel inzwischen auch die Flächenkonkurrenzen innerhalb der Städte, sodass es immer schwieriger wird, notwendige Flächen sowohl für Unternehmensansiedlungen als auch für die Schaffung von neuem Wohnraum auszuweisen.

Selbstverständlich sind Zahlen dieser Art immer interpretationswürdig und können in Diskussionen für die eine wie die andere Position genutzt werden. Aber sie zeigen das Dilemma der Kommunen, die nicht mehr allen Anforderungen, die aus Demografie, Zuzug, Altlasten und ähnlichem resultieren, gerecht werden können. Erleichterungen beziehungsweise Anreize für mehr öffentlich-rechtliche Partnerschaften können hier ein Ansatzpunkt sein. Aber auch nur einer. Und die Zeit drängt, denn ewig wird der Konjunkturhochsommer nicht mehr anhalten, sodass nicht nur die Kosten für Versäumnisse mit jedem Jahr steigen, sondern auch die Wahrscheinlichkeit sinkender Einnahmen wächst. P.O.

Zankapfel Baukindergeld

Nach einem holprigen Start in die Legislaturperiode, der von dem unionsinternen Streit über die Asylpolitik überschattet wurde, braucht die GroKo dringend ein positiv besetztes Thema. Ob dies in Form des Baukindergeldes, das bereits in den kommenden Wochen an den Start gehen soll, gelingen kann? Die Vorzeichen dafür stehen realistisch betrachtet eher ungünstig.

Zum einen liegt dies sicher daran, dass die Koalitionäre im Vorfeld bei der Ausarbeitung des finalen Gesetzentwurfs keine sonderlich souveräne Figur abgaben. Zwar kommt das Baukindergeld nun doch wie ursprünglich vereinbart, sprich Familien mit einem zu versteuernden Haushaltjahreseinkommen von 75 000 Euro (plus 15 000 Euro Freigrenze pro Kind) erhalten beim Kauf oder Bau einer Immobilie rückwirkend zum 1. Januar 2018 über zehn Jahre hinweg 1 200 Euro pro Kind und Jahr. Die kurzfristig im Raum stehende, absurde Idee einer zusätzlichen Deckelung auf 120 Quadratmeter hat aber dennoch für große Irritationen gesorgt und dem Instrument einen unnötigen Bärendienst erwiesen.

Zum anderen – und das wiegt viel schwerer – geht das Baukindergeld von teils massiver Kritik begleitet an den Start. So haben es viele namhafte Wirtschaftsforschungsinstitute – unter anderem das IW Köln und das DIW Berlin – in den vergangenen Wochen und Monaten förmlich zerrissen: Die kostspielige Neuauflage der Eigenheimzulage werde erneut lediglich in steigenden Baupreisen verpuffen und darüber hinaus zu unerwünschten Mitnahmeeffekten vonseiten gut situierter Familien, die ohnehin bauen würden, führen.

Diese Vorwürfe haben nun auch die Befürworter des Instrumentes auf den Plan gerufen. Der Immobilienverband IVD hat in Kooperation mit dem Center for Real Estate Studies (CRES) unter Leitung von Professor Wölfle die dazu bislang differenzierteste Studie vorgestellt, die die durchaus vorhandenen Pluspunkte des Baukindergeldes herausarbeitet. Im Rahmen eines repräsentativen 5-Städte-Vergleiches (Berlin, Hamburg, Leipzig, Nürnberg und Krefeld) wird das Einsparpotenzial für Familien bei der Rückzahlung ihrer Immobilienfinanzierung auf Basis durchschnittlicher Einkommenswerte und Immobilienpreise untersucht. Die dabei prognostizierte Entlastung für das Haushaltseinkommen ist fast durchweg zweistellig und somit substanziell.

So reicht die Entlastungsspanne für eine förderberechtigte Familie mit drei Kindern von 5 Prozent in der Hamburger Hafencity bis zu 63 Prozent in der Stadtmitte von Krefeld. Klar: Ein fixer Förderbetrag von 12 000 Euro pro Kind (hochgerechnet auf zehn Jahre) ist für eine Immobilie in Krefeld viel Geld, in Hamburg dagegen nicht viel mehr als der „Tropfen auf dem heißen Stein". Der Wirkungsgrad des Baukindergeldes ist also umso höher, je günstiger das Preisniveau einer Region.

Dadurch könnte das Instrument den durchaus wünschenswerten Effekt erzielen, dass Familien in kostengünstigere, aber noch immer an das ÖPNV-Netz einer Großstadt angeschlossene Lagen ausweichen und somit etwas Druck von den Metropolen nehmen. Insbesondere in Hamburg ist das Umland noch gut mit der S-Bahn erreichbar und laut Studie lässt es sich etwa in der außerstädtischen Ortschaft Stade dank Förderung besonders gut sparen.

IDV-Präsident Jürgen Michael Schick ist alles in allem überzeugt, dass mithilfe des Baukindergeldes „Wohneigentum in den meisten Lagen, egal ob in Berlin, Hamburg, Leipzig, Nürnberg oder Krefeld für viele förderberechtigte Haushalte erschwinglicher werden kann". Und darum soll es am Ende des Tages schließlich doch auch gehen: Mehr Familien in der „Mieterrepublik" Deutschland (mit der nach wie vor niedrigsten Wohneigentumsquote Europas) in die eigenen vier Wände zu verhelfen. Das Baukindergeld setzt an dieser Stelle ein erstes positives Signal, dem aber noch viele weitere folgen müssen. ph

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH