

Bell

MANAGEMENT CONSULTANTS

The Real Estate Professionals

Facility Management Report 2022

Kompetenz-Bewertung deutscher
Facility Manager-Dienstleister aus Sicht der Property Manager

Eine Transparenz-Initiative von Bell Management Consultants

Köln, September 2022

Auszug aus dem
Gesamt-Report

Bell

MANAGEMENT CONSULTANTS
The Real Estate Professionals

Inhaltsverzeichnis

A – Einleitung und Motivation zur Erstellung des Reports

B – Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

C – Marktentwicklungen

D – Relevanz der Kompetenzfelder

E – Facility Management Ranking Markenstärke & Kompetenz

F – Dienstleister-Steckbriefe

G – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Grundmotivation Facility Management Report

Abbau von Intransparenz und weitere Professionalisierung

Der Facility Management Markt

In der Immobilienwertschöpfungskette nimmt das Facility Management neben dem Asset- und Property Management einen entscheidenden Stellenwert ein. Die Leistungen im Bereich Facility Management sind von den Bestandhaltern und Eigentümern zum größten Teil schon seit Jahren an externe Dienstleister vergeben.

Durch immer komplexer werdende Gebäude und die Schaffung der Schnittstellen zwischen Asset- und Property- sowie dem Facility Manager ist die Komplexität der Prozesse aber auch die Anforderung an Know-how, Qualität und Kommunikation im Facility Management stark angestiegen.

Aufgrund der hohen Anzahl an Facility Managern mit unterschiedlichen Spezialisierungsgraden, der Vielzahl von Aktivitäten (M&A, Mandatsvergaben etc.) und nicht einheitlichen Qualitäten im Markt und in den Regionen, ist der Markt sehr unübersichtlich geworden. Für den Auftraggeber (Halter, Asset Manager), den Property Manager, dem häufig die Steuerung aber auch die Ausschreibung von FM-Leistungen obliegt, sowie den Facility Management-Dienstleister selbst.

Mit der Fortführung des FM-Reports schaffen wir für die Property Manager und die Facility Manager eine solide Basis für mehr Transparenz in beide Richtungen.

Facility Management Dienstleistungen

Das Facility Management Ranking „Kompetenz“, ein Hauptbestandteil des Reports 2022, ist für uns die Basis, die Leistungen der Facility Manager am Markt zu bewerten und vergleichbar zu machen.

Wir ermöglichen, 27 verschiedene Kompetenzfelder individuell zu beurteilen und Aussagen über die am Markt vorhandene Kompetenz zu treffen.

Weitreichender Nutzen des FM-Reports

Für jeden Markt-Teilnehmer

Bell Management Consultants bietet im Zuge der Veröffentlichung des Facility Management Reports einen individuellen Nutzen für jeden Marktteilnehmer:

Allgemeiner Nutzen

- ➔ Transparenz über den Facility Management Markt im Hinblick auf die Zufriedenheit der Property Manager und die Kompetenz
- ➔ Übersicht zur Bekanntheit, dem Ruf sowie der Profile der einzelnen Unternehmen

Nutzen für Asset Manager, Immobilienhalter und Property Manager

- ➔ Erkenntnisse über die bewertete Dienstleistungskompetenz als Informationsgrundlage für Vertragsverhandlungen und Ausschreibungen
- ➔ Überblick über die am Markt agierenden Anbieter und deren Markenstärke

Nutzen für Facility Manager

- ➔ Identifizierung von individuellen Entwicklungsmöglichkeiten und Erarbeitung von Umsetzungsmaßnahmen
- ➔ Bessere Übersicht der Wettbewerber und damit verbundene Ansätze zur Entwicklung eines USP

Gezielter Mehrwert für Sie!

Bell Management Consultants bietet Ihnen auf Grundlage des Facility Management Reports und den weitreichenden Kenntnissen im FM-Markt u.a. bei folgenden Fragestellungen kompetente Beratungsleistung:

Fragen auf Seiten der
Asset Manager,
Immobilienhalter und
Property Manager

- ➔ Welcher Facility Manager ist aufgrund seiner Kompetenz, Fokussierung bzw. Aufstellung für die Betreuung meines Portfolios am besten geeignet?
- ➔ Welche Dienstleister am Markt kommen in Frage, wenn ich mit dem Gedanken spiele meine Facility Management Sparte auszulagern?
- ➔ Wie können wir die Zusammenarbeit und die Prozesse zwischen uns und unserem Dienstleister im beiderseitigen Interesse optimieren?

Fragen auf Seiten der
Facility Manager

- ➔ Ziel unseres Hauses ist es, anorganisch zu wachsen. Welche Unternehmen stehen am Markt aktuell zum Verkauf?
- ➔ Ziel unseres Hauses ist es, unsere Kompetenz zu verbessern. Wo liegen unsere Defizite im Wettbewerbervergleich? (FMR Individualauswertung)
- ➔ Wie kann ich nachhaltig eine höhere Qualität im Unternehmen etablieren? Was sind die Stellschrauben der Qualitätssteigerung?

Methodik

Erhebungsform und Rücklauf

Erhebungsform

- Die Befragung der **Kunden/ Property Manager** erfolgt in der Regel durch den Versand eines vorab mit den Marktteilnehmern abgestimmten Fragebogens.
- Die Unternehmenskennzahlen der **Facility Management Dienstleister** werden per Fragebogen erhoben.

Rücklauf

- Im Rahmen der **Befragung auf Seiten der PM-Gesellschaften** forderten wir die Objektmanager von knapp 100 Unternehmen auf, sich an der Umfrage und der Bewertung der Facility Manager zu beteiligen.
- Insgesamt nahmen in diesem Jahr fast 110 Objektmanager/ Steuerer aus allen Teilen Deutschlands an der Befragung zur Kompetenz und Markenstärke der Facility Manager teil.
- Auf Seiten der **Facility Management Dienstleister** wurden insgesamt 70 Unternehmen angeschrieben und um die Nennung ihrer unternehmensbezogenen Daten gebeten. 20 Unternehmen schickten einen ausgefüllten Steckbrief zurück.

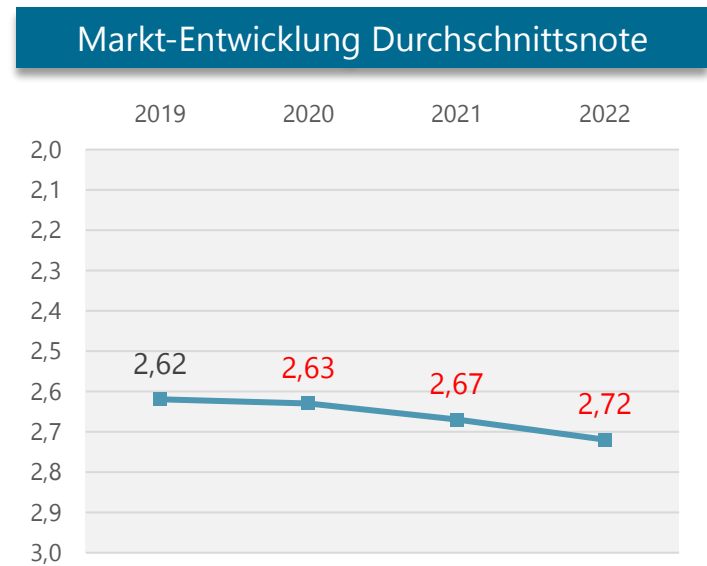
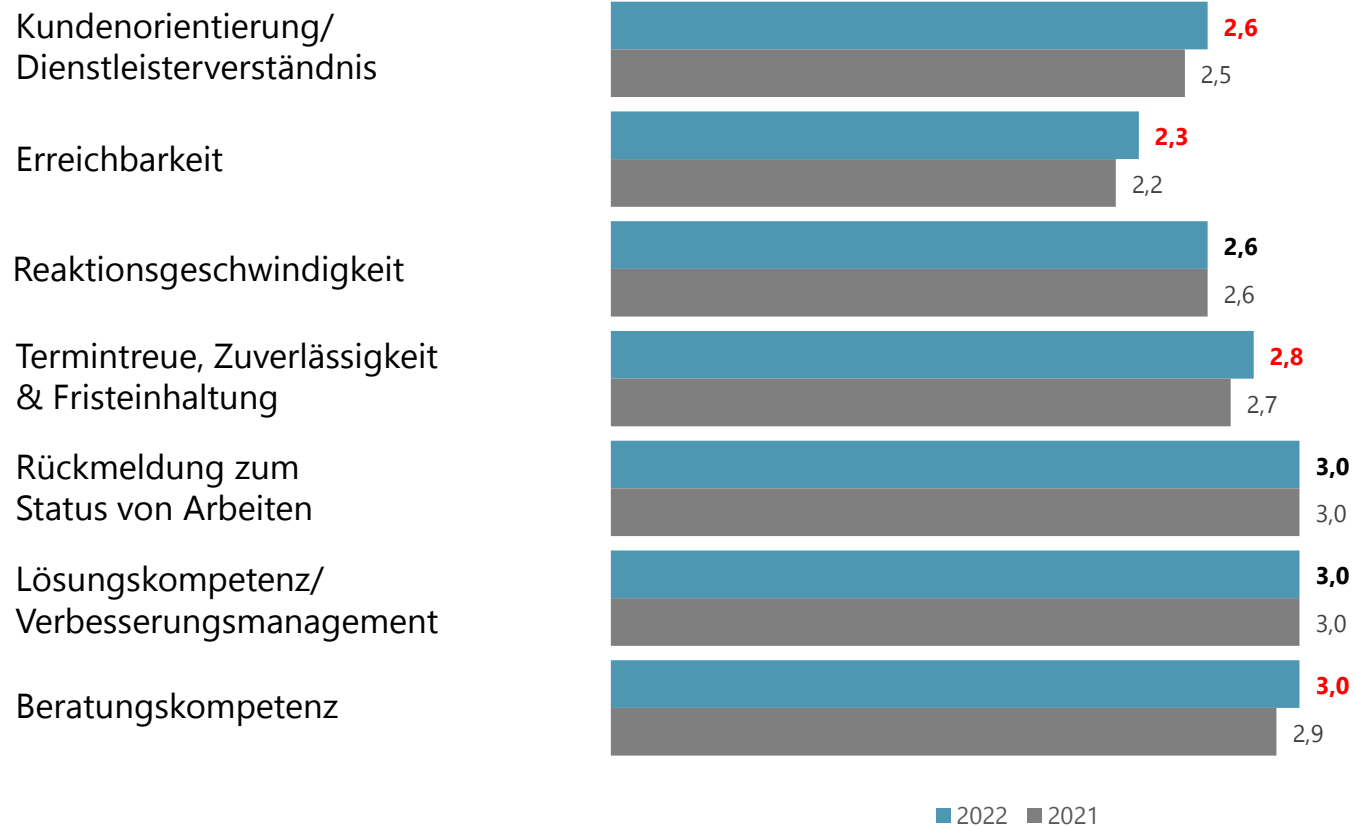
Anmerkungen zur Bereitschaft der Marktteilnehmer

- Die Bereitschaft, sich an der Bewertung der Dienstleister zu beteiligen, war bei den Unternehmen am größten, die auch im letzten Jahr bereits an der Befragung teilgenommen haben bzw. bei den Auftraggebern, die die Arbeit unseres Hauses aus anderen Projekten kennen.
- Auf der Dienstleisterseite bestand auch in diesem Jahr das Angebot, das Unternehmen im Rahmen eines Steckbriefes im FM-Report zu präsentieren.

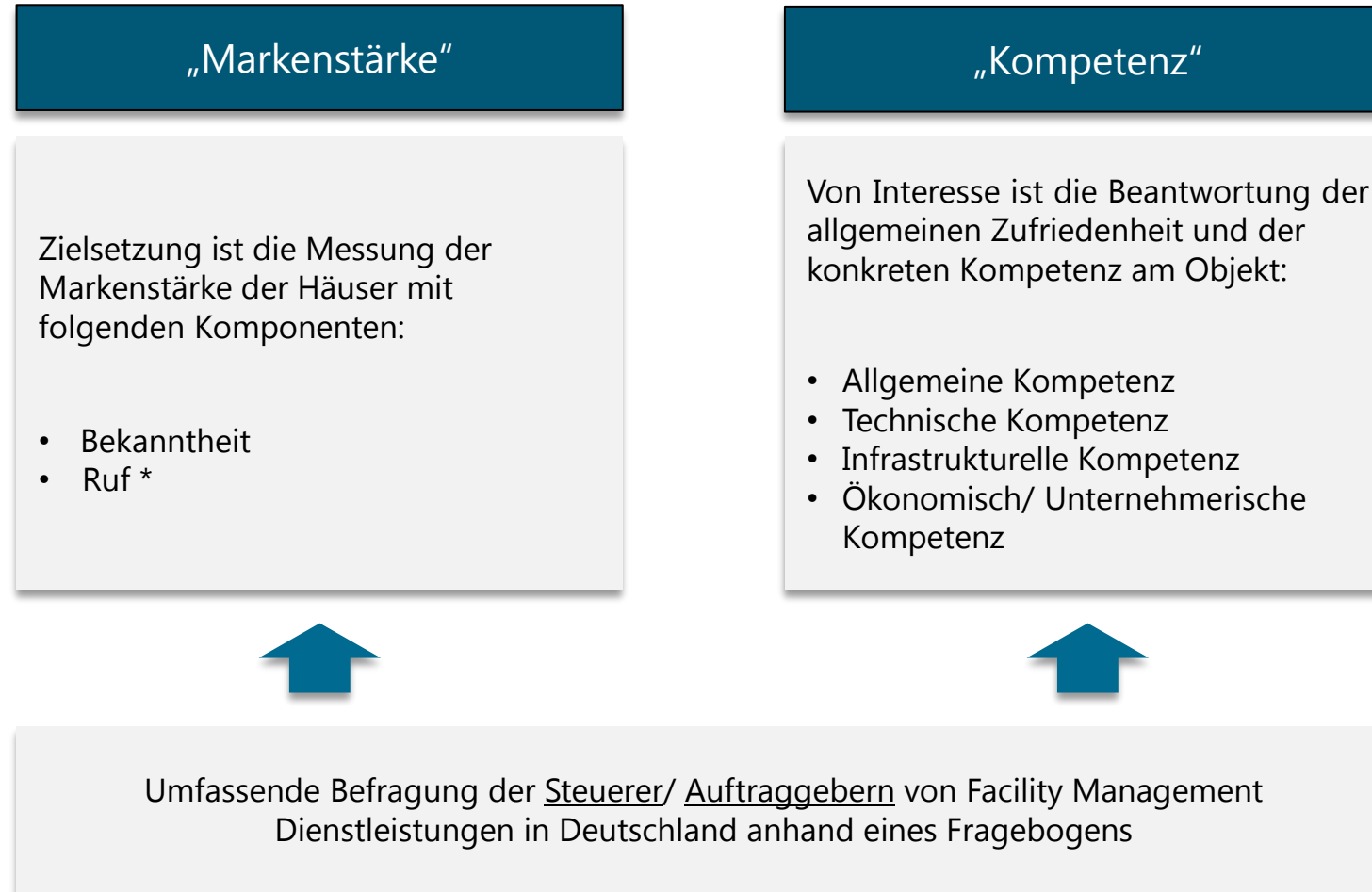
Auswertung der Kompetenzfelder

Allgemeine Kompetenz

Die Allgemeine Kompetenz wurde anhand von 7 verschiedenen Kompetenzfeldern abgefragt. Die Benotung erfolgte über das klassische Schulnotensystem 1 (sehr gut) bis 6 (ungenügend).



Bewertung der Facility Manager in zwei Rankings



* In dieser Kategorie gibt es auch negative Ergebniswerte.

Methodik

Auszug der Fragebogeninhalte

Auftraggeber Fragebogen

„Markenstärke“

Bekanntheit

- Ist Ihnen der (von uns vorgegebene) Facility Manager bekannt?

Ruf

- Ist der Ruf des genannten Facility Managers eher positiv oder negativ besetzt?

„Kompetenz“

Allgemeine Kompetenz

- Kundenorientierung
- Lösungskompetenz
- Termintreue & Fristeinhaltung
- Erreichbarkeit
- Reaktionsgeschwindigkeit
- ...

Infrastrukturelle Kompetenz

- Gebäudereinigung
- Sicherheitsdienst
- Empfangsdienst
- Qualität Leistungsdokumentation
- Umgang mit Nachhaltigkeit
- ...

Technische Kompetenz

- Qualität des Hausmeisters
- Ausführung der Wartungen
- Qualität Abwicklung der Instandhaltung
- Steuerung von Fremdfirmen
- ...

Ökonomisch/ unternehmerische Kompetenz

- Start-up Transition
- Budgeteinhaltung
- Aufzeigen von Kostenoptimierung
- Personalpolitik
- Motivation der Mitarbeiter
- ...

FM Report 2022 – Kompetenz Ranking – TOP 5

SPIE, (sodexo)_GA-Tec und etna auf Platz 1!

Platz	Facility Manager (Umsatz > 500 Mio. €)	Score (max. 1.700)	Platz	Facility Manager (Umsatz 150 - 500 Mio. €)	Score (max. 1.700)	Platz	Facility Manager (Umsatz < 150 Mio. €)	Score (max. 1.700)
1	SPIE	1.300	1	(sodexo)_GA-tec	1.325	1	etna	1.406
2	<p>Alle Details zu den Ranglisten inkl. aller Teilübersichten zur Markenstärke und Kompetenz sind im Gesamt-Report erhältlich.</p>							
3								
4								
5								

Bayern Facility Management GmbH



Allgemeine Eckdaten			
Kontakt			
Unternehmen	Bayern Facility Management GmbH		
Muttergesellschaft	Bayerische Landesbank		
Straße/ Nr.	Arnulfstraße 50		
PLZ	80335	Ort	München
Telefon	089/442330		
E-Mail	info@bayernfm.de		
Geschäftsführung/ Vorstand			
Stefan Kohlhepp			
Standorte			
Deutschland	2	Ausland	0
Gesamt		2	
Umsatz in Deutschland je FM-Modul in %			
Kaufmännisches FM	1,0	Technisches FM	67,0
Infrastrukturelles FM	26,0	Sonstige	6,0

Zahlen und Fakten 2021			
Eckdaten 2021 (Angaben für das FM-Geschäft in Deutschland)			
Umsatz	in €	57.000.000	
Mitarbeiter gesamt	in MAK	475,0	
davon im technischen FM	in MAK	344,0	
davon im kaufmännischen FM	in MAK	6,0	
davon im infrastrukturellen FM	in MAK	125,0	
Umsatz je Mitarbeiter	in €/ MAK	120.000	
Betreute Fläche	in m ²	6.500.000	
davon im technischen FM	in m ²	5.100.000	
davon im infrastrukturellen FM	in m ²	1.800.000	
Umsatz in Deutschland je Asset Klasse in %			
Büro	71,0	Wohnen	1,0
Shopping-Center	-	Fachmarktzentrum	-
Handel (ohne Shopping-Center/ Fachmarktzentrum)		-	
Logistik	5,0	Hotel	-
Industrie	16,0	Krankenhaus	2,0
Senioren und Pflegeheim		-	
Sonstige		4,0	

Bell Management Consultants (BMC)

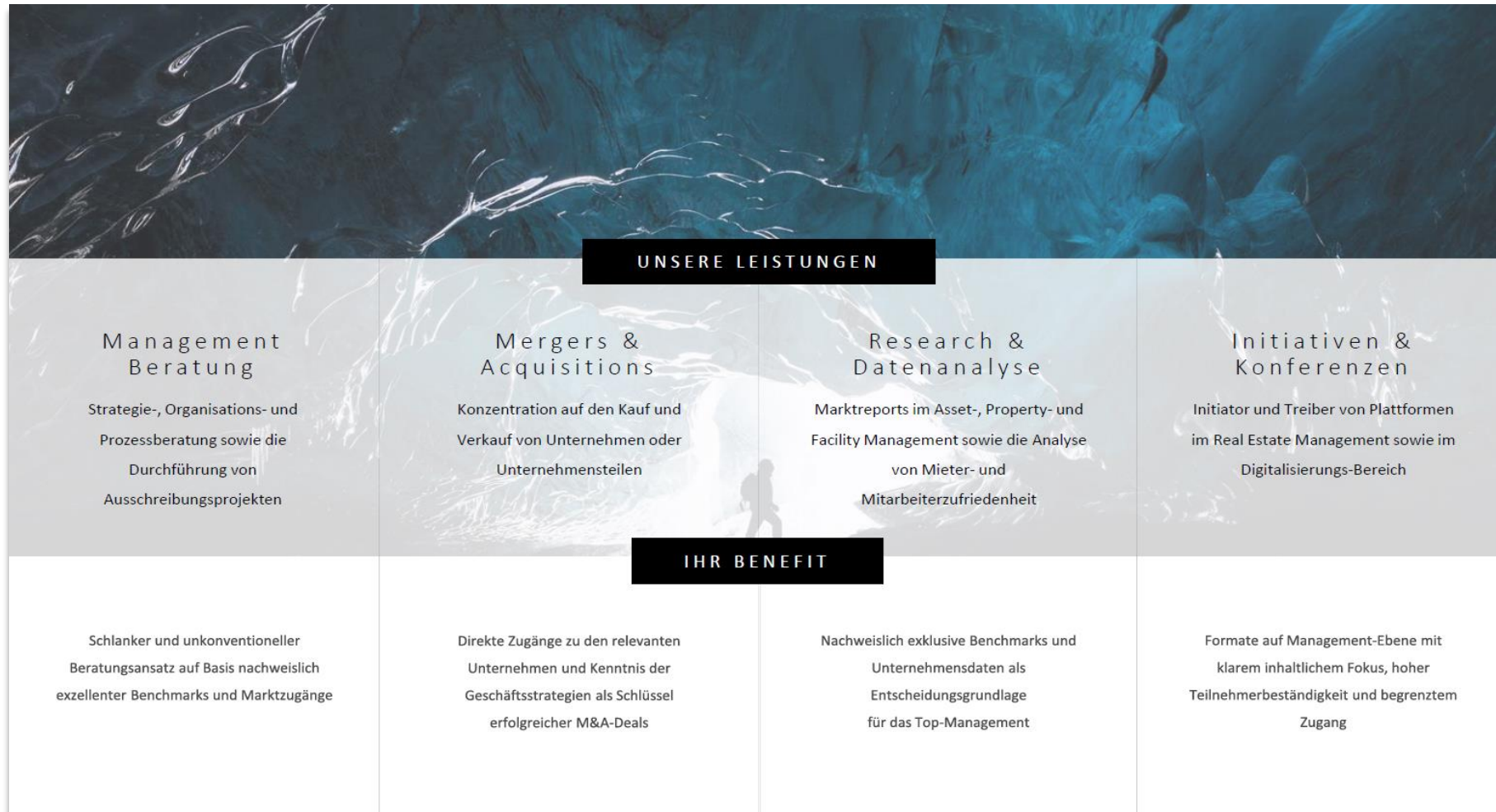
Einzigartiges Know-how als Basis für Beratungsmandate!



- **Unser Kerngeschäft:** Organisations- und M&A-Beratung für Banken, Immobilieninvestoren und -dienstleister!
- **Unser Fundament:** Exklusives Know-how aus Benchmarking-Initiativen mit Branchenführern, Marktreports u. Kundenbefragung
- **Unsere Referenzen:** Kauf-/ Verkaufsmandate, Ausschreibungen und Reorganisationsprojekte auf Top-Ebene

Bell Management Consultants (BMC)

Unsere Leistungen



UNSERE LEISTUNGEN			
<p>Management Beratung</p> <p>Strategie-, Organisations- und Prozessberatung sowie die Durchführung von Ausschreibungsprojekten</p>	<p>Mergers & Acquisitions</p> <p>Konzentration auf den Kauf und Verkauf von Unternehmen oder Unternehmensteilen</p>	<p>Research & Datenanalyse</p> <p>Marktreports im Asset-, Property- und Facility Management sowie die Analyse von Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit</p>	<p>Initiativen & Konferenzen</p> <p>Initiator und Treiber von Plattformen im Real Estate Management sowie im Digitalisierungs-Bereich</p>
IHR BENEFIT			
<p>Schlanker und unkonventioneller Beratungsansatz auf Basis nachweislich exzellenter Benchmarks und Marktzugänge</p>	<p>Direkte Zugänge zu den relevanten Unternehmen und Kenntnis der Geschäftsstrategien als Schlüssel erfolgreicher M&A-Deals</p>	<p>Nachweislich exklusive Benchmarks und Unternehmensdaten als Entscheidungsgrundlage für das Top-Management</p>	<p>Formate auf Management-Ebene mit klarem inhaltlichem Fokus, hoher Teilnehmerbeständigkeit und begrenztem Zugang</p>

Disclaimer

- (1) Die Vervielfältigung zum weiteren Verkauf ist strengstens untersagt. Gleichfalls das Weiterversenden durch E-Mail oder andere elektronische Medien außerhalb des Kundenunternehmens.
- (2) Die Verwendung der Inhalte aus diesem Report für Werbezwecke, beispielsweise für E-Mail-Signaturen oder die Homepage-Präsenz ist kostenpflichtig und mit Bell Management Consultants vorher abzustimmen.
- (3) Durch den Kauf dieses elektronischen Reports willigt der Käufer in die allgemeinen Geschäftsbedingungen ein. Diese Bekanntgabe ist nach deutschem und internationalem Veröffentlichungsrecht und -abkommen geschützt. Wenn es im Verkaufsvertrag nicht anders geregelt ist, ist das Produkt urheberrechtlich durch die Bell Management Consultants geschützt.
- (4) Dieses Dokument darf ohne Einwilligung des Autors und Herausgebers außerhalb des Kundenunternehmens weder dupliziert, in anderen Datenbanksystemen oder privaten Rechnersystemen gespeichert, noch an weitere Personen weitergeleitet werden.
- (5) Alle Informationen dieses Dokuments entsprechen der Aktualität des Veröffentlichungsdatums. Alle Berichte, Auskünfte und Informationen dieses Dokuments entstammen aus Quellen, die aus Sicht von Bell Management Consultants verlässlich erscheinen.
- (6) Die Richtigkeit dieser Quellen wird vom Herausgeber jedoch nicht garantiert. Enthaltene Meinungen reflektieren eine angemessene Beurteilung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.
- (7) Wir verarbeiten personenbezogene Daten zur Abwicklung unserer Geschäftstätigkeit sowie Marketing. Weitere Informationen finden Sie unter <http://www.bell-consultants.com>.

Schlusswort & Ausblick

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Bericht einen vertiefenden Einblick in den Facility Management Markt in Deutschland gegeben und Sie als Interessent für die nächste Version 2023 gewonnen zu haben.

Unser Anspruch ist es, die Qualität und Aussagekraft des Berichtes permanent zu verbessern.

Zum Beispiel durch:

- Erweiterung der Datenbank um neue/ weitere Facility Manager
- Weitere Vervollständigung bisher fehlender Unternehmensangaben

Falls Sie Anregungen für Verbesserungen haben oder Ihre Unternehmensangaben mit einbringen wollen, können Sie uns jederzeit ansprechen. Gern sind wir auch an unabhängigen Meinungen oder Gedanken interessiert.

Kontakt Daten

für Rückfragen

Geschäftsführer Dr. Markus G. Bell
Von-Werth-Straße 15 · D - 50670 Köln

Phone 0049 221 / 69 04 80 93

thomas.wenzel@bell-consultants.com
simon.schneider@bell-consultants.com

www.bell-consultants.com

Bell

MANAGEMENT CONSULTANTS

The Real Estate Professionals