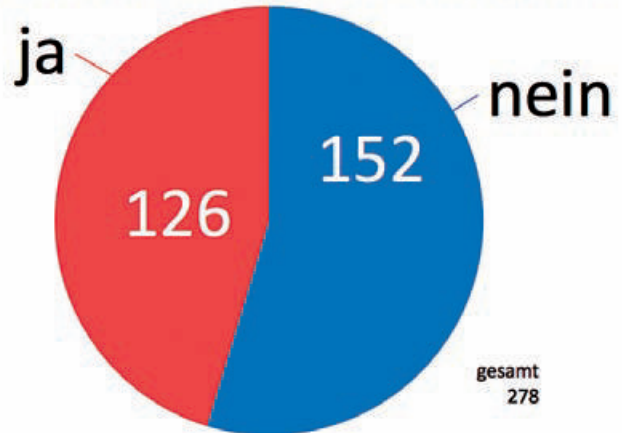


## Banal Empirie Kochstudio, Teil 5

Die Immobilienbranche und ihre Begriffswelt!  
 Am 3. September findet in Hamburg unser Fachsymposium Property und Facility Management – getrennte oder gemeinsame Vergabe?“ statt ([www.facility-manager.de/pm-fm](http://www.facility-manager.de/pm-fm)).  
 In diesem Zusammenhang ist es natürlich hilfreich zu wissen, was mit Property Management überhaupt gemeint ist. Parallel dazu geistert ja auch der Begriff des kaufmännischen Facility Managements durch die Branche. Wir wollten von unseren Lesern wissen, ob beides dasselbe ist und ob das Property Management einen Teil des Facility Managements darstellt. 169 Teilnehmer an unserer Befragung sind der Meinung, dass das Property Management Bestandteil des Facility Managements ist, 108 sehen das anders. 152 aller Befragten sind zudem der Auffassung, dass es keinen Unterschied zwischen Property Management und kaufmännischem Facility Management gibt, 126 meinen das sehr wohl. Es scheint so, als seien die einschlägigen Bildungsträger bislang nicht in der Lage gewesen, ein einheitliches Verständnis der Begriffe zu etablieren. Schlimmer noch!

## Gibt es einen Unterschied zwischen Property Management und kaufmännischem Facility Management?



Diejenigen FM-Ausbilder, die an unserer Befragung teilgenommen haben, offenbaren in ihren Antworten, dass sie sich in diesen Fragen selbst noch nicht grün sind. Somit wird das Verständnis der Begriffe Property Management und Facility Management mitunter davon geprägt, bei welchem Ausbildungsinstitut man die Schulbank drückt.

### Diejenigen Umfrageteilnehmer, die die Meinung vertreten, dass es einen Unterschied zwischen Property Management und kaufmännischem Facility Management gibt, baten wir um eine knappe Erläuterung. Nachfolgend einige Erklärungsversuche:

„Property Management ist eher operativ anzusiedeln.“

„Ich sehe im Property Management vor allem den strategischen Ansatz und die langfristige Planung.“

„PM = Anlage Immobilie, Portfolio, strategische Ausrichtung; Kaufmännisches FM = Bestandsobjekte Verwaltung“

„PM = Mietverträge etc; Kaufmännisches FM = Nebenkosten, Betriebskosten etc.“

„Liegt an der Definition der Firma.“

„PM besteht aus technischem und kaufmännischem FM, KFM enthält ‚nur‘ das Thema Nebenkostenabrechnung.“

„Es gibt KEIN kaufmännisches Facility Management, eher kaufmännisches Gebäudemanagement; Property Management tritt bei Property-Unternehmen auf, FM bei Non-Property-Unternehmen.“

„Verwaltung von Assets (Immobilien) vs. kaufmännisches Management und Controlling im FM.“

„PM beinhaltet Verwaltung/Vermietung von Gebäuden. KFM beinhaltet vollständige Bewertung von Immobilien.“

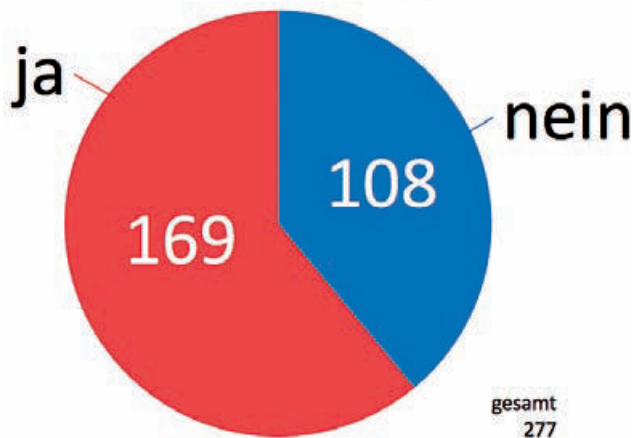
„Property Management orientiert sich ausschließlich im gewerblichen Bereich und bindet strategische Gesichtspunkte mit ein. Kaufmännisches FM fokussiert stärker den reinen Verwaltungsbereich, auch für privat genutzte Immobilien, z. B. Mehrfamilienhäuser.“

„Property Management erzielt Erträge durch die Immobilie als Kerngeschäft.“

„Das kaufmännische FM kann sich auf mehrere Immobilien beziehen, während das Property Management eher auf eine Immobilie/Liegenschaft bezogen ist.“

„Property Management = Vermarktung; Facility Management = Bewirtschaftung Bestand.“

## Ist das Property Management Teil des Facility Managements?



„Kaufmännisches FM ist die Abrechnung der Mieten und Nebenkosten und die Verteilung auf Kostenstellen. Das Property Management ist darüber hinaus die Vermarktung und das Event Management in und um die Immobilie.“

„Property Management ist eine reine Steuerungsfunktion. Mit kaufmännischem FM sind ja eigentlich kaufmännische Facility Services gemeint. Und diese sind vergleichbar zu Property Services, nicht zu PM!“

„Das Facility Management ist eher eine Hausmeistertätigkeit, Property Management eher eine Verwaltung der jeweiligen Immobilien.“

„Der eine beschäftigt sich mit den Gebäuden, der andere mit den Einrichtungen/Anlagen dafür.“

„Property bezieht sich auf die Aspekte des Real Estate.“

„Wenn Gebäude als (finanzielles) Asset betrachtet werden, spricht man von Property Management, wenn Gebäude als Nutzungsressource zur Unterstützung des Kerngeschäfts einer Organisation betrachtet werden, kann der Begriff ‚kaufmännisches FM‘ verwendet werden. In den europäischen Normen DIN FM 15221-ff kommt der Begriff kaufmännisches FM aber ja gar nicht mehr vor, da dort eine wesentlich logischere Strukturierung der Facility Services definiert wurde.“

Wir sichern den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig.  
b.i.g. Facility-Management.



Pascal Meiers, Bereichsleiter  
b.i.g. Gebäudeservice, Karlsruhe

### b.i.g. Facility-Management. Alles aus einer Hand.

Wir haben 30 Jahre Erfahrung in Beratung, Planung und Betrieb von Immobilien. Unser Ziel ist die langfristige Ertragssteigerung und Werterhaltung Ihrer Gebäude und Anlagen. Mit unserem Betriebskonzept passen wir Ihre Immobilie nach Ihren Bedürfnissen an. Sowohl bei der Planung, beim Neubau als auch im Bestand.

Tel. 0721 8206-333 · [facility-KA@big-gruppe.com](mailto:facility-KA@big-gruppe.com)  
[www.big-gruppe.com/fm](http://www.big-gruppe.com/fm)

„Property Management schließt strategische Entscheidungen ein.“

„Kaufmännisches FM bezieht sich mehr auf den Lebenszyklus sowie den Erhalt der Immobilie sowie deren technische Einrichtung.“

„Property Management sehe ich als kaufmännisches und technisches FM sowie die Übernahme der Betreiberverantwortung.“

„Im Fachwissen der Mitarbeiter liegt der Unterschied. Die Schnittstellen sind schwer zu erfassen.“

„Je nach Nutzung der Facilities sind technische und infrastrukturelle Anforderungen Teil des Property Managements.“

„Das Property Management bewertet Aufgaben aus der Brille der Eigentümerin inkl. Betrachtung aller gesetzlichen Verpflichtungen und sonstiger Belange des Eigentümers (z. B. Vermietungssituation/-strategie). Den PM sehen wir als Treuhänder des Auftraggebers. Das Facility Management hat leider allzu oft nur die Betreibersicht und hinterfragt zu selten vollumfänglich die Verpflichtungen und Interessen des Auftraggebers oder Gesetzgebers. Die Interessen liegen beim FM unserem Ermessen nach eher auf dem Verkauf der eigenen Dienstleistungen.“

„PM – übergeordnete Funktion; FM – meist untergeordnet als Dienstleistungsstruktur.“

„PM = Investoren-orientiert; kaufm. FM = nutzungsorientiert“

„‘Kaufmännisches Facility Management’ gibt es nicht bzw. gibt es genau so wenig, wie es ‚kaufmännische Autoreparatur‘, kaufmännischen Pizzaservice‘, ‚kaufmännische Notaufnahme‘ oder ‚kaufmännische Rockkonzerte‘ gibt. Property Management hat im Kern die Leistung der Vermietung von Facilities an fremde Dritte. Als solches ist es bzw. kann es zumindest als Teil eines ganzheitlichen Facility Managements gesehen werden. Kann aber auch einzeln erbracht werden, dann sind halt die einzelnen Facility Services dazugehörig. Na und.“

„PM: Beschaffung, Kostenplanung & -kontrolle (gem DIN 31051); KGM: Buchhaltung, Kostenplanung & -kontrolle (von PM, TGM, IGM), Personalwesen.“

Und, schlauer?

# Property Manager Ranking

Ungeachtet der Tatsache, dass in der Immobilienwelt offensichtlich einige Verwirrung darüber herrscht, was unter Property Management zu verstehen ist (siehe vorheriger Beitrag), gibt es zahlreiche Anbieter, die unter diesem Begriff Dienstleistungen anbieten. Ihnen hat Bell Management Consultants einen eigenen Report gewidmet. Für seinen Property Management Report 2015 hat das Beratungsunternehmen die Unternehmenskennzahlen der in

Deutschland tätigen Property-Management-Dienstleister erhoben und rund 500 Auftraggeber zu deren Zufriedenheit mit den Leistungen selbiger befragt. Herausgekommen ist ein sehr aufwendiges Ranking, das die Dienstleister bezogen auf die verschiedenen Asset-Klassen, in denen sie tätig sind, bewertet. Der komplette 187-seitige Report ist erhältlich bei: [www.bell-consultants.com](http://www.bell-consultants.com)

Pl.	Asset-Klasse „Büro“ Dienstleister < 17 Mio. € Umsatz		Asset-Klasse „Büro“ Dienstleister ≥ 17 Mio. € Umsatz		Asset-Klasse „Wohnen“		Asset-Klasse „Handel“ <sup>5)</sup>	
	Property Manager	Score (max. 1850)	Property Manager	Score (max. 1850)	Property Manager	Score (max. 1850)	Property Manager	Score (max. 1850)
1	Goldbeck Procenter <sup>1)2)</sup>	1493	BNP	1327	DIM	1286	ECE	1369
2	cgmunich <sup>2)</sup>	1467	JLL	1269	STRABAG	1253	BNP	1299
3	GGM	1433	Bilfinger RE	1219	BauGrund <sup>2)</sup>	1160	Estama <sup>2)</sup>	1276
4	HIH	1358	STRABAG	1211	HERMES <sup>4)</sup>	1052	Bilfinger RE	1212
5	PropertyFirst	1353	Tectareal <sup>3)</sup>	1158	TREUREAL	1002	IC PM	1144

<sup>1)</sup> Seit April 2015 firmieren beide Unternehmen unter Goldbeck Procenter GmbH.

<sup>2)</sup> Erstmögliche Ranking-Teilnahme.

<sup>3)</sup> Ehemals HOCHTIEF PM.

<sup>4)</sup> Bewertet wurde die Leistung für 2014, Antrag auf Planinsolvenz erfolgte im März 2015, der Geschäftsbetrieb wird fortgesetzt.

<sup>5)</sup> Beinhaltet Bewertungen für „Shopping-Center“, „Fachmarktzentrum“ und „Sonstiger Handel“.

# FACHSYMPOSIUM PROPERTY UND FACILITY MANAGEMENT

## FACHSYMPOSIUM **PROPERTY UND FACILITY MANAGEMENT**

Getrennte oder gemeinsame Vergabe?

**3. September 2015, 12:00 – 17:00 Uhr**  
Best Western Plus Hotel Böttcherhof, Hamburg

[www.facility-manager.de/pm-fm](http://www.facility-manager.de/pm-fm)

**Der  
Facility  
Manager**  
architektur  
technik  
management  
industriBAU



Partner:

**STRABAG**  
PROPERTY AND  
FACILITY SERVICES

**Moderation:**



**Martin Gräber**  
Chefredakteur der Fachzeitschrift  
„Der Facility Manager“

**Ihre Referenten:**



**Robert Oettl**  
Geschäftsführer der  
cgmunich GmbH



**Torsten May**  
STRABAG Property and  
Facility Services GmbH



**Ulrich Kneisel**  
SEB Investment GmbH