

# Branchenreport Facility Management 2022

Die volkswirtschaftliche Bedeutung  
der Facility-Management-Branche



**Herausgeber:**

 / **gefma**

**Autor:**

Markus Thomzik

Bochum, Bonn 2022



# **Branchenreport Facility Management 2022**

Die volkswirtschaftliche Bedeutung  
der Facility-Management-Branche

## Herausgeber:

Institut für angewandte Innovationsforschung (IAI) e. V.  
an der Ruhr-Universität Bochum  
Deutscher Verband für Facility Management (gefma) e. V., Bonn

## Autor:

Prof. Dr. Markus Thomzik, IAI und Westfälische Hochschule, Gelsenkirchen

Neuaufgabe des FM-Branchenreports  
zugleich Publikation GEFMA 980

## Sponsoren:



# Vorwort

## Liebe Leserinnen und Leser des Branchenreports,

die Standards und Richtlinien von gefma bilden seit über 25 Jahren zuverlässige Leitfäden, die hohe Verbreitung und Anerkennung genießen. Mit mehr als 1.000 Mitgliedsunternehmen ist gefma das größte Netzwerk im deutschen Facility Management. Dabei fließen die Expertise und die Erfahrungen von Anbieter-, Nutzer- sowie Beraterunternehmen in die Aufgaben und Verbandsarbeit ein. Der FM-Branchenreport gehört zu wichtigsten Kennzahlensammlungen im Facility Management.

Innerhalb der Immobilienwirtschaft hat das Facility Management eine verbindende Schlüsselfunktion. Es hat sich als systemrelevanter und krisensicherer Arbeitgeber mit deutlich höherer Wertschätzung als vor der Pandemie profiliert – nicht zuletzt aufgrund seiner Beständigkeit. In den Strukturen des New Work, als Changegeber mit vielseitigen Perspektiven sowie als wesentlicher Bestandteil im Lebenszyklus von Immobilien wurde das Facility Management nicht nur gestärkt, es hat sein Leistungsportfolio dem hybriden Office angepasst und sich so zukunftsorientiert und flexibel gezeigt.

Facility Management ist ein maßgebender Faktor, um Betrieb, Funktionalität, Komfort, Sicherheit und Effizienz von Gebäuden und baulichen Anlagen zu garantieren und bleibt eine qualitätsgebende Instanz für die Bewirtschaftung. Nachhaltige Wertschöpfungsketten und digitale Anwendungen rücken zunehmend in den Fokus des Arbeitsalltags. ESG-Kriterien gewinnen an Bedeutung und der nachhaltige Gebäudebetrieb rückt in den Fokus. Mit einer neu definierten Strategie blickt unsere Verbandsarbeit auf ressortübergreifende Qualitätssteigerungen, gestützt durch eine weitere Professionalisierung der damit verbundenen Prozesse.



Ihr

### **Martin Schenk**

Vorstandsvorsitzender  
gefma – Deutscher Verband  
für Facility Management

## Grußworte der Sponsoren(-vertreter)



**APLEONA**

**Dr. Gert W. Riegel, COO Apleona GmbH**

„Der Branchenreport der gefma ist eine wichtige Entscheidungs- und Orientierungshilfe für viele wichtige Schlüsselthemen unserer Industrie. Seine Analysen und Einschätzungen wirken dabei weit über die eigene Branche hinaus und er ist deswegen auch ein wichtiges Instrument, die gesellschaftspolitische Bedeutung des Facility Managements für die drängendsten Themen unserer Zeit in der Öffentlichkeit zu positionieren. Aus diesem Grund gehört für Apleona die Unterstützung des Branchenreports zu einer selbstverständlichen Tradition, die wir auch dieses Mal gerne fortführen.“



**BayernFM**  
Bayern Facility Management GmbH

**Stefan Kohlhepp, Geschäftsführer Bayern Facility Management GmbH**

„Der FM-Branchenreport 2022 zeigt erneut eindrucksvoll, dass der FM-Sektor einen wichtigen Beitrag für ein nachhaltiges Wachstum der Wirtschaft in Deutschland leistet. Damit wird auch die Mitverantwortung der FM-Branche für die Umsetzung von ESG-Zielen in Unternehmen erkennbar und diese Verantwortung wird zur Verpflichtung für die FM-Dienstleister, ihre Leistungen für die Erreichung der globalen Klimaziele einzusetzen.“



**Dussmann**

**Wolf-Dieter Adlhoch, Vorstandsvorsitzender Dussmann Group**

„Das gesamtwirtschaftliche Gewicht unserer Branche ist größer geworden, ihre Leistungen bleiben so breit aufgestellt und vielfältig strukturiert, dass ihre volkswirtschaftliche Bedeutung nicht immer sofort wahrgenommen wird. Der FM-Branchenreport spielt daher eine wichtige, aufklärende Rolle im Narrativ vom Facility Management. Besonders gespannt bin ich, was sich seit dem letzten Report und durch neue Herausforderungen und Chancen verändert hat: sei es die digitale Transformation, der Fachkräftemangel oder der Beitrag des FM beim Klimaschutz. Hat vielleicht die Coronakrise spürbar zu einer gestiegenen Wahrnehmung unserer Branche geführt, weil ihre systemrelevanten Leistungen für die Gesellschaft sichtbar wurden?“



**ENGIE**

**Manfred Schmitz, Geschäftsführer ENGIE Deutschland GmbH**

„Mit Blick auf die ambitionierten Klimaziele der Politik ist auch die FM-Branche gefragt: Als Enabler einer grünen Gebäudezukunft. Es ist faszinierend zu sehen, wie diese lebhafteste Branche den Wandel annimmt und nachhaltige Lösungen für den Weg zu Net Zero entwickelt. Auch das Spektrum der digitalen und IoT-Geschäftsmodelle wächst gerade rasant.“



**Gegenbauer**

**Rainer Vollmer, Geschäftsführung Gegenbauer – RGM Facility Management GmbH**

„Der FM-Branchenreport 2022 unterstreicht erneut eindrucksvoll den hohen Stellenwert, den das Facility Management in der deutschen Wirtschaft eingenommen hat. Gerade in den aktuellen Krisenzeiten hat sich das FM mit individuellen, kun-

denorientierten Lösungen als zuverlässiger Partner an der Seite seiner Kunden bewährt. Mit innovativen Konzepten zu den Themen Digitalisierung und Nachhaltigkeit kann die Branche ihre Attraktivität weiter steigern. Gleichzeitig bieten neue Berufsbilder im Zuge der digitalen Transformation die Chance dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.“

**Thomas Braun, Geschäftsführender Gesellschafter der Geiger FM Gruppe**

„Die Welt im Wandel war nie greifbarer, spürbarer und teilweise schmerzhafter als aktuell – Corona, Ukraine, Klimawandel, Flüchtlingswellen – alles hatte und hat direkte Auswirkungen auf das Facility Management. Wir stellen uns neuen Herausforderungen der Hygiene, müssen flexibel auf Nutzungsänderungen reagieren, einen echten Wertbeitrag zum Klimaschutz leisten – und nicht zuletzt hat unsere Branche in Sachen Arbeitsmarktintegration mit unserer Vielfalt an Berufsmöglichkeiten einen wichtigen Anteil an gelebter Diversität. Wir werden weiterhin gemeinsam als Branche für mehr Sichtbarkeit sorgen müssen, um vor allem am Arbeitsmarkt unsere Attraktivität als echte „Möglichmacher“ deutlicher hervorzuheben. In keiner Branche gibt es so vielfältige Möglichkeiten und Chancen für ALLE – darauf sollten wir stolz sein!“



**Christian Ziemer, Geschäftsführer GOLDBECK Facility Services GmbH**

„Vor dem Hintergrund zunehmender Nutzungsanforderungen, des Klimawandels und der aktuellen Ressourcen- und Versorgungsknappheit gewinnt ein professioneller und effizienter Gebäudebetrieb über die gesamte Nutzungsphase zunehmend an Bedeutung. Mehr noch: Das Facility Management hat eine Schlüssel-funktion inne und unterstützt bereits maßgeblich bei der Erreichung der europäischen ESG- und Nachhaltigkeitsziele im Immobiliensektor. Inzwischen wird diese Verantwortung ebenso wie die gesamtwirtschaftliche Relevanz auch über unsere Branchengrenze hinweg wahrgenommen – und das ist nicht zuletzt der gefma zu verdanken, die als Multiplikator der Branche wichtige Impulse setzt und die nachhaltige Transformation maßgeblich vorantreibt.“



ISS, ein führendes Unternehmen im Bereich Workplace Experience und Facility Management, schafft Raumlösungen, die zu einer besseren Unternehmensleistung beitragen und das Leben einfacher, produktiver und angenehmer machen – nach hohen Standards geliefert von engagierten Menschen. Das erreicht ISS durch die intelligente Verknüpfung von Sensorik, KI-basierte Insight Reportings und Service Excellence. Mit langjähriger Erfahrung im Bereich der integrierten Serviceleistungen sorgt ISS für eine hygienische Arbeitsumgebung. Damit trägt ISS zum Erhalt der Gesundheit von Gebäudenutzern bei. ISS bietet eine breite Servicepalette: Technical, Cleaning, Food, Security, Support und Workplace Services sowie Integrated Property- und Facility Management. Weltweit ist ISS in über 30 Ländern vertreten.





**Frank Theobald, Sprecher der Geschäftsführung  
Klüh Service Management GmbH**

„Der aktuelle Branchenreport stellt eindrucksvoll heraus, wie die Facility-Management-Branche ihre Stellung in Deutschland trotz der marktwirtschaftlichen Herausforderungen der letzten Jahre erfolgreich behaupten konnte. Eine zukunftsstragende Bedeutung wird dabei den Themen ESG und Digitalisierung zugeschrieben – zwei Bereiche, deren transformative Kraft wir ausgiebig nutzen, um auch in den kommenden Jahren weiter zu den Taktgebern im Markt zu gehören.“



Leadec ist der global führende Servicespezialist entlang des Lebenszyklus der Fabrik und der dazugehörigen Infrastruktur. Das Unternehmen beschäftigt 20.000 Mitarbeiter weltweit und erzielte im Jahr 2021 einen Umsatz von rund 940 Mio. Euro. Seit 60 Jahren unterstützt Leadec seine Kunden entlang der gesamten Wertschöpfungskette in der Produktion. Leadec ist an 300 Standorten ansässig, oft direkt in den Werken der Kunden. Die Services umfassen: Engineer (Fabrikplanung und -optimierung, Automatisierung und Produktions-IT), Install (Elektroinstallation, Mechanische Installation und Maschinenumzüge), Maintain (Produktionsinstandhaltung und Technische Reinigung), Support (Technisches Facility Management, Infrastrukturelles Facility Management und Logistik) sowie weitere lokale Leistungen.



**Arnulf Piepenbrock, Geschäftsführenden Gesellschafter  
Piepenbrock Unternehmensgruppe**

„Der Branchenreport macht aufs Neue sichtbar, welche große Relevanz die Facility-Management-Branche hat – als vielfältiger Arbeitgeber, als Stütze für die deutsche Wirtschaft, als Treiber für nachhaltiges Wachstum. Bei aller Wirtschaftlichkeit dürfen wir eines jedoch nicht aus den Augen verlieren: Wir sind nur dann als Branche zukunftsfähig, wenn wir im Bereich Umweltschutz und Digitalisierung noch mehr bewegen und so noch stärker ins öffentliche Bewusstsein rücken. Der Schlüssel und die Voraussetzung für all das sind die Mitarbeiter: Nur wer beim Thema Personal die richtigen Antworten findet, kann auf mittlere Sicht erfolgreich sein.“



**Musa Ciftci, Geschäftsführer PLURAL servicepool GmbH**

„Die vergangenen Jahre zeigten einmal mehr, wie unverzichtbar das Facility Management in Deutschland ist: Die Themen Hygiene und Gesundheit sind fester denn je im öffentlichen Bewusstsein verankert. Der Branchenreport 2022 unterstreicht die enorme gesamtwirtschaftliche Bedeutung der FM-Branche zusätzlich. New Work, Nachhaltigkeit und der digitale Wandel treiben die Weiterentwicklung des Facility Management voran.“





**Nils Bogdol, Geschäftsführender Gesellschafter  
ray facility management group**

„Wir von ray leben ganzheitliches Facility Management. Die Branche entwickelt sich immer weiter. Zum Beispiel entstehen im Zuge der Digitalisierung und Automatisierung neue Berufe mit neuen Aufgabenfeldern, die vielfältige Chancen für die Zukunft bereithalten. Für uns ist der FM-Branchenreport eine wichtige Komponente im strategischen Geschäftsalltag. Die fundierten Kennzahlen und Orientierungswerte in unterschiedlichen Geschäftsbereichen sind eine Grundlage, um neue, richtungsweisende Ideen zu entwickeln. Vielen Dank an die gefma für ihr Engagement für die gesamte Branche.“



**Markus Holzke, Geschäftsführer/CEO SPIE Deutschland & Zentraleuropa**

„Neben der Digitalisierung ist Klimaschutz die prägende Herausforderung unserer Zeit und die Facility-Management-Branche ist Teil der Lösung für mehr Nachhaltigkeit. Schließlich sind Gebäude und technische Anlagen wesentliche CO<sub>2</sub>-Emitenten und wichtige Hebel für eine klimafreundliche Zukunft. Mit einem klugen Mix aus Energieeffizienzlösungen und nachhaltigen Bewirtschaftungskonzepten im Zusammenspiel mit digitalen Technologien leistet unsere Branche einen wichtigen Beitrag, um der globalen Erwärmung zu begegnen, und leistet damit einen nachhaltigen Wertbeitrag für unsere Gesellschaft.“



**Dr. Marion Henschel, Vorsitzende der Geschäftsführung  
STRABAG Property and Facility Services**

„Wir unterstützen den Branchenreport gerne, denn er ist eine wissenschaftlich fundierte Informationsquelle für die wichtigen Zukunftsthemen der Branche, wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit und demografischer Wandel. Der vorliegende Branchenreport zeigt die Bedeutung der FM-Branche als wesentlichen, stabilen und für die Erreichung der europäischen Klimaziele unverzichtbaren Bestandteil der deutschen Wirtschaft.“



**Michael Moritz, Geschäftsführer WISAG Facility Service Holding GmbH**

„Selten zuvor lagen Herausforderungen und Chancen für die deutsche FM-Branche so nahe beieinander. Das neue ESG-Bewusstsein in der Wirtschaft sorgt dafür, dass aus klassischen Auftraggeber-Auftragnehmer-Konstellationen strategische Partnerschaften auf Augenhöhe entstehen. Dafür müssen FM-Dienstleister jedoch einen gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatz ‚auf die Fläche bringen‘ und Mehrwerte schaffen. Gleichzeitig ist der Fach- und Arbeitskräftemangel seit Corona eher noch gestiegen – dabei bietet die Branche ein hochattraktives Arbeitsumfeld mit vielfältigen fachlichen Entwicklungsmöglichkeiten. FM-Unternehmen, die in diesem Spannungsfeld die richtigen Entscheidungen treffen müssen, benötigen eine belastbare Datengrundlage. Hierfür ist der Branchenreport der gefma ein unerlässliches Hilfsmittel. Wir freuen uns daher, auch weiterhin zu den Unterstützern zu zählen.“



# Inhaltsverzeichnis

<b>Executive Summary</b> .....	12
<b>1 Zum Forschungsgegenstand Facility Management</b> .....	14
<b>2 Die Facility-Management-Branche in Deutschland: Die Aktualisierung der quantitativen Annäherung für das Berichtsjahr 2020</b> .....	16
2.1 Bruchstückhafte Einordnung des Facility Managements auf Basis der amtlichen Statistik .....	16
2.1.1 Der für den Bereich des Facility Managements nutzbare Ausschnitt der amtlichen Statistik .....	17
2.1.2 Die aus dem nutzbaren Ausschnitt der amtlichen Statistik ableitbaren Kennzahlen .....	20
2.1.3 Der aus der amtlichen Statistik quantifizierbare Teil des Facility Managements bleibt lückenhaft .....	23
2.2 Eine alternative Methodik zur Abschätzung der volkswirtschaftlichen Kennzahlen des Facility Managements .....	24
2.2.1 Die Grundlage der Berechnungen: Das Bruttoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen .....	24
2.2.2 Eine Annäherung an die Bewirtschaftungsvolumina der Immobilienkategorien .....	27
2.2.3 Die abgeleiteten volkswirtschaftlichen Kennzahlen des Facility Managements im Vergleich zu „klassischen“ Branchen .....	29
<b>3 Fazit und Ausblick in Zeiten von Krisen, ESG und einer anhaltenden digitalen Transformation</b> .....	34
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis</b> .....	36
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	37
<b>Anhang: Auszug der Richtlinie GEFMA 200</b> .....	38