

# IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Mehrere Unternehmen stehen mit millionenschweren geschlossenen Wohnimmobilienfonds auf der Starttrappe. Darunter: Corestate, Patrizia und Hamburg Trust.

SEITE 33



Die FM-Branche lässt ihre volkswirtschaftliche Bedeutung untersuchen. Prof. Dr. Markus Thomzik erläutert das Projekt und verteilt Seitenhiebe, zum Beispiel an die gif.

SEITE 41



„Lügner“, „Quatschkopf“, „Schiebung“ – auf der Hauptversammlung des Adlon-Fonds hörte Anno August Jagdfeld wenig Schmeichelhaftes.

SEITE 15



Mit der Meszezeitung informiert Sie die IZ taglich über das Wichtigste auf der Expo Real. Wie sie vor Ort produziert wird, sehen Sie hier: B.2.121.

1.10.2009 Ausgabe 39-40/2009

www.immobien-zeitung.de

D12653 wöchentlich 5,00 EURO  
Immobilien Zeitung Verlag, PF 3420, 65024 Westbader

FM-BRANCHENREPORT

## So groß wie die Chemieindustrie

Facility-Management ist für viele immer noch ein Buch mit sieben Siegeln. Das wirtschaftliche Gewicht der Branche ist bislang wenig bekannt. Gefma hat nun eine umfangreiche Studie in Auftrag gegeben. Der FM-Branchenreport soll Licht ins Dunkel bringen. Wir sprachen mit Markus Thomzik über den Stand der Dinge.

**Immobilien Zeitung:** Herr Thomzik, Sie arbeiten an der „Erstausgabe“ eines FM-Branchenreports. Welche Ziele sind mit der Studie verbunden?

Markus Thomzik: Bislang existiert leider keine verlässliche Einschätzung zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Facility-Management-Branche. Die Branche gilt mittlerweile ohne Zweifel als etabliert, sie wird aber weiterhin unterschätzt und bisweilen noch belächelt. Das liegt sicher auch daran, dass bei den vorliegenden Analysen des FM-Markts die Missverständnisse oftmals schon im Begrifflichen beginnen. Es liegt aber in erster Linie an der schlechten Datenlage.

**IZ:** Wer arbeitet an der Studie?  
Thomzik: Auftraggeber ist Gefma, unterstützt von Sponsoren wie HSG Zander, Pienbrock, Wisag, BayernFM, Hochtief FM und CWS-boco. Erarbeitet wird der Branchenreport am Institut für angewandte Innovationsforschung (IAI) an der Uni Bochum.

**IZ:** Der Branchenreport war zunächst für die Expo Real angekündigt. Nun wurde die Veröffentlichung verschoben, warum?

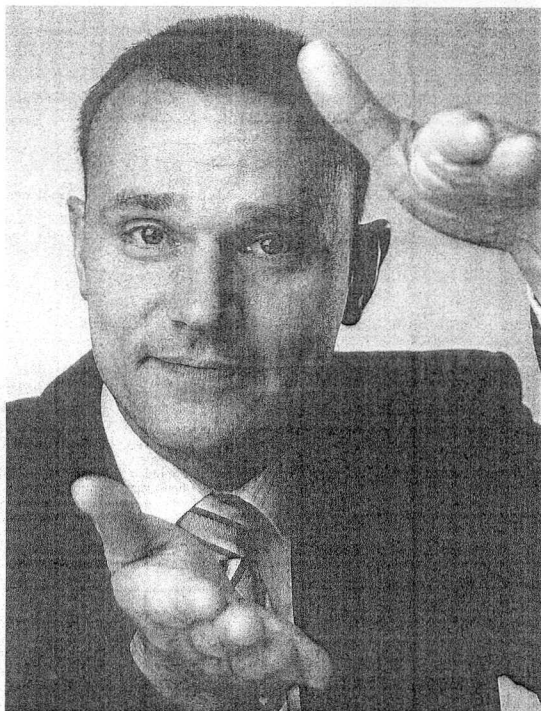
### Schwierige Datenlage und unklare Begrifflichkeit

Thomzik: Die empirische Phase des Projekts respektive die Sammlung von verwertbaren Daten in den einzelnen Immobiliensegmenten erweist sich als sehr anspruchsvoll. Wir sind aber auf einem guten Weg. Aus unserer Sicht geht es in erster Linie um eine seriöse Botschaft und nicht um den Zeitpunkt der Veröffentlichung. Zudem ist da noch jüngst eine Sonderausgabe der Zeitschrift für Immobilienökonomie („Wirtschaftsfaktor Immobilien“) von gif und DV vorgelegt worden (IZ 29/09). Diese irritiert etwas, da hier das Label Facility-Management wieder einmal in einer missverständlichen Art und Weise auftaucht.

**IZ:** Was stört Sie an dieser Studie, die von gif und DV beauftragt wurde und am Kölner Institut der deutschen Wirtschaft sowie der Universität Mannheim entstand?

Thomzik: Aus der Sicht der FM-Branche, die für sich selber reklamiert, Teil der „dienstleistenden“ Immobilienwirtschaft zu sein, bedarf die gif-Studie einiger Relativierungen und Kommentare.

Insgesamt zeigt sie sich erhellende und auch positiv überraschende Befunde. Die Autoren sind mittels einer im Grundsatz lobenswerten Zahlenakrobatik bemüht, den Wirtschaftsfaktor Immobilien beispielsweise gemessen am Beitrag seiner Wertschöpfung in der deutschen Volkswirtschaft als nahezu konkurrenzlos darzustellen.



Noch liegen die Zahlen nicht vor, aber die Dimensionen sind absehbar. Dr. Markus Thomzik, unter dessen Federführung der FM-Branchenreport erstellt wird, ist Forschungsprofessor am Institut für angewandte Innovationsforschung an der Ruhr-Universität Bochum und Dekan des Fachbereichs Versorgung und Entsorgung an der Fachhochschule Gelsenkirchen. Bild: Thomzik

**IZ:** Das braucht Sie doch nicht zu irritieren. Thomzik: Natürlich nicht. Nicht nur das FM, sondern der gesamte „Wirtschaftsfaktor Immobilien“ wird in Deutschland notorisch unterschätzt. Aus meiner Sicht handelt es sich hier jedoch nicht – wie von den Herausgebern angekündigt – um die umfangreichste und leider auch nicht um eine (branchensegmentübergreifend) einheitliche Darstellung der betroffenen (Teil-) Märkte.

### „Maßlose“ und lückenhafte Studie von gif und DV

**IZ: Sondern?**  
Thomzik: Sie stellt sich mir im Gegenteil als zugleich „maßlos“ und lückenhaft dar.

**IZ: Das müssen Sie erläutern.**  
Thomzik: Unstrittig ist gewiss, dass zur Beschreibung des „Wirtschaftsfaktors Immobilie“ in einer bestandsbezogenen Perspektive das Immobilienvermögen der privaten

Hand mit in die Waagschale geworfen werden muss – schließlich werden ca. 90% der Wohnimmobilien und damit ca. 43% des gesamten deutschen Anlagevermögens von Privatpersonen gehalten.

Allerdings ist es amüsant, wenn – wie zuvor bereits der GDW zu Anfang des Jahres – mit mehr als 100 Mrd. Euro (und damit ca. 26% der von den Autoren proklamierten Gesamtwertschöpfung) theoretische Leistungsbeiträge von Privatpersonen in selbst genutzten Wohnungen mit in eine aktivitätsbezogene Perspektive einbezogen werden. Das ist ein Punkt, den ich in der Tat für strittig halte. Schließlich kommt auch das ehrenwerte Taxigewerbe mit seinen ca. 50.000 Wagen nicht auf die Idee, seiner Wirtschaftskraft die privaten Beförderungsleistungen der selbst genutzten 40 Mio. privaten PKW zuzurechnen, die beispielsweise unzählige Mütter und Väter Tag ein Tag aus für ihre Kleinkinder verrichten.

**IZ:** So viel zu den maßlosen Aussagen. Was ist an der gif/DV-Studie lückenhaft?

Thomzik: Lückenhaft ist, dass diese angeblich umfassendste aktivitätsbezogene Beschreibung dem Bereich Facility-Management einige wesentliche Bereiche vorenthält und dem FM scheinbar kaum einen Euro Wertschöpfung aus dem technischen Bereich zuschreibt. Das ist nun wirklich nur schwer nachvollziehbar.

**IZ: Auf welche Aussagen beziehen Sie sich?**

Thomzik: Nicht nur der Taxifahrer oder die „Taxi fahrende“ Mutter weiß, dass ihre Autos kaum über die Garanzzeit kommen würden, wenn sie nur mit Wasser und Leder, aber nicht technisch gepflegt würden. Genauso wissen die Nutzer einer einfachen Büroimmobilie und erst recht die einer hochkomplexen Spezialimmobilie wie einem Flughafen (und sogar der private Wohnungseigentümer), dass eine Objektbewirtschaftung nötig ist, die weit über die Reinigung hinausgeht. Kurz gesagt: Insgesamt sind in der Studie wesentliche Teile der FM-Branche entweder nicht erfasst oder diese wurden der Branche nicht zugeordnet.

### FM gehört zur dienstleistenden Immobilienwirtschaft

**IZ:** Wie erscheint die FM-Branche in der besagten Studie?

Thomzik: Die FM-Branche wird von den Autoren leider in Anlehnung an eine anachronistische Wirtschaftszweigabgrenzung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahre 2003 noch immer unter WZ 70.32.0 „Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen“ und dem unsäglichen Unterpunkt „Facility Management/Hausmeisterdienste“ mit ca. 27 Mrd. Euro Umsatz geführt. Es dürfte eigentlich unstrittig sein, dass die relevanten FM-Kennzahlen um ein Vielfaches höher liegen. Selbst wenn man hier nun noch die eklektisch anmutenden Aufzählungen von Leistungen aus dem Bereich „weitere Zweige der Immobilienwirtschaft“ (hier scheinbar ausschließlich Reinigung und Schornsteinfeger!) in Höhe von ca. 11,6 Mrd. Euro einbeziehen würde, könnte man damit dem FM eine Wertschöpfung (ohne technische Leistungen) von nur knapp 39 Mrd. Euro zuordnen.

**IZ:** Das ist sicherlich zu wenig. Doch muss man der gif-Studie nicht zugute halten, dass die Datenbasis, wie Sie ja selbst sagen, eher schlecht als gut ist?

Thomzik: Zugegeben, beim vorliegenden primärstatistischen Zahlenmaterial des Statistischen Bundesamtes sind aufgrund der Erhebungsmethode aber auch aufgrund des systemimmanenten Unvermögens, sich auf dynamische Neuformulierungen klassischer Wertschöpfungsarchitekturen einzustellen, gewisse „Unschärfen“ nicht auszuschließen. Es war ja auch nicht das selbst gesteckte Ziel der gif-Studie, eine Lanze für die FM-Branche zu brechen. Ich frage aber auch: Können die erwähnten Defizite der primärstatistischen Daten Grund genug sein, die FM-Branche zu vernachlässigen und wesentliche Teile zu ignorieren? Ist FM gerade im gesellschaftlichen Sinne denn nicht auch Teil der Immobilienwirtschaft? Weiter auf Seite 43

FORTSETZUNG VON SEITE 41

## So groß ...

**IZ:** Welche Zahlen haben Sie zu bieten?  
Thomzik: Wir werden versuchen, uns der volkswirtschaftlichen Bedeutung der FM-Branche jenseits der Zahlenakrobatik in einer noch immer nicht passfähigen Wirtschaftszweigabgrenzung des Statistischen Bundesamtes zu nähern. Dabei haben wir aufbauend auf der vorliegenden Datenbasis zum Bruttoanlagevermögen bislang weit über 800 Immobilien mit ca. 6 Mio. m<sup>2</sup> Fläche analysiert. Wir können leider noch nicht das endgültige Ergebnis liefern und hier nur die Dimensionen andeuten.

**IZ: Und die sehen wie aus?**  
Thomzik: Ich stelle auch ohne fiktive Beiträge des privaten Wohnimmobiliensektors ein Bewirtschaftungsvolumen von deutlich mehr als 100 Mrd. Euro sowie eine Bruttowertschöpfung und einen Anteil am BIP in Aussicht, die sich nicht hinter den auch politisch so gerne zitierten Branchen Chemische Industrie oder Maschinenbau verstecken müssen.

**IZ: Wann kann mit der Veröffentlichung des Branchenreports gerechnet werden?**

Thomzik: Voraussichtlich Anfang 2010 wird Gefma zusammen mit dem IAI den FM-Branchenreport vorlegen. Dieser wird eine Annäherung an die Bedeutung des Facility-Managements wagen. Und der Report vertritt somit auch, eine Lücke in den Darstellungen zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der gesamten Immobilienwirtschaft zu schließen.

**IZ: Herr Thomzik, danke für das Gespräch. Das Interview führte Albert Engelhardt.**