



Gebäudereinigung – mehr als nur Putzen

Die Gebäudereiniger-Branche sucht neue Betätigungsfelder.

So werden neben klassischen Reinigungsaufgaben zunehmend auch Dienstleistungen des Facility Managements angeboten

Das Gebäudereiniger-Handwerk ist wirtschaftlich weitaus stärker als gemeinhin vermutet. Hier arbeitet jeder 100. Arbeitnehmer in Deutschland. Nach der aktuellen Handwerkszählung von 2008 erwirtschafteten die 549.951 Beschäftigten der Branche mehr als 11,4 Milliarden Euro. Somit ist das Gebäudereiniger-Handwerk das beschäftigungsstärkste Handwerk Deutschlands.

Insgesamt ist die Branche sehr heterogen. So reicht das Betriebsspektrum der Unternehmen von kleinen Spezialanbietern bis hin zu großen Dienstleistungsunternehmen mit 40.000 Beschäftigten, die sämtliche Leistungen in und an Gebäuden anbieten. Nach Angaben des Bundesinnungsverbands des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV) stellen die Kleinbetriebe mit weniger als 500.000 Euro Jahresumsatz mit 80 Prozent den weitaus größten Anteil der rund 2.500 Mitgliedsbetriebe des Verbandes dar. Diese realisieren aber nur rund 15 Prozent des Umsatzes. Über 46 Prozent des Umsatzes wird von zwei Prozent der Unternehmen erwirtschaftet. Auf die mittleren Betriebe mit zwischen 500.000 und 5 Millionen Euro Jahresumsatz entfallen demnach 39 Prozent des Umsatzes (17 Prozent der Unternehmen). Zu-

sammen decken die rund 2.500 Mitgliedsbetriebe des BIV einen Anteil von rund 87 Prozent des Umsatzes und der Beschäftigten im Gebäudereiniger-Handwerk ab.

Branche im Wandel

Die privaten Haushalte spielen für die Gebäudereiniger-Branche praktisch keine Rolle. Ihr Anteil am Umsatz beträgt nur gut ein Prozent, so eine Studie von Prof. Dr. Michael Grömling vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. Der Fokus liegt also im Bereich öffentlicher Auftraggeber – und vor allem im Bereich gewerblicher Kunden. Gerade hier ist das Potential jedoch weitgehend ausgeschöpft. So belegt eine BIV-Studie, dass gewerbliche Kunden die Unterhaltsreinigung bereits zu 79 Prozent und die Fenster- und Glasreinigung sogar zu 92 Prozent ausgelagert haben. Der aktuelle wirtschaftliche Aufschwung habe aber auch im gewerblichen Bereich Wachstumspotenzial geboten, erklärt Ute Hielscher, Geschäftsführerin von Kötter Cleaning mit Sitz in Essen. Zum einen sei neuer Reinigungsbedarf für neue Produktions- und Büroflächen mit hinzu gekommen. Zudem hätten viele

Kunden in den davor liegenden wirtschaftlich schwierigen Zeiten die Reinigungsintervalle verlängert und dies nun zurückgenommen, etwa wieder dreimal anstatt zweimal wöchentlich reinigen lassen.

Der Preisdruck in der Branche ist hoch. Mit der Folge, dass der im Dezember 2011



Johannes Bungart, Geschäftsführer des Bundesinnungsverbands des Gebäudereiniger-Handwerks (BIV) (Foto: BIV).



Laubfegen im Herbst - die Grenzen zwischen Gebäudereiniger-Handwerk und Facility Management sind fließend (Foto: BIV).

für allgemeinverbindlich erklärte Mindestlohtarifvertrag für das Gebäudereiniger-Handwerk von der Branche begrüßt wird. Denn der Mindestlohn verhindere, dass der Wettbewerb auf Kosten der Beschäftigten ausschließlich über den Preis ausgetragen werde, so Johannes Bungart, Geschäftsführer des BIV: „In unserer Branche gibt es seit Jahren einen allgemein verbindlichen Mindestlohn. Die Beschäftigtenzahlen sind seitdem kontinuierlich gestiegen, nicht trotz, sondern auch wegen des Mindestlohnes.“ Ab Januar 2012 beträgt der Mindestlohn in der Lohngruppe 1 (Innen- und Unterhaltsreinigung) 8,82 Euro pro Stunde im Westen und 7,33 Euro im Osten. Für die Glas- und Fassadenreinigung sind es 11,33 Euro (West) und 8,88 Euro (Ost). „Solange aber nicht die Rolle der Leistungswerte – also die Quadratmeter pro Stunde, die gereinigt werden müssen – betrachtet wird, werden sich die Wettbewerbsbedingungen in unserer Branche nicht wesentlich verbessern“, gibt Hielscher zu bedenken.

Die mangelnden Wachstumspotenziale im Bereich der gewerblichen Gebäudereinigung führen mehr und mehr dazu, dass sich die Branche wandelt. Weg von der „Putzkolonne“, hin zum qualifizierten Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb, in dem Professionalität und Qualität großgeschrieben werden. Aber auch das Aufgabenspektrum hat sich in den vergangenen Jahren deutlich gewandelt. So werden neben der eigentlichen Gebäudereinigung zunehmend auch ergänzende Dienstleistungen angeboten, wie etwa Hol- und Bringdienste, Catering-Services oder Pförtner- und Hausmeisterdienste, bis hin zum ganzheitlichen Facility Management.

Facility Management

Erstmals in den 50er Jahren in den USA in Erscheinung getreten, fasst das Facility Management seit den 80er Jahren auch in

Deutschland zunehmend Fuß. Das Facility Management umfasst hierbei die professionelle Abwicklung von Sekundärprozessen, also technischen, infrastrukturellen und kaufmännischen Aufgaben, die nicht in das Kerngeschäft einer Organisation fallen. Darunter fallen beispielsweise die Wartung von Lüftungs- und Beleuchtungsanlagen, Beschaffungsmanagement, Energieversorgung, Garten- und Hausmeisterdienste, Hausverwaltung und die bauliche Betreuung von Gebäuden. Die eigentliche Gebäudereinigung ist nur noch ein kleiner Bestandteil des Facility Managements. Aufgrund der Nähe beider Bereiche decken aber immer mehr Gebäudereiniger auch Teile des Facility Managements ab, sodass die Übergänge zwischen Gebäudereiniger und Facility-Management-Dienstleister mitunter fließend sind. „Die Entwicklung hin zu Facility-Services-Anbietern ist bereits seit langem zu verzeichnen und die Bedeutung dieser Systemdienstleister wird weiter zunehmen. Gleichzeitig gewinnen aber auch Speziallösungen, wie zum Beispiel Industriereinigung, immer größere Relevanz“, so Hielscher.

Für den Auftraggeber liegt der Vorteil des externen Facility Managements darin, dass er sich auf seine eigentlichen Kernaufgaben konzentrieren kann. Zudem sollen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten der Immobilien dauerhaft gesenkt und Fixkosten vermieden werden. Vor diesem Hintergrund ist zu beachten, dass die Nutzungskosten einer Immobilie 90 Prozent der gesamten Lebenszykluskosten darstellen, so eine Studie von rotermund.ingenieure in Zusammenarbeit mit der German Facility Management Association (GEFMA). Eine langfristig ressourcenschonende Gebäudearchitektur und eine Übergabe des Gebäudemagements in fachlich kompetente Hände sind somit betriebswirtschaftlich von überaus großem Interesse.

Nachhaltigkeit als Chance

Dass das Thema Nachhaltigkeit eines der großen Themen der Branche ist, zeigt eine Studie des Beratungsunternehmens Drees & Sommer. Der Studie zufolge gaben 85 Prozent der befragten Facility-Management-Unternehmer und -Abteilungen an, dass das Thema Nachhaltigkeit in den nächsten Jahren die Richtung vorgeben wird. Immerhin 61 Prozent sehen einen Trend im Bereich Gebäudezertifizierungen. „Ohne Facility Management ist Energieeffizienz im Bestand nicht zu handhaben, denn hier laufen alle Fäden zusammen“, so Otto Katejan Weixler, Vorstandsvorsitzender der GEFMA.

Als Geschäftsmodell bestätigt wird die Bedeutung der Energie- und Ressourceneffizienz von einer aktuellen Studie der Strategieberatung Roland Berger. Auch prognostiziert die Studie bis 2020 einen Anstieg des Gesamtmarktes für Bau- und Immobiliendienstleistungen auf 274 Milliarden Euro. 2009 lag die Bruttowertschöpfung der Facility-Management-Branche nach Angaben des GEFMA bei 112 Milliarden Euro – rund fünf Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP).

Gebäudereinigung ist weit mehr als eine reine Dienstleistung. Hier greifen Technik, Chemie und Handwerk ineinander. Dies wird auch dadurch deutlich, dass sich die drei Spitzenverbände der Branche, der Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks (BVI), die Fachgemeinschaft Reinigungssysteme im Verband Deutscher Maschinen- und Anlagenbau (VDMA) sowie der Industrieverband Hygiene und Oberflächenschutz (IHO) als Vertreter der Hersteller von Wasch-, Reinigungs- und Desinfektionsmitteln Ende 2011 zusammengetan haben, um die Nachhaltigkeit in der Gebäudereinigung als Gemeinschaftsprojekt voranzutreiben. Auch treten die drei Verbände gemeinsam als Trägerverbände der Branchenmesse Cleaning. Management. Services. (CMS) in Berlin auf, die 2011 15.500 Besucher aus 60 Ländern sowie 354 Aussteller zählte.

Maximilian Lange | ml@revier-manager.de

Das Gebäudereiniger-Handwerk in Zahlen

INFO

| | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------------|------------|------------|------------|
| Unternehmen | 14.276 | 15.746 | 17.194 |
| Beschäftigte | 549.591 | 540.248 | 532.144 |
| Umsatz in Tsd. € | 11.413.331 | 11.070.931 | 11.447.343 |

Quelle: Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks, 2008: Handwerkszählung mit Stichtag 31.12.2008, 2009 und 2010 Hochrechnungen des Verbandes.

Über Zoll, Qualität und Qualifikation

Einblicke in die Branche der Gebäudedienstleister.
Ein Interview mit Andreas Weber, Geschäftsführer der
Rudolf Weber Gebäudereinigung und Gebäudedienste



RM: Jeder 100. Arbeitnehmer in Deutschland arbeitet im Gebäudereinigerhandwerk. Warum bekommt man so wenig davon mit?

Andreas Weber: Weil wir mehr im Hintergrund arbeiten, also morgens, bevor in den Büros gearbeitet wird oder auch nach Feierabend.

RM: Ein Blick auf das REVIER MANAGER-Ranking zeigt, dass im Ruhrgebiet viele große Gebäudereiniger vor Ort sind. Hat das Ruhrgebiet hier eine Sonderrolle?

Andreas Weber: Tatsächlich sind im Ruhrgebiet fast alle großen Unternehmen präsent. Vielleicht liegt es daran, dass das Ruhrgebiet als Markt sehr interessant ist. Hier liegen viele Städte und auch die Unternehmenszentralen vieler großer Konzerne nah beieinander, so dass logistisch sehr viele Kunden abgedeckt werden können. Auf dem Land ist das anders.

RM: Es ist immer wieder die Rede vom Wandel der Gebäudereiniger, hin zum Facility Management. Gibt es diesen Trend?

Andreas Weber: Ja, den gibt es. Seit rund zehn Jahren decken viele Gebäudereiniger

auch breite Bereiche des Facility Managements ab, also Pförtnerdienste, Catering, Security und so weiter.

RM: Wie kommt's?

Andreas Weber: Wenn Sie bereits beim Kunden sind, stellen Sie sich als Unternehmer die Frage: Was kann ich noch mit anbieten? Da liegt das Facility Management doch nahe. Zudem können wir gut mit Personal umgehen und da spielt es keine große Rolle, ob ich eine Reinigungskraft einstelle oder einen Pförtner oder einen Gärtner. Und für den Kunden ist es ebenfalls praktisch. Er hat einen festen Ansprechpartner.

RM: Ihre Branche ist für einen überaus harten Preiswettbewerb bekannt – und berüchtigt.

Andreas Weber: Noch vor einigen Jahren war das ganz schlimm. Da wurden Aufträge nur über den Preis vergeben. Das hat sich ein wenig relativiert.

RM: Warum das?

Andreas Weber: Durch das Arbeitnehmer-Entsendegesetz, in welchem die Mindestbedingungen für die Arbeitsbedingungen in unserer Branche festgesetzt sind. Sie müssen sich vorstellen, dass die Löhne 80 bis 85 Prozent unserer Kosten ausmachen. Da ist der Wettbewerb mitunter arg zulasten der Arbeitnehmer gegangen. Seitdem nun der Zoll regelmäßig kontrolliert, hat sich die Situation verbessert. Der Zoll überprüft sowohl die Reinigungsunternehmen als auch die Subunternehmer und auch die Kunden. Nehmen diese unseriöse Angebote von Unternehmen an, die sich nicht an die Spielregeln halten, können auch sie in Haftung genommen werden. Aber auch die öffentliche Aufmerksamkeit mag zu der Verbesserung der Lage beigetragen haben.

RM: Da freut sich ein Unternehmer über Zoll-Kontrollen und Mindestlöhne. Wer hätte das gedacht.

Andreas Weber: Auf jeden Fall! Die Preis-schraube nach unten hat endlich aufgehört. Das hat aber auch mit Qualität zu tun. Wenn

das Geld stimmt, sind die Mitarbeiter zufrieden. Die Qualität der Arbeit wird besser.

RM: Apropos Qualität. Wie wichtig sind Qualitätsstandards?

Andreas Weber: Sehr wichtig, denn Andreas hierdurch können Sie sich von anderen Wettbewerbern unterscheiden. ISO 9001 ist hier noch relativ häufig. Deutlich seltener ist das Umweltzertifikat ISO 14001, das beispielsweise besagt, dass nur umweltfreundliche Reinigungsmittel verwendet werden. Weitere Qualitätsmerkmale sind etwa die Mitgliedschaft im Qualitätsverbund Gebäudedienste oder das Arbeitsschutzmanagementsystem BS OHSAS 18001.

RM: Ein wichtiges Thema in der Branche ist die Nachhaltigkeit im Sinne von Energie- und Ressourceneffizienz. Schließendlich machen die Nutzungskosten einer Immobilie 90 Prozent der Lebenszykluskosten aus.

Andreas Weber: Ja, gerade bei neuen Gebäuden werden oft teure Fassaden mit viel Glas, Metall und Marmorböden verbaut. Hier ist eine fachgemäße Reinigung wichtig, da diese dazu beiträgt, den Wert der Materialien langfristig zu erhalten. Oder nehmen Sie die vorsorgliche Versiegelung von Fassaden, welche gegen die aggressiven Luftschadstoffe hier im Ruhrgebiet schützen. Da müssen Fachleute ran, die ihr Handwerk gelernt haben.

RM: Sie sprechen von hohen Qualifikationsanforderungen an die Gebäudereiniger. Der Meisterzwang wurde 2004 aufgehoben. Ist der Meistertitel immer noch wichtig?

Andreas Weber: Für die große Masse der kleineren Unternehmen vielleicht nicht unbedingt. Für die großen Unternehmen in der Branche hingegen ist die Qualifikation ihrer Mitarbeiter und auch der Meistertitel nach wie vor sehr wichtig. Nicht nur für die Qualität der Arbeit, sondern auch für den Versicherungsschutz. Denn je besser die Mitarbeiter ausgebildet sind und umso höhere Qualitäts- und Sicherheitsstandards nachgewiesen werden können, desto geringer ist die zu zahlende Versicherungsprämie. Wer also für eine hohe Qualität bürgt, zahlt geringere Versicherungsprämien und ist bei Ausschreibungen mit oftmals sehr hohen Versicherungssummen im Vorteil.

RM: Vielen Dank für das Interview Herr Weber. Maximilian Lange | ml@revier-manager.de ■