

PRESSEMITTEILUNG

**Trendstudie der WISAG zu Facility Management in der
Wohnungswirtschaft**

Outsourcing-Favoriten: Unterhaltsreinigung und Außenanlagenpflege – FM-Pakete eher unbeliebt

Frankfurt am Main, den 21. September 2023 – Unterhaltsreinigung und Außenanlagenbewirtschaftung: Diese Facility Services vergibt die Wohnungswirtschaft am häufigsten komplett an externe Dienstleister. Auf den dritten Platz schaffen es mit Abstand die Hausmeisterdienste. Inhouse bleiben vor allem kaufmännische Leistungen. Paketvergaben von verschiedenen Facility Services sind bei Wohnungsunternehmen weniger beliebt. Diese und weitere Erkenntnisse ergab eine Studie, die die WISAG beauftragt und gemeinsam mit dem Institut für nachhaltiges Wirtschaften in der Bau- und Immobilienwirtschaft der Hochschule Osnabrück durchgeführt hat.

„Ziel unserer Studie war es, herauszufinden, wie verschiedene Unternehmen der Wohnungswirtschaft mit Facility Services umgehen: Wie sie die einzelnen Leistungen angehen und welche Veränderungen zukünftig möglich sind“, sagt Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen, der an der Hochschule Osnabrück den Lehrstuhl für Betriebswirtschaft im Bauwesen innehat. Rolf Koritkowski, Leiter Kalkulationsabteilung bei der WISAG Garten- und Landschaftspflege Holding GmbH & Co. KG und Projektverantwortlicher für die Studie, ergänzt: „Wir sind seit mehr als 40 Jahren insbesondere für die Wohnungswirtschaft tätig. Unsere Erfahrungen wollten wir mit der Studie um wissenschaftliche Erkenntnisse erweitern. Solche Marktanalysen sind für uns äußerst wichtig, um am Ball zu bleiben und auch zukünftigen Kundenbedürfnissen entsprechen zu können.“ Dazu haben die Hochschule und die WISAG 84 Wohnungsunternehmen online befragt: etwa 70 Prozent

Wohnungsgenossenschaften, 20 Prozent kommunale und kirchliche Unternehmen sowie zehn Prozent Unternehmen der Privatwirtschaft.

Klare Haltung zu Inhouse- und Outsourcing-Leistungen

„Die Wohnungswirtschaft beauftragt bei der WISAG hauptsächlich Facility Services aus dem Bereich der Garten- und Landschaftspflege und der Reinigung“, sagt Rolf Koritkowski. Dieses Bild bestätigt auch die Studie. Wohnungsunternehmen vergeben der Umfrage zufolge insbesondere operative infrastrukturelle Leistungen komplett extern – oder können sich bei diesen eine vollständige externe Vergabe vorstellen. Bei den komplett vergebenen Dienstleistungen steht die Unterhaltsreinigung an der Spitze, gefolgt von der Außenanlagenbewirtschaftung sowie mit Abstand von den Hausmeisterdiensten. Schlusslichter der vollständig vergebenen Leistungen sind die Vorbereitung der Budget- und Kostenplanung sowie das technische Gebäudemanagement. „Das Ergebnis, dass die Wohnungswirtschaft das technische Gebäudemanagement in der Regel nicht komplett vergibt, überrascht mich sehr. Schließlich sind der Betrieb und die Instandhaltung technischer Anlagen eine wesentliche Kernkompetenz von Facility-Service-Dienstleistern“, sagt Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen. Allerdings können sich 42 Prozent der Studienteilnehmer für das technische Gebäudemanagement eine externe Beratung oder (punktuelle) Unterstützung vorstellen.

Bei den Services, die die Wohnungswirtschaft am häufigsten inhouse erbringt, stehen kaufmännische bzw. strategische Leistungen an der Spitze, die nahe am Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen sind: das Vermietungsmanagement, die Vorbereitung der Budget- bzw. Kostenplanung sowie das Beschwerde- und Meldungsmanagement. Dennoch können sich viele Unternehmen eine Unterstützung beim Beschwerdemanagement vorstellen, wenn dieses außerhalb ihrer eigenen Geschäftszeiten stattfindet.

Paketvergaben sind weniger beliebt

Um herauszufinden, wie die Wohnungswirtschaft zu Paketvergaben steht, fokussierte die Studie zwei Modelle: zum einen die gebündelte Vergabe kaufmännischer und operativer Leistungen, zum anderen die Vergabe

unterschiedlicher operativer Leistungen. „Das könnte beispielsweise ein Paket aus Unterhaltsreinigung und Außenanlagenpflege sein“, erklärt Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen. Das Ergebnis: Nur etwa sieben Prozent der Teilnehmer sehen die gebündelte Vergabe kaufmännischer und operativer Leistungen als eine Option an. Selbst im Bereich operativer Leistungen zeigt sich die Wohnungswirtschaft bei einer Paketvergabe verhalten. Nur etwa 30 Prozent der Unternehmen sieht die Möglichkeit, operative Leistungen gewerkeübergreifend auszulagern. „Die Wohnungswirtschaft hat eine gewisse Skepsis, unterschiedliche Leistungen an einen Dienstleister auszulagern“, sagt Rolf Koritkowski. „Dabei könnte die Bündelung verschiedener Services in einer Hand den Kunden Effizienz- und Kostengewinne bieten“, ergänzt Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen.

In puncto Nachhaltigkeit ist noch Luft nach oben

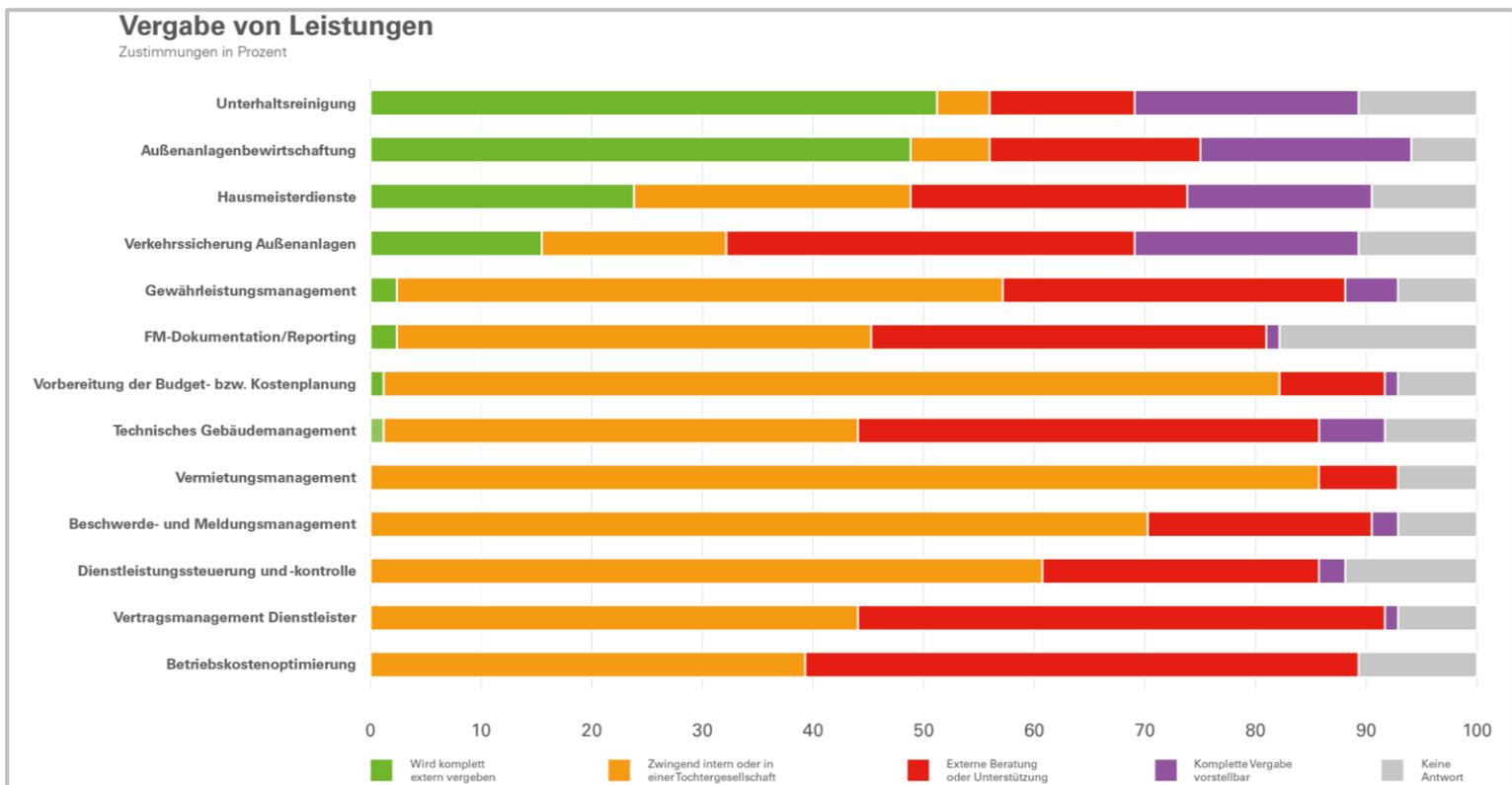
Nachhaltige Vegetationsflächen, Baustoffe, Bauweisen oder Bewirtschaftung: Es gibt vielfältige Möglichkeiten, Außenanlagen nachhaltig auszurichten. Doch nur 45 Prozent der teilnehmenden Unternehmen haben das kurzfristig vor. „Gerade im Bereich der Bewirtschaftung gibt es großes Potenzial, für ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zu sorgen“, sagt Prof. Dr.-Ing. Heiko Meinen. „Allein mit Blick auf den Schutz unserer Umwelt sind die Mittel umfangreich: von der Auswahl heimischer insektenfreundlicher Pflanzen über ein effizientes Wassermanagement bis hin zu einem nachhaltig orientierten Entsorgungskonzept“, erläutert Rolf Koritkowski. Nachhaltigkeit müsse auch bei der Außenanlagenpflege nicht immer mit hohen Investitionskosten verbunden sein und zahle sich ohnehin in mehrfacher Weise aus.

Fachkräftemangel führt nicht immer zu mehr Outsourcing

Die Studie untersuchte des Weiteren, ob der Fachkräftemangel in der Wohnungswirtschaft zu einer verstärkten Auslagerung von Leistungen führt. Dabei zeigt sich ein gemischtes Bild: 82 Prozent der teilnehmenden Unternehmen gehen davon aus, dass es trotz des Fachkräftemangels nicht zu einem verstärkten Outsourcing von kaufmännischen Leistungen kommen wird. Anders sieht es bei infrastrukturellen und technischen Dienstleistungen

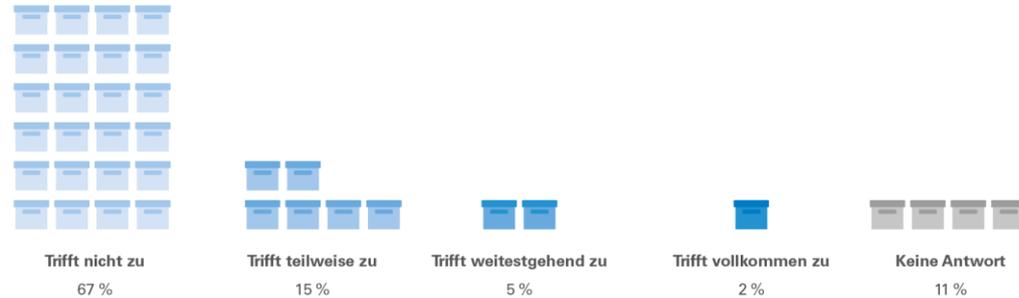
aus: Diese werden 82 Prozent der teilnehmenden Unternehmen in Zukunft aufgrund des Fachkräftemangels stärker auslagern.

Die Online-Befragung fand im Herbst 2022 statt.



Unterhaltsreinigung und Außenanlagenbewirtschaftung – diese Facility Services vergibt die Wohnungswirtschaft am häufigsten komplett an externe Dienstleister. Mit Abstand auf dem dritten Platz: die Hausmeisterdienste. 51 Prozent der teilnehmenden Unternehmen vergeben die Unterhaltsreinigung komplett extern, 49 Prozent die Außenanlagenbewirtschaftung und 24 Prozent die Hausmeisterdienste. Schlusslichter der vollständig vergebenen Leistungen sind die Vorbereitung der Budget- und Kostenplanung sowie das technische Gebäudemanagement.

Operative und kaufmännische Leistungen können in einem Paket an einen Dienstleister vergeben werden (FM-Vergabe).



Nur sieben Prozent der Teilnehmer sehen die gebündelte Vergabe kaufmännischer und operativer Leistungen als eine Option an

Nachhaltigkeit im Bereich der Außenanlagen wollen wir kurzfristig angehen.

(nachhaltige Vegetationsflächen, Baustoffe, Bauweisen und nachhaltige Bewirtschaftung)

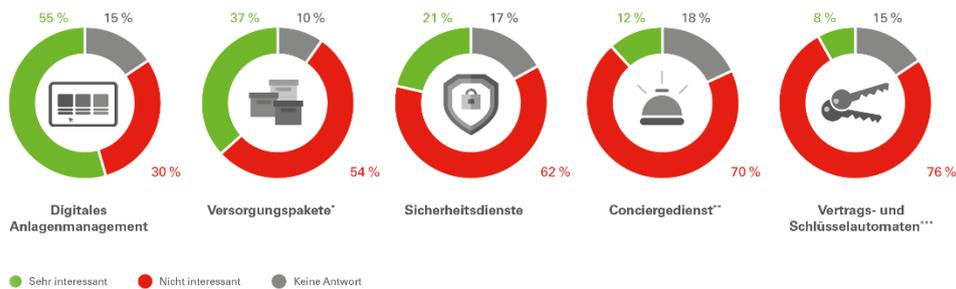
Abweichungen von 100 % aufgrund von Rundungen.



Es gibt vielfältige Möglichkeiten, Außenanlagen nachhaltig auszurichten. Doch nur 45 Prozent der teilnehmenden Unternehmen haben das in naher Zukunft vor.

Bitte geben Sie an, welche der aufgeführten zusätzlichen Leistungen und Entwicklungen für Sie von Interesse sind.

Abweichungen von 100 % aufgrund von Rundungen.



* Bspw. Verpflegung oder Paket aus Gas-, Strom- und Telekommunikationsangeboten für Mieter.
 ** Inklusive Diensten wie Post- und Paketdienst.
 *** Können bspw. bei der Hausverwaltung oder Liegenschaft aufgestellt werden.

Neben der gezielten Abfrage, wie Wohnungsunternehmen mit kaufmännischen Tätigkeiten sowie Leistungen aus den Bereichen Garten- und Landschaftspflege, Technik und Reinigung umgehen, hat die Studie auch das Interesse an fünf zusätzlichen Diensten untersucht. Das Ergebnis: Versorgungspakete, Concierge- und Sicherheitsdienste sind für die Wohnungswirtschaft von geringem Interesse.

Presseservice:

Diese Meldung sowie weiteres Text- und Bildmaterial können Sie auf den [Presseseiten](#) der WISAG Facility Service im Internet unter www.wisag.de herunterladen. Quellenangabe/ Copyright für Bilder und Grafiken: WISAG, 2023.

Über die WISAG Facility Service – Spezialist für Immobilien:

Das Kerngeschäft der WISAG Facility Service sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Immobilien: Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering, Garten- & Landschaftspflege sowie Consulting & Management. Die einzelnen Dienstleistungsbereiche zählen zu den jeweils wichtigsten Anbietern ihrer Branche. Für unterschiedliche Segmente bietet der Immobilienexperte spezielle Servicepakete an. So zum Beispiel für das Gesundheits- und Sozialwesen, für Handel und Logistik, für Hotels und für die Wohnungswirtschaft.

Mit mehr als 20.000 Kunden, rund 33.000 Mitarbeitern und einem Umsatz von 1,366 Mrd. Euro im Jahr 2022 ist das Unternehmen einer der führenden Facility-Service-Anbieter in Deutschland. Das Unternehmen ist Teil der WISAG Gruppe, die mit rund 50.000 Mitarbeitern an mehr als 250 Standorten im In- und Ausland aktiv ist.

Kontakt WISAG:

WISAG Facility Service Holding SE
Stephanie Waltke
Unternehmenskommunikation
Herriotstraße 3, 60528 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 505044-711
E-Mail: stephanie.waltke@wisag.de
Website: www.wisag.de