

Lünendonk<sup>®</sup>-Benchmark 2010

# Vergütung im deutschen Facility-Management-Markt

## Benchmark „Vergütung im deutschen FM-Markt“

### Impressum

Herausgeber:  
Lünendonk GmbH  
Ringweg 23  
87600 Kaufbeuren  
Telefon: +49 8341 96 636-0  
Telefax: +49 8341 96 636-66  
E-Mail: [info@lunenendok.de](mailto:info@lunenendok.de)  
Internet: <http://www.lunenendok.de>

Autoren:  
Jörg Hossenfelder  
Antonia Schultheiß

Gestaltung:  
Lünendonk GmbH  
Copyright © 2010 Lünendonk GmbH, Kaufbeuren  
Alle Rechte vorbehalten



## Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Teilnehmerstruktur	6
Grundvergütung Berufseinsteiger	7
Grundvergütung Berufserfahrene	13
Wochenarbeitsstunden	19
Gratifikationen	20
Zusammenfassung und Fazit	22
Abbildungsverzeichnis	23
Unternehmensprofil	24



# Einleitung

### Facility Management in Deutschland

Das Jahr 2009 ist geprägt von einem immensen Preisdruck. Im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise geben Kunden den Kostendruck an Dienstleister und Lieferanten weiter – auch an Facility-Management-Unternehmen. Diese reagieren mit Preis- und Leistungsnachlässen – in einigen Fällen kommt es zur Trennung.

Ferner standen die Gebäudereiniger im Fokus. In diesem Segment, in dem Unternehmen mit hoher Eigenleistungsquote mit vergleichsweise niedrigen Margen agieren, wurden im Krisenjahr Lohnerhöhungen für die Branche verhandelt – nach zähen Verhandlungen und einigen Streiks endete dies mit einem Vertragsabschluss.

Die Lünendonk GmbH beobachtet seit 2002 den Markt für Gebäudemanagement im deutschsprachigen Raum, seit 2008 auch den Instandhaltungsmarkt. In den jährlichen Standard-Analysen und zahlreichen Sonderprojekten widmet sich das Marktforschungsunternehmen Trends, Erfolgsfaktoren, Restriktionen sowie Preisentwicklungen in den jeweiligen Branchen.

### Zielsetzung

Erstmals hat sich Lünendonk der Vergütungsstruktur im deutschen Facility-Management-Markt gewidmet. In einer Primäruntersuchung, die jährlich fortgeführt werden soll, werden Gehälter, Urlaubstage sowie Gratifikationen von zehn führenden Dienstleistern verglichen.

Hierbei ist es wichtig, zwischen eher infrastrukturell und eher technisch geprägten Gebäudemanagement-Unternehmen zu differenzieren. So wird in dieser Analyse neben der Gesamtdarstellung auch auf diese Unterscheidung eingegangen.

Diese Differenzierung ist sinnvoll, da der Markt für Facility Management durch eine heterogene Struktur gekennzeichnet ist. Insbesondere hinsichtlich Leistungsspektrum und Preisgestaltung sind die Anbieterunternehmen sehr unterschiedlich aufgestellt. Darüber hinaus weist der Markt eine gewisse Intransparenz bei den Gehältern auf.

So lassen sich weder bei Beratungs- noch Marktforschungsunternehmen aktuelle, frei zugängliche Informationen über die Vergütungsstrukturen im Facility Management finden. Eine führende Wirtschaftszeitung hat zwar Ende 2006 Gehälter von Facility Managern – die als „moderne Hausmeister“ bezeichnet wurden – verglichen, jedoch ging es um Angestellte eines eigenständigen Geschäftsfelds in Kunden-Unternehmen von FM-Anbietern (Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 6. Dezember 2006).

Ziel dieser Panel-Untersuchung ist es, Personalverantwortlichen aus FM-Unternehmen ein Benchmark über aktuelle Vergütungsstrukturen aufzuzeigen. Zusammen mit den Folgeuntersuchungen können auch Entwicklungen abgeleitet werden. Dabei geht es sowohl um die Grundvergütung als auch um die Gratifikationen. Da es keine vergleichbare Un-



## Benchmark „Vergütung im deutschen FM-Markt“

tersuchung gibt, die öffentlich zugänglich ist, sollen durch diesen Berichtband die Vergütungsstrukturen im deutschen FM-Markt etwas transparenter werden.

### Methodik

In diese Untersuchung wurden zehn führende FM-Unternehmen einbezogen: fünf infrastrukturell, fünf technisch geprägte Anbieter. Sieben FM-Unternehmen gehören zu den Top 25 der Lünendonk®-Liste 2009 „Führende Facility-Management-Unternehmen für infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement in Deutschland“. Neun Unternehmen verfügen über einen Gesamtumsatz von mindestens 100 Millionen Euro. Alle analysierten Unternehmen stehen für einen Umsatz von 5,5 Milliarden Euro – also für zehn Prozent des „sichtbaren“ Marktolumens.

### Hohe Detailtiefe

Mittels Fragebogen wurden die Anbieter nach Grundvergütung pro Funktion, Wochenstunden, Urlaubs- und Weihnachtsgeld sowie weiteren Gratifikationen wie vermögenswirksame Leistungen und Firmenwagen befragt. Bei den Funktionen wurden zwanzig (!) Berufsgruppen unterschieden: vom Objektmanager über den technischen Objektleiter, den Service- und Haustechniker bis hin zum Buchhalter.

Die Befragung lief über einen Zeitraum von zweieinhalb Monaten (September bis Mitte November 2009) und soll im kommenden Jahr wiederholt werden.

Die Lünendonk GmbH möchte mit der Untersuchung dem Mangel an validen Informationen entgegenreten. Im Zuge

der Folgebefragungen sollen sowohl die Detailtiefe als auch die Teilnehmerzahl innerhalb der Studienreihe gesteigert werden.

### Abhängigkeit von mehreren Faktoren

Wichtig ist, in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gerade die Gehaltsspanne bei leitenden Positionen wie Key Account Manager, Regional- oder Niederlassungsleiter stark variieren kann. Die Vergütung ist abhängig von Faktoren wie beispielsweise der Region, der Kundenstruktur oder der Anzahl an Mitarbeitern. Dennoch ist im Durchschnitt ein Benchmark möglich.

Die Lünendonk GmbH ist nach über 25 Jahren intensiver Dienstleistungsmarktbearbeitung und ständigem Dialog mit Experten aus Wissenschaft, Unternehmen und Verbänden sicher, solide Ergebnisse und Interpretationen zu liefern.

Gleichwohl glauben wir, dass sich immer neue Aspekte, Ideen und Verbesserungsvorschläge ergeben. Für derartige Hinweise sind wir stets dankbar und rufen hiermit auch unsere Leserinnen und Leser dieser Studie dazu auf.

Herzlichen Dank im Voraus!

Kaufbeuren, Januar 2010

Jörg Hossenfelder

Geschäftsführender Gesellschafter  
Lünendonk GmbH



## Abbildungsverzeichnis

Teilnehmerstruktur	6
Grundvergütung – Berufseinsteiger (1)	7
Grundvergütung – Berufseinsteiger (2)	8
Grundvergütung – Berufseinsteiger im infrastrukturellen Umfeld (1)	9
Grundvergütung – Berufseinsteiger im infrastrukturellen Umfeld (2)	10
Grundvergütung – Berufseinsteiger im technischen Umfeld (1)	11
Grundvergütung – Berufseinsteiger im technischen Umfeld (2)	12
Grundvergütung – Berufserfahrene (1)	13
Grundvergütung – Berufserfahrene (2)	14
Grundvergütung – Berufserfahrene im infrastrukturellen Umfeld (1)	15
Grundvergütung – Berufserfahrene im infrastrukturellen Umfeld (2)	16
Grundvergütung – Berufserfahrene im technischen Umfeld (1)	17
Grundvergütung – Berufserfahrene im technischen Umfeld (2)	18
Wochenarbeitsstunden	19
Additive Leistungen	21

## Unternehmensprofil

### Lünendonk GmbH

Die Lünendonk GmbH, Gesellschaft für Information und Kommunikation (Kaufbeuren), untersucht und berät europaweit Unternehmen aus der Informationstechnik-, Beratungs- und Dienstleistungs-Branche. Mit dem Konzept Kompetenz<sup>3</sup> bietet Lünendonk unabhängige Marktforschung, Marktanalyse und Marktberatung aus einer Hand. Der Geschäftsbereich Marktanalysen betreut seit 1983 die als Marktbarometer geltenden Lünendonk<sup>®</sup>-Listen und -Studien sowie das gesamte Marktbeobachtungsprogramm. Seit 2003 ist Lünendonk auch von Frankreich und Großbritannien aus erfolgreich aktiv.

Die Lünendonk<sup>®</sup>-Studien gehören als Teil des Leistungsportfolios der Lünendonk GmbH zum „Strategic Data Research“ (SDR). In Verbindung mit den Leistungen in den Portfolio-Elementen „Strategic Roadmap Requirements“ (SRR) und „Strategic Transformation Services“ (STS) ist Lünendonk in der Lage, ihre Beratungskunden von der Entwicklung der strategischen Fragen über die Gewinnung und Analyse der erforderlichen Informationen bis hin zur Aktivierung der Ergebnisse im operativen Tagesgeschäft zu unterstützen.

### Kontakt

Lünendonk GmbH –

Gesellschaft für Information und Kommunikation

Jörg Hossenfelder

Geschäftsführender Gesellschafter

Anschrift: Ringweg 23, 87600 Kaufbeuren

Telefon: +49 (0) 83 41 - 9 66 36 - 0 Telefax: +49 (0) 83 41 - 9 66 36 - 66

E-Mail: [info@lunenendok.de](mailto:info@lunenendok.de)

Internet: [www.lunenendok.de](http://www.lunenendok.de)

