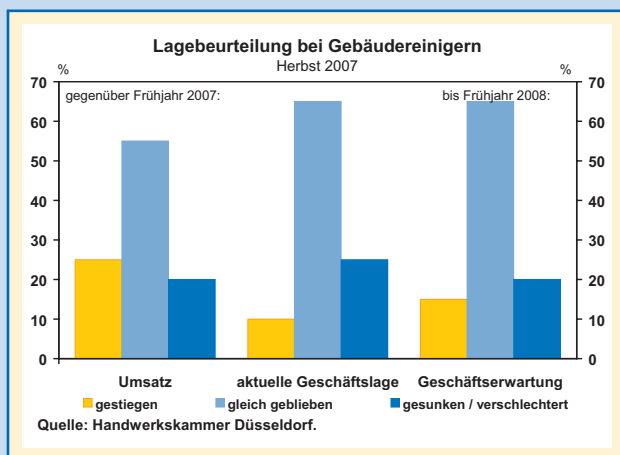


Gebäudereiniger

Auf einen Blick



- Die Branchenkonjunktur entwickelt sich weiterhin verhalten. Für das Gebäudereiniger-Handwerk zeichnet sich damit nach einem leichten Umsatzwachstum in 2007 für 2008 nur noch eine Umsatzstagnation ab.
- Seit dem 1. März 2008 gilt die Mindestlohnverordnung für das Gebäudereiniger-Handwerk als allgemeinverbindlich. Der Preisdruck durch Lohndumping ausländischer Konkurrenz wird damit entschärft, und es ist zu erwarten, dass die Ertragslage in 2007 und 2008 ausreichend ausfällt.
- In Europa umfasst die Gebäudereinigungsbranche nahezu 94 000 Unternehmen mit mehr als 3 Mill. Mitarbeitern und einem Umsatz von rund 44,5 Mrd. €. In der arbeitsintensiven Branche machen die Personalkosten rund 75% der Gesamtkosten aus.

Branchen-Rating: Gebäudereiniger

Markt-/Branchenentwicklung:	
Umsatzentwicklung (nominal) 2007	gewachsen
Umsatzprognose (nominal) 2008	stagnieren
Konjunkturabhängigkeit	verstärkt
Konkurrenzintensität	sehr hoch
Wirtschaftliche Verhältnisse:	
Ertragslage 2007	ausreichend
Ertragsprognose 2008	ausreichend

■ Branchenstruktur

Der Wirtschaftszweig "Reinigung von Gebäuden, Räumen und Inventar" – kurz Gebäudereiniger – der amtlichen Statistik zählt zum Bereich der unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Die Gebäudereiniger sind über die Reinigung von Gebäuden aller Art – wie etwa Bürogebäude, Krankenhäuser, Flughäfen, Fabriken und Wohngebäude – hinaus bereits weit in den Bereich des Gebäude- und Facility Managements vorgestoßen (Branchen special Nr. 70). Schon Betriebe mittlerer Größe legen den Angebotsschwerpunkt dabei häufig auf das infrastrukturelle Gebäudemangement. Dessen Leistungskatalog umfasst z.B. Pförtner- und Hausmeister Tätigkeiten, Catering, hausinternen Lieferservice, Winterdienst, Grünflächenunterhaltung sowie Wach- und Sicherheitsdienste. Unter den 10 größten deutschen Betrieben des Facility Managements hat etwa die Hälfte ihren Ursprung im Gebäudereiniger-Handwerk.

Allerdings ist der Reinigungsmarkt in wichtigen Segmenten bereits gesättigt: So sind bei den gewerblichen Großkunden schon über 90% der Fenster- und Glasreinigung an Gebäudereinigungsbetriebe ausgelagert. Stabilisierend wirkt das Segment Krankenhausreinigung, da sich hier wegen der hohen Hygieneanforderungen die Servicefrequenz nur bedingt reduzieren lässt. In der Industrie wird der negative Effekt von Werks- und Standortschließungen aus Rationalisierungsgründen und von Produktionsverlagerungen in Niedriglohnländer durch das zunehmende Outsourcing von bisher intern erbrachten technischen Facility-Management-Dienstleistungen wie Maschinenwartung und -instandhaltung, aber auch durch erhöhte Sauberkeitsanforderungen in hoch automatisierten Produktionsprozessen kompensiert.

Im Jahr 2006 ist der **Umsatz** der Gebäudereinigungsunternehmen laut der aktuellen Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes um 1,4% auf 10,5 Mrd. € gestiegen (Abb. 1). Die Zahl der steuerpflichtigen Unternehmen lag nach der Umsatzsteuerstatistik mit 19 126 um 3,0% höher als im Vorjahr. Drei Viertel der Gebäudereiniger firmierten im Jahr 2006 als Einzelunternehmen, 4% waren Personengesellschaften, gut ein Fünftel Kapitalgesellschaften und 0,5% sonstige Rechtsformen (Abb. 2).

Die **Konzentration** in der traditionell mittelständisch geprägten Branche ist bereits weit fortgeschritten. Im Jahr 2006 gehörten nur 1,6% der Unternehmen der obersten Größenklasse mit 5 Mill. € Jahresumsatz und mehr an; auf sie entfiel aber fast die

Tabelle 1

**Reinigung von Gebäuden, Räumen und Inventar:
Größenstruktur der Unternehmen 2006**

Größenklasse (Jahresumsatz von ... bis unter ... €)	Unternehmen		Umsatz ^{a)}	
	Anzahl	Anteil in %	in Mill. €	Anteil in %
über 17 500 – 50 000	6 728	35,2	209,4	2,0
50 000 – 100 000	3 979	20,8	283,3	2,7
100 000 – 250 000	3 688	19,3	583,5	5,6
250 000 – 500 000	1 824	9,5	643,2	6,1
500 000 – 1 Mill.	1 229	6,4	861,4	8,2
1 Mill. – 2 Mill.	758	4,0	1 065,4	10,2
2 Mill. – 5 Mill.	606	3,2	1 846,6	17,6
5 Mill. und mehr.	314	1,6	5 000,6	47,7
Insgesamt	19 126	100	10 493,4	100

^{a)} Ohne Mehrwertsteuer.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Umsatzsteuerstatistik

Hälfte (47,7%) des Branchenumsatzes, während im unteren Umsatzbereich zwischen 17 500 und 500 000 € 84,8% der Unternehmen zusammen lediglich 16,3% des Branchenumsatzes auf sich vereinen konnten. In der mittleren Größenklasse zwischen 500 000 und 5 Mill. € Jahresumsatz befinden sich 13,6% der Unternehmen mit 36,0% Umsatzanteil (Tab. 1).

Konjunkturelle Perspektiven

Die Konjunkturabhängigkeit der Branche ist zwar ausgeprägt, die **Branchenkonjunktur** folgt aber mit einer gewissen Verzögerung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Eine wichtige Rolle spielt die Situation auf dem Büro- und Geschäftsmobilienmarkt, die im Aufschwung eher von Knappheit bei zunehmender Neubautätigkeit, im Abschwung dagegen von einem wachsenden Überangebot durch Fertigstellungen geprägt ist. Um die Jahrtausendwende bescherten die steigende Nachfrage nach Büroräumen im Gefolge des Mobilfunk- und Internetbooms und der damit verbundenen Gründungswelle sowie die Expansion des Investmentbankings der Reinigungsbranche ein starkes Wachstum, das seinen Höhepunkt erst 2001 erreichte, als die Internet- und Börseneuphorie schon wieder verflogen war. Umgekehrt schlug die gesamtwirtschaftliche Abkühlung erst 2003 auf die Gebäudereiniger durch, weil die Vertragslaufzeiten als Puffer wirkten. Nach der Konjunkturprognose des ifo Instituts wird das reale Bruttoinlandsprodukt in 2008 um 1,8% expandieren, nach 2,5% in 2007. Dieser Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Wachstumsrate wird sich aufgrund der geschilderten Zusammenhänge erst in den nächsten Jahren auf die Gebäudereiniger-Branche auswirken. Ein positives Zeichen für die Branchenkonjunktur ist auch, dass das Geschäftsklima im Dienstleistungsgewerbe Deutschlands im März 2008 stabil geblieben ist.

Nach der Herbstumfrage der Handwerkskammer Düsseldorf entwickelte sich die Branchenkonjunktur zum Jahresende 2007 jedoch weiterhin verhalten. Nur 10% der befragten Gebäudereinigungsunternehmen schätzten ihre Geschäftslage besser ein als im Frühjahr 2007, 65% bezeichneten sie als gleichbleibend, und 25% sahen eine Verschlechterung. Auch der Umsatz hatte sich ungünstig entwickelt: Bei 25% der Unternehmen war er gestiegen, bei 20% gleich geblieben, aber bei 55% hatte er abgenommen. Auch die Geschäftserwartungen bis zum Frühjahr 2008 fallen kaum besser aus; hier erwarteten 15% eine Verbesserung, 65% Konstanz und 20% eine Verschlechterung

(Abbildung auf S. 1). Die Auftragslage hatte sich bei 25% der Unternehmen verbessert, bei 20% verschlechtert, und bei 55% war sie gleich geblieben. Für den zukünftigen Auftragseingang erwarteten nur noch 11% der Befragten eine Verbesserung, 68% eine unveränderte Situation und 21% eine Verschlechterung. Entsprechend verhalten war die Investitionstätigkeit: Gegenüber dem Frühjahr 2007 gingen die Investitionen bei 23% der Befragten zurück, und bei 18% stiegen sie. Für die nahe Zukunft planten nur 5% der Befragten höhere Investitionen, bei 77% werden sie konstant bleiben und bei 18% zurückgehen (Abbildung auf S. 4). Für das Gebäudereiniger-Handwerk zeichnet sich damit nach einem Umsatzwachstum in 2007 für 2008 eine Umsatzstagnation ab.

Betriebswirtschaftliche Verfassung

Eine differenziertere Betrachtung der Kostenstruktur ermöglicht der von der Morawietz GmbH und der GABO mbh durchgeführte Betriebsvergleich von 66 Gebäudereinigungsunternehmen mit einem Gesamtumsatz von 527 Mill. €. Danach erzielten die in die Untersuchung einbezogenen Betriebe im Jahr 2005 im Durchschnitt ein betriebswirtschaftliches **Ergebnis** von 4,1%, gegenüber 4,5% in 2004. Das beste Betriebsergebnis von 5,1% erreichten die größeren Betriebe mit einem Jahresumsatz von mehr als 12,5 Mill. €. In der Größenklasse zwischen 5 und 12,5 Mill. € Jahresumsatz lag das Betriebsergebnis bei 4,2%, in der Größenklasse zwischen 2,5 und 5 Mill. € bei 2,8% und in der Größenklasse mit weniger als 2,5 Mill. € Jahresumsatz bei 3,0% (Tab. 2).

Der Anteil der **Lohnkosten** lag in der obersten Größenklasse bei 63,4%, in der zweithöchsten bei 62,7%, in der dritten bei 63,8% und in der untersten Größenklasse bei 60,8%. Von den Lohnkosten entfielen wiederum 67,7% auf sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und 32,3% auf geringfügig Beschäftigte. Der Anteil der Gehaltskosten inklusive Geschäftsführergehälter und kalkulatorischer Unternehmerlohn liegt in den meist inhabergeführten Betrieben der untersten Größenklasse mit 15,9% am höchsten und sinkt über die Größenklassen bis auf 12,4% herab.

Die **Aufwendungen für Subunternehmer, Fremdleistungen und Personalbeförderung** stellen einen nicht unerheblichen Kostenfaktor dar, weil in vielen Fällen statt eigener Mitarbeiter Fremdfirmen mit der Auftragsdurchführung beauftragt werden.

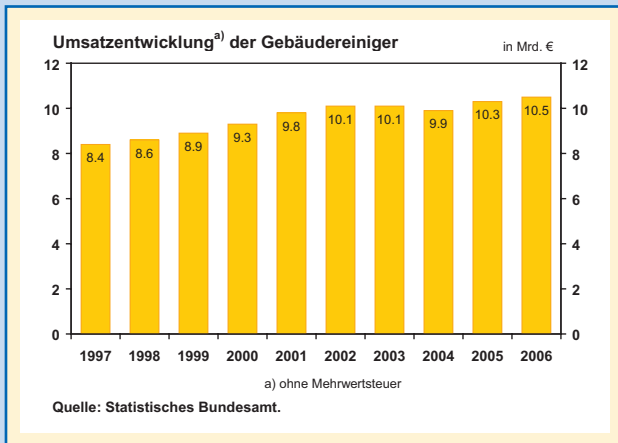
Tabelle 2

**Kostenstruktur im Gebäudereiniger-Handwerk 2005
in % vom Umsatz**

Jahresumsatz-Größenklasse	< 2,5 Mill. €	2,5–5 Mill. €	5–12,5 Mill. €	> 12,5 Mill. €
Betriebsergebnis	3,0	2,8	4,2	5,1
Kalkulat. Abschreibungen u. Zinsen	2,4	2,3	1,9	2,3
Lohnkosten	60,8	63,8	62,7	63,4
Subunternehmer Fremd- leistungen/Personalbe- förderung	4,1	3,8	6,1	5,7
Gehaltskosten/Geschäfts- führergehälter/kalkulat. Unternehmerlohn	15,9	13,6	12,7	12,4
Sachkosten, darunter:	14,1	14,4	12,8	11,8
Materialkosten	2,6	2,3	2,5	2,7
Kfz-Kosten	3,9	4,1	2,8	2,7

Quelle: Morawietz GmbH, GABO mbh 2006.

Abbildung 1



Dieser Kostenblock steigt von 4,1% in der untersten Größenklasse über 3,8% auf 6,1% in der zweithöchsten und liegt in der obersten Größenklasse bei 5,7%.

Dagegen fallen mit zunehmender Größenklasse die **Sachkostenanteile**, die zwischen 14,1 und 11,8% variieren. Hier sind vor allem die Materialkosten und die Kfz-Kosten relevant. Die Erstenannten liegen in den verschiedenen Größenklassen nur geringfügig auseinander (zwischen 2,3 und 2,7%). Die Kfz-Kosten fallen in den unteren Größenklassen mit 3,9 bzw. 4,1% stärker ins Gewicht als in den oberen Größenklassen mit 2,8 und 2,7% Umsatzanteil. Die **kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen** waren mit 2,4% vom Umsatz in der kleinsten Größenklasse am höchsten und lagen in den anderen Größenklassen zwischen 1,9 und 2,3%.

Die Kunden der untersuchten Gebäudereinigungsfirmen zahlten in 2005 durchschnittlich nach 35 Tagen. Damit ist das **Zahlungsverhalten** gegenüber 2004 unverändert geblieben. Die **Forderungsverluste** bewegten sich insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Lediglich bei 14% der Betriebe überstiegen die Forderungsverluste den Betrag von 20 000 €.

Mit 2,2% war die **Investitionsquote** in der Branche 2004 sehr niedrig, aber noch deutlich höher als z.B. im Handel (etwa 1,5%). Für eigenkapitalschwache mittelständische Betriebe kommen neben Krediten bis zu rund 2 000 öffentliche Förderprogramme in Deutschland in Frage, die vor allem in der Gründungs-, aber auch in der Festigungsphase wertvolle Finanzierungshilfen darstellen können. Durch meist attraktive Zinssätze und flexible Rückzahlungsmöglichkeiten versetzen sie Firmengründer in die Lage, Liquidität und Rentabilität zu verbessern. Bei der Bereitstellung der Mittel haben die Banken, und damit vor allem die Hausbanken der jeweiligen Mittelständler, eine große Bedeutung. Sie führen in der Regel die Bonitätsprüfung der Antragsteller durch und leiten als zwischengeschaltete Stellen Anträge an den letztlich zuständigen Kreditgeber ebenso weiter wie die bewilligten Fördergelder an ihre Kunden.

Seit dem 1. März 2008 gilt die Mindestlohnverordnung für das Gebäudereiniger-Handwerk als allgemeinverbindlich. Künftig haben alle in Deutschland bei einem in- oder ausländischen Arbeitgeber beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des Gebäudereiniger-Handwerks einen Anspruch auf den tarifvertraglichen **Mindestlohn**, unabhängig vom Sitz der

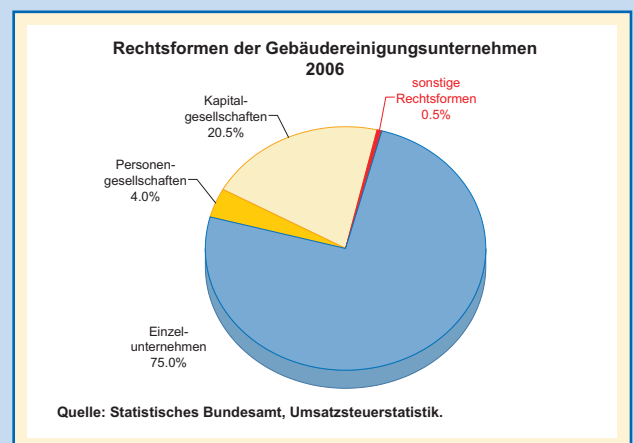
Firma. Der tarifliche Mindestlohn liegt in der Lohngruppe 1 (Innen- und Unterhaltsreinigung, Reinigung und Pflege von maschinellen Einrichtungen, Reinigung von Verkehrs- und Freiflächen) in Westdeutschland bei 8,15 € und in Ostdeutschland bei 6,58 € in der Stunde. In der Lohngruppe 6 (Glas- und Fassadenreinigung, Reinigung von Verkehrsanlagen und -einrichtungen sowie Außenbeleuchtungsanlagen) beträgt der Mindestlohn 10,80 € in Westdeutschland, 8,34 € in Brandenburg, 8,17 € in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Thüringen sowie 7,84 € in Sachsen-Anhalt.

Laut der Umfrage der Handwerkskammer Düsseldorf haben sich die **Absatzpreise** der Gebäudereiniger bis zum Herbst 2007 per saldo kaum verändert: 10% der Unternehmen meldeten Preissteigerungen und 15% sinkende Preise. Bis zum Frühjahr 2008 erwarteten 15% der Befragten in der Branche steigende Preise, 85% konstante Preise, jedoch niemand rechnete mit Preissenkungen (Abbildungen auf S. 4). Da im Gefolge des Mindestlohnes und der Ausweitung des Entsendegesetzes ausländische Reinigungsbetriebe der staatlichen Kontrolle unterliegen, ist zu erwarten, dass sich der Wettbewerbsdruck durch Lohndumping mittelfristig entschärft. Damit lässt auch der Preisdruck nach, und die Ertragslage dürfte in 2007 und 2008 ausreichend ausfallen.

Wettbewerbsposition und Unternehmenspolitik

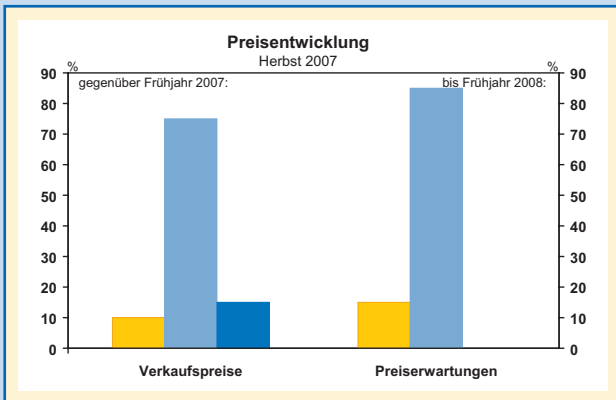
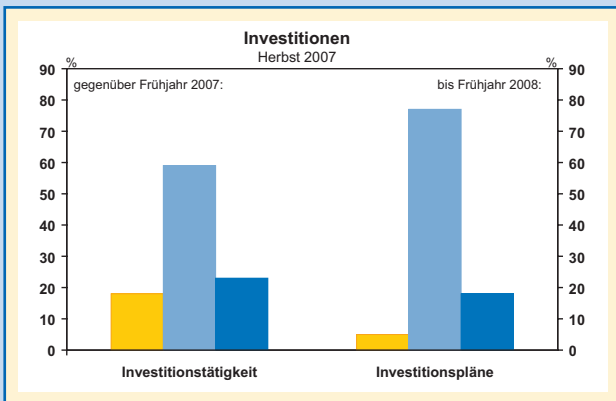
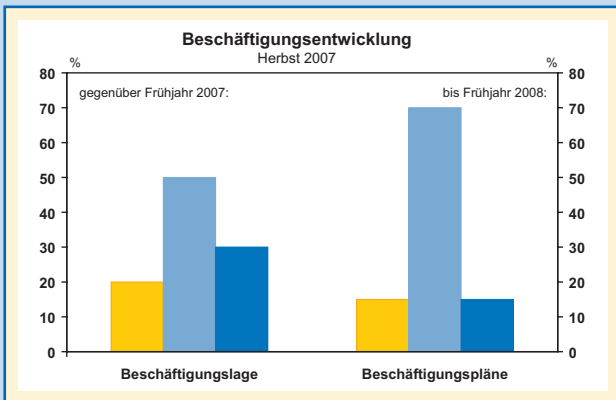
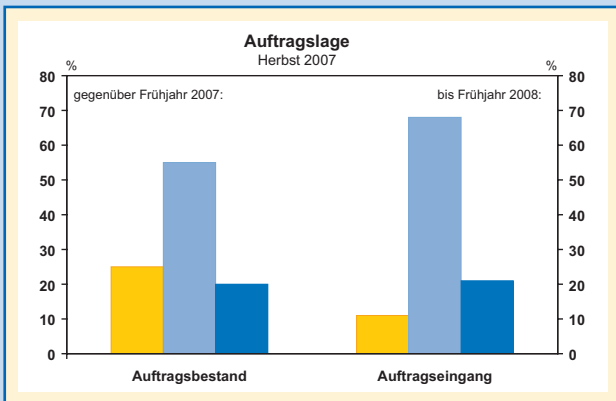
In **Europa** umfasst die Gebäudereinigungsbranche im Jahr 2003 nach einer aktuellen Studie des Europäischen Dachverbands der Reinigungsbranche EFCI für 17 EU-Mitgliedsstaaten nahezu 94 000 Unternehmen, die zusammen mehr als 3 Mill. Mitarbeiter beschäftigten und einen Umsatz von beinahe 44,5 Mrd. € erwirtschafteten. Die Branche konnte damit seit 1989 ein beinahe durchgängiges Wachstum verzeichnen, das auf dem stetigen Anstieg der Marktdurchdringung infolge der fortdauernden Fremdvergabe von Dienstleistungen an Reinigungsunternehmen beruht. Einschlägigen Schätzungen zufolge ist die Marktdurchdringung europaweit im Durchschnitt von 43% im Jahr 1989 auf 61% im Jahr 2003 angestiegen. Während die Reinigung von Büros etwas mehr als 50% des europäischen Marktes ausmacht, ist die Diversifikation zu integrierten Dienstleistungen und Facility Management in allen EU-Mitgliedsstaaten festzustellen. Darunter fallen beispielsweise die industrielle Reinigung (einschließlich Hygiene in der Nahrungsmittelkette), spezielle Reinigungsleis-

Abbildung 2



Gebäudereiniger

4



Quelle: Handwerkskammer Düsseldorf.

tungen wie die Reinigung von Krankenhäusern oder Reinräumen, Fassaden- und Fensterreinigung sowie die Reinigung öffentlicher Verkehrsmittel und Schulen. In der Summe machen diese Leistungen fast die Hälfte (45%) des Gesamtumsatzes der Branche aus. Sie alle erfordern sowohl die Verwendung von hoch entwickelten Geräten als auch eine spezielle Ausbildung der Mitarbeiter. Der Reinigungssektor besteht europaweit hauptsächlich aus kleinen und sehr kleinen Unternehmen. Rund 86% der Unternehmen haben weniger als 50 Mitarbeiter. Innerhalb der EU sind rund 66% der Arbeitnehmer teilzeitbeschäftigt. Eine andere Besonderheit des Reinigungssektors ist der überwiegende Anteil von weiblichen Arbeitskräften; die Branche beschäftigt EU-weit zu rund 76% Frauen. Die Reinigungsbranche ist eine der arbeitsintensivsten Branchen, in der die Personalkosten rund 75% der Gesamtkosten ausmachen. Jede Änderung im Bereich des Sozial- und/oder Arbeitsrechts hat deshalb direkte Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Unternehmen.

Die Einführung eines Mindestlohnes wird vom deutschen Mittelstand ambivalent beurteilt. Nach einer aktuellen Umfrage der WGZ Bank unter 900 mittelständischen Unternehmen aus Nordrhein-Westfalen befürworten 41% einen Mindestlohn, wogegen ihn 39% ablehnen. Im Handwerk ist die positive Beurteilung eines Mindestlohnes mit 49% Zustimmung noch weiter verbreitet, nur 29% der Befragten lehnen ihn hier ab. Auch im Dienstleistungssektor (42% : 39%) und vor allem im Baugewerbe (55% : 24%), für das bereits eine branchenspezifische **Mindestlohnregelung** gilt, überwiegen die Befürworter. Besonders hoch ist die Ablehnung dagegen in der Investitionsgüterindustrie mit 56% bei 30% Zustimmung und in der Verbrauchsgüterindustrie mit 55% gegenüber 36% positiver Einschätzung. Was die konkrete Ausgestaltung betrifft, so bevorzugen drei Viertel der Unternehmer eine branchenspezifische Regelung, nur ein Viertel spricht sich für einen branchenübergreifenden Mindestlohn aus. Nach einer neuen OECD-Studie wirken Branchenmindestlöhne jedoch eher wie Markteintrittsbarrieren, mit denen Konkurrenten vom Markt ferngehalten werden. Unter den befragten Unternehmen rechnen 25% mit Gewinneinbußen, fast jeder vierte Mittelständler (24%) würde im Fall der Einführung eines Mindestlohns seine Belegschaft verkleinern, und in jedem dritten Unternehmen (34%) würden vorerst keine neuen Stellen geschaffen. Dabei ziehen mittelgroße Unternehmen mit 50 bis 100 Mitarbeitern solche Schritte eher in Betracht als kleine Unternehmen mit weniger als 20 Mitarbeitern.

Das betriebswirtschaftliche Know-how und die **Führungsqualitäten** des Managements werden in Zukunft mehr als je zuvor entscheiden, ob ein Gebäudereinigungsunternehmen nachhaltig erfolgreich ist. Für die Mittelständler der Branche erhöhen sich die Chancen bei bundesweiten Ausschreibungen von Reinigungsleistungen, wenn sie untereinander Arbeitsgemeinschaften bilden oder versuchen, im Hotelservice oder in der Werktechnik (Instandhaltung, Wartung und Inspektion von Maschinen und Werkanlagen) Fuß zu fassen, da hier die Zahl der potenziellen Auftraggeber groß ist. Wa.

NACE (2003): 74.70.1 – zukünftig 81.21.0 / 81.22.9 / Teile von 81.29.9