

## PRESSEINFORMATION

Advicum Branchen-Analyse:

### **Marktkonzentration im Facility Management schreitet voran**

- Anteil externer Serviceleistungen nimmt zu
- Unternehmenszukäufe sollen Ertragssituation verbessern

Wie kaum eine andere Branche in Österreich ist der Markt für Dienstleistungen rund um die Immobilie in den letzten Jahren in Bewegung geraten. Ein Marktwachstum von jährlich vier bis fünf Prozent ist mittlerweile Standard, schon heuer soll erstmals die Sechs-Milliarden Euro-Marke geknackt werden. Der Anteil externer Services nimmt dabei erheblich zu und liegt bereits bei 58 Prozent. Zugleich sind deutliche Strukturveränderungen am Markt erkennbar, nicht zuletzt dank zahlreicher Investments in Richtung „Betongold“ und ambitionierter Renditeerwartungen nationaler und internationaler Immobilienbestandshalter, wie eine aktuelle Analyse der Wiener Unternehmensberatung Advicum Consulting zeigt.

#### **Granulierter Markt**

„Im heute noch sehr heterogenen österreichischen Markt der Facility Services, der durch eine Vielzahl von kleinen und kleinsten Marktteilnehmern charakterisiert ist, lässt sich eine zunehmende Marktkonzentration erkennen“, berichtet Advicum Finanzexperte Mag. Michael Smutny. Größere Marktteilnehmer wollen durch gezielte Zukäufe ihre Marktstellung festigen und als „one stop shop“ strategisch ausbauen. Anorganisches Marktwachstum durch gezielten Unternehmenserwerb gilt als Gebot der Stunde.

„Die Gründe dafür sind vielschichtig“, so Smutny. Viele Familienunternehmen in dieser Branche sind gekennzeichnet durch lokale Verankerung, inhaltliches Spezialistentum und langjährige Kundenverflechtungen. Auf Nachfolgereglungen sind sie aber oftmals kaum vorbereitet, ein Unternehmensverkauf ist damit die logische Konsequenz. International tätige, voll integrierte und flächendeckend agierende Facility Management-Unternehmen wiederum stoßen mit organischen Wachstumsstrategien im granulierten österreichischen Markt rasch an Grenzen. „Gute Skalenerträge können jedoch meist nur mit höheren Stückzahlen erreicht werden, die strategische Lösung heißt: gezielter Zukauf“, erklärt Smutny.

#### **Gute Zeiten für Unternehmenszukäufe**

Darüber hinaus werden professionelle Immobilienbestandshalter immer anspruchsvoller bezüglich der Wahl eines qualitätsvollen Dienstleisters, wie die Advicum Analyse betont. Die Teilnahme an entsprechenden Ausschreibungen bleibe typischerweise nur den „Großen Spielern“ vorbehalten – ein weiterer Faktor und zusätzlicher Treiber der Marktkonzentration. „Und schließlich schafft die aktuelle Zinslandschaft, in der Finanzierungen zu teilweise sehr attraktiven Konditionen bereitgestellt werden, einen idealen Nährboden für Unternehmenszukäufe“, heißt es in der Branchen-Studie.

Der kommerzielle Erfolg einer solchen Expansionsstrategie hängt eng mit einer ganzen Reihe von Faktoren zusammen: Neben der richtigen Einschätzung des spezifischen Marktbereiches ist eine detaillierte strategische Vorbereitung mit fundierter Unternehmensanalyse und

Unternehmensbewertung (Due Diligence Prozess) von besonderer Bedeutung. Schließlich gilt es die passende Transaktionsvariante zu wählen und eine entsprechende Preisgestaltung vorzunehmen, die sich an Erfolgs- und Plankennzahlen des Zielunternehmens orientiert.

### **„Faktor Mensch“ nicht vergessen**

Nach erfolgreichem Transaktionsabschluss ist der wirtschaftliche Erfolg aber längst nicht eingefahren. Ab diesem Zeitpunkt steht Integration nach innen und Kommunikation nach außen im Fokus. „Die Erfahrung zeigt, dass am Ende auch der Faktor Mensch eine entscheidende Rolle spielt“, betont Advicum-Experte Smutny“. Das gute Zusammenspiel zwischen dem Management des Erwerbsunternehmens und den oftmals noch für längere Zeit im Unternehmen verbleibenden „alten“ Eigentümern ist ein entscheidender Baustein einer erfolgreichen Akquisition im Facility Services-Bereich.

*Das weltweite Marktvolumen im Facility Management liegt bei rund 800 Milliarden US-Dollar und soll bis 2025 auf 945 Milliarden US-Dollar ansteigen. In Österreich werden in dieser Branche jährlich etwa 6 Milliarden Euro umgesetzt, die führenden Unternehmen sind ISS Austria Holding GmbH (Wien), Sodexo Services Solutions Austria GmbH (Lustenau) und P. Dussmann GmbH (Linz). Insgesamt sind rund 150.000 Personen in Österreich im Facility-Management beschäftigt.*

Wien, 5. Juni 2019

### **Über Advicum Consulting GmbH**

Die Advicum Consulting GmbH, ein eigentümergeführtes österreichisches Beratungs- und Investmentunternehmen, verfügt über umfassende Erfahrungen in Managementconsulting und Corporate Finance. Seit der Gründung im Jahr 2002 hat Advicum hunderte Projekte von über 150 Kunden betreut und in die Realität umgesetzt. Spezialisiert ist das Unternehmen auf Transformations-Management, die Veränderung von Strategien, Strukturen, Abläufen, Denk- und Handlungsmustern in einem Unternehmen, um dieses deutlich wettbewerbsfähiger zu machen. Besonders aktuell in diesem Zusammenhang ist die Verknüpfung von „Old & New Economy“, insbesondere durch Automatisierung und Digitalisierung. Die Branchenschwerpunkte liegen in den Bereichen Immobilienwirtschaft, Industrie und Handel.

### **Rückfragehinweis:**

Advicum Consulting GmbH  
Bauernmarkt 10/16  
1010 Wien  
Tel.: +43 (1) 236 1116 0  
office@advicum.com

PR-Büro Halik  
Tel.: +43 (2266) 67 477  
office@halik.at