

Daten und Fakten

# 2019

**Gegenbauer**  
Gebäude. Service. Menschen.

## Gebäude. Service. Menschen.

Als qualitätsorientierter Facility-Management-Anbieter bewirtschaftet Gegenbauer Immobilienbestände und Liegenschaften anspruchsvoller Auftraggeber überall in Deutschland und an weiteren Standorten in Europa. Mit über 18.500 engagierten Mitarbeitenden, 95 Jahren Serviceerfahrung, Verantwortungsbewusstsein und Veränderungsbereitschaft sorgen wir nicht allein für funktionierende, repräsentative und wertstabile Immobilien, sondern auch für zufriedene Nutzer. Gegenbauer steht für Vielfalt und Integration und engagiert sich für den Klimaschutz. Wir unterstützen Bildungsinitiativen, kulturelle sowie sportliche Belange in der Gesellschaft.



## Unternehmensbereiche

	UMSATZ IN MIO.€	MITARBEITENDE
<b>INTEGRIERTES FACILITY MANAGEMENT</b>	<b>390,8</b>	<b>4.395</b>
TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT	327,3	3.706
INDUSTRIAL SERVICES	47,9	503
LOCATION MANAGEMENT	15,6	186
<b>INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT</b>	<b>366,2</b>	<b>13.967</b>
GEBÄUDESERVICES / HEALTH CARE SERVICES	244,7	10.410
PROPERTY SERVICES	70,8	1.599
SICHERHEITSDIENSTE	43,1	1.766
AVIATION SERVICES	7,6	192
<b>SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>10,7</b>	<b>219</b>
<b>GESAMT</b>	<b>767,7</b>	<b>18.581</b>

2019 markierte für die Unternehmensgruppe Gegenbauer ein ebenso ereignis- wie erfolgreiches Geschäftsjahr. Als integrierter Dienstleistungspartner für alle Facetten des Immobilienbetriebes hat sich Gegenbauer erneut in eine positive Richtung entwickelt. Im Ergebnis dessen gelang nachhaltig profitables Wachstum – trotz anhaltend herausfordernder Rahmenbedingungen im wichtigsten B2B-Servicemarkt Deutschlands, der nach hoher Flexibilität und ausgeprägter Kundenorientierung verlangt. Darüber hinaus stand das Jahr 2019 im Zeichen zukunftsweisender Weichenstellungen in strategischer, operativer und personeller Hinsicht. Damit sind wir als Wertschöpfungspartner anspruchsvoller Auftraggeber gut aufgestellt, um auf wirtschaftlich und organisatorisch gesunden Füßen mit innovativen, zukunftsfähigen Systemen den Weg zum 100. Gründungsjubiläum von Gegenbauer in Angriff zu nehmen.

#### **ZUFRIEDENSTELLENDER GESCHÄFTSVERLAUF**

Mit einem Umsatz von 767,7 Mio. € konnte die Unternehmensgruppe Gegenbauer ihren erfolgreichen Wachstumskurs auch im Jahr 2019 fortführen. Das organische Umsatzwachstum von 4,8 Prozent entspricht der mittelfristigen Unternehmensplanung und liegt oberhalb des für 2019 prognostizierten Zuwachses der Top-10-Anbieter im deutschen FM-Markt. Auch die operative Ergebnisqualität wurde auf einem Niveau im angestrebten Zielkorridor bestätigt.

#### **DIGITALISIERUNG PRÄGT ZUNEHMEND DIE BRANCHE**

Die Digitalisierung prägt zunehmend den Markt für FM-Dienstleistungen und wird somit zum zentralen Element von Unternehmensstrategien. Dies geht vor allem darauf zurück, dass sich auch viele Auftraggeber selbst in einem Digitalisierungsprozess befinden und dabei auf Dienstleister zählen, die hierzu kompatible Strategien liefern und ihnen digitale Produkte und Kompetenzen bieten. Wir haben 2019 dazu genutzt, die Automatisierung von Geschäftsprozessen voranzutreiben, die Schnittstellen zu unseren Kunden zu optimieren und die Organisation auf veränderte Anforderungen bzw. neue technologische Möglichkeiten auszurichten.

#### **OPTIMISTISCHE ZIELE UND NEUE POTENZIALE**

Auch wenn das Marktumfeld weiterhin anspruchsvoll bleiben wird, haben wir uns für 2020 – das 95. Gründungsjahr der Unternehmensgruppe Gegenbauer – erneut viel vorgenommen. Während auf der einen Seite die unsichere wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands sowie der anhaltende Fachkräftemangel ernstzunehmende Herausforderungen darstellen, eröffnen die fortschreitende Digitalisierung und ein auf breiter Ebene gewachsenes Bewusstsein für Klimaschutz und Nachhaltigkeit neue Möglichkeiten. Diesen Potenzialen wird sich Gegenbauer als kompetenter und innovativer Dienstleistungspartner stellen. Unseren Auftraggebern gilt für ihr anhaltendes Vertrauen ebenso Dank wie unseren Beschäftigten für ihren kontinuierlichen Einsatz.

## Rentables Wachstum in anspruchsvollem Marktumfeld

### **Wirtschaftswachstum schwächt sich erneut ab – weiterhin robuster Arbeitsmarkt**

Die deutsche Wirtschaft wuchs 2019 nur noch um 0,6 Prozent und damit auf so schwachem Niveau wie seit Langem nicht mehr. Gründe dafür waren vor allem internationale Handelskonflikte, die schwache Weltkonjunktur und die anhaltenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Brexit. Demgegenüber zeigte sich der Arbeitsmarkt, vor allem aufgrund kaufreudiger Verbraucher und des anhaltenden Baubooms, weiterhin in robuster Verfassung. Im Jahresdurchschnitt 2019 gingen rund 45,3 Millionen Menschen in der Bundesrepublik einer Arbeit nach, dies waren etwa 402 000 Personen (0,9 Prozent) mehr als im Vorjahr. Damit setzt sich der seit 14 Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit weiter fort, allerdings mit abgeschwächter Dynamik. Am stärksten wuchs die Zahl der Erwerbstätigen erneut im Dienstleistungsbereich mit einem Zuwachs um 319 000 (+1 Prozent).

### **Trend zur Digitalisierung auch im Facility Management verstetigt**

#### **Digitalisierung führt zu Mehrwerten im Kerngeschäft**

Der Trend zur Digitalisierung in der Immobilienbranche und damit auch im Facility Management hat sich im Berichtsjahr verstetigt. Dem damit einhergehenden hohen Potenzial für Effizienzsteigerungen stehen jedoch nach wie vor teils hartnäckige Hinderungsgründe entgegen. Neben fehlenden Daten- und Prozessstandards mangelt es aufgrund des vergleichsweise geringen Stellenwerts des Immobilienmanagements in der Unternehmensorganisation noch immer häufig an der gezielten Investitionsbereitschaft in Sekundärprozesse. Dabei

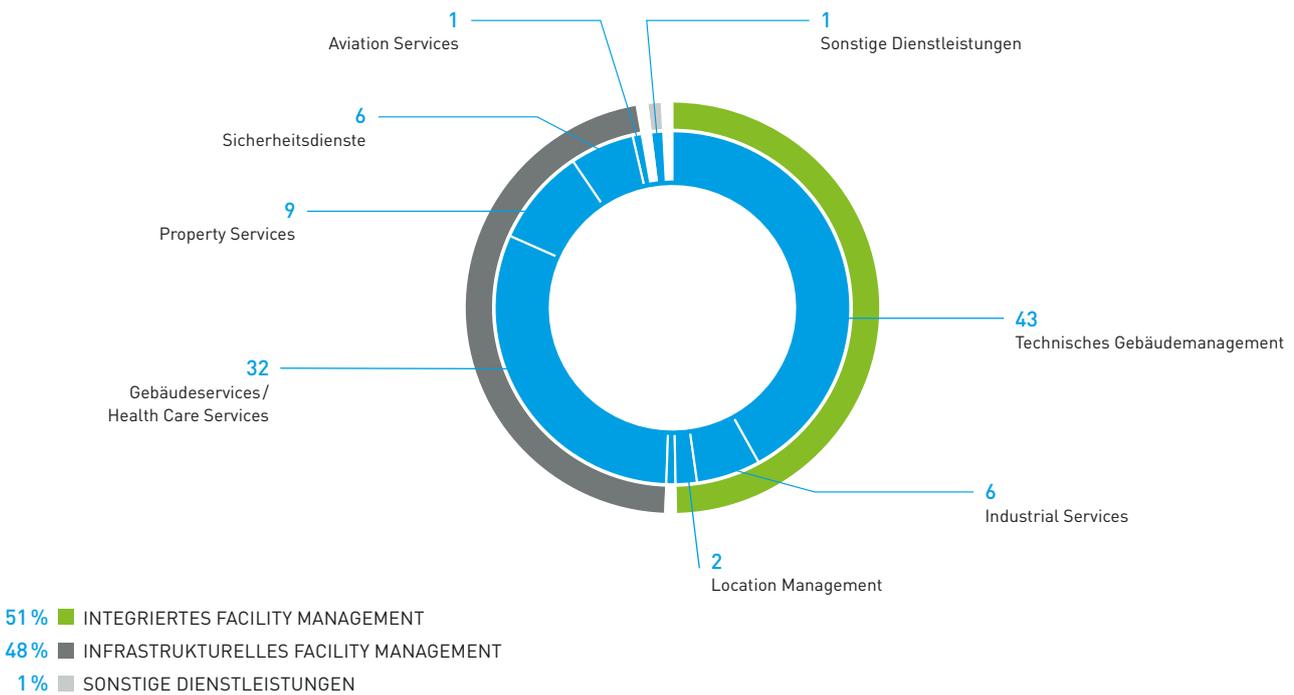
sind die digitalen Einsatzfelder im Facility Management besonders vielseitig: Sie reichen von Optimierungen mittels Sensorik und Biometrie über die Automatisierung bei der Servicerobotik bis hin zu digitalen Gebäude- und Organisationsmodellen unter Nutzung von Big Data und Business Intelligence. Vor diesem Hintergrund hat Gegenbauer seine Digitalisierungsaktivitäten 2019 konsequent fortgeführt. Dabei standen vor allem Projekte zur Nutzung von Sensorik, zur Anbindung der Gebäudeleittechnik sowie zur Organisationsoptimierung bei der Dienstleistungserbringung im Mittelpunkt.

#### **Überproportionaler Umsatzanstieg im Infrastrukturellen Facility Management**

Der konsolidierte Umsatz der Unternehmensgruppe Gegenbauer belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf 767,7 Mio. €. Davon entfielen auf den Unternehmensbereich Integriertes Facility Management, der die Sparten Technisches Gebäudemanagement, Industrial Services und Location Management bündelt, 390,8 Mio. € (Vorjahr: 396,6 Mio. €). Dies entspricht einem leichten Rückgang um 1,5 Prozent, was im Wesentlichen auf Portfolioabgänge zurückzuführen ist. Operativ legte das Segment Technisches Gebäudemanagement bei den Umsatzerlösen um 0,6 Prozent gegenüber 2018 zu. Auch im Location Management konnte ein Umsatzplus um 1,3 Prozent realisiert werden.

### **Technisches Gebäudemanagement erneut mit Umsatzsteigerung gegenüber 2018**

AUSSENUMSATZ IN %



Im Unternehmensbereich Infrastrukturelles Facility Management, der die Aktivitäten der vorwiegend gewerblich geprägten Dienstleistungen Gebäudeservices/Health Care Services, Property Services, Sicherheitsdienste und Aviation Services umfasst, wurde ein Umsatz von 366,2 Mio. € generiert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer deutlichen Steigerung um 9,1 Prozent (Vorjahr: 335,5 Mio. €). Den größten Anteil hieran steuerten die Segmente Gebäudeservices/Health Care Services (+11,4 Prozent) und Property Services (+9,3 Prozent) bei. Während auch in den Aviation Services ein leichter Zuwachs (+2,7 Prozent) gelang, musste das Segment Sicherheitsdienste (-1,1 Prozent) eine leicht rückläufige Entwicklung verzeichnen.

**Erfolgreich im Bestands- und Neukundengeschäft**

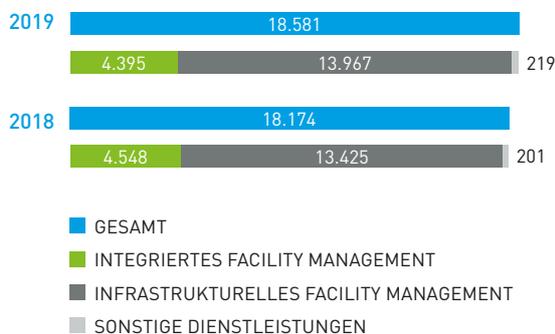
Das Vertriebsgeschehen des Jahres 2019 war sowohl im Integrierten als auch im Infrastrukturellen Facility Management durch ein gesundes Verhältnis von Bestands- und Neukundengeschäft geprägt. So konnte mit diversen Key Accounts aus den Bereichen Automotive, Handel, Finanzdienstleistungen, Pharmazie, Luft- und Raumfahrt sowie der Wohnungswirtschaft die zumeist langjährige Zusammenarbeit ausgebaut werden. Neuaufträge für Gegenbauer ergaben sich u. a. aus der Bewirtschaftung eines Immobilienportfolios für ein weltweit agierendes Transport- und Logistikunternehmen mit Sitz in Hamburg sowie in Polen, wo die dortige Tochtergesellschaft mit Aufträgen für ein Unternehmen der Triebwerkswartung sowie im Logistikbereich starke Kunden hinzugewinnen konnte.

### Deutlicher Beschäftigungsanstieg – Ausbildungsaktivitäten nochmals erhöht

2019 waren im Jahresdurchschnitt 18.581 Menschen bei der Unternehmensgruppe Gegenbauer beschäftigt. Damit hat sich der Personalbestand gegenüber dem Vorjahr um 2,2 Prozent erhöht, was einem Zuwachs um 407 Arbeitsplätze entspricht. Dabei verlief die Entwicklung in den Unternehmensbereichen sehr gegenläufig. Während im Infrastrukturellen Facility Management 542 neue Arbeitsplätze (+4,0 Prozent) entstanden, ging der Personalbestand im Integrierten Facility Management bedingt durch Portfoliomaßnahmen um 153 Arbeitsplätze (-3,4 Prozent) gegenüber 2018 zurück.

Um dem branchenweiten Fachkräftemangel aktiv entgegenzuwirken, hat die Unternehmensgruppe Gegenbauer ihre Ausbildungsaktivitäten 2019 gegen den allgemeinen Markttrend nochmals erhöht. Im Herbst 2019 starteten 149 junge Menschen (Vorjahr: 136) in einer von elf dualen Berufsausbildungen bzw. einem dualen Studiengang ihre berufliche Laufbahn in der vielfältigen und perspektivreichen Facility-Management-Branche. Derzeit absolvieren über alle Ausbildungsjahre 380 Auszubildende und Studierende ihren gewerblichen, technischen oder kaufmännischen Berufseinstieg bei Gegenbauer. Damit zählt das Unternehmen auf diesem Gebiet unverändert zu den führenden Branchenvertretern.

MITARBEITENDE IM JAHRESDURCHSCHNITT



Mit dem Berufsqualifizierungsprojekt Gegenbauer Flanke hat die Unternehmensgruppe 2019 erstmals ein Konzept umgesetzt, das insbesondere benachteiligten Jugendlichen einen begleiteten Einstieg in die Ausbildung ermöglicht. Im Rahmen



des Projektes werden jährlich bis zu 15 Teilnehmer\*innen durch praktische und theoretische Berufsvorbereitung, sozialpädagogische und psychosoziale Begleitung, Teambildungsmaßnahmen und die Einbindung in CSR-Projekte auf die Anforderungen einer dualen Ausbildung vorbereitet. Für die Entwicklung des Projektes Gegenbauer Flanke erhielt das Unternehmen das „Zertifikat für Nachwuchsförderung 2018/2019“ der Bundesagentur für Arbeit.

### Zukunftsfähige HR-Strukturen

Mit der Berufung von Birgit Aspin in den Vorstand besetzte die Unternehmensgruppe im Herbst 2019 erstmals die Position eines Chief People Officer und trug damit den wachsenden Anforderungen einer personalintensiven Organisation mit perspektivisch 25.000 Beschäftigten Rechnung. Die wesentliche Aufgabe von Frau Aspin besteht darin, die über Jahrzehnte gewachsene Unternehmenskultur von Gegenbauer mit den Anforderungen einer agilen, innovativen und somit zukunftsfähigen Arbeitswelt in Einklang zu bringen.

### Stärkung der Arbeitgebermarke

Mit der Cross-Channel-Kampagne „Blau ist Wow!“ hat Gegenbauer im Rahmen seiner langfristig angelegten Employer-Branding-Strategie 2019 ein weiteres Format zur Stärkung der Arbeitgebermarke umgesetzt. Dabei steht nicht allein die Gewinnung neuer Mitarbeitenden, sondern auch die Vermittlung der Unternehmenswerte im Vordergrund. Kommunikativer Dreh- und Angelpunkt und Symbol für die Vielfalt des Unternehmens ist die Unternehmensfarbe Blau, die alle Mitarbeitenden durch gemeinsame Werte, einen Anspruch an Qualität und einen respektvollen Umgang miteinander verbindet. Das Kampagnenvideo wurde Ende 2019 mit dem Human Resources Excellence Award in der Kategorie „Konzern Employer Branding – Arbeitgebervideo“ ausgezeichnet.

ORGANISCHES WACHSTUM

+ 4,8 %

MITARBEITER

+ 407



**Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit im Fokus**

Zum wiederholten Mal hat sich die Unternehmensgruppe dem EcoVadis Assessment, einer Nachhaltigkeitsbewertung für globale Lieferketten, gestellt und dabei ihr Ergebnis erneut verbessert. Mit 59 Punkten wurde das Silver Level erreicht - damit zählt Gegenbauer zu den besten 12 Prozent aller geprüften Unternehmen. Besonders gute Ergebnisse gab es in den Hauptkategorien Soziales und Umwelt.

In Kooperation und enger Abstimmung mit einem langjährigen Key Account unterzogen sich im Jahresverlauf mehrere operative Fachgesellschaften der Gruppe einem externen Nachhaltigkeitsaudit. Im Rahmen dessen wurden an mehreren Standorten bundesweit die Arbeitsbedingungen der operativen und administrativen Mitarbeitenden geprüft. Die dabei durchgeführten Audits verliefen ohne Normabweichungen und wurden mit Bestnoten belohnt.

Im jährlich veröffentlichten Facility Management Report von Bell Management Consultants, der die Kundenzufriedenheit von Auftraggebern untersucht, konnte sich Gegenbauer 2019 erstmals den Spitzenplatz über beide Größenklassen sichern. Stolze 1.348 von 1.850 möglichen Punkten hat unsere Gruppe in der Wertung der Facility-Management-Kunden eingesammelt und dabei sowohl mit infrastruktureller Kompetenz (1. Platz) als auch mit technischem Know-how (2. Platz) überzeugt. Insgesamt 100 Objektmanager und Steuerer von Facility-Managern aus dem gesamten Bundesgebiet wurden befragt, 57 FM-Dienstleister gaben ihre Markteinschätzung ab.

**Gegenbauer mit Spitzenplätzen bei Kundenzufriedenheit und Kompetenz**

**In konjunkturell schwierigem Umfeld weiter auf Erfolgskurs**

Nach dem Ende einer jahrelangen Aufschwungphase in Deutschland werden auch 2020 globale Handelskonflikte, die Abkühlung der Weltkonjunktur sowie die noch immer unabsehbaren Folgen des Brexit vor allem die exportorientierte Wirtschaft vor Herausforderungen stellen. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage erwartet frühestens im Jahresverlauf 2020 eine leichte Belebung. Da Konjunktorentwicklungen erfahrungsgemäß jedoch erst mit Verzögerung und nur graduell auf die Gebäudedienstleistungsbranche durchschlagen, geht die Unternehmensgruppe Gegenbauer davon aus, den Wachstumskurs auch in den kommenden Jahren fortsetzen zu können und damit ihre Rolle in der Spitze des Marktes auszubauen. Nach Angaben der aktuellen Lünendonk-Studie für Facility Services erwarten die Top-10-Anbieter in den kommenden Jahren ein Umsatzwachstum von 4,5 Prozent. Diese Prognose bildet auch für Gegenbauer den Orientierungsrahmen bis 2025. Da der deutsche Arbeitsmarkt bislang der Konjunkturflaute trotzts und aktuellen Einschätzungen zufolge die Arbeitslosenquote 2020 nur geringfügig steigen dürfte, wird die erfolgreiche Gewinnung und Bindung qualifizierter Beschäftigter auch zukünftig eine wesentliche Voraussetzung dafür sein, unsere Wachstumsziele erfolgreich in die Tat umzusetzen.

## Wirtschaftliche Stabilität für eine nachhaltige Zukunft

### VERMÖGENSLAGE

Die Konzernbilanzsumme zum 31. Dezember 2019 belief sich auf 230,1 Mio. € (Vorjahr: 225,6 Mio. €). Durch Abschreibungen auf Firmenwerte und Auftragsbestände haben sich die immateriellen Vermögensgegenstände im Geschäftsjahr vermindert. Gegenläufig erhöhten sich durch Hinzuerwerb von Minderheitenanteilen außenstehender Gesellschafter die aktivierten Firmenwerte leicht. Der Anstieg der Vorräte und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen geht mit dem im Geschäftsjahr 2019 generierten Wachstum der Unternehmensgruppe einher. Die Zunahme des Eigenkapitals ist im

Wesentlichen auf die erfolgte Thesaurierung von 5,7 Mio. € zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote steigt dadurch von 20,3 auf 21,4 Prozent. Der Anstieg der Verbindlichkeiten und Rückstellungen, bedingt durch die Geschäftsentwicklung der Unternehmensgruppe, konnte durch plangemäße Tilgungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gemindert werden. Des Weiteren reduzierten sich die passiven latenten Steuern aufgrund der Erweiterung der steuerlichen Organshaft infolge gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungen und der damit verbundenen Steuersatzänderung.

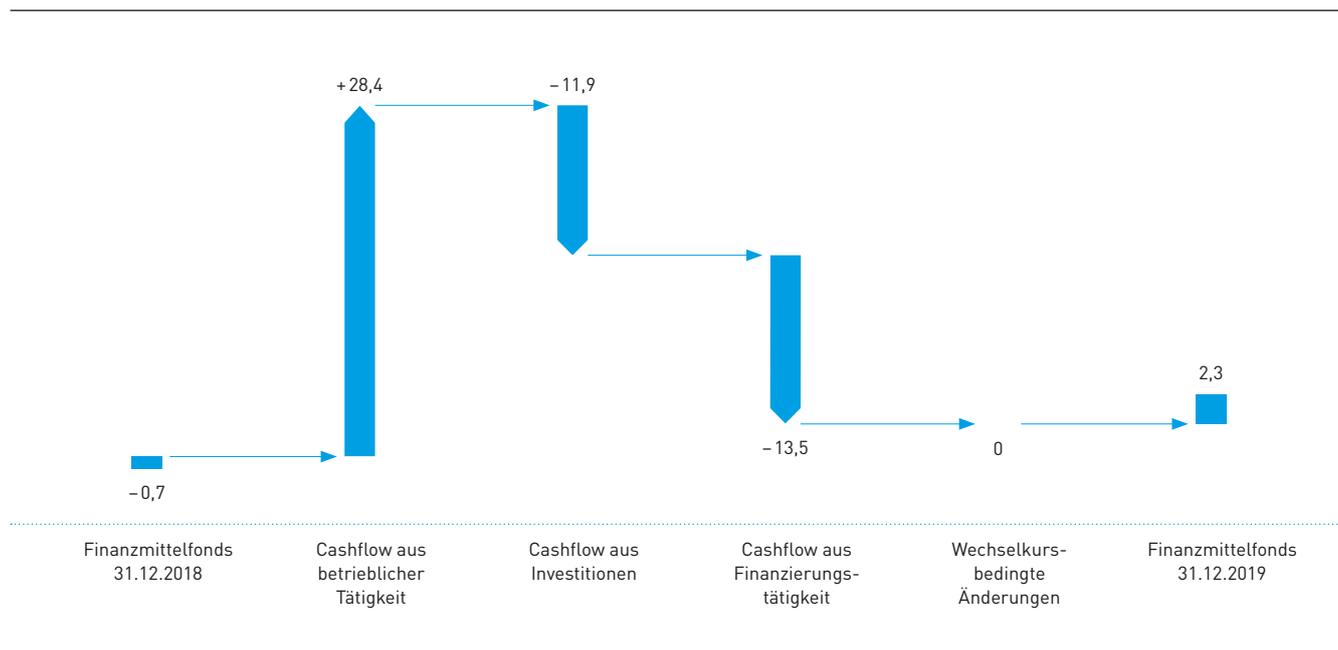
Konzernbilanz (HGB) in Mio. €	2019	2018
<b>Aktiva</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	48,7	53,8
Sachanlagen	37,4	37,6
Finanzanlagen	2,4	2,4
Vorräte, Forderungen, sonstige kurzfristige Vermögenswerte, aktive Rechnungsabgrenzung	134,4	125,2
Liquide Mittel	7,2	6,6
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>230,1</b>	<b>225,6</b>
<b>Passiva</b>		
Eigenkapital	49,1	45,8
Rückstellungen	71,2	68,5
Verbindlichkeiten, passive Rechnungsabgrenzung, latente Steuern	109,8	111,3
<b>Passiva gesamt</b>	<b>230,1</b>	<b>225,6</b>

## FINANZLAGE

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (28,4 Mio. €) resultiert hauptsächlich aus dem gestiegenen Konzernjahresüberschuss bereinigt um Abschreibungen und Zinsen. Gegenläufig wirkt sich die Zunahme des Working Capital gegenüber dem Vorjahr aus. Die Investitionen steigen mit 11,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr deutlich durch den Hinzuerwerb von Minderheitenanteilen außenstehender Gesellschafter an. Auch die Investitionen im operativen Bereich erhöhten sich

leicht. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 13,5 Mio. € ergibt sich aus geleisteten Auszahlungen an Kommanditisten und Gewinnausschüttungen an außenstehende Gesellschafter, Einzahlungen aus der Aufnahme und Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und Darlehen sowie Zinsauszahlungen. Dadurch verbesserte sich der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahresbericht um 3,0 Mio. € auf nunmehr 2,3 Mio. €.

KONZERN-CASHFLOW 2019 (HGB) IN MIO. €



## Kennzahlen 2019

	2019	2018
<b>Gesamtumsatz (inkl. konzerninterner Umsätze) in Mio. €</b>	<b>858,7</b>	<b>814,3</b>
<b>Unternehmensbereich Integriertes Facility Management</b>	<b>408,4</b>	<b>406,2</b>
Technisches Gebäudemanagement	344,8	334,9
Industrial Services	47,9	55,8
Location Management	15,7	15,5
<b>Unternehmensbereich Infrastrukturelles Facility Management</b>	<b>407,9</b>	<b>378,9</b>
Gebäudeservices/Health Care Services	261,1	237,3
Property Services	78,4	72,3
Sicherheitsdienste	60,8	61,9
Aviation Services	7,6	7,4
Sonstige Dienstleistungen*	42,4	29,2
<b>Außenumsatz in Mio. €</b>	<b>767,7</b>	<b>732,4</b>
<b>Unternehmensbereich Integriertes Facility Management</b>	<b>390,8</b>	<b>396,6</b>
Technisches Gebäudemanagement	327,3	325,4
Industrial Services	47,9	55,8
Location Management	15,6	15,4
<b>Unternehmensbereich Infrastrukturelles Facility Management</b>	<b>366,2</b>	<b>335,5</b>
Gebäudeservices/Health Care Services	244,7	219,7
Property Services	70,8	64,8
Sicherheitsdienste	43,1	43,6
Aviation Services	7,6	7,4
Sonstige Dienstleistungen*	10,7	0,3
<b>Mitarbeitende</b>	<b>18.581</b>	<b>18.174</b>
<b>Unternehmensbereich Integriertes Facility Management</b>	<b>4.395</b>	<b>4.548</b>
Technisches Gebäudemanagement	3.706	3.813
Industrial Services	503	540
Location Management	186	195
<b>Unternehmensbereich Infrastrukturelles Facility Management</b>	<b>13.967</b>	<b>13.425</b>
Gebäudeservices/Health Care Services	10.410	9.863
Property Services	1.599	1.516
Sicherheitsdienste	1.766	1.860
Aviation Services	192	186
Sonstige Dienstleistungen	219	201

\* Implementierung einer zukunftsorientierten integrierten Softwareplattform

## Service

**Alles Aktuelle, alle Kontaktdaten,  
alles im Überblick:**

[www.gegenbauer.de](http://www.gegenbauer.de)

**Neue Chancen, neue Stellen,  
neue Perspektiven:**

[www.karriere-gegenbauer.de](http://www.karriere-gegenbauer.de)

**Verantwortung leben,  
Nachhaltigkeit dokumentieren:**

[www.nachhaltigkeit-gegenbauer.de](http://www.nachhaltigkeit-gegenbauer.de)

**Vernetzt leben, vernetzt denken,  
vernetzt arbeiten:**

[www.facebook.com/gegenbauer.fm](http://www.facebook.com/gegenbauer.fm)

## Impressum

### **HERAUSGEBER**

Gegenbauer Holding SE & Co. KG

Friedrichstraße 94

10117 Berlin

Tel. (030) 44670-0

Fax (030) 44670-90101

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

### **KONZEPT, GESTALTUNG UND UMSETZUNG**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,  
Hamburg

### **FOTOS**

Titel vingervlug

Stand der Informationen

März 2020