

# BRANCHENMONITOR GEBÄUDEREINIGUNG

---

Allgemeine Gebäudereinigung

(Die quantitativen Auswertungen dieses Branchenmonitors verwenden statistische Daten gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), hier der WZ08-81.21)

Düsseldorf, im September 2017



## Allgemeine Gebäudereinigung (WZ08 – 81.21)

1	Überblick	
1.1	Leitfragen	2
1.2	Sichtweisen auf die Branche	3
1.3	Branchenfakten in Kürze	4
2	Globaler Wettbewerb	
2.1	Branchenteilnehmer und -konzentration	5
2.2	Stellung der deutschen Gebäudereinigung im globalen Kontext	6
3	Beschäftigung	
3.1	Beschäftigungslage in der Branche	7
3.2	Beschäftigungsrisiken in der Branche	8
4	Nachhaltigkeit	
4.1	Ökonomische Nachhaltigkeit	9
4.2	Soziale Nachhaltigkeit	10
4.3	Ökologische Nachhaltigkeit	11
5	Branchenausblick	
5.1	Trends und Themen der Branche	12
5.2	Chancen und Risiken des Marktes	13
6	Ergänzende Unterlagen	
6.1	Diskussionspunkte für den Aufsichtsrat	14
6.2	Weiterführende Informationen	15
	Sonderthema: Fachkräftemangel	16

# 1. Überblick

## 1.1 Leitfragen

**i** Ausgangspunkt des Branchenmonitors sind für die Mitbestimmungspraxis wichtige Leitfragen zur Situation und Entwicklung in der Branche der Allgemeinen Gebäudereinigung.

**1** Welche Sichtweisen gibt es auf die Branche?

- Wie beurteilen Management, Investoren, Beschäftigte und ihre Vertreter, Politik und Gesellschaft die Branche?
- Sind die Sichtweisen identisch?

**2** Wie hat sich die Branche konjunkturell und strukturell entwickelt?

- Wächst, stagniert oder schrumpft die Branche in Deutschland?
- Welche Bedeutung und Struktur hat die Branche im inter-/nationalen Kontext?

**3** Wer sind wichtige Branchenteilnehmer?

- Welche nationalen Unternehmen von Bedeutung gibt es in der Branche?
- Wer sind die „Global Player“ und welche Rolle spielen deutsche Unternehmen?

**4** Welche Einflüsse hat die Globalisierung auf die Branche?

- Welchen Einfluss und welche Folgen haben die Triebkräfte des globalen Wettbewerbs?
- Welche Risiken entstehen aus der Globalisierung für den deutschen Markt?

**5** Wie ist die Beschäftigungssituation in der Branche?

- Wie ist die Beschäftigungslage in der Branche (z. B. Art der Arbeitsverhältnisse)?
- Welche Beschäftigungsrisiken gibt es in der Branche?

**6** Welche Branchentrends und Chancen / Risiken gibt es?

- Wie entwickeln sich Markt und Wettbewerb?
- Welche Rolle spielen Innovationen in der Branche?
- Gibt es spezifische Chancen / Risiken?

**7** Was ist im Aufsichtsrat zu diskutieren und wo finden sich weitere Informationen?

- Welche Kernfragen müssen in Bezug auf die Branchenentwicklung im Aufsichtsrat diskutiert werden?
- Welche Detailinformationen gibt es noch?

**i** Der vorliegende Branchenmonitor soll in kurzer und prägnanter Form Antworten auf die gemeinsam mit Praktikern entwickelten Leitfragen geben.

# 1. Überblick

## 1.2 Sichtweisen auf die Branche

**i** Die Sichtweisen der Interessengruppen auf die Branche der Allgemeinen Gebäudereinigung unterscheiden sich teilweise stark. An der Branche haftet das Image, dass Reinigungsleistungen einfach zu erbringen sind und daher nicht viel kosten dürfen.

### Managementsicht

- Das Facility Management im Allgemeinen und die Gebäudereinigung im Speziellen sind eine große Stütze des Wirtschaftslebens in Deutschland.
- Es herrscht ein enormer Verdrängungswettbewerb in der Branche, der sich in einem starken Preisdruck manifestiert.
- Meist sind jedoch die Preisuntergrenzen für Reinigungsleistungen schon erreicht.
- Die kontinuierliche Optimierung der Geschäftsprozesse und der Kostenstruktur ist für Anbieter von Reinigungsdienstleistungen daher essentiell.
- Die Branche der Allgemeinen Gebäudereinigung schafft viele Arbeitsplätze, insbesondere auch für ungelernete oder nur gering qualifizierte Arbeitskräfte.
- Personal mit technischem Hintergrund und Führungskräftenachwuchs sind jedoch nur schwer für die Branche zu begeistern.

### Beschäftigtensicht

- Aufgrund des hohen Wettbewerbsdrucks wird die geplante Arbeitszeit pro Objekt reduziert und die Flächenleistung verdichtet, was zu erheblichem Zeitdruck und höherer Arbeitsbelastung führt.
- Die Reinigungstätigkeit ist körperlich stark belastend, acht Stunden tägliche Arbeitszeit sind kaum zu schaffen.
- Hinzu kommt die psychische Belastung durch Eintönigkeit, geistige Unterforderung und Arbeitszeiten außerhalb gewöhnlicher Geschäftszeiten.
- Der hohe Arbeitsethos führt zur Bereitschaft, zur Not auch durch unbezahlte Arbeit eine Reinigungsleistung gemäß den eigenen Qualitätsansprüchen zu erbringen.
- Mehrfachbeschäftigung ist weit verbreitet, da viele Beschäftigte aufgrund der niedrigen Entlohnung mit einem einzelnen Reinigungsjob ihren Lebensunterhalt nicht bestreiten können.

### Sichtweisen auf die Branche

### Investorensicht

- Die Branche der Gebäudereinigung ist geprägt von der fortschreitenden Auslagerung von Reinigungstätigkeiten.
- Der Markt ist mittlerweile jedoch größtenteils gesättigt, weswegen kaum mehr neue Kunden zu akquirieren sind.
- Chancen bieten sich insbesondere in der ganzheitlichen Erbringung und Verzahnung von Dienstleistungen, die über die bloße Reinigung hinausgehen.
- Der größte Kostenblock in der Gebäudereinigung ist mit Abstand der Personalaufwand für die Reinigungskräfte.
- Mögliche Änderungen des Steuer-, Arbeits- und Sozialrechts oder auch Änderungen der bestehenden Tarifverträge können sich stark auf die Höhe der Personalkosten auswirken.

### Politische / gesellschaftliche Sicht

- Geringe Akzeptanz in der Gesellschaft für die Kosten und den Aufwand der Gebäudereinigung, daher spielt der Preis eine entscheidende Rolle.
- Die Wertschätzung gegenüber dem Berufsbild des Gebäudereinigers ist sehr gering.
- Untermauert wird dies häufig von dem Vorurteil, dass Putzen eine Tätigkeit ist, die jeder kann.
- In der Regel handelt es sich bei den Reinigungskräften auch um gering qualifizierte oder ungelernete Arbeitskräfte.
- Häufig werden zudem Personen mit Migrationshintergrund eingesetzt.
- Reinigungsleistungen sind unsichtbare Tätigkeiten, da sie vor und nach den üblichen Arbeitszeiten durchgeführt werden.
- Der Dienstleister wird daher kaum wahrgenommen, das Kontaktverhältnis zwischen Kunde und Dienstleister ist sehr gering.

**i** Die Branche muss im Interesse aller Bezugsgruppen die Wertschätzung gegenüber dem Berufsbild erhöhen und dabei mitarbeitergerechte Arbeitsbedingungen schaffen, um dauerhaft Erfolg zu haben.

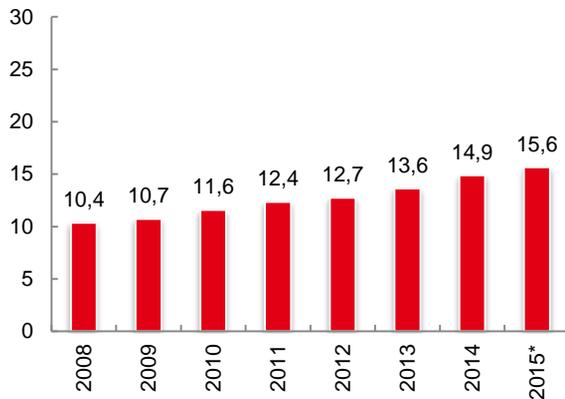
Quellen: ArbeitGestalten (2016): Branchenreport Gebäudereinigung; Der Tagesspiegel (09.03.2010): Gebäudereiniger: Mindestlohn und raue Sitten; HBS (2016): Gegen unsaubere Praktiken in der Reinigungsbranche

# 1. Überblick

## 1.3 Branchenfakten in Kürze

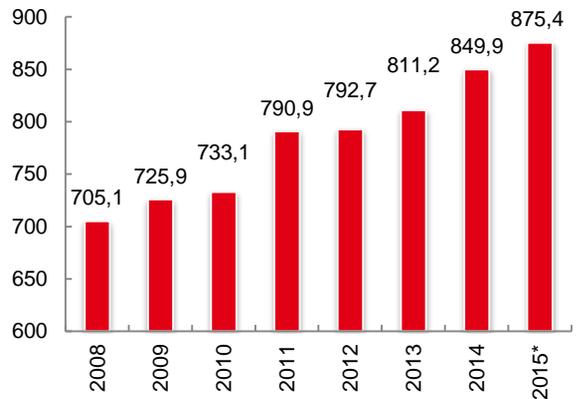
**i** Sowohl die Umsätze als auch die Mitarbeiterzahlen in der Allgemeinen Gebäudereinigung sind seit 2008 konstant angestiegen.

### Umsatz (D)



Quelle: Destatis (Statistik 47415-0009)  
Angaben: in Mrd. € (\*Prognose)  
Anmerkung: WZ08-81.21 (Details s. letzte Seite)  
Legende: WZ08-81.21 —

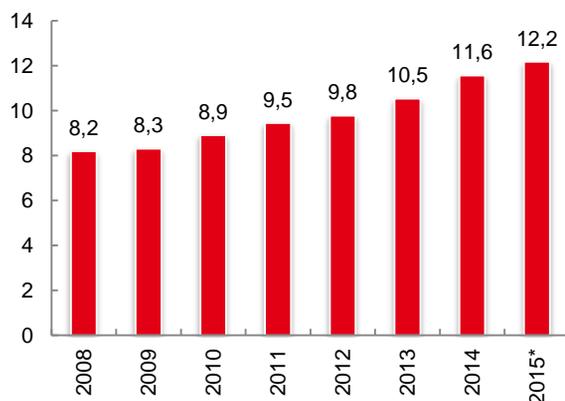
### Mitarbeiter (D)



Quelle: Destatis (Statistik 47415-0015)  
Angaben: in Tsd. Personen (\*Prognose)  
Anmerkung: WZ08-81.21 (Details s. letzte Seite)  
Legende: WZ08-81.21 —

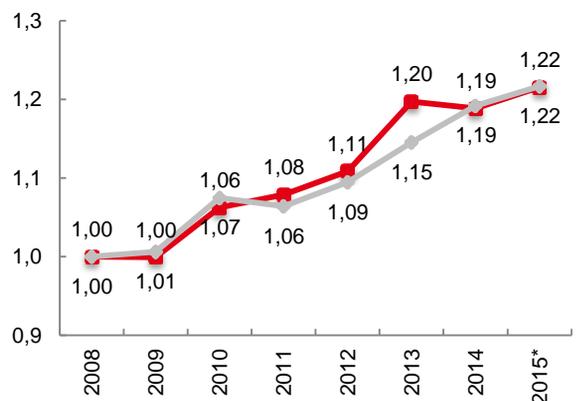
Zahlen,  
Daten,  
Fakten

### Bruttowertschöpfung (D)



Quelle: Destatis (Strukturerhebung im DL-Bereich)  
Angaben: in Mrd. € (\*Prognose)  
Anmerkung: WZ08-81.21 (Details s. letzte Seite)  
Legende: WZ08-81.21 —

### Lohn und Umsatz pro Mitarbeiter (D)



Quelle: Destatis (Statistik 47415-0015/-0021)  
Angaben: Index 2008 = 100% (\*Prognose)  
Anmerkung: WZ08-81.21 (Details s. letzte Seite)  
Legende: Bruttoentgelt pro Mitarbeiter —  
Umsatz pro Mitarbeiter —

**i** Die durchschnittlichen Bruttoentgelte je Mitarbeiter stiegen in den letzten Jahren kontinuierlich und genauso stark wie die durchschnittlichen Umsätze pro Mitarbeiter.

Bruttowertschöpfung = Umsatz + Subventionen + sonstige betriebliche Erträge - Verbrauch von Handelsware sowie Roh-/ Hilfs-/ Betriebsstoffen - Mieten/Pachten - betriebliche Steuern/Abgaben - bezogene Leistungen/andere betriebl. Aufwendungen

## 2. Globaler Wettbewerb

### 2.1 Branchenteilnehmer und -konzentration

**i** Die Gebäudereinigungsbranche zeichnet sich durch eine Vielzahl an Marktteilnehmern aus, die unterschiedlich organisiert sind. Neben großen Unternehmensgruppen sind auch zahlreiche Selbstständige in diesem Sektor tätig.

Nr.	Name	Sitz	Umsatz (in Mio. €) <sup>1)</sup>	Marktanteil (in %) <sup>2)</sup>	Mitarbeiter <sup>3)</sup>	Tätigkeitsschwerpunkte/ Einsatzbereiche <sup>4)</sup>
1.	Piepenbrock	Osnabrück	341,5	2,3%	21.804	FM, AGR, SR, GLD, WPI
2.	WISAG Facility Services	Frankfurt am Main	305,0	2,1%	19.000	FM, AGR, SR, WPI, Cat., GLD
3.	DB Services	Berlin	189,0	1,3%	9.300	FM, AGR, SR, WPI, GLD
4.	Götz-Gruppe	Regensburg	186,0	1,3%	11.221	FM, AGR, SR, WPI, GLD, Logistik, Cat.
5.	Lattemann & Geiger	Dietmannsried	183,0	1,2%	10.895	FM, WPI, AGR, GLD, SR, Cat.
6.	Gegenbauer Services	Berlin	159,0	1,1%	8.900	FM, WPI, AGR, GLD, SR, EM
7.	ISS Facility Services	Kopenhagen/ Düsseldorf	128,3	0,9%	7.556	FM, WPI, AGR, GLD, SR, Cat.
8.	Klüh Service Management	Düsseldorf	107,0	0,7%	6.850	FM, AGR, GLD, SR, Cat.
9.	HECTAS Facility Services	Wuppertal	95,3	0,6%	5.898	FM, AGR, GLD, SR
10.	Dorfner Gruppe	Nürnberg	92,0	0,6%	5.373	FM, WPI, AGR, GLD, SR, Cat., Logistik
11.	gepe Gebäudedienste	Düren	89,3	0,6%	6.093	FM, WPI, AGR, GLD, SR, Cat.
12.	Dr. Sasse AG	München	86,7	0,6%	3.744	FM, WPI, AGR, GLD, SR
13.	Sodexo	Rüsselsheim	85,5	0,6%	6.000	FM, WPI, AGR, GLD, SR, Cat.
14.	BOCKHOLDT Gebäudedienste	Lübeck	84,1	0,6%	6.652	AGR, GLD, SR
15.	Gies Dienstleistungen	Stadtallendorf	79,5	0,5%	4.094	FM, WPI, AGR, GLD, SR, Cat.

<sup>1)</sup> Rangfolge gemäß Umsatz; Umsatz im Bereich Gebäudereinigung; <sup>2)</sup> Marktanteile gemessen am Umsatz 2014 der Allgemeinen Gebäudereinigung in Deutschland (WZ08-81.21); <sup>3)</sup> Beschäftigte gemäß Unternehmensangaben; <sup>4)</sup> Tätigkeitsschwerpunkte (AGR: Allgemeine Gebäudereinigung, SR: Spezielle Reinigung von Gebäuden, Verkehrsmitteln und Maschinen, FM: Facility Management, GLD: Garten- und Landschaftsdienstleistungen, WPI: Wartung, Prüfung, Instandhaltung von Betriebsmitteln, Cat.: Catering, EM: ganzheitliches Eventmanagement)

Quellen: Der Facility-Manager (9/2015); Statista (ID 271559); Webseiten der Unternehmen

- Neben den Dienstleistungen der Gebäudereinigung und des Facility Managements haben die meisten Branchenteilnehmer ihr Angebot in den letzten Jahren gezielt ausgeweitet, sodass die Angebotspalette mittlerweile von Gartenpflege über Catering bis hin zu Reinraumdiensten, ganzheitlichem Eventmanagement und Consulting reicht.
- Die meisten Unternehmen bieten zusätzlich spezielle Branchenlösungen an, beispielsweise für den medizinischen Bereich oder die Mobilitätsbranche.
- Obwohl neben den aufgeführten Unternehmen zahlreiche Selbstständige und Kleinunternehmen in der Gebäudereinigung tätig sind, wird der Hauptteil des gesamten Branchenumsatzes durch Großunternehmen erwirtschaftet. Im Jahr 2014 haben 2.040 Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitern einen Umsatz von 10,97 Mrd. Euro erwirtschaftet, was 74% des Gesamtumsatzes der Allgemeinen Gebäudereinigung entspricht.

**i** Die wenigsten Branchenteilnehmer spezialisieren sich auf einzelne Dienstleistungen, vielmehr ist ein Trend zu Full-Service-Dienstleistungsgruppen über alle denkbaren Einsatzbereiche hinweg zu erkennen.

Quellen: Destatis (Statistik 53111-002); Webseiten der Unternehmen

## 2. Globaler Wettbewerb

### 2.2 Stellung der deutschen Gebäudereinigung im globalen Kontext

**i** Die Branche der Allgemeinen Gebäudereinigung erbringt ihre Dienstleistungen in der Regel vor Ort beim Kunden und agiert daher stark national, teilweise folgen Anbieter jedoch ihren Großkunden auch ins Ausland.

#### Internationale Bedeutung

- Gemessen am Umsatz der Allgemeinen Gebäudereinigung lag Deutschland im europäischen Vergleich mit 14,9 Mrd. € vor Frankreich (9,9 Mrd. €), Italien (9,2 Mrd. €) und Großbritannien (7,4 Mrd. €).
- In Bezug auf die Anzahl der Unternehmen lag Deutschland im Jahr 2014 mit 21.884 Unternehmen hinter Frankreich (33.500) und Italien (27.423).
- Vom erzielten Bruttobetriebsüberschuss der Länder der EU-28 im Jahr 2014 in Höhe von 7,1 Mrd. € entfielen 2,1 Mrd. € auf Deutschland, 1,1 Mrd. € auf Italien und 1,0 Mrd. € auf Großbritannien.

#### Wichtige Märkte und Marktsegmente

- Die Allgemeine Gebäudereinigung profitiert stark vom Outsourcing, bereits Mitte der 1990er Jahre wurde die sog. Unterhaltsreinigung zu 78 % von externen Gebäudereinigern übernommen.
- Wichtigste Marktsegmente der Gebäudereinigung sind die Reinigung von Büros und Industriegebäuden.
- Das Erschließungspotenzial neuer Kunden ist mittlerweile sehr gering, Marktanteile können meist nur auf Kosten der Konkurrenz gewonnen werden.
- Insbesondere die großen Dienstleister beschränken sich nicht nur auf die bloße Reinigung, sondern erbringen vielfältige Leistungen des Facility-Managements.

#### Globale Positionierung

#### Kostenstruktur

- Mit 74,7% der Gesamtkosten stellen die Personalkosten in der Gebäudereinigung den größten Kostenblock dar.
- Neben dem Bruttoentgelt liegt dies an den Sozialaufwendungen des Arbeitgebers.
- Im internat. Vergleich sind die Kosten für Reinigungsleistungen in Deutschland aufgrund von gesetzlichem Mindestlohn und Tarifverträgen besonders hoch.
- Die Mindestlohnregelungen gelten jedoch auch für ausländische Unternehmen in Deutschland sowie für Leiharbeitsfirmen, die Arbeitskräfte zur Verfügung stellen.
- In einigen Fällen werden Mindestlohn und Tarifverträge durch Scheinselbstständigkeit umgangen.

#### Stellung der deutschen Akteure

- Die Allgemeine Gebäudereinigung ist eine Branche, bei der die Unternehmen ihre Leistungen direkt vor Ort beim Kunden erbringen und damit in großen Teilen national agieren.
- Häufig begleiten die Unternehmen aber auch ihre Großkunden, wenn diese neue Standorte im Ausland errichten. Dies kann der Einstieg in die Erschließung ausländischer Märkte sein.
- Grundsätzlich handelt es sich bei Reinigungstätigkeiten jedoch um substituierbare Leistungen, die sich weitgehend über den Preis definieren. Die Verhandlungsmacht der Anbieter ist daher sehr gering.

**i** Der Markt in der Allgemeinen Gebäudereinigung ist hochgradig gesättigt und der Preis- und Kostendruck in der Branche sind dementsprechend hoch.

## 3. Beschäftigung

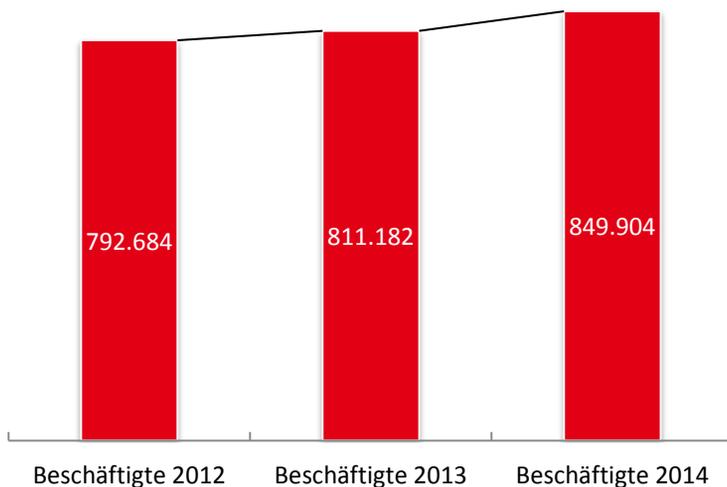
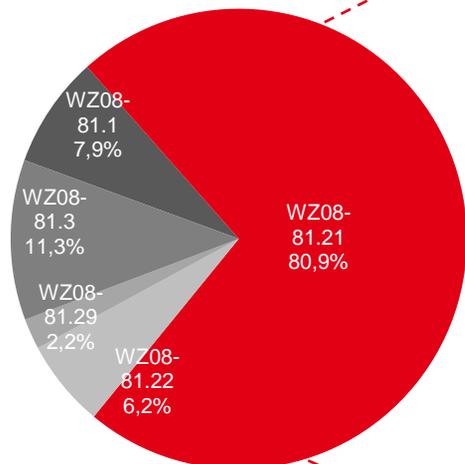
### 3.1 Beschäftigungslage in der Branche



Die Beschäftigtenzahl in der Allgemeinen Gebäudereinigung steigt seit Jahren kontinuierlich an.

Beschäftigte in der Hauptbranche  
Gebäudebetreuung, Garten- und  
Landschaftsbau  
WZ08-81<sup>1)</sup> in 2014: 1.171.916

Beschäftigte in der Branche  
Allgemeine Gebäudereinigung  
WZ08-81.21<sup>1)</sup> in 2014: 849.904



Quelle: Destatis (Statistik 47415-0015); <sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige gemäß stat. Bundesamt

- Im Jahr 2014 beschäftigte der Wirtschaftszweig „Allgemeine Gebäudereinigung“ (WZ08-81.21) in Deutschland insgesamt 849.904 Personen. Dies entsprach einem Anteil von 80,9% aller Beschäftigten des Wirtschaftszweiges „Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau“ (WZ08-81).
- Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl pro Unternehmen lag in der Allgemeinen Gebäudereinigung im Jahr 2014 bei 38,8 Personen, über 50% der Unternehmen in Deutschland haben jedoch weniger als 5 Beschäftigte.
- Gemäß der Handwerkszählung 2014 waren 79,8% der Gebäudereiniger (HWO-B1-33) in Unternehmen mit 50 und mehr Mitarbeitern tätig, demgegenüber waren lediglich 3% der Gebäudereiniger in Unternehmen mit weniger als 5 Mitarbeitern beschäftigt.
- Der Umsatz pro Beschäftigtem lag in der Allgemeinen Gebäudereinigung (WZ08-81.21) im Jahr 2014 bei 17.505 Euro und damit gut 19,1% höher als noch im Jahr 2008. Gleichzeitig liegt der Umsatz pro Beschäftigtem aber auch deutlich unter dem durchschnittlichen Umsatz von 30.227 Euro in der Hauptbranche „Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau“ (WZ08-81).
- Der Personalaufwand pro Beschäftigtem lag in der Allgemeinen Gebäudereinigung (WZ08-81.21) im Jahr 2014 bei 11.120 Euro und damit gut 18,6% höher als noch im Jahr 2008.
- Der Betriebsüberschuss (brutto) pro Beschäftigtem betrug im Jahr 2014 in der Allgemeinen Gebäudereinigung (WZ08-81.21) 2.494 Euro und liegt damit knapp 10,6% über dem Wert im Jahr 2008.



Neben den Beschäftigtenzahlen sind auch die Umsätze in der Allgemeinen Gebäudereinigung stetig gestiegen, das Lohnniveau liegt jedoch deutlich unter den anderen Teilbranchen der Gebäudebetreuung.

Quellen: Destatis (Statistik 47415-0015; Handwerkszählung Statistik 53111-002)

## 3. Beschäftigung

### 3.2 Beschäftigungsrisiken in der Branche



Die Beschäftigten der Allgemeinen Gebäudereinigung sind vielfältigen Beschäftigungsrisiken ausgesetzt, insbesondere aufgrund der hohen Wettbewerbsintensität und der Vielzahl an befristeten Arbeitsverträgen.

#### Globale Risiken

- Die Allgemeine Gebäudereinigung ist selbst nur in geringem Ausmaß von globalen Risiken betroffen, da die Reinigungstätigkeiten größtenteils lokal erbracht werden.
- Die Auftraggeber der Reinigungsleistungen agieren jedoch wiederum meist international, wodurch sich globale Risiken indirekt auf die Gebäudereinigung auswirken.
- Das zuletzt gute konjunkturelle Umfeld wirkte sich positiv auf die Auftragslage und die Beschäftigungszahlen aus.
- Eine wirtschaftliche Trendwende kann jedoch schnell zu Überkapazitäten und den damit verbundenen Risiken für die Beschäftigten (insb. für Leiharbeiter) führen.

#### Branchenrisiken

- Die Wettbewerbsintensität in der Allgemeinen Gebäudereinigung ist sehr hoch, da die Outsourcing-Quoten kaum noch gesteigert werden können und sich neue Aufträge meist nur über den niedrigsten Preis gewinnen lassen.
- Auch werden die Vertragslaufzeiten in der Branche immer geringer und die Leistungsintervalle werden ausgedünnt.
- Der gewerkschaftliche Organisationsgrad ist nur gering ausgeprägt.
- Zwar gibt es einen Branchenmindestlohn, der über dem gesetzlichen Mindestlohn liegt, doch geht in den meisten Unternehmen mit einer Tarifierhöhung gleichzeitig eine Leistungsverdichtung einher.

#### Beschäftigungsrisiken

#### Unternehmensrisiken

- Online-Vermittlungsplattformen für Reinigungskräfte verändern den gesamten Vertriebsprozess.
- Scheinselbstständigkeit sowie solo-selbstständige Reinigungskräfte, die nicht an den gesetzlichen Mindestlohn gebunden sind, stellen für herkömmliche Unternehmen eine große Bedrohung dar.
- Durch technologische Neuerungen, wie z. B. autonome Reinigungsroboter, können mittel- bis langfristig die Arbeitsabläufe verändert und auch Personal eingespart werden.
- Befristete Verträge und Arbeitgeberwechsel sind stark verbreitet, da Reinigungskräfte meist bei dem zu reinigenden Objekt verbleiben, selbst wenn sich das mit der Reinigung beauftragte Unternehmen ändert.

#### Geschäftsfeldrisiken

- Insbesondere bei Reinigungsleistungen für Privathaushalte existiert eine starke Konkurrenz durch Online-Vermittlungsplattformen, die kostengünstige Solo-Selbstständige vermitteln.
- Bei gewerblichen Kunden ist der Markt weitestgehend gesättigt und der Gewinn von Marktanteilen nur auf Kosten der Konkurrenz möglich.
- Zusätzlich drängen auch Bauunternehmen mit spezialisierten Tochtergesellschaften verstärkt in den Reinigungsmarkt.
- Anstatt sich auf bloße Reinigungstätigkeiten zu beschränken, haben daher viele Unternehmen ihr Leistungsangebot erweitert und sich zu diversifizierten Gebäudedienstleistern entwickelt.



Durch Solo-Selbstständige sowie Scheinselbstständige werden häufig die Mindestlohnregeln umgegangen und herkömmliche Unternehmen mit angestellten Reinigungskräften unter Druck gesetzt.

Quellen: ArbeitGestalten (2016): Branchenreport Gebäudereinigung; HBS (2016): Gegen unsaubere Praktiken in der Reinigungsbranche; BMAS(2016): Solo-Selbstständige in Deutschland

## 4. Nachhaltigkeit

### 4.1 Ökonomische Nachhaltigkeit

**i** Die hohe Wettbewerbsintensität und die geringen Differenzierungsmöglichkeiten führen zu einer nachhaltigen Schwächung anstatt zu ökonomischer Nachhaltigkeit der Allgemeinen Gebäudereinigung.

#### Leistungsfähigkeit

- Die Allgemeine Gebäudereinigung (WZ08-81.21) steigerte ihre Bruttowertschöpfung von 8,2 Mrd. € in 2008 um 41,1% auf 11,6 Mrd. € im Jahr 2014. Dieser Wert entspricht 48,6% der gesamten Bruttowertschöpfung der Gebäudebetreuung (WZ08-81).
- Die Bruttowertschöpfung je Mitarbeiter stieg von 11,6 Tsd. € (2008) um 17,1% auf 13,6 Tsd. € (2014) und liegt deutlich unter dem Niveau der Gebäudebetreuung, das 20,3 Tsd. € beträgt.
- Im Jahr 2014 erwirtschafteten 849,9 Tsd. Beschäftigte in 21.884 Unternehmen der Allgemeinen Gebäudereinigung einen Umsatz in Höhe von 14,9 Mrd. €.
- Großbetriebe mit einem jährlichen Umsatz von 250 Tsd. € und mehr waren 2014 mit einem Umsatz von 13,7 Mrd. € für 91,2% der gesamten Branchenumsätze verantwortlich.

#### Innovation

- Aufgrund des intensiven Preisdrucks sind insbesondere Prozessinnovationen zur Kostensenkung von besonderer Bedeutung.
- Die Innovationsausgaben in der Branche der deutschen Reinigungs- und Gebäudedienste (WZ08-81) lagen 2015 bei 0,25 Mrd. €.
- Bezogen auf den Branchenumsatz liegt die Innovationsquote im Jahr 2015 bei 0,8% und damit 0,2% unter der Innovationsquote von Unternehmensdiensten im Allgemeinen (1,0%).
- Lediglich die Innovationsintensitäten der Branchen Energie/Bergbau/Mineralöl (0,8%), Finanzdienstleistungen (0,7%) und Großhandel (0,2%) waren 2015 geringer.
- Der Umsatzanteil mit Produktinnovationen lag 2015 bei 0,4%, auf Nachahmerinnovationen entfielen 1,9%. Mit Prozessinnovationen konnten die Kosten um insgesamt 1,3% gesenkt werden.

#### Ökonomische Nachhaltigkeit

#### Investition

- Die Allgemeine Gebäudereinigung (WZ08-81.21) in Deutschland tätigte 2014 Investitionen in Höhe von 270,9 Mio. €. Dies sind 20,8% der gesamten Investitionen der Gebäudebetreuung (WZ08-81) und 27,6% mehr als noch in 2008 (212,3 Mio. €).
- Die Bruttoanlageinvestitionen betragen 2014 insgesamt 236,3 Mio. €. Die sind 23,7% der Gesamtbranche Gebäudebetreuung und 26,8% mehr als noch im Jahr 2008 (186,3 Mio. €).
- Bezogen auf den Umsatz betragen die Bruttoanlageinvestitionen in 2014 lediglich 1,7%, während der Anteil in der Gebäudebetreuung im Jahr 2014 bei 3,4% lag.
- Mit 205,2 Mio. € betrug der Anteil an Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Anlagen und Maschinen 86,8% der gesamten Bruttoanlageinvestitionen der Allgemeinen Gebäudereinigung.

#### Marketing und Vertrieb

- In der Allgemeinen Gebäudereinigung gibt es nur begrenzte Möglichkeiten zur Differenzierung gegenüber den Wettbewerbern, daher ist der Angebotspreis meist das entscheidende Kriterium.
- Eine große Bedeutung besitzt die Vergabe öffentlicher Aufträge in der Gebäudereinigung, wobei es aktuell jedoch erste Tendenzen gibt, die Reinigungstätigkeiten dort wieder mit eigenen Beschäftigten durchzuführen (Rekommunalisierung).
- Durch die Verdichtung der Flächenleistung - die Reinigungsleistung pro m<sup>2</sup> Fläche - wird der Angebotspreis kontinuierlich gesenkt und in der Konsequenz gleichzeitig der Zeitdruck für die Reinigungskräfte erhöht.
- Größere Unternehmen setzen vermehrt auf webbasierte Lösungen zur Angebotslegung.

**i** Aufgrund der personalintensiven Tätigkeit sind die Reinigungskräfte das Rückgrat der Branche, weshalb deren Leistung in Zukunft nicht alleine über den günstigsten Preis definiert werden sollte.

Quellen: Destatis; ArbeitGestalten (2016): Branchenreport Gebäudereinigung; ZEW (2017): Branchenreport Innovation; HBS (2016): Reinigungsunternehmen und öffentliche Auftraggeber in der Vergabepaxis

## 4. Nachhaltigkeit

### 4.2 Soziale Nachhaltigkeit

**i** In der Branche der Allgemeinen Gebäudereinigung dominieren geringfügige Beschäftigungen und niedrige Löhne bei einer gleichzeitig sehr hohen Arbeitsbelastung.

#### Beschäftigungslage und Demographie

- Der Anteil der geringfügig Beschäftigten lag 2015 bei 52,4%, wovon wiederum nur ca. 28% sozialversicherungspflichtige Beschäftigte waren.
- Die Mehrheit der Beschäftigten ist zwischen 45 und 54 Jahre alt.

#### Leiharbeit und Werkverträge

- Zur Steigerung der Flexibilität wird zusätzlich zu den geringfügig Beschäftigten häufig auch auf Leiharbeiter zurückgegriffen.
- Auch die Leiharbeitsfirmen müssen sich jedoch grundsätzlich an die geltenden Mindestlohnregelungen der Branche halten.

#### Personalaufwand und Produktivität

- Die durchschnittlichen Bruttolohnkosten pro Beschäftigtem betragen 2014 in der Gebäudereinigung (WZ08-81.21) 9.057 €.
- Umsatz und Bruttowertschöpfung pro Beschäftigtem lagen im Jahr 2014 in der Gebäudereinigung bei 17.505 € und 13.614 €.

#### Arbeitszeit und Arbeitsbedingungen

- Zusätzlich zur hohen Teilzeitquote ist in der Gebäudereinigung auch die durchschnittliche wöchentliche Arbeitszeit gering.
- Zudem prägen fragmentierte Arbeitszeiten sowie unbezahlte Überstunden und Wegezeiten die Arbeitsbedingungen.

#### Aus- und Weiterbildung

- Die Mehrzahl der Beschäftigten (55,4%) hat keine abgeschlossene Berufsausbildung.
- Im Jahr 2013 gab es bundesweit 2.839 Ausbildungsverhältnisse zur Gebäudereinigung, die Auflösungsquote lag 2013 bei 50,7%.

#### Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit

- Durch die hohe Arbeitsintensität und einen als gering erlebten Handlungsspielraum kommt es zu psychischen Belastungen.
- Für die Beschäftigten existiert ein hohes Arbeitsunfallrisiko sowie ein Gesundheitsrisiko durch eingesetzte Chemikalien.

#### Chancengleichheit

- Der Anteil der weiblichen Beschäftigten lag 2015 in der Allgemeinen Gebäudereinigung bei 70,4%.
- Die Gebäudereinigung zeichnet sich durch einen besonders hohen Anteil an Beschäftigten mit Migrationshintergrund aus.

#### Mitbestimmungssituation

- Seit 2015 gilt für gewerblich Beschäftigte ein allgemeinverbindlicher Rahmentarifvertrag, seit 2016 ein Mindestlohntarifvertrag.
- Nach Schätzungen der IG BAU sind in der Gebäudereinigung nur gut 10 % der Beschäftigten gewerkschaftlich organisiert.

**i** Aus einer geringfügigen Beschäftigung und niedriger Entlohnung resultiert meist eine mangelnde Altersvorsorge, weswegen die Beschäftigten von Altersarmut bedroht sind.

## 4. Nachhaltigkeit

### 4.3 Ökologische Nachhaltigkeit

**i** Auch in der Branche der Gebäudereinigung gewinnt das Thema der ökologischen Nachhaltigkeit zunehmend an Bedeutung. Durch neue Verfahren und Betriebsmittel sollen der Ressourceneinsatz verringert und die Energieeffizienz gesteigert werden.

#### Bedeutung für die Branche

- Für die Gebäudereinigungs-Branche ist die ökologische Nachhaltigkeit in doppelter Hinsicht relevant, da nicht nur für Umweltschutz im eigenen Unternehmen eine Verantwortung besteht, sondern auch durch Reinigungskräfte in den Kundenunternehmen (z. B. Mülltrennung, sparsamer Ressourceneinsatz, Energieeinsparung).
- Durch die in den letzten Jahren in der Gesellschaft branchenübergreifend gestiegene Bedeutung ökologischer Aspekte besteht ein Druck auf die Gebäudereiniger, umweltschonend zu agieren. Viele Auftraggeber legen in Ausschreibungen besonderen Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte.
- Ein Großteil der Marktteilnehmer thematisiert Nachhaltigkeit in der Außendarstellung, immer mehr Unternehmen veröffentlichen Nachhaltigkeitsberichte und nutzen Umweltsiegel und Zertifizierungen (z. B. A.I.S.E., EU-Blume, DIN EN ISO 14001).

#### Ökologische Nachhaltigkeit

#### Ressourcenschonung und -effizienz

- Die Branche arbeitet vermehrt an der Ressourcenschonung in den eigenen Betriebsstätten sowie in den Kundenunternehmen. Innovative, energie- und wassersparende Reinigungsgeräte, die Nutzung von Recycling-Hygieneartikeln und die Sensibilisierung der Reinigungskräfte zum schonenden Umgang mit den Ressourcen (Licht ausschalten, sparsamer Wassereinsatz) sind hierfür beispielhafte Maßnahmen.
- Auch eingesetzte Reinigungsmittel wirken sich potenziell negativ auf die Umweltressourcen und den Klimaschutz aus. Gegenmaßnahmen der Branche sind hier z. B. verringerte Mengen pro Arbeitsvorgang, geringerer Verpackungsabfall durch Konzentrate und die Begrenzung schädlicher Inhaltsstoffe.
- Immer mehr Unternehmen nutzen umweltfreundliche Reinigungsmittel, teilweise arbeiten sie mit eigenen, ökologischen Produktlinien.

#### Emission und Klimaschutz

- Der Großteil der Emissionen entsteht (neben dem Energieverbrauch) in der Gebäudereinigung durch die langen und häufigen Anfahrtswege der Mitarbeiter zu Kundenunternehmen, beispielsweise macht der Fuhrpark bei Piepenbrock nach einer CO<sub>2</sub>-Untersuchung des Unternehmens 51% der Gesamtemissionen von 17.761 Tonnen aus.
- Vor allem für Fahrten im Stadtverkehr kann ein Umstieg auf Elektromobilität oder Hybridantriebe bei Neuanschaffungen in Erwägung gezogen werden (z. B. Streetscooter).
- Durch optimierte Logistik wird ein Beitrag zur Emissionsverringerung geleistet. Dazu gehören kurze Lieferwege und die Nutzung von Konzentraten bei Reinigungsmitteln, die Vermeidung von Umwegen oder Doppelfahrten zu Kundenunternehmen sowie eine optimierte Routenplanung.

#### Energieeffizienz und -politik

- Auf den sparsamen Umgang mit vom Kunden zur Verfügung gestellten Energien wird in der Branche besonderer Wert gelegt. Durch moderne, energiesparende Reinigungsgeräte soll der Energieeinsatz minimiert werden. Auch die Vermeidung von Leerlaufzeiten sowie die regelmäßige Wartung sind hierfür zielführend.
- An der eigenen Betriebsstätte der Reinigungsunternehmen tragen energieeffiziente Waschmaschinen und Trockner zur Senkung des Energiebedarfs bei.
- Bezogen auf die Gesamtheit der Dienstleistungen des Grundstücks- und Wohnungswesens sank der Energieverbrauch von 74.062 TJ im Jahr 2008 auf 71.048 TJ im Jahr 2014. Trotz stetig steigender Unternehmens- und Mitarbeiterzahlen konnte der Energiebedarf von 2012 bis 2014 weitgehend konstant gehalten werden.

**i** In der Branche werden schon vielfältige Maßnahmen ergriffen, um die ökologische Nachhaltigkeit zu sichern. Dennoch besteht vor allem in der Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und in der Senkung des Energieeinsatzes noch Potenzial.

Quellen: Destatis (Statistik 85131-0001), Umweltbundesamt (2012), Bayerisches Landesamt für Umwelt (2017), Webseiten der Unternehmen Hectas und Piepenbrock

## 5. Branchenausblick

### 5.1 Trends und Themen der Branche

**i** Der Digitalisierungstrend, der freie Marktzugang sowie der anhaltende Preis- und Kostendruck stellen deutsche Gebäudereiniger vor Herausforderungen und beeinflussen die Branchenentwicklung maßgeblich.

#### Markt und Regulierung

- Der Markt in der Allgemeinen Gebäudereinigung ist weitgehend gesättigt, Marktanteile lassen sich meist nur auf Kosten der Konkurrenz gewinnen.
- Seit der Aufhebung der Meisterpflicht in 2004 und der Niederlassungsfreiheit für Einzelunternehmer aus dem EU-Ausland hat sich der Wettbewerb intensiviert. Alleine von 2003 bis 2010 hat sich die Anzahl der Reinigungsbetriebe in Deutschland fast verfünffacht.
- Die Vergabe von öffentlichen Aufträgen hat eine große Bedeutung für die Branche.
- Durch Solo-Selbstständigkeit und Scheinselbstständigkeit können geltende Mindestlöhne unterlaufen werden, wodurch auch günstigere Angebote unterbreitet werden können als von herkömmlichen Reinigungsunternehmen.

#### F&E und Innovationen

- Die kontinuierliche Verbesserung der Geschäftsprozesse und Kostenstrukturen hat aufgrund der Wettbewerbsintensität weiterhin einen hohen Stellenwert. Der Fokus sollte hierbei jedoch nicht ausschließlich auf den Personalkosten liegen.
- Konzepte wie eine mobile Zeiterfassung ermöglichen die Abkehr vom Flächenlohn und eine Rückkehr zur zeitbasierten Abrechnung.
- Digitale Vertriebs- und Kundenmanagementprozesse erleichtern die Akquise neuer Kunden und die Bindung zu bestehenden Kunden.
- Insbesondere Großunternehmen werden ihr Angebotsspektrum kontinuierlich um andere Leistungen des Gebäudemanagements erweitern (z. B. Energieberatung und -management). Für kleinere Unternehmen ist eine derartige Diversifizierung kaum realisierbar.

#### Trends und Themen

#### Vertrieb

- Aufgrund mangelnder Differenzierungsmöglichkeiten bleibt ein günstiger Preis das wichtigste Verkaufsargument.
- Komplettangebote im Bereich Facility-Management sollen Wertschöpfung und Kundenbindung erhöhen.
- Reinigung soll aus Kundensicht meist im regulären Betriebsablauf nicht wahrgenommen werden. Ein bewusst eingesetztes Daytime-Cleaning zur Verbesserung der Sichtbarkeit von Reinigungsleistungen findet nur vereinzelt statt.
- Neben Online-Vermittlungsplattformen für private Haushalte nehmen auch für gewerbliche Kunden die digitalen Vertriebsprozesse zu. Webbasierte Vertriebsprozesse sollen die Akquise neuer Kunden und die Betreuung bestehender Kunden vereinfachen.
- Große Kunden mit mehreren Standorten bündeln ihre Aufträge meist bundesweit.

#### Beschäftigung

- Durch die zunehmende Automatisierung und den beginnenden Einsatz autonomer Reinigungsroboter auch in der gewerblichen Reinigung können einzelne manuelle Reinigungstätigkeiten überflüssig werden.
- Wichtigstes Kriterium für die Vergabe von Reinigungsaufträgen wird weiterhin der günstigste Preis sein. Aufgrund der Kostenstruktur der Branche wird daher auch zukünftig eine Reduzierung der Personalkosten zu Lasten der Beschäftigten angestrebt werden.
- Die Anteile an Teilzeit- und geringfügiger Beschäftigung werden aufgrund der Branchenbesonderheiten in Zukunft kaum sinken.
- Aufgrund niedriger Löhne und geringem Beschäftigungsumfang werden Mehrfachbeschäftigung (sog. Patchwork) sowie Unterstützungsleistungen nach dem SGB II verbreitete Phänomene in der Branche bleiben.

**i** Deutsche Gebäudereiniger werden künftig weiter auf die Verbesserung der Geschäftsprozesse und Kostenstrukturen angewiesen sein und sollten daher auch die Möglichkeiten nutzen, die sich aus der zunehmenden Digitalisierung ergeben.

Quellen: ArbeitGestalten (2016): Branchenreport Gebäudereinigung; HBS (2016): Reinigungsunternehmen und öffentliche Auftraggeber in der Vergabepaxis; ifo-Institut (2013): VR Branchen special „Gebäudereiniger“

## 5. Branchenausblick

### 5.2 Chancen und Risiken des Marktes

**i** Das Branchenumfeld bietet deutschen Gebäudereinigern vielfältige Chancen zur nachhaltigen Positionierung, konfrontiert sie gleichzeitig aber mit gravierenden Risiken, denen sie sich nicht einfach entziehen können.

#### Stärken



- Seit Jahren steigen die Umsätze und die Wertschöpfung in der Allgemeinen Gebäudereinigung kontinuierlich an.
- Die Branche profitiert von den hohen Outsourcing-Quoten unternehmensnaher Dienstleistungen.
- Grundsätzlich existiert eine Vielzahl an potenziellen Kunden, sowohl im Bereich gewerblicher Kunden als auch bei Privathaushalten.
- Die geltenden Mindestlohnregelungen sind auch für ausländische Konkurrenten in Deutschland gültig sowie für Leiharbeitsfirmen, die Reinigungskräfte zur Verfügung stellen.
- Der Arbeitsethos und die Motivation sind bei den meisten Mitarbeitern trotz niedriger Löhne und schwieriger Arbeitsbedingungen hoch.

#### Chancen



- Eine zunehmende Sichtbarkeit von Reinigungsleistungen (z. B. durch Daytime-Cleaning) kann die Wertschätzung für die Tätigkeit und damit auch die Preisbereitschaft erhöhen.
- Die Digitalisierung ermöglicht eine Verbesserung von Vertriebs- und Kundenmanagementprozessen ebenso wie eine Optimierung der Arbeitsabläufe.
- Durch den Einsatz automatisierter Putzroboter können die Arbeitsabläufe für standardisierte Tätigkeiten optimiert werden.
- Der Nachhaltigkeitsgedanke ist in der Gesellschaft zunehmend verankert. Dies lässt sich zur Positionierung nutzen.
- Chancen ergeben sich durch die ganzheitliche Erbringung und Verzahnung von verschiedenen unternehmensnahen Dienstleistungen, die über die bloße Reinigung hinausgehen.

#### Schwächen



- Anbieter von Reinigungsleistungen lassen sich relativ leicht substituieren, das Differenzierungspotenzial bei bloßen Reinigungstätigkeiten ist sehr gering.
- In der Gesellschaft existiert nur eine geringe Akzeptanz für die Kosten und den Aufwand der Gebäudereinigung.
- Bei Neuvergaben ist der Preisdruck sehr hoch, doch ist die Preisuntergrenze bei Reinigungsdienstleistungen bereits erreicht.
- Das Marktumfeld ist von immer kürzeren Vertragslaufzeiten, der Ausdünnung von Leistungsintervallen und der Vergabe über den Preis geprägt.
- Die Branche der Gebäudereiniger leidet zunehmend unter Personalmangel.
- Erhöhte Abbruchquoten der Auszubildenden verursachen Zusatzkosten und führen zu Ineffizienzen.

#### Risiken



- Die Markteintrittsbarrieren sind aufgrund der Aufhebung der Meisterpflicht und der Niederlassungsfreiheit für Einzelunternehmer aus dem EU-Ausland sehr gering.
- Anpassungen des Steuer-, Arbeits- und Sozialrechts oder auch Änderungen der bestehenden Tarifverträgen wirken sich direkt auf die Personalkosten der Branche aus.
- Durch Solo-Selbstständigkeit und Scheinselbstständige werden in vielen Fällen die Mindestlohnregelungen unterlaufen.
- Die Verstöße gegen die Tarifbindung durch „Schwarze Schafe“ nehmen mutmaßlich zu, auch weil viele Angestellte mit Migrationshintergrund nicht ausreichend über ihre Rechte informiert sind.
- Im Falle einer zunehmenden Rekommunalisierung können öffentliche Bestandskunden wegbrechen.

**i** Um die sich bietenden Chancen nutzen und die drohenden Risiken abwenden zu können, werden die deutschen Gebäudereiniger ihre vorhandenen Stärken gezielt einsetzen und ausbauen müssen, da sich die übergeordneten Schwächen nur schwer abbauen lassen.

Quellen: ArbeitGestalten (2016): Branchenreport Gebäudereinigung; HBS (2016): Gegen unsaubere Praktiken in der Reinigungsbranche; HBS (2016): Reinigungsunternehmen und öffentliche Auftraggeber in der Vergabepaxis

## 6. Ergänzende Unterlagen

### 6.1 Diskussionspunkte für den Aufsichtsrat

**i** Die regelmäßige und kritische Auseinandersetzung mit verschiedenen erfolgsrelevanten Aspekten des Unternehmensgeschehens im Aufsichtsrat hilft, Fehlentwicklungen des eigenen Unternehmens zu erkennen, reaktiv zu korrigieren oder proaktiv vorzubeugen.

Fragenkomplex	Leitfragen	Diskussionshinweis
<b>Branchenentwicklung</b> (Erfolgspositionen und -potenziale)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wie hat sich das eigene Unternehmen im Branchenvergleich entwickelt?</li> <li>Worauf beruht der wirtschaftliche Erfolg bzw. Misserfolg des Unternehmens?</li> <li>Wie wirken sich Konjunkturschwankungen und (inter-)nationale Krisen aus?</li> </ul>	Einschätzung der Marktstellung des Unternehmens im Vergleich mit Wettbewerbern sowie Einschätzung der Anpassungsfähigkeit des Unternehmens an die Branchen- und Marktentwicklung
<b>Innovation</b> (Geschäftsmodelle, Produkte, Prozesse, Vertrieb)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Welche (Art von) Innovationen heben das Unternehmen von der Konkurrenz ab?</li> <li>Welche Umsatzbedeutung haben die Innovationen? Wie profitabel sind diese?</li> <li>Welche Investitionen erfordern Trends wie Digitalisierung?</li> </ul>	Einschätzung der innovativen Alleinstellungsmerkmale des Unternehmens, der Maßnahmen zur Beibehaltung und Erreichung dieser sowie Einschätzung der Wirtschaftlichkeit der Innovationsbemühungen
<b>Wertschöpfung</b> (Beratung, Vertrieb und Service)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wie schafft und verteilt das eigene Unternehmen Wert (Wertschöpfung)?</li> <li>Welche Funktionsbereiche liefern einen positiven bzw. negativen Wertbeitrag?</li> </ul>	Identifikation von Unternehmensbereichen, die aufgrund nicht zufriedenstellender Wertschöpfung durch Restrukturierung bedroht sein könnten
<b>Nachhaltigkeit</b> (Interne Maßnahmen, Rahmenbedingungen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Was wird in Hinblick auf nachhaltige Unternehmensführung und Imageverbesserung des Unternehmens unternommen?</li> <li>Welche Nachhaltigkeitsziele verfolgt das Unternehmen mit welchem Erfolg?</li> </ul>	Beurteilung von Maßnahmen und Initiativen zur Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit des Unternehmens.
<b>Wettbewerb</b> (Konkurrenten, Substitute, Abnehmer)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Welche Unternehmensrisiken gehen von Wettbewerbern (inkl. Solo-Selbstständigen) und Kunden aus?</li> <li>Mit welchen Strategien lassen sich die Risiken eindämmen? Wo bestehen Potenziale?</li> </ul>	Einschätzung der Wettbewerbssituation mit bekannten und neuen Wettbewerbern sowie der Kundenabhängigkeiten und -potenziale
<b>Beschäftigung</b> (Struktur und Situation, Chancen und Risiken)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wie haben sich Beschäftigung und Arbeitsbedingungen im Unternehmen entwickelt?</li> <li>Wie ist Situation beim Einsatz von Fremdbeschäftigten (Leiharbeit, Werkverträge)?</li> <li>Wie soll die Jobattraktivität gesteigert werden?</li> </ul>	Bewertung der Personalpolitik, Beurteilung von Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen, zur Vermeidung prekärer Beschäftigungsverhältnisse und zur Steigerung der Jobattraktivität
<b>Branchenausblick</b> (Chancen und Risiken, Trends und Themen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wie wird sich das eigene Unternehmen im Branchenumfeld weiterentwickeln?</li> <li>Welche Trends und Themen sollen mit welchem Ziel aufgegriffen werden?</li> <li>Wie sollen sich bietende Chancen genutzt und drohende Risiken abgewendet werden?</li> </ul>	Diskussion der Zukunftsfähigkeit, insb. strategischer Ziele und Maßnahmen, des Unternehmens sowie Identifikation und Bewertung von Risiken und Chancen für die zukünftige Unternehmens- und Beschäftigungsentwicklung

**i** Anhand der Leitfragen kann die Diskussion mit Management und weiteren Vertretern der Kapitaleseite strukturiert werden. Sofern die Antworten auf die Leitfragen und der daraus ableitbaren Folgefragen nicht zufriedenstellend ausfallen, ist Handlungsbedarf gegeben.

## 6. Ergänzende Unterlagen

### 6.2 Weiterführende Informationen

**i** Die folgende Auswahl der aufgelisteten Quellen soll helfen, die überblicksartige Sicht des Branchenmonitors auf eine Branche und ihre Segmente mit weiterführenden Hintergrundinformationen zur Branchen-, Markt- und Beschäftigungsentwicklung anzureichern.

Anbieter	Angebot	Link
Hans-Böckler-Stiftung	Publikation „Profiteure des Outsourcings“ Magazin Mitbestimmung (11/2011)	<a href="https://www.boeckler.de/38295_38328.htm">https://www.boeckler.de/38295_38328.htm</a>
Hans-Böckler-Stiftung	Study „Reinigungsunternehmen und öffentliche Auftraggeber in der Vergabepraxis“ (Nr. 313, 02/2016)	<a href="https://www.boeckler.de/pdf/p_study_hbs_313.pdf">https://www.boeckler.de/pdf/p_study_hbs_313.pdf</a>
Hans-Böckler-Stiftung	Broschüre „Der Preiskampf geht auf unsere Kosten – Arbeitsbedingungen und Mitbestimmung in der Facility-Services-Branche“ (11/2016)	<a href="https://www.boeckler.de/pdf/p_mbf_facility_services_2016.pdf">https://www.boeckler.de/pdf/p_mbf_facility_services_2016.pdf</a>
Hans-Böckler-Stiftung	Vielfältige Artikel zum Thema Mitbestimmung im Rahmen des Magazin Mitbestimmung	<a href="https://www.magazin-mitbestimmung.de/artikel">https://www.magazin-mitbestimmung.de/artikel</a>
ArbeitGestalten Beratungsgesellschaft mbH	Broschüre „Branchenreport Gebäudereinigung - Arbeitszeiten und Arbeitsverhältnisse“ (11/2016)	<a href="http://www.arbeitgestaltengmbh.de">http://www.arbeitgestaltengmbh.de</a>
Institut der deutschen Wirtschaft Köln; Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks	Studie „Branchenporträt Gebäudereiniger-Handwerk“ (2007)	<a href="http://www.die-gebauedienstleister.de">http://www.die-gebauedienstleister.de</a>
Rödl & Partner GbR; Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks	Studie zur Wirtschaftlichkeit der Fremdreinigung im Vergleich zur Eigenreinigung bei der Öffentlichen Hand am Beispiel der Kommunen (04/2014)	<a href="http://www.die-gebauedienstleister.de">http://www.die-gebauedienstleister.de</a>
ifo Institut München; Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken	VR Branchen special „Gebäudereiniger“ (Bericht Nr. 93, 11/2013)	<a href="https://www.bvr.de/Publikationen/Branchen">https://www.bvr.de/Publikationen/Branchen</a>
Statista	Vielfältige Statistiken zur Allgemeinen Gebäudereinigung; Statista Dossier „Gebäudereinigung“	<a href="https://de.statista.com">https://de.statista.com</a> (kostenpflichtig)
IG BAU	Vielfältige Artikel und Informationen zur Branche der Gebäudereinigung	<a href="https://www.igbau.de/Gebaeudereinigung.html">https://www.igbau.de/Gebaeudereinigung.html</a>
Bayerisches Landesamt für Umwelt	Online-Brancheleitfäden – Umwelttipps für Ihren Betrieb „Gebäudereinigung“	<a href="http://www.izu.bayern.de/branchenleitfaeden">http://www.izu.bayern.de/branchenleitfaeden</a>
Umweltbundesamt	Leitfaden zur nachhaltigen öffentlichen Beschaffung von Reinigungsdienstleistungen und -mitteln (2012)	<a href="https://www.umweltbundesamt.de">https://www.umweltbundesamt.de</a>
BMAS; DIW Econ	Solo-Selbständige in Deutschland – Strukturen und Erwerbsverläufe (2016)	<a href="http://www.bmas.de">http://www.bmas.de</a>

**i** Die Tabelle stellt lediglich eine Auswahl der verfügbaren Informationsquellen dar. Weiterführende Informationen sind über die Hans-Böckler-Stiftung und die IG BAU zu beziehen.

### **Schwierigkeit Reinigungspersonal und Supervisor zu finden nimmt für Gebäudereinigungsfirmen immer stärker zu**

- Durch einen enger werdenden Arbeitsmarkt (v. a. Demographie der Erwerbstätigen) wird es für die Unternehmen der Gebäudereinigung immer schwieriger Reinigungs- und Führungskräfte (Supervisor) zu finden.
- Mangelnde Attraktivität der Branche führt dazu, dass viele Arbeitssuchende Anstellungen in Gebäudereinigungsfirmen meiden.
- Unregelmäßige Schichten, unattraktive Arbeitszeiten (früh Morgens, spät Abends oder am Wochenende) und Entlohnung nahe am Mindestlohn sind Gründe für die Unattraktivität des Arbeitsangebots der Gebäudereinigungsfirmen.
- Gerade in der Zeit kurz nach der Einstellung von Arbeitskräften ist die Fluktuation sehr hoch. Grund hierfür dürften die unattraktiven Bedingungen sein.
- Sowohl Reinigungskräfte als auch Supervisor werden gezielt von Auftraggeberfirmen, Wettbewerbern oder branchenfremden Unternehmen abgeworben. Das Angebot besserer Arbeitsbedingungen ist häufig ein maßgebliches Argument zum Wechsel aus den Gebäudereinigungsunternehmen.
- Harter Wettbewerb reduziert die Flächenverrechnungssätze der Reinigungskräfte immer weiter. Die zunehmende Arbeitsverdichtung durch diese Entwicklung führt zur Erschöpfung der Mitarbeiter und treibt den Wunsch, die Branche zu verlassen.
- Supervisor müssen für Kunden nahezu jederzeit erreichbar sein. Die Disposition der Teams stellt häufig durch Ausfälle von Reinigungskräften eine hohe Belastung dar. Dies treibt die Führungskräfte zur aktiven Suche nach Positionen außerhalb der Branche.

### **Anreizsysteme zur Reduzierung der Fluktuation und zum Finden neuer Mitarbeiter für Unternehmen entscheidender Erfolgsfaktor**

- Eine leistungsgerechte Vergütung, reduzierte Arbeitsbelastung durch realistische Flächenverrechnungssätze und eine frühzeitige und verlässliche Schichtplanung können die Fluktuation in den Unternehmen maßgeblich senken und die Attraktivität der Branche weiter steigern.
- Eine gute Systemunterstützung der Supervisor zur Teamdisposition und realistische Angebote im Hinblick auf Reinigungsleistung und Zeit sind gute Voraussetzung zur Entlastung der Führungskräfte.
- Die Verbesserung der technischen Ausstattung kann zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen beitragen, in dem sowohl die Anstrengung als auch die Staub- und Lärmbelastung für die Mitarbeiter reduziert wird.
- Durch Daytime-Cleaning können den Beschäftigten attraktivere Arbeitszeiten und eine größere Anzahl an Vollzeitstellen geboten werden, wodurch der Druck zur Mehrfachbeschäftigung (Patchwork) abnimmt. Zusätzlich ermöglicht das Daytime-Cleaning auch ein einfacheres Personalmanagement.
- Die attraktive Gestaltung von Ausbildungsverhältnissen sowie das Aufzeigen von (mittel- und langfristigen) Entwicklungsmöglichkeiten im Unternehmen kann der vorzeitigen Vertragsauflösung durch die Auszubildenden entgegenwirken und dabei helfen, diese frühzeitig an das eigene Unternehmen zu binden.
- Gezielter Einsatz von Maßnahmen des Employer Brandings, um die Attraktivität als Arbeitgeber zu steigern. Auch Prämien für die Werbung von Mitarbeitern für das eigene Unternehmen können den Fachkräftemangel reduzieren.

Quelle: Expertengespräche

## Hinweis zur Verwendung der Studie

---

Branchenmonitore stellen einen grafisch orientierten Kurzüberblick über wesentliche strukturelle, konjunkturelle und sonstige Entwicklungen in einer Branche bereit. Zielgruppe der Branchenmonitore sind Arbeitnehmervertreter in Aufsichtsräten und Betriebsräte, das Informationsangebot soll aber allen Anspruchsgruppen in einer Branche dienen. In Ergänzung zu Detailinformationen und Branchenstudien stellt der Branchenmonitor kurz und knapp Überblicksinformationen zu Wettbewerb, Abhängigkeiten, Beschäftigungssituation, Nachhaltigkeit, aktuelle Trends und wesentliche Themen in einer Branche zusammen.

Der Branchenmonitor enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen, die auf Überzeugungen und Annahmen beruhen und auf recherchierte Informationen aufbauen. Derartige Aussagen stellen die derzeitigen Risiken, Unsicherheiten und Annahmen in Bezug auf bestimmte Faktoren dar. Zu solchen Faktoren gehören neben anderen die Wettbewerbslage, allgemeine Wirtschaftsbedingungen, das Kunden- und Lieferantenverhalten, die Zinsentwicklungen, Maßnahmen der gesetzlichen Regulierung und Aufsicht, saisonbedingte Faktoren sowie Technologie- und Wertewandel. Treten eine oder mehrere solcher Risiken oder Unsicherheiten ein, oder erweisen sich einzelne oder mehrere zugrunde gelegten Annahmen als falsch, können die tatsächlichen Ergebnisse und Entwicklungen erheblich von den hier gegebenen Einschätzungen abweichen.

Die bereitgestellten Informationen stellen keinerlei Form der Empfehlung dar. Auf die Risiken von in die Zukunft gerichteten Analysen und Prognosen sei ausdrücklich hingewiesen. Für Schäden, die aufgrund der Benutzung dieser Daten entstehen, kann keine Haftung übernommen werden.

### Hinweis zur WZ-Klassifikation

Im Rahmen der Branchenmonitore wird die Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) angewendet. Diese dient dazu, die wirtschaftlichen Tätigkeiten statistischer Einheiten (bspw. aller Unternehmen einer Branche) in allen amtlichen Statistiken einheitlich zu erfassen. Die Gliederung der Klassifikation der Wirtschaftszweige wurde unter intensiver Beteiligung von Datennutzern und Datenproduzenten in Verwaltung, Wirtschaft, Forschung und Gesellschaft geschaffen. Verwendet wurden:

- WZ08-81.2 Reinigung von Gebäuden, Straßen und Verkehrsmitteln
- **WZ08-81.21 Allgemeine Gebäudereinigung (im Fokus)**
- WZ08-81.22 Spezielle Reinigung von Gebäuden und Reinigung von Maschinen
- WZ08-81.29 Reinigung a. n. g.

## MITBESTIMMUNGS- PORTAL

---

Das Angebot an Branchenmonitoren im Mitbestimmungsportal wird kontinuierlich ausgebaut. Weitere Informationen finden sich unter [→I www.mitbestimmung.de](https://www.mitbestimmung.de)

### Ersteller der Studie:



Excellence in Change GmbH & Co. KG  
Herr Dr. Henrik Steinhaus  
Westanlage 27  
35390 Gießen

Telefon: +49 641 494 11 494

E-Mail: [hsteinhaus@eic-partner.de](mailto:hsteinhaus@eic-partner.de)  
Internet: [www.eic-partner.de](http://www.eic-partner.de)

### Herausgeber der Studie:

Hans Böckler  
Stiftung

Hans-Böckler-Stiftung  
Herr Dr. Oliver Emons  
Hans-Böckler-Straße 39  
40476 Düsseldorf

Telefon: +49 211 7778 165

E-Mail: [oliver-emons@boeckler.de](mailto:oliver-emons@boeckler.de)  
Internet: [www.boeckler.de](http://www.boeckler.de)