

# Gründung einer Aktiengesellschaft Facility Management Berliner Handwerk

**Am 25. November 1999 kamen in den Räumen der Berliner Handwerkskammer 105 selbständige Unternehmer zusammen und gründeten die „FMB AG - Facility Management Berliner Handwerk Aktiengesellschaft“.**

Ziel der neuen Unternehmung ist es, dem Berliner Handwerk u.a. die Chance zu geben, zukunftsträchtigen Geschäftsfelder zu besetzen, wie das Gebäude- bzw. Facility-Management. Daneben wird die Gesellschaft das Angebot an integrierten Komplettleistungen rings um die Immobilie kontinuierlich ausbauen.

Kooperative Zusammenschlüsse wie die FMB AG sind längst überfällig. Sie sind notwendig, damit das Handwerk seine volkswirtschaftliche Bedeutung auch künftig beibehalten kann.

Die FMB AG stellt ihren Aktionären Managementleistungen zur Verfügung, die sich der einzelne Betrieb schon aus Gründen der Betriebsgröße und der Kapitalkraft nicht leisten kann. So gestärkt wird der Trend durchbrochen, dass das Handwerk derzeit stetig Arbeitsplätze abbauen muss. Auch die vielschichtigen Dienstleistungen wie das Gebäude- bzw. Facility Management fordern, dass sich die Unternehmen des Handwerks umorientieren und kooperativ, sprich partnerschaftlich, unter einem Dach organisieren.

Die neue Managementgesellschaft „FMB AG“ bündelt die Dienstleistungen ihrer Aktionäre und bietet von der Planung über die Bewirtschaftung bis zum Abriss von Immobilien alles aus einer Hand am Markt an.

Ursächlich ausgelöst wurde die Initiative vom Umstand, dass die an der Immobilie tätigen Gewerke zunehmend unter wirtschaftlichem Druck stehen. Neben einem stark rückläufigen Bauvolumen, einem daraus resultierenden ruinösen Preiskampf und der von den Baumärkten unterstützten Do-it-yourself-Bewegung, hat sich in den letzten Jahren vor allem die Auftragsvergabe zum Leidwesen des Handwerks verschoben.

Während es früher üblich war, dass die Bauherren die Bauvorhaben in handwerksgerechte Fachlose aufteilen, um anschließend die jeweiligen Einzelgewerke zu beauftragen, vergeben sie heute am liebsten nur noch an Auftragnehmer, die alle Leistungen komplett aus einer Hand - oder noch besser, die gesamte Gebäudebewirtschaftung von der Planung über den Bau und das Betreiben bis zum Abriss – verlässlich anbieten.

Die Komplettleistung in Form des schlüsselfertigen Bauens aus einer Hand und das Gebäude- und das Facility Management sind Wachstumsmärkte, in denen noch auskömmliche Preise zu erzielen sind.

Im Markt der nach Gewerken sortierten Einzelleistungen des Handwerks wird die betriebliche Existenzsicherung allerdings immer unmöglicher. Zu viele Konkurrenten innerhalb der Branchen, zuviel industriell organisierte Dienstleister und zu viele Anbieter aus Billiglohnländern machen dem ortsansässigen Handwerk inzwischen jede Mark und jeden Kunden streitig.

Das Handwerk kann es sich nicht mehr leisten, neue Geschäftsfelder anderen Marktpartnern zu überlassen. Insbesondere muss es sich Märkte sichern, in denen auskömmliche Preise zu erzielen sind. Dem entgegen stehen gegenwärtig jedoch zwei Probleme:

*Erstens:* Der einzelne Betrieb ist wegen seiner Größe und Kapitalkraft nicht in der Lage, Komplettleistungen und die integrierte Bewirtschaftung kompletter Immobilien anzubieten. Er ist zu klein und besitzt weder die personellen Kapazitäten, noch das erforderliche horizontale Wissen über mehrere Gewerke hinweg. *Zweitens:* Die neuen Geschäftsfelder sind größtenteils bereits von handwerksfremden, industriell organisierten Unternehmen besetzt.

Handwerksverbände können ihren Mitgliedsbetrieben bei der Lösung dieser Probleme nur unzureichend helfen. Denn als Körperschaften öffentlichen Rechts sind sie zur Neutralität verpflichtet. Sie haben nicht die Befugnis, Wirtschaftsunternehmen aufzubauen, die stark genug sind, ihren Mitgliedsbetrieben die Tür zu Erfolg versprechenden Märkten zu öffnen.

Erforderlich sind daher neue Interessenvertretungen des Handwerks. Diese müssen bei der Vergabe von lukrativen Aufträgen mit am Tisch sitzen. Sie sichern dem Handwerk wieder eigene Kontakte zu Entscheidungsträgern in der Immobilienwirtschaft, die von GU/GÜ in der Vergangenheit unterbunden wurden.

Wenn in dieser Richtung nichts geschieht, ist zu erwarten, dass FM-Unternehmen an das Handwerk eben sowenig Aufträge vergeben, wie die Generalübernehmer. Denn häufig übernehmen sie ganze Personalbestände ihrer Auftraggeber, um mit ihnen die handwerklichen Arbeiten auszuführen. Der Markt für das traditionelle Handwerk wird mit den Facility Management Unternehmen somit noch enger.

Wer kann Gebäude besser schlüsselfertig erstellen und Immobilien besser bewirtschaften als der qualifizierte Fachbetrieb. Das Handwerk ist prädestiniert für diese Geschäftsfelder und die Arbeitgeber sind sich des Wertes hochwertiger Handwerkerleistungen noch bewusst. Man muß die Chance also nur wahrnehmen.

Eine Kooperation von Handwerksbetrieben, die von der Planung über die Bewirtschaftung bis zum Abriss alles aus einer Hand anbietet. Dies ist unsere Antwort darauf - eine Aktiengesellschaft des Handwerks, die „Facility Management Berliner Handwerk AG.“

Ingenieurbüro  
Uwe Otto, Berlin

Ingenieurbüro für Verfahrens- und Umwelttechnik  
Organisationsentwicklung und  
Projektmanagement für das Handwerk

**Facility Management Berliner Handwerk Aktiengesellschaft**