

Lünendonk®-Studie 2025

Facility Service in der Schweiz

Umsätze • Märkte • Strukturen • Tendenzen

Eine Studie von Lünendonk & Hossenfelder

Inhaltsverzeichnis

VORWORT 3

MANAGEMENT SUMMARY 4

EINLEITUNG..... 5

MARKT 9

THEMEN UND TRENDS..... 26

ROBOTIK IM FACILITY MANAGEMENT 49

FAZIT..... 54

NACHWORT..... 55

DIE KUNST DER ZAHLEN: WERTE RICHTIG INTERPRETIEREN 56

LIZENZ- UND STUDIENINFORMATION..... 59

ERGEBNISBAND 61



Vorwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Schweizer Markt für Facility Services hat sich in den vergangenen Jahren als einer der dynamischsten und zugleich reifsten Märkte im deutschsprachigen Raum etabliert. Im Unterschied zu Deutschland und Österreich ist die Vergabe integrierter Facility Services hier bereits fest verankert. Grosse internationale Anbieter prägen die Marktstruktur ebenso wie eine wachsende Zahl regional starker Unternehmen.

Die aktuelle Lünendonk-Studie zeigt, dass der Trend zur Integration weiter anhält und der Markt zunehmend durch Konsolidierung, Professionalisierung und technologische Innovation gekennzeichnet ist. Digitalisierung und Automatisierung verändern Prozesse und eröffnen neue Effizienzpotenziale.

Neben den Chancen stehen die Unternehmen weiterhin vor strukturellen Herausforderungen. Der anhaltende Preisdruck, steigende Löhne und die Notwendigkeit, qualifiziertes Personal zu gewinnen und zu binden, prägen den Alltag der Dienstleister.

Seit 2015 analysiert Lünendonk & Hossenfelder im Zweijahresrhythmus den Schweizer Markt für Facility Service und dokumentiert damit seine Entwicklung kontinuierlich. Die vorliegende Ausgabe bietet erneut einen fundierten Überblick über Marktstrukturen, Trends, wirtschaftliche Kennzahlen und die Einschätzungen der führenden Unternehmen zu aktuellen Branchenthemen.

Wir danken allen beteiligten Dienstleistern sowie unseren Partnern für ihre Unterstützung. Ihre Beiträge ermöglichen es, ein umfassendes und aktuelles Bild eines bedeutenden Dienstleistungsmarkts zu zeichnen.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre und freuen uns auf den weiteren Austausch.

Ihr

Jörg Hossenfelder

Geschäftsführender Gesellschafter der Lünendonk & Hossenfelder GmbH



Jörg Hossenfelder

Geschäftsführender Gesellschafter



Management Summary

- Lünendonk & Hossenfelder legt die Studie zum Schweizer Facility-Management-Markt in 2025 zum sechsten Mal neu auf. Seit dem Jahr 2015 aktualisiert das Research- und Consulting-Unternehmen alle zwei Jahre die detaillierte Studie zur Marktstruktur.
- 18 führende und mittelständische Dienstleister wirkten an der Studie mit und teilten Kennzahlen und Einschätzungen zu aktuellen Themen und Trends. Durch Übernahmen und Marktkonsolidierung ist die Teilnehmerzahl leicht zurückgegangen.
- Lünendonk & Hossenfelder schätzt das Marktvolumen für Facility Services auf 13,9 Milliarden Franken.
- Die analysierten Facility-Service-Unternehmen erzielten ein Umsatzplus von 5,2 Prozent. Die zehn führenden Anbieter steigerten ihre Umsätze um 4,0 Prozent. Die Prognosen für die kommenden Jahre fallen mit 4,9 bis 6,7 Prozent moderat optimistisch aus.
- Die analysierten Unternehmen steigern die Zahl der Mitarbeitenden um 2,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr, die Top 10 um 3,1 Prozent.
- Integrale Services prägen die Nachfrage und Geschäftsstrategien der Dienstleister. Daneben beeinflussen Konsolidierungen und ein zunehmend partnerschaftliches Verständnis zwischen Dienstleistern und Auftraggebern das Marktgeschehen.
- Steigende Kundenanforderungen, der Fachkräfte- und Personalmangel sowie der zunehmende Preisdruck stellen die Dienstleister vor Herausforderungen.

13,9 Mrd. CHF

Marktvolumen für
Facility Services

Umsatz

Dienstleister erzielen
5,2 Prozent mehr
Umsatz

Beschäftigte

Unternehmen stärken
den Personalstamm um
2,1 Prozent

**Themen und
Trends**

Integrale Services, ESG,
Digitalisierung und
Personalmangel

Einleitung

Der Schweizer Markt für Facility Services gilt im Vergleich zu den deutschsprachigen Nachbarländern Deutschland und Österreich als reifer. Auftraggeber befassen sich intensiver mit Fragen der Auftragsvergabe und der übergeordneten Servicesteuerung. Sie übertragen den Dienstleistern stärker als in den Nachbarländern die Verantwortung für das Management der einzelnen Prozesse. Integriertes Facility Management ist in der Schweiz daher deutlich verbreiteter und etablierter als in Deutschland und Österreich.

Integriertes FM ist in der DACH-Region in der Schweiz am weitesten verbreitet

Für den Markt bedeutet dies, dass die Konsolidierung wesentlich weiter fortgeschritten ist. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass dieser Prozess anhält und die Zahl der grossen, integrierten Anbieter weiter zunimmt. Neben infrastrukturellen und technischen Services gewinnen zunehmend auch kaufmännische Leistungen an Bedeutung, sodass sich das Leistungsportfolio der Dienstleister immer stärker zu ganzheitlichen Managementlösungen entwickelt.

Leistungsportfolio entwickelt sich hin zu ganzheitlichen Lösungen

Lünendonk & Hossenfelder beobachtet den Schweizer Markt für Facility Services seit 2015 und veröffentlicht seither im Zweijahresrhythmus eine umfassende Studie zur Marktentwicklung. Neben Kennzahlen zu Umsatz- und Beschäftigtenentwicklung enthält die Studie jeweils auch ein Ranking der zehn umsatzstärksten Dienstleister. Damit liefert sie seit nunmehr einem Jahrzehnt eine kontinuierliche Marktbeobachtung und schafft Transparenz in einem zunehmend bedeutenden Wirtschaftszweig.

AUFBAU DER STUDIE

Die Lünendonk-Studie gliedert sich in zwei Hauptbestandteile: Im ersten, redaktionellen Teil analysiert und kommentiert Lünendonk & Hossenfelder die zentralen Entwicklungen im Markt für Facility Services. Dieser Studienkommentar richtet sich insbesondere an Leserinnen und Leser, die an einer datenbasierten, analytischen Einordnung der Marktbewegungen und strategischen Herausforderungen interessiert sind. Die Einschätzungen basieren auf den Ergebnissen der aktuellen Erhebung sowie auf der langjährigen Marktbeobachtung von Lünendonk & Hossenfelder.

Lünendonk kommentiert zentrale Marktentwicklungen

Der zweite Teil fungiert als Ergebnisband und enthält die detaillierten Auswertungen der aktuellen Erhebung. Er bildet die Ergebnisse strukturiert ab – einschliesslich Langzeitvergleichen, Segmentierungen nach Unternehmensgruppen und vertiefenden Analysen einzelner Fragestellungen. Damit bietet der Ergebnisband eine fundierte Grundlage für Marktanalysen, Wettbewerbsvergleiche und strategische Ableitungen.



METHODIK

Das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Lünendonk & Hossenfelder bittet die Facility-Service-Anbieter in der Schweiz alle zwei Jahre darum, einen umfassenden Fragebogen mit einer Vielzahl betriebswirtschaftlicher Kennzahlen sowie Einschätzungen zu aktuellen Themen und Branchentrends auszufüllen. Für die neue Lünendonk-Studie wurden 18 Unternehmen in die Analyse einbezogen – diese haben im Rahmen der Erhebung sensible Informationen zur Verfügung gestellt.

Umfassende
Primärdatenerhebung

Der Fragebogen zur Lünendonk-Studie wird von Jahr zu Jahr kontinuierlich weiterentwickelt. Damit stellt Lünendonk & Hossenfelder sicher, dass neue und relevante Themen, die in aktuellen Marktdiskussionen an Bedeutung gewinnen, frühzeitig Eingang in die Studie finden. Gleichzeitig verfolgt die Lünendonk-Studie das Ziel, eine belastbare Chronik der Markt- und Strukturentwicklung abzubilden – dies gelingt nur durch die stringente Wiederholung zentraler Fragestellungen.

Chronik der
Marktentwicklung

Eingegangene Fragebögen durchlaufen bei Lünendonk & Hossenfelder einen mehrstufigen Qualitätssicherungsprozess. Dabei werden sie unter anderem auf Vollständigkeit, die Plausibilität im Vergleich zu den Vorjahresangaben sowie die Übereinstimmung mit öffentlich zugänglichen Quellen, insbesondere hinsichtlich Umsatz- und Beschäftigtenangaben, geprüft. Falls erforderlich, werden einzelne Angaben nachrecherchiert oder mit den Dienstleistern abgestimmt.

Während Lünendonk & Hossenfelder Umsatz- und Beschäftigtenzahlen unternehmensbezogen veröffentlicht, fliessen alle weiteren Angaben ausschliesslich anonymisiert und aggregiert in die Studie ein – und werden in Gesamt- sowie Segmentauswertungen ausgewiesen.

DANKSAGUNG

Die vorliegende Analyse über den Markt für Facility Services in der Schweiz wird durch die Unterstützung zahlreicher Branchenunternehmen ermöglicht. Zu den Partnern der Studie zählen Apleona, CBRE, Equans und Vebego. Als Dank für ihr Engagement erhalten die Unternehmen eine exklusive Ergebnispräsentation sowie die namentliche Nennung als Studienpartner. Lünendonk & Hossenfelder spricht allen Sponsoren seinen ausdrücklichen Dank für die vertrauensvolle Zusammenarbeit aus.

Partner der
Lünendonk-Studie 2025



LÜNENDONK-STUDIE MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON

APLEONA

CBRE

 **EQUANS**
SWITZERLAND

Vebego*

LÜNENDONK: WE CARE ABOUT MARKETS

In Zeiten des Wachstums, der Stagnation und der Krise sind Orientierungshilfen für das Management wertvoll. Seit Mitte der 1980er-Jahre schafft Lünendonk durch die bekannten Lünendonk-Listen und -Studien Transparenz in zahlreichen Business-to-Business-Dienstleistungsmärkten. In einer Zeit des schnellen und kontinuierlichen Wandels sehen wir es als eine Bestätigung unserer Arbeit, dass unsere Übersichten seit über 40 Jahren allen Stakeholdern als verlässliche Orientierungsbasis dienen.

Lünendonk & Hossenfelder analysiert Business-to-Business-Dienstleistungsmärkte (B2B) in Deutschland, Österreich sowie der Schweiz und versteht sich als verlässlicher Lieferant von Zahlen, Daten und Fakten. Sukzessive wurden die Lünendonk-Listen um umfassende und detaillierte Branchenstudien ergänzt. So decken alle Studien Themen rund um Anbieterstrukturen, Wettbewerber, relevante Technologien und Entwicklungen im Portfolio der Facility-Service-Unternehmen und Nachfrage von Kundenseite ab.

Lünendonk-Studien
schaffen Transparenz
und Orientierung

Lünendonk analysiert
DACH-Märkte

”