

LÜNENDONK

Lünendonk®-Studie 2026

Facility Service in Österreich

Eine Analyse des Facility-Management-Marktes für infrastrukturelles und technisches Gebäudemanagement

Umsätze ● Märkte ● Strukturen ● Tendenzen

Eine Studie von Lünendonk & Hossenfelder

LÜNENDONK

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 3
Management Summary 4
Einleitung 5
Marktentwicklung 10
- Lünendonk-Liste 2026 12
- Umsatz- und Beschäftigtenentwicklung 17
- Wettbewerber 21
- Trends und Herausforderungen 24

Leistungsspektrum und Kundenstruktur 26
- Leistungsspektrum 26
- Marktsektoren 31
- Kundenanforderungen 33

Digitales Facility Management 37
Exkurs: neue Vertragsmodelle für das Facility Management 45
Fazit und Ausblick 48
Die Kunst der Zahlen: 51
Werte richtig interpretieren 51
Nachwort 53
Lizenz- und Studieninformation 54
Über Lünendonk & Hossenfelder 55
Ergebnisbericht 56



Die Nutzung dieser Marktforschungsstudie durch KI-Systeme gemäß Art. 3 Nr. 1 Verordnung (EU) 2024/1689 erfordert die ausdrückliche Zustimmung der Lünendonk & Hossenfelder GmbH. Das Eingeben, Hochladen oder Verwenden der Inhalte für KI-Training oder automatisierte IT-Anwendungen ist strikt untersagt.



Vorwort

Jörg Hossenfelder
Geschäftsführender Gesellschafter

Liebe Leserinnen und Leser,

Facility Services leisten einen wesentlichen Beitrag zum Betrieb von Immobilien. Die Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Bewirtschaftung von Gebäuden unterliegen jedoch einem kontinuierlichen Wandel. Qualität, Transparenz, Nachhaltigkeit und digitale Steuerung gewinnen bei der Beauftragung und in der Zusammenarbeit mit Facility-Service-Anbietern zunehmend an Bedeutung.

Welche Auswirkungen hat dies auf die Branche insgesamt? Der österreichische Markt zeichnet sich weiterhin durch eine starke Trennung zwischen Anbietern mit infrastrukturellem und technischem Leistungsschwerpunkt aus. Immer mehr führende Dienstleister erweitern jedoch ihr Leistungsportfolio und positionieren sich zunehmend als integrierte Anbieter.

Auch die Digitalisierung verändert die Zusammenarbeit zwischen Auftraggebern und Dienstleistern. Digitale Lösungen schaffen eine wichtige Grundlage für Transparenz und Steuerung. Ihr Erfolg hängt jedoch nicht allein von der Investition in eine bestimmte Software ab. Die Digitalisierung betrifft das Management, die Unternehmenskultur und die Qualifikation der Beschäftigten. Dies wirkt sich auch auf das Berufsprofil des Facility Managers aus. Zu den erforderlichen Fähigkeiten und Kompetenzen kommen zunehmend Kenntnisse in der Erhebung und Analyse von Daten hinzu.

Die Lünendonk-Studie ordnet diese Entwicklungen in die Marktstruktur der Branche ein. Sie untersucht die Umsatz- und Beschäftigungsentwicklung, die Bedeutung einzelner Leistungssegmente und die Wettbewerbspositionen der Anbieter. Damit bietet sie eine Grundlage für eine differenzierte Betrachtung des österreichischen Facility-Service-Marktes.

Lünendonk & Hossenfelder bedankt sich bei allen Unternehmen, die mit ihren Angaben und Einschätzungen zu dieser Studie beigetragen haben. Die Ergebnisse bieten Marktteilnehmern, Auftraggebern und weiteren Interessierten eine fundierte Orientierung zur Entwicklung des österreichischen Facility-Service-Marktes.

Mit besten Grüßen
Jörg Hossenfelder



Einleitung

Immobilien erfüllen ihre Funktion nicht allein durch ihre bauliche Substanz. Ihre volle Leistungsfähigkeit zeigt sich im täglichen Betrieb. Facility-Service-Unternehmen übernehmen dabei zahlreiche infrastrukturelle, technische und kaufmännische Aufgaben. Das Leistungsspektrum reicht von der Gebäudereinigung und der Pflege von Außenanlagen über die Instandhaltung technischer Anlagen bis hin zur Unterstützung bei der Steuerung des Immobilienbetriebs.

Die Anforderungen an diese Leistungen hängen stark von der Nutzung und der Struktur der jeweiligen Immobilie ab. Produktionsstandorte, Bürogebäude, Logistikzentren, Gesundheitseinrichtungen und Rechenzentren stellen unterschiedliche Anforderungen an die Bewirtschaftung. Hinzu kommen regulatorische Vorgaben, steigende Erwartungen an Nachhaltigkeit und die zunehmende Bedeutung einer verlässlichen Datenbasis. Facility Services müssen daher stärker als Teil des gesamten Immobilienbetriebs betrachtet werden.

Die Aufgaben von Facility Services werden komplexer

Für die Anbieter steigt damit die Komplexität ihrer Aufgaben. Sie müssen qualifiziertes Personal gewinnen, Leistungen wirtschaftlich erbringen und ihre Prozesse an neue technologische Möglichkeiten anpassen. Die Digitalisierung betrifft dabei nicht nur einzelne Anwendungen. Sie verändert die Anforderungen an Daten, Schnittstellen und Verantwortlichkeiten.

Der österreichische Markt weist dabei eine besondere Struktur auf. Die Trennung zwischen infrastrukturellen und technischen Dienstleistungen ist stärker ausgeprägt als in Deutschland und der Schweiz. Viele Anbieter konzentrieren sich auf einen dieser beiden Tätigkeitsschwerpunkte. Jedoch verschwimmt diese Grenze zunehmend.

Multiperspektivische Marktanalyse

Vor diesem Hintergrund stellt die vorliegende Lünendonk-Analyse die Entwicklung des österreichischen Marktes aus mehreren Perspektiven dar. Sie verbindet wirtschaftliche Kennzahlen mit einer Betrachtung der Markt- und Wettbewerbsstruktur. Darüber hinaus zeigt sie die Bedeutung einzelner Leistungsgewerke und Kundenbranchen sowie den Stand der Digitalisierung. Damit zeichnet die Analyse ein differenziertes Bild eines Marktes, der durch Spezialisierung geprägt ist und sich schrittweise in Richtung breiterer Leistungsmodelle verändert.



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.

Datenbasierte Markteinordnung

Informationen zur Lünendonk®-Studie 2026

Untersuchungs-Zeitraum
- April bis August 2026



Methodik:
- Qualifizierte, kontrollierte Fragebögen (keine Online-Befragung)
- Desk Research
- Expertengespräche
- Kontinuierliche Langzeitbeobachtung

Zahl der Unternehmen in der Studie:
- 26 Facility-Service-Unternehmen

Studienpublikation: Oktober 2026

Auswertungsgruppen

Alle	Alle Studienteilnehmer. Die Fallzahl ist abhängig von der Anzahl der Unternehmen, die die entsprechende Frage beantwortet haben.
Top 10	Die Top 10 der Lünendonk®-Liste 2026 nach Umsatz. Unternehmen, die zu den zehn nach Umsatz größten Studienteilnehmern zählen, aber die Listenkriterien nicht erfüllen, sind nicht enthalten.
Top 20	Wie Top 10, nur für alle 20 Unternehmen der Lünendonk®-Liste.
IGM	Unternehmen, die den überwiegenden Teil ihres Umsatzes mit infrastrukturellem Gebäudemanagement erwirtschaften.
TGM	Unternehmen, die den überwiegenden Teil ihres Umsatzes mit technischem Gebäudemanagement erwirtschaften.

Abb. 1: Methodik und Untersuchungszeitraum

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.

Fundierte Grundlage für Analysen und Vergleiche

Methodik

Die Lünendonk-Studie basiert auf über 20 Jahren kontinuierlicher Marktbeobachtung sowie einer jährlich im Frühjahr durchgeführten Primärerhebung unter Facility-Service-Anbietern. Seit dem Jahr 2003 analysiert Lünendonk & Hossenfelder den Markt für Facility Service in Deutschland. Die ersten Branchenanalysen zu den Märkten in der Schweiz und Österreich erschienen im Jahr 2015.

Erste Lünendonk-Analysen zum österreichischen Markt für Facility Services erschienen 2015

Für die neue Lünendonk-Studie bat das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Lünendonk & Hossenfelder führende Dienstleister im Markt um die Beantwortung eines umfassenden Fragebogens mit einer Vielzahl betriebswirtschaftlicher Kennzahlen sowie Einschätzungen zu aktuellen Themen und Branchentrends. In die aktuelle Erhebung wurden insgesamt 26 Facility-Service-Unternehmen einbezogen. Diese haben im Rahmen der Erhebung sensible Informationen zur Verfügung gestellt.



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.

Lünendonk-Studie als Chronik des Marktes

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.

Qualitätskontrolle für die Lünendonk-Studie

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.

Auswertungsgruppen

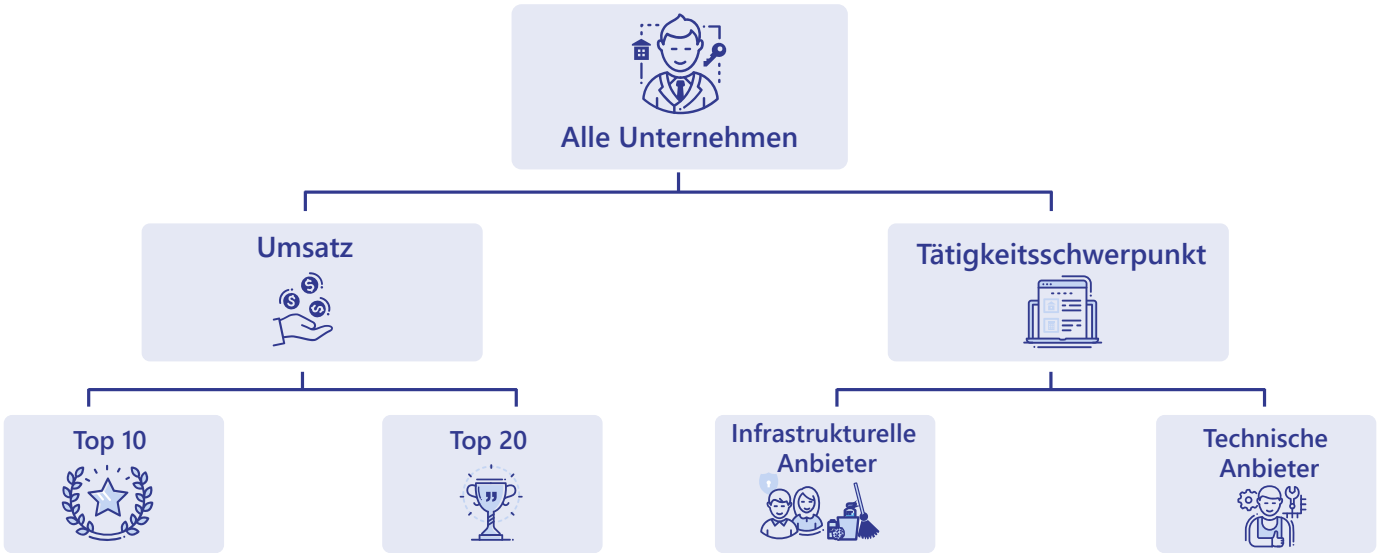


Abb. 2: Auswertungsgruppen der Lünendonk-Studie