

WACHSTUM MIT KNICK

Die 20 größten Facility-Service-Dienstleister Österreichs legten 2019 im Mittel um 7,5 Prozent zu. Doch dann kam ein unsicheres Jahr 2020. Aber bereits für 2021 wird die Normalisierung erwartet.

Jeden Tag sorgen mehr als 200.000 Beschäftigte im Facility-Service (FS) für das Wohlergehen von gut 2,5 Millionen Kunden und Nutzern. Diese Zahlen von Statistik Austria unterstreichen, welche Bedeutung dem Markt für Facility-Management (FM) in Österreich zukommt. Das bayerische Marktforschungsunternehmen Lünendonk & Hossenfelder hat deshalb zum mittlerweile dritten Mal nach 2015 und 2016 einen genauen Blick auf den österreichischen Facility-Service-Markt geworfen.

Es gibt durchaus Positives zu berichten: So sind die 20 größten Facility-Service-Unternehmen in Österreich im Geschäftsjahr 2019 so stark gewachsen wie seit 2014 nicht mehr. Aufgrund vermehrt externer Vergaben sowie einiger Unternehmenskäufe war das zurückliegende Geschäftsjahr auch von Sondereffekten geprägt. Im Mittel steigerten die 20 Unternehmen der aktuellen Lünendonk-Liste ihren Umsatz um 7,5 Prozent. Das Marktvolumen für den externen Facility-Service-Markt in Österreich stieg im Jahr 2019 auf etwa 6,1 Milliarden Euro an. Nicht enthalten sind die Leistungen, die Kundenunternehmen selbst erbringen.

Für das Geschäftsjahr 2020 fielen die Umsatzprognosen zum Zeitpunkt der Studienveröffentlichung Ende Oktober des vergangenen Jahres allerdings verständlicherweise sehr unsicher aus. Die befragten Facility-Service-Unternehmen erwarteten im Durchschnitt einen Anstieg um lediglich ein Prozent.



„Nachdem alle 30 in diese Marktanalyse einbezogenen Facility-Service-Dienstleister im Jahr 2017 im Durchschnitt um 4,6 und 2018 um 5,2 Prozent zulegen konnten, steigerten sie im Geschäftsjahr 2019 den Umsatz sogar um 6,3 Prozent.“

**Jörg Hossenfelder, geschäftsführender Gesellschafter
von Lünendonk**



2

Die Top 20 der österreichischen Facility-Service-Firmen sind 2019 so stark gewachsen wie seit Jahren nicht mehr. Für 2020 erwarten sie zwar einen Knick, doch 2021 geht es wieder aufwärts.

COVID-19 BEHERRSCHTE 2020

„Nachdem alle 30 in diese Marktanalyse einbezogenen Facility-Service-Dienstleister im Jahr 2017 im Durchschnitt um 4,6 und 2018 um 5,2 Prozent zulegen konnten, steigerten sie im Geschäftsjahr 2019 den Umsatz sogar um 6,3 Prozent“, so Jörg Hossenfelder, geschäftsführender Gesellschafter von Lünendonk. Diese erfolgreiche Entwicklung sei jedoch im vergangenen Jahr jäh unterbrochen worden, der Covid-19-Einfluss hätte für unsichere Prognosen für 2020 und entsprechend geringere Erwartungen gesorgt, so der „Obermarktforscher“.

Im Mittel rechneten die Studienteilnehmer für das Geschäftsjahr 2020 demnach mit einem Umsatzwachstum von lediglich 1,1 Prozent. Im Folgejahr 2021 sollen die Umsätze wieder ansteigen, voraussichtlich um durchschnittlich 5,7 Prozent. Hossenfelder hierzu: „Die Studienteilnehmer erwarten demnach eine Normalisierung des Business bereits im Jahr 2021.“

Wobei Normalisierung voraussichtlich relativ zu verstehen ist. Denn die Corona-Krise hat die Anforderungen an das Facility-Management verändert. Sie beschleunigt Entwicklungen und führt zu Anpassungen an neue Rahmenbedingungen. Im „New Normal“ sinkt aufgrund der höheren Homeoffice-Quote der Bedarf an Workspace, gleichzeitig gewinnen Hygienekonzepte und Business-Continuity-Management an Bedeutung. Facility-Manager sind laut den Marktforschern mehr denn je maßgeblich daran beteiligt, auch in Krisenzeiten die Funktionsfähigkeit wichtiger Geschäftsprozesse und die Aufrechterhaltung des Tagesgeschäfts sicherzustellen.

ERSTMALS RANGLISTE DER TOP 20

Die Inlandsumsätze der 20 führenden Facility-Service-Anbieter Österreichs lagen im Geschäftsjahr 2019 bei 1,38 Milliarden Euro. Rund 30.400 Mitarbeiter trugen zu diesem Ergebnis

Fotos: Lünendonk & Hossenfelder (1), Colin Behrens/Pixabay (2)



bei. Bei einem externen Marktvolumen von 6,1 Milliarden Euro liegt der Marktanteil der Top 20 bei 22,6 Prozent. Die Top Ten kommen mit 1,06 Milliarden Euro auf 17,4 Prozent.

Erstmals veröffentlichte das Marktforschungsunternehmen Lünendonk & Hossenfelder in Österreich ein Ranking der 20 größten Facility-Service-Unternehmen. Die Lünendonk-Liste ist traditionell nach konsolidierten Inlandsumsätzen geordnet. Aus Gründen der Vergleichbarkeit werden nur diejenigen Anbieter berücksichtigt, die mehr als die Hälfte ihres Umsatzes mit Facility-Services generieren. Dieser Anteil muss sich zu zwei Dritteln aus infrastrukturellem und technischem Gebäudemanagement zusammensetzen. Ferner müssen mehr als 66 Prozent des Geschäfts auf dem externen Markt, also außerhalb eines Konzerns oder einer Unternehmensgruppe, erzielt werden.

Deutlicher Marktführer ist den Zahlen der Auguren zufolge ISS Facility Service, Wien. Das Tochterunternehmen des dänischen Dienstleistungskonzerns erzielte 2019 einen Inlandsumsatz von 290,3 Millionen Euro (im Vergleich zu 2018: +4,4%). Auf Rang zwei folgt die Simacek Facility Management Group, Wien. Der österreichische Dienstleister kommt auf einen konsolidierten Inlandsumsatz von geschätzt 150 Millionen Euro (+3,4%).

Sodexo Service Solutions, Wien, rangiert mit 121,4 Millionen Euro Umsatz auf Position drei (+3,9%), gefolgt von P. Dussmann mit Sitz in Linz mit 105 Millionen Euro (+10,5%). ISS, Simacek, Sodexo und Dussmann bilden damit die Gruppe der Service-Provider mit individuellen Umsätzen im dreistelligen Millionenbereich. Die Service-Umsätze der Engie Gruppe lagen im Jahr 2019 bei 82 Millionen Euro (+5,1%). Das Unternehmen Attensam kommt auf Rang sechs mit 73,9 Millionen Euro (+10,5%), gefolgt von Siemens Gebäudemanagement & -Services mit 73 Millionen Euro (+4,3%). Mit etwas Abstand liegt Markas, St. Pölten, mit 62,3 Millionen Euro auf Position acht (+16,2%).

Strabag Property & Facility Services (PFS) nimmt mit 58,4 Millionen Euro Inlandsumsatz Platz neun ein. Damit legte das Tochterunternehmen des bekannten Baukonzerns im Vergleich zum Vorjahr um 6,2 Prozent zu. Die Top Ten schließt Apleona mit 41,7 Millionen Euro ab (+6,9%). Apleona gehört seit einigen Jahren zum Finanzinvestor EQT.

Reiwag Facility Services liegt mit 38,4 Millionen Euro Inlandsumsatz auf Rang elf (+6,4%), gefolgt von GBG (36 Mio. Euro; +5,9%), Porreal (35 Mio. Euro; +25%), Wisag (34,3 Mio. Euro; +9,9%), PKE (33 Mio. Euro; +4,8%) und Santesis (32,1 Mio. Euro; +8,8%).



Corona hat die Anforderungen ans Facility-Management verändert: leere oder geringer besetzte Büros auf der einen Seite, Hygienekonzepte und Business-Continuity-Management auf der anderen. Die Unternehmen wollen aber weiter organisch wachsen.

Main rangiert mit 31,5 Millionen Euro Inlandsumsatz auf Platz 17 (+15,8%), gefolgt von Dr. Sasse (31 Mio. Euro; +6,9%), Facilitycomfort (28,7 Mio. Euro; +7,9%) und Spie (25 Mio. Euro; +4,2%).

TRENDTHEMEN UND HERAUSFORDERUNGEN

83 Prozent der fakturierten Services waren für das Geschäftsjahr 2019 fest geplant. Hier zeigte sich im Vergleich zu den vergangenen fünf Jahren ein Rückgang der ungeplanten Leistungen, so die Studienautoren. Zudem müssten sich die FS-Anbieter weiterhin mit Preisdruck, Entscheidungsstrukturen im öffentlichen Sektor sowie dem Einfluss von FM-Beratern auseinandersetzen. Eine mangelnde Nachfrage stellten die Studienteilnehmer hingegen auch 2020 nicht fest. Österreichische FS-Anbieter setzen zudem mehrheitlich auf das Wachstum aus eigener Kraft. 75 Prozent der künftigen Umsatzgenerierung sollen organischer Natur sein. Eine Marktkonsolidierung wie im benachbarten Deutschland sei bislang nicht auszumachen, steht bei Lünendonk zu lesen.

An Herausforderungen mangelt es ebenfalls nicht, auch abseits von Corona. Die Digitalisierung erfordert von den FS-Anbietern zunehmend eine Erweiterung des Leistungsspektrums um neue, datenbasierte Lösungsansätze. Auch

die Personalsuche bleibt schwierig für den Facility-Service-Markt in Österreich. Die Unternehmen tun sich schwer, neue qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Hier mache sich der demografische Wandel bemerkbar, ebenso wie die im Vergleich zu anderen Branchen geringe Attraktivität in Bezug auf Bezahlung und Image, schlussfolgern die bayerischen Marktbeobachter.

Die Facility-Service-Anbieter würden sich außerdem zunehmend mit den Themen Ökologie und Nachhaltigkeit auseinandersetzen. Beweggründe hierfür seien zumeist Umweltschutzgedanken und ein erwarteter Imagegewinn seitens der Anbieter. Bei den Auftraggebern hat das Thema allerdings (noch) keine Priorität, im Mittel fragen nur knapp 17 Prozent nachhaltige Facility-Services und Produkte nach. Die Aspekte Preis, Qualität und Branchen- wie auch Fach-Know-how stünden weiter im Mittelpunkt der Auftragsvergabe, so die Auguren abschließend. ■

INFO-BOX

Über Lünendonk & Hossenfelder

Lünendonk & Hossenfelder mit Sitz in Mindelheim (Bayern) analysiert seit dem Jahr 1983 die europäischen Business-to-Business-Dienstleistungsmärkte (B2B). Im Fokus der Marktforscher stehen die Branchen Management- und IT-Beratung, Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung, Facility-Management und Instandhaltung sowie Personaldienstleistung (Zeitarbeit, Staffing). Zum Portfolio zählen Studien, Publikationen, Benchmarks und Beratung über Trends, Pricing, Positionierung oder Vergabeverfahren. Der große Datenbestand ermöglicht es Lünendonk, Erkenntnisse für Handlungsempfehlungen abzuleiten. Seit Jahrzehnten gibt das Marktforschungs- und Beratungsunternehmen die als Marktbarometer geltenden „Lünendonk-Listen und -Studien“ heraus.

www.luenendonk.de

Fotos: Free-Photos/Pixabay (1), Nattanan Kanchanaprat/Pixabay (2)