



MARKTSTUDIE OKTOBER 2026

# Öffentliche Aufträge im Bereich Facility Management

Marktvolumen, Nachfrage, Wettbewerb und Chancen für Facility-Management-Dienstleister in Deutschland

Zeitraum

**Oktober 2025 bis September 2026**

Datenbasis

**3.749 Ausschreibungen**

Stichprobe Zuschläge

**1.200 Bekanntmachungen**

## INHALT

## Was diese Studie zeigt

Die Studie wertet sämtliche EU-weiten Ausschreibungen und eine Stichprobe von Zuschlagsbekanntmachungen im Bereich Facility Management mit Erfüllungsort Deutschland aus. Sie richtet sich an Facility-Management-Dienstleister, die den öffentlichen Markt als Vertriebskanal erschließen oder ausbauen möchten.

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 01 Management Summary             | 3  |
| 02 Marktabgrenzung und Methodik   | 4  |
| 03 Marktvolumen und Entwicklung   | 5  |
| 04 Teilmärkte                     | 6  |
| 05 Regionale Verteilung           | 7  |
| 06 Nachfrager und Verfahren       | 8  |
| 07 Wettbewerbsintensität          | 9  |
| 08 Führende Auftragnehmer         | 10 |
| 09 Auftragswerte                  | 11 |
| 10 Europäischer Vergleich         | 12 |
| 11 Rahmenbedingungen und Trends   | 13 |
| 12 Handlungsempfehlungen          | 14 |
| 13 Methodik, Glossar und Hinweise | 15 |

### Auf einen Blick

**3.749**

Ausschreibungen in zwölf Monaten

**358 Tsd. €**

mittlerer Zuschlagswert (Median)

**7,7**

Angebote je Los im Durchschnitt

## 01 · MANAGEMENT SUMMARY

## Ein großer, umkämpfter Markt mit planbarer Nachfrage

**3.749**

EU-weite Ausschreibungen, Oktober 2025 bis September 2026

**+6,5 %**

Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum

**1,8 Mrd. €**

hochgerechnetes Zuschlagsvolumen

**358 Tsd. €**

mittlerer Zuschlagswert (Median)

**7,7**

Angebote je Los im Durchschnitt

**65 %**

Zuschläge an kleine und mittlere Unternehmen

### Kernaussagen

- Im Betrachtungszeitraum erschienen 3.749 EU-weite Ausschreibungen mit Erfüllungsort Deutschland, ein Plus von 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.
- Hochgerechnet aus der Zuschlagsstichprobe entspricht das einem dokumentierten Zuschlagsvolumen in der Größenordnung von 1,8 Mrd. € über 2.489 Zuschlagsbekanntmachungen.
- Der größte Teilmarkt ist Reinigung insgesamt mit 2.862 Ausschreibungen, gefolgt von darunter Gebäude- und Unterhaltsreinigung.
- Die drei nachfragestärksten Länder Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg vereinen 43 % aller Ausschreibungen.
- Der Wettbewerb ist intensiv: Im Durchschnitt gehen 7,7 Angebote je Los ein, bei 7 % der Lose genau eines.
- Kleine und mittlere Unternehmen gewinnen 65 % der Zuschläge mit bekannter Unternehmensgröße. Die zehn häufigsten Auftragnehmer vereinen nur 14 % der Zuschläge.

### WAS DAS FÜR FACILITY-MANAGEMENT-DIENSTLEISTER BEDEUTET

Der öffentliche Markt im Bereich Facility Management bietet eine breite, über das Jahr verteilte Nachfrage bei intensivem Wettbewerb, in dem Qualität und Preis präzise sitzen müssen. Wer Ausschreibungen früh erkennt, gezielt auswählt und Eignungsnachweise griffbereit hat, verbessert seine Zuschlagschancen deutlich.

## 02 · MARKTABGRENZUNG UND METHODIK

# Worauf die Zahlen beruhen

Grundlage sind amtliche Bekanntmachungen aus dem Amtsblatt der Europäischen Union (Tenders Electronic Daily, TED). Ausgewertet wurde der Zeitraum Oktober 2025 bis September 2026 mit Erfüllungsort Deutschland.

### Marktabgrenzung

Gebäudereinigung, Wartung der Haustechnik, Objektmanagement, Winterdienst und Grünpflege (CPV 90910, 90911, 50700, 70330, 90620, 77314). Maßgeblich ist die Klassifikation nach dem Gemeinsamen Vokabular für öffentliche Aufträge (CPV).

### Ausschreibungen

Gezählt werden Aufrufe zum Wettbewerb: Auftragsbekanntmachungen, Vorinformationen mit Aufruf zum Wettbewerb und Bekanntmachungen über Qualifizierungssysteme. Eine Bekanntmachung kann mehreren Teilmärkten zugeordnet sein.

### Zuschlagsstichprobe

Für Wettbewerb, Auftragswerte und Auftragnehmer wurden 1.200 Zuschlagsbekanntmachungen ausgewertet, gleichmäßig verteilt über alle zwölf Monate (bis zu 100 je Monat). Davon enthielten 1.905 Lose Angaben zur Zahl der Angebote und 603 Bekanntmachungen einen Zuschlagswert.

### Hochrechnung

Das Zuschlagsvolumen wird über den gestutzten Mittelwert der Zuschlagswerte (ohne die jeweils höchsten und niedrigsten fünf Prozent) multipliziert mit der Gesamtzahl der Zuschlagsbekanntmachungen geschätzt.

Rahmenverträge werden mit ihrem Höchstwert gemeldet, die Schätzung ist daher als Größenordnung zu verstehen.

### Grenzen der Auswertung

Nationale Vergaben unterhalb der EU-Schwellenwerte erscheinen nicht vollständig im EU-Amtsblatt. Die Zahlen bilden daher eine Untergrenze des gesamten öffentlichen Marktes. validait bezieht zusätzlich den Datenservice Öffentlicher Einkauf und weitere Portale ein.

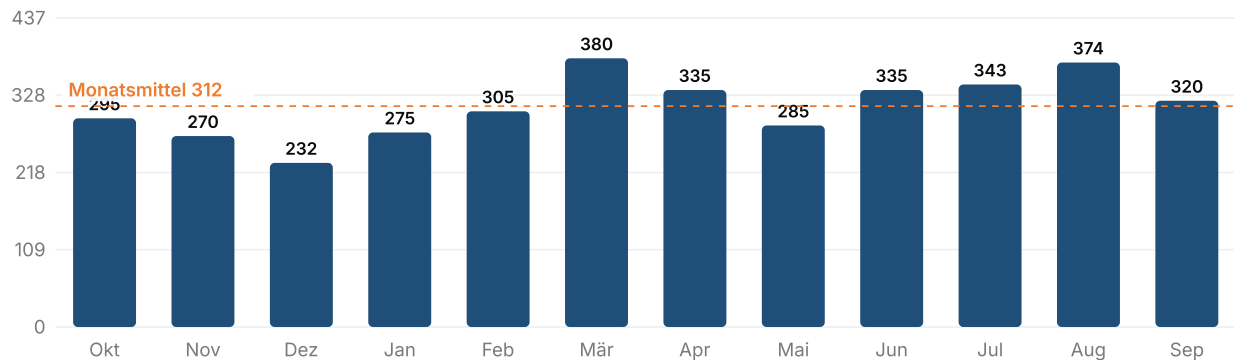
## 03 · MARKTVOLUMEN UND ENTWICKLUNG

## 3.749 Ausschreibungen in zwölf Monaten

Im Vorjahreszeitraum waren es 3.519. Die Nachfrage ist damit um 6,5 % gewachsen. Pro Monat erscheinen durchschnittlich 312 neue Verfahren.

### Ausschreibungen je Monat

EU-weite Aufrufe zum Wettbewerb, Erfüllungsort Deutschland



### Vorjahresvergleich

Ausschreibungen je Zwölfmonatszeitraum



### Saisonalität

Stärkster und schwächster Monat

Am meisten Ausschreibungen erschienen im Mär (380), am wenigsten im Dez (232). Eine Angebotsplanung entlang dieser Spitzen hilft, Kapazitäten rechtzeitig bereitzustellen.

### Ausschreibungen je Quartal

Summe der Monate

**797**

Q4 2025

**960**

Q1 2026

**955**

Q2 2026

**1.037**

Q3 2026

### EINORDNUNG

Die Nachfrage verteilt sich über das ganze Jahr. Das erlaubt eine gleichmäßige Vertriebsplanung: Wer Ausschreibungen laufend beobachtet, findet in jedem Monat rund 312 neue Gelegenheiten.

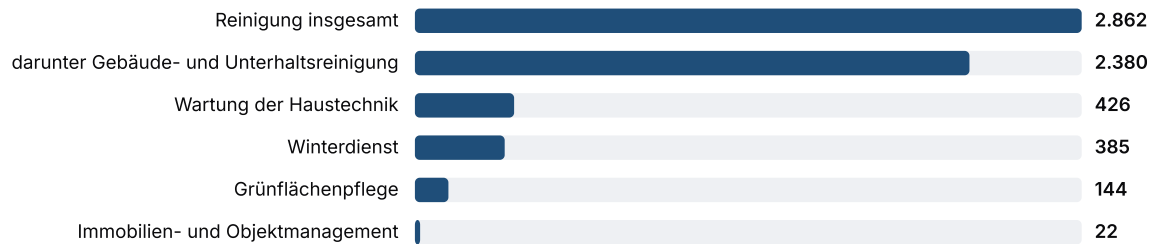
## 04 · TEILMÄRKTE

## Wo die Nachfrage liegt

Die Aufteilung nach CPV-Gruppen zeigt, welche Leistungen am häufigsten ausgeschrieben werden. Reinigung insgesamt führt mit 2.862 Ausschreibungen.

### Ausschreibungen nach Teilmarkt

Anzahl, Oktober 2025 bis September 2026, Mehrfachzuordnung möglich



### Teilmärkte im Überblick

Anteil an allen Ausschreibungen des Bereichs

| Teilmarkt                                 | Ausschreibungen | Anteil | je Monat |
|-------------------------------------------|-----------------|--------|----------|
| Reinigung insgesamt                       | 2.862           | 76 %   | 238      |
| darunter Gebäude- und Unterhaltsreinigung | 2.380           | 63 %   | 198      |
| Wartung der Haustechnik                   | 426             | 11 %   | 36       |
| Winterdienst                              | 385             | 10 %   | 32       |
| Grünflächenpflege                         | 144             | 4 %    | 12       |
| Immobilien- und Objektmanagement          | 22              | 1 %    | 2        |

### EINORDNUNG

Große Teilmärkte bieten viele Gelegenheiten, ziehen aber auch mehr Wettbewerber an. Kleinere, spezialisierte Teilmärkte eignen sich besonders für Anbieter mit klarem Profil, weil dort Fachkompetenz stärker ins Gewicht fällt.

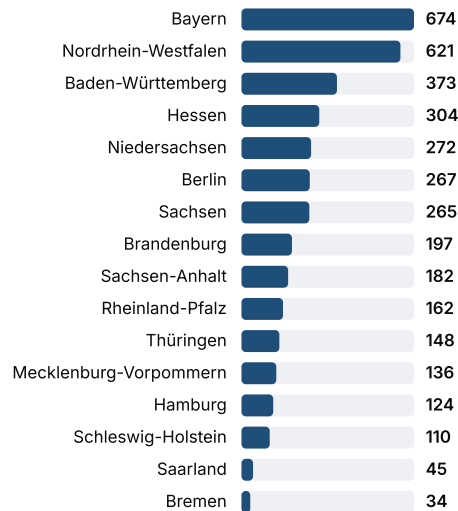
## 05 · REGIONALE VERTEILUNG

## Bayern führt die Nachfrage an

Absolut liegen die bevölkerungsreichen Länder vorn. Bezogen auf die Einwohnerzahl zeigt sich, wo die Ausschreibungsdichte besonders hoch ist: an der Spitze steht Sachsen-Anhalt mit 8,5 Ausschreibungen je 100.000 Einwohner.

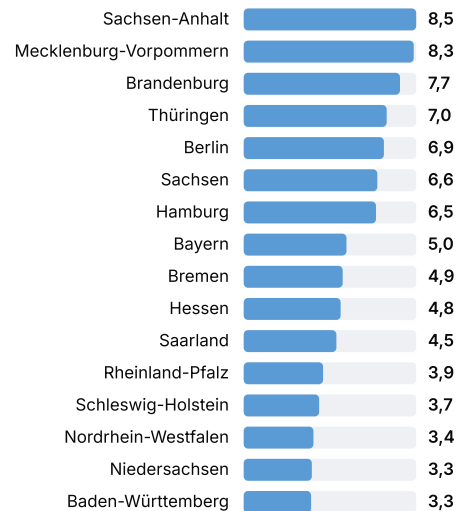
### Ausschreibungen je Bundesland

Anzahl nach Erfüllungsort



### Je 100.000 Einwohner

Ausschreibungsdichte



### EINORDNUNG

Die regionale Verteilung folgt im Kern der Wirtschaftskraft und dem Sitz großer Auftraggeber. Für regional tätige Anbieter lohnt sich der Blick auf die Dichte: Länder mit vielen Ausschreibungen je Einwohner bieten kurze Wege zu einem überdurchschnittlich aktiven Markt.

Einwohnerzahlen: Statistisches Bundesamt, Bevölkerungsstand 2023, gerundet. Bekanntmachungen mit mehreren Erfüllungsorten zählen in jedem genannten Land.

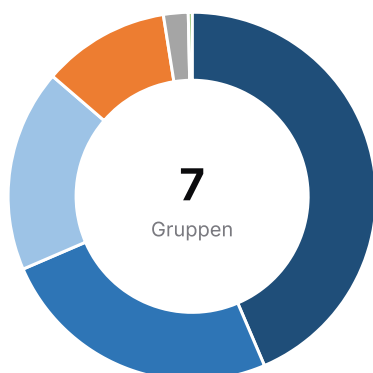
## 06 · NACHFRAGER UND VERFAHREN

## Wer ausschreibt und wie

91 % der ausgewerteten Zuschläge stammen aus offenen Verfahren, an denen sich jedes geeignete Unternehmen beteiligen kann. 13 % der Ausschreibungen sind als Rahmenvereinbarung angelegt, 47 % enthalten Lose, die ausdrücklich für kleine und mittlere Unternehmen geeignet sind.

### Auftraggeber

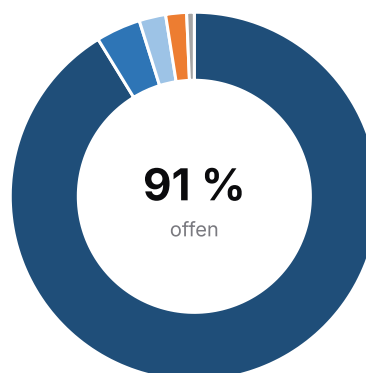
Anteil an den Zuschlägen der Stichprobe



|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Kommunen                             | 44 % |
| Länder                               | 25 % |
| Bund                                 | 18 % |
| Öffentliche Unternehmen und Sektoren | 11 % |
| Sonstige                             | 2 %  |
| Auftraggebergemeinschaften           | 0 %  |

### Verfahrensarten

Anteil an den Zuschlägen der Stichprobe



|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Offenes Verfahren                              | 91 % |
| Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb  | 4 %  |
| Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb | 2 %  |
| Nicht offenes Verfahren                        | 2 %  |
| Sonstige Verfahren                             | 1 %  |

### Die Verfahrensarten kurz erklärt

#### Offenes Verfahren

Jedes Unternehmen kann ein Angebot abgeben. Eignung und Angebot werden zusammen geprüft.

#### Nicht offenes Verfahren

Erst Teilnahmewettbewerb, dann geben ausgewählte Unternehmen ein Angebot ab.

#### Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb

Ausgewählte Unternehmen verhandeln mit dem Auftraggeber über Angebote, häufig bei komplexen Leistungen.

#### Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb

Direkte Verhandlung mit einem oder wenigen Unternehmen, nur in begründeten Ausnahmefällen.

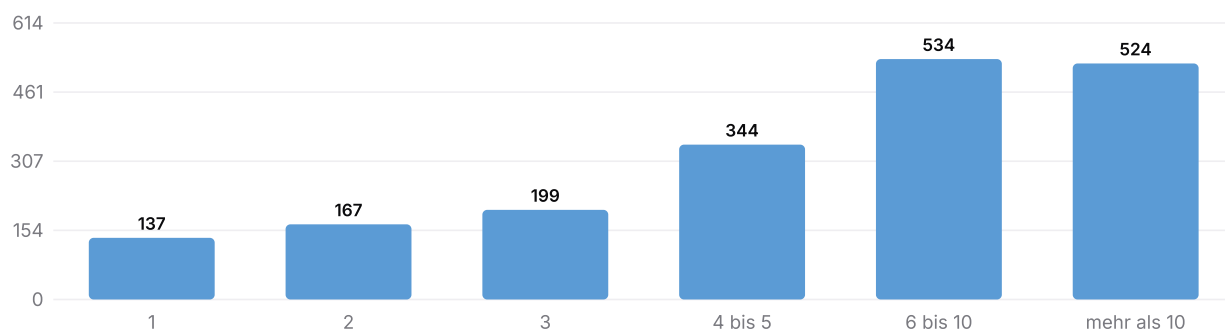
## 07 · WETTBEWERBSINTENSITÄT

## Im Schnitt 7,7 Angebote je Los

Die Zahl der eingegangenen Angebote ist der direkteste Maßstab für den Wettbewerb. Der Median liegt bei 6 Angeboten. 7 % der Lose erhielt genau ein Angebot, dort entscheidet allein die eigene Eignung.

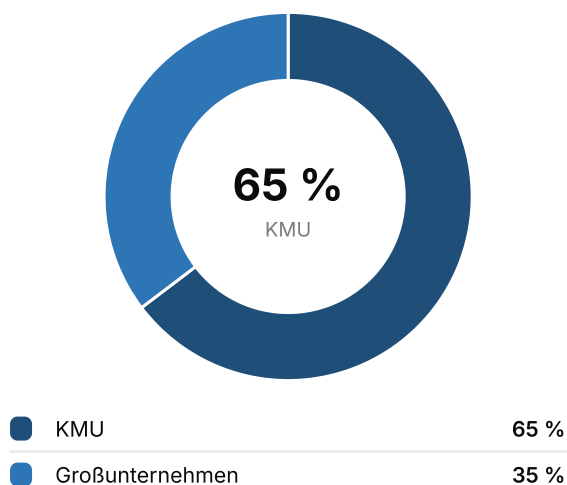
### Lose nach Zahl der Angebote

Anzahl Lose in der Zuschlagsstichprobe



### Auftragnehmer nach Größe

Zuschläge mit bekannter Unternehmensgröße



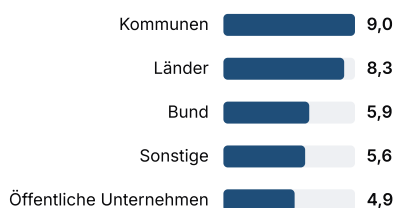
### Angebote je Los nach Verfahrensart

Durchschnitt, mindestens 12 Lose je Gruppe



### Angebote je Los nach Auftraggeber

Durchschnitt, mindestens 12 Lose je Gruppe



### EINORDNUNG

Ein Durchschnitt von 7,7 Angeboten bedeutet: Der Zuschlag entscheidet sich über Preis und Qualität im direkten Vergleich, eine sorgfältige Auswahl der passenden Lose spart viel Aufwand. Offene Verfahren ziehen die meisten Angebote an, Verfahren mit Teilnahmewettbewerb begrenzen das Feld bereits vor der Angebotsphase.

## 08 · FÜHRENDE AUFTRAGNEHMER

## Ein breit verteilter Anbietermarkt

In der Stichprobe erhielten 885 verschiedene Unternehmen Zuschläge. Die zehn häufigsten Auftragnehmer vereinen 14 % aller Zuschläge, der Markt ist damit wenig konzentriert.

### Häufigste Auftragnehmer

Anzahl Zuschlagsbekanntmachungen in der Stichprobe (1.200 Bekanntmachungen)

| Rang | Unternehmen                                           | Zuschläge |
|------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 1    | Piepenbrock Dienstleistungen GmbH + Co. KG            | 39        |
| 2    | Wackler Service Group GmbH & Co. KG                   | 39        |
| 3    | Gies Dienstleistungen GmbH                            | 38        |
| 4    | Apleona Infra Services GmbH                           | 38        |
| 5    | Peter Schneider Gebäudedienstleistungen GmbH & Co. KG | 21        |
| 6    | Veolia Solutions Deutschland GmbH                     | 17        |
| 7    | Lavette GmbH                                          | 17        |
| 8    | Serval Gebäudemanagement und Industrietechnik GmbH    | 14        |
| 9    | GFG Gesellschaft für Gebäudedienste GmbH & Co. KG     | 14        |
| 10   | ISD Immobilien Service Deutschland GmbH & Co. KG      | 13        |
| 11   | HT Service GmbH                                       | 13        |
| 12   | Stölting GmbH Reinigung und Service                   | 12        |
| 13   | Klüh Cleaning GmbH                                    | 11        |
| 14   | Prior & Peußner GmbH u. Co. KG                        | 11        |
| 15   | TIP-TOP Dienstleistungen GmbH                         | 10        |

**885**

verschiedene Auftragnehmer in der Stichprobe

**69 %**

davon mit genau einem Zuschlag

**7 %**

Anteil der drei häufigsten Auftragnehmer

Namen wie in den Bekanntmachungen veröffentlicht, Schreibvarianten zusammengeführt. Die Rangfolge beruht auf der Stichprobe und ist als Orientierung zu verstehen.

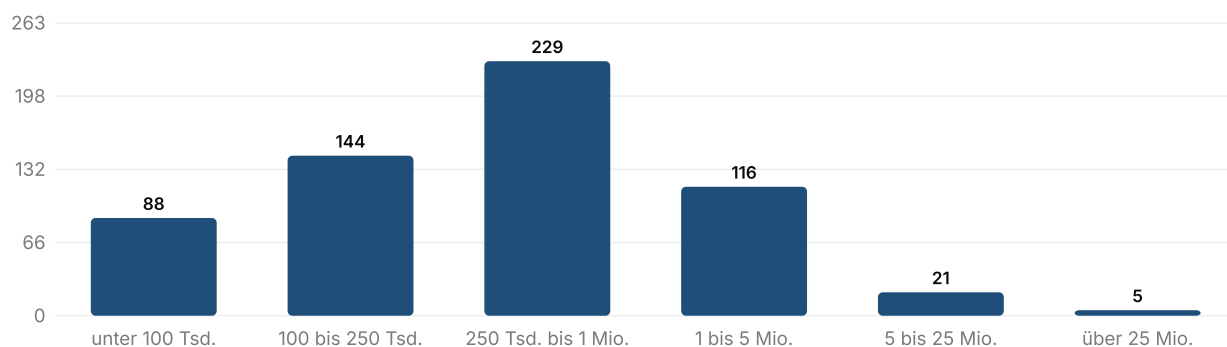
## 09 · AUFTRAGSWERTE

## Mittlerer Zuschlagswert: 358 Tsd. €

Die Hälfte der Zuschläge liegt zwischen 164 Tsd. € und 946 Tsd. €. Hochgerechnet ergibt sich ein dokumentiertes Zuschlagsvolumen in der Größenordnung von 1,8 Mrd. €.

### Zuschläge nach Wertklasse

Anzahl Bekanntmachungen mit Zuschlagswert in der Stichprobe (603)

**164 Tsd. €**

unteres Quartil

**358 Tsd. €**

Median

**946 Tsd. €**

oberes Quartil

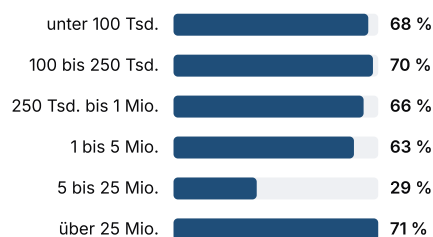
### Median-Zuschlagswert nach Auftraggeber

mindestens 10 Zuschläge je Gruppe



### KMU-Anteil nach Wertklasse

Anteil der Zuschläge an KMU in Prozent



Zuschlagswerte ohne Umsatzsteuer, wie in den Bekanntmachungen angegeben. Rahmenverträge mit ihrem Höchstwert. Werte unter 1.000 Euro und über 2 Mrd. Euro wurden als nicht plausibel ausgeschlossen.

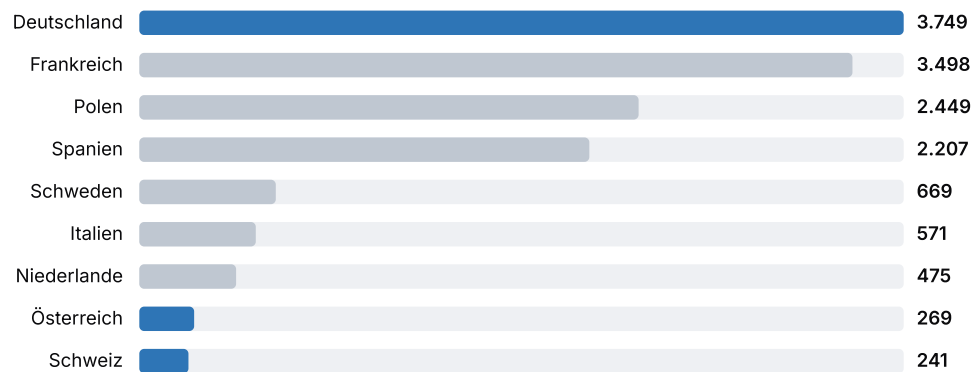
## 10 · EUROPÄISCHER VERGLEICH

## Deutschland auf Rang 1 in Europa

Im Vergleich ausgewählter europäischer Länder liegt Deutschland bei den EU-weiten Ausschreibungen im Bereich Facility Management auf Rang 1. Für Anbieter aus dem deutschsprachigen Raum sind Österreich und die Schweiz naheliegende Ergänzungsmärkte.

### EU-weite Ausschreibungen nach Land

Anzahl nach Erfüllungsort, Oktober 2025 bis September 2026



### CHANCEN IM DEUTSCHSPRACHIGEN RAUM

Österreich und die Schweiz bieten vergleichbare Vergabekulturen, Deutsch als Verfahrenssprache und kurze Wege. validait bindet neben TED auch die österreichischen und schweizerischen Plattformen ein, darunter [data.gv.at](https://data.gv.at), das Bieterportal von ÖBB und ASFINAG und [simap.ch](https://simap.ch).

Die Veröffentlichungspraxis unterscheidet sich zwischen den Ländern, etwa bei der Losaufteilung und der Nutzung nationaler Portale. Der Vergleich zeigt daher die EU-weite Sichtbarkeit, nicht den gesamten nationalen Markt. Die Schweiz veröffentlicht ihre Ausschreibungen vorrangig auf [simap.ch](https://simap.ch).

## 11 · RAHMENBEDINGUNGEN UND TRENDS

## Was den Markt prägt

### Tariftreue und Mindestlöhne

In der Gebäudereinigung gelten allgemeinverbindliche Branchenmindestlöhne. Hinzu kommen Tariftreueregelungen in Bund und Ländern, die bei der Kalkulation zwingend zu berücksichtigen sind.

### Leistungsverzeichnisse und Kennziffern

Reinigungsleistungen werden über Flächen, Reinigungsintervalle und Leistungskennziffern beschrieben. Plausible Leistungswerte entscheiden über Wirtschaftlichkeit und Qualität.

### Losbildung nach Objekten

Auftraggeber teilen größere Bestände in Lose nach Gebäuden, Regionen oder Leistungsarten. Das öffnet Ausschreibungen für regionale Anbieter.

### Trends

#### Qualität messbar machen

Qualitätskontrollen nach festen Systemen und Vertragsstrafen bei Mängeln gewinnen an Bedeutung.

#### Integrierte Leistungen

Auftraggeber bündeln Reinigung, Hausmeisterdienst und Technik häufiger in umfassenden Verträgen.

#### Nachhaltigkeit

Umweltfreundliche Reinigungsmittel und ressourcenschonende Verfahren werden häufiger gefordert.

#### Fachkräfte

Die Personalgewinnung prägt Kalkulation und Leistungsfähigkeit der Anbieter.

## 12 · HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

## So erschließen Sie den Markt

Aus den Marktdaten und den Rahmenbedingungen leiten sich konkrete Schritte für Facility-Management-Dienstleister ab.

- 01 Leistungskennziffern realistisch ansetzen und im Angebot nachvollziehbar begründen.
- 02 Tariftreue- und Mindestlohnvorgaben je Bundesland in der Kalkulation abbilden.
- 03 Lose nach Region und Kapazität auswählen, statt große Gesamtpakete zu verfolgen.
- 04 Qualitätssicherung mit Kontrollsystem und Berichtswesen als Stärke darstellen.
- 05 Objektbegehungen nutzen, wenn sie angeboten werden.
- 06 Laufzeiten bestehender Verträge für die Planung von Folgeausschreibungen beobachten.

**WIE VALIDAIT UNTERSTÜTZT**

validait findet passende Ausschreibungen in 54 Vergabeportalen, prüft die Vergabeunterlagen gegen Ihr Unternehmensprofil und zeigt zu jedem Kriterium die Fundstelle. So entscheiden Sie in Minuten, welche Ausschreibungen sich lohnen. Kostenlos testen unter [www.validait.de](http://www.validait.de).

## 13 · METHODIK, GLOSSAR UND HINWEISE

## Begriffe und Hinweise

| Begriff                 | Bedeutung                                                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| TED                     | Tenders Electronic Daily, die Datenbank des Amtsblatts der EU für öffentliche Aufträge     |
| CPV                     | Gemeinsames Vokabular für öffentliche Aufträge, EU-weite Klassifikation der Leistungen     |
| Aufruf zum Wettbewerb   | Bekanntmachung, mit der ein Auftraggeber Angebote oder Teilnahmeanträge anfordert          |
| Zuschlagsbekanntmachung | Veröffentlichung über die Vergabe eines Auftrags mit Auftragnehmer und Wert                |
| Los                     | Teil eines Auftrags, der getrennt vergeben werden kann                                     |
| Rahmenvereinbarung      | Vertrag, aus dem während der Laufzeit Einzelaufträge abgerufen werden                      |
| KMU                     | Kleine und mittlere Unternehmen nach EU-Definition, hier laut Angabe in der Bekanntmachung |
| Median                  | Wert, der die geordneten Daten in zwei gleich große Hälften teilt                          |
| Erfüllungsort           | Ort, an dem die Leistung erbracht wird, nach NUTS-Regionen                                 |

### Datenstand

Abfrage über die öffentliche Suchschnittstelle von TED im Oktober 2026. Zeitraum der Veröffentlichung: Oktober 2025 bis September 2026, Vorjahresvergleich Oktober 2024 bis September 2025.

### Haftungsausschluss

Diese Studie wurde mit Sorgfalt erstellt. Sie beruht auf öffentlich zugänglichen Daten, deren Vollständigkeit und Richtigkeit validait nicht garantieren kann. Die Angaben dienen der Orientierung und ersetzen keine rechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung.

### Herausgeber

validait, Löffler & Tradler GbR, Innstraße 22, 83022 Rosenheim · kontakt@validait.de · www.validait.de