

Dienstleistungen entlang des Gebäudezyklus

Q3 2026

LSJ-Branchenanalyse (Kurz-Version)

LSJ Advisory

Dienstleistungen entlang des Gebäudezyklus vereinen vielfältige Geschäftsmodelle mit attraktiven M&A-Potenzialen

Executive Summary

- Der Markt für gebäudebezogene Dienstleistungen ist volkswirtschaftlich und ökologisch hochrelevant, leistet einen wesentlichen Beitrag zu Wirtschaftsleistung und Beschäftigung in der DACH-Region und stellt zugleich einen zentralen Hebel für die Dekarbonisierung des Gebäudebestands dar
- Mit dem „LSJ Building Lifecycle“ haben wir ein ganzheitliches Konzept zur Abbildung des Marktes entwickelt, das 7 Subsektoren von Architektur & Engineering über Bau, technische Gebäudeausrüstung („TGA“) und Außen- & Innenausbau bis zu Betrieb, Schadensanierung & Schädlingsbekämpfung sowie Abbruch, Entsorgung & Verwertung umfasst
- Die Unterlage analysiert die 7 Subsektoren mit Schwerpunkt auf der DACH-Region und vergleicht Geschäftsmodelle, Marktgrößen, Wachstumstreiber und operative Charakteristika; Transaktionsaktivität und gelistete Vergleichsunternehmen werden ergänzend auf europäischer Ebene betrachtet
- Viele der B2B-Geschäftsmodelle sind personalintensiv sowie vergleichsweise Asset-light und profitieren von strukturellen Wachstumstreibern wie Dekarbonisierung & energetischer Sanierung, Klimawandel, Digitalisierung, Urbanisierung und Kreislaufwirtschaft; zugleich erhöht der strukturelle Wandel der deutschen Industrie die relative Attraktivität des Sektors, dessen Konsolidierung insbesondere von Finanzinvestoren, aber auch von Strategen vorangetrieben wird
- LSJ verfügt über umfassende M&A-Erfahrung in allen 7 betrachteten Subsektoren und verbindet diese mit einer fundierten Sektoreinschätzung, insbesondere hinsichtlich der Attraktivität und Herausforderungen der Geschäftsmodelle, Bewertungsniveaus, Deal Aktivität sowie unterschiedlicher Konsolidierungs- und Plattformstrategien

Der Gebäudesektor ist wirtschaftlich hochrelevant und steht zugleich vor erheblichem Transformationsbedarf

Der Gebäudesektor in der DACH-Region

Wirtschaftliche Relevanz		Transformationsbedarf	
~4,5%	**Anteil am DACH-BIP** Hohe volkswirtschaftliche Bedeutung	~54 Mio.	**Wohnungen im Bestand** Großer Gebäudebestand
>600 Mrd. EUR	**Umsatz** Breit adressierbarer Markt	~60%	**Aller Gebäude vor 1980 errichtet** Hoher Modernisierungsbedarf
~3,3 Mio.	**Erwerbstätige** Personalintensive Wertschöpfung	~115 Mio. t	**Gebäudeemissionen p.a.** Hoher Handlungsdruck bei Emissionen
~444.000	**Unternehmen** Hohe Fragmentierung	~15 %	**der kompletten DACH-Emissionen** Zentraler Hebel für die Dekarbonisierung

Quelle(n): Bundesamt für Statistik (BFS); Bundesamt für Umwelt (BAFU); Eurostat; Statistik Austria; Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Statistisches Bundesamt; Umweltbundesamt Deutschland; Umweltbundesamt Österreich

Strictly Confidential | ©2026 LSJ.Advisory


LSJ. Advisory
1
Architektur- & Ingenieurdienst-leistungen
2
Baudienst-leistungen
3
Technische Gebäudeaus-rüstung
4
Außen- & Innenausbau-arbeiten
5
Facility & Property Management
6
Schaden-sanierung & Schädlings-bekämpfung
7
Abbruch, Entsorgung & Verwertung

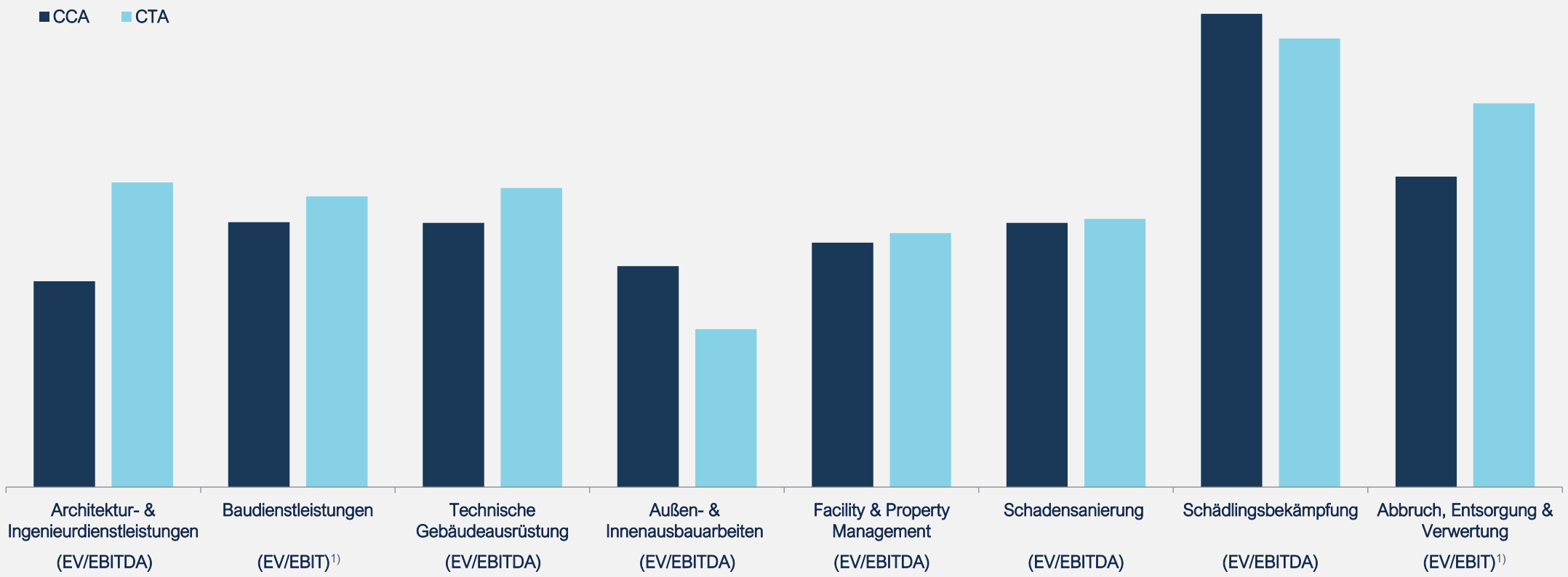
Entlang des Gebäudezyklus variieren Akteure, Erlösmodelle und Marktvolumen

	Phase 1 · Planung, Bau & Modernisierung				Phase 2 · Betrieb		Phase 3 · Abbruch
	Architektur & Ingenieurdienstleistungen	Baudienstleistungen	Technische Gebäudeausrüstung	Außen- & Innenausbauarbeiten	Facility & Property Management	Schadensanierung & Schädlingsbekämpfung	Abbruch, Entsorgung & Verwertung
Marktakteure	▪ Architekten ▪ Ingenieurbüros ▪ Spezialisierte Fachplaner	▪ Projektabwickler ▪ Bauausführende Unternehmen ▪ Spezialbau-unternehmen ▪ Baulogistiker	▪ HVAC-R-Spezialist ▪ Elektro-Techniker ▪ Sanitär-Techniker ▪ Sicherheits-Techniker ▪ MSR-Spezialist	▪ Innenausbau-Spezialist ▪ Außenausbau-spezialist	▪ Facility Manager ▪ Hausverwalter	▪ Schadensanierer ▪ Schädlingsbekämpfer	▪ Abbruchbetriebe ▪ Entsorger ▪ Recycler
Beispielhafte Anbieter[1]							
Erlösmodelle	▪ HOAI-/ frei vereinbares Honorar ▪ Projektpauschale ▪ Rahmenvertrag	▪ Einheitspreis / Aufmaß ▪ Pauschalpreis ▪ Nachträge	▪ Einheitspreis / Aufmaß ▪ Pauschalpreis ▪ Wartungs- / Servicevertrag	▪ Einheitspreis / Aufmaß ▪ Pauschalpreis ▪ Rahmenvertrag	▪ Servicevertrag ▪ Management-Verwaltungsgebühr ▪ Zusatzleistung	▪ Projektvergütung / (Versicherer)-Rahmenvertrag ▪ Servicevertrag / Einzelauftrag	▪ Abbruch: Projektvergütung ▪ Entsorgung: Gebühr ▪ Verwertung: Materialverkauf
Marktvolumen[1]	~112 Mrd. EUR	~225 Mrd. EUR	~76 Mrd. EUR	~82 Mrd. EUR	~98 Mrd. EUR	~2,8 Mrd. EUR[2] ~1,3 Mrd. EUR[3]	~23 Mrd. EUR

Anmerkung(en): 1) Bezogen auf den DACH-Markt, 2) Zahl bezieht sich auf den Schadensanierungsmarkt, 3) Zahl bezieht sich auf den Schädlingsbekämpfungsmarkt

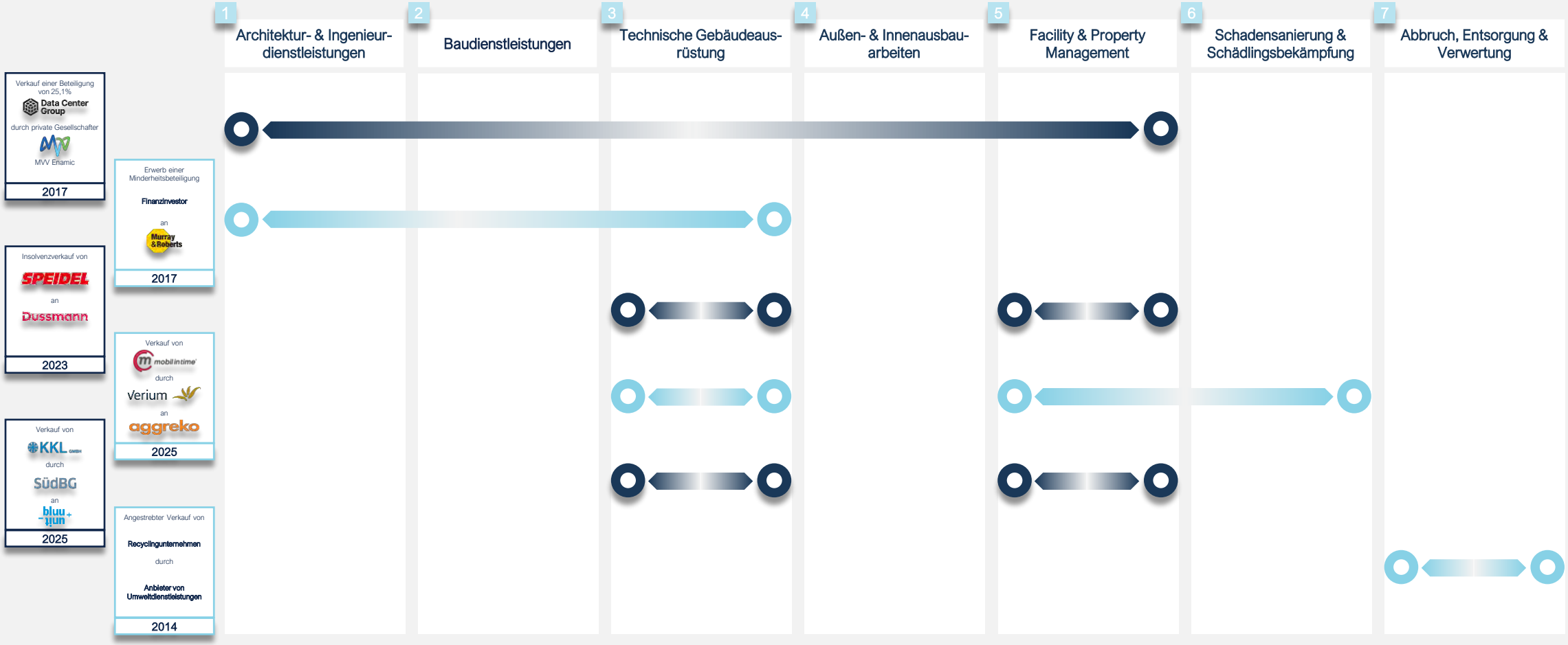
Die Bewertung unterscheidet sich nach Subsektor – insbesondere Schädlingsbekämpfung erzielt attraktive Multiples

Bewertungsniveaus entlang des LSJ Building Lifecycle



Anmerkung(en): CCA zum 30.06.2026, CTA: Median der Transaktionen der letzten 10 Jahre, 1) Aufgrund der Abschreibungsintensität dieses Sektors wurde auf EBIT statt auf EBITDA abgestellt
Quelle(n): Capital IQ, LSJ Advisory Analyse

LSJ verfügt über Transaktionserfahrung entlang des gesamten Gebäudelebenszyklus



Anmerkung(en): Enthält Transaktionen, die bei vorherigen Arbeitgebern durchgeführt wurden

LSJ Advisory ist die führende Boutique mit langjähriger Sektorkompetenz im Bereich Business Services und Industrial Tech & Automation

Business Services

- Building Lifecycle Services
- IT & Digital Services
- Equipment-as-a-Service
- Infrastructure Services
- Human Capital Management Services
- Consulting & Advisory



Industrial Tech

- Industrial Digital Solutions
- Industrial Automation
- Warehouse Automation
- Engineered Products & Technologies
- Mobility Tech
- Med-Tech & Health

Wir legen Wert auf den permanenten Dialog mit Strategen innerhalb unserer Sub-Sektor Coverage.
Dadurch gewährleisten wir aktuelles Wissen rund um die strategischen Initiativen und erhalten ein starkes Netzwerk an Investoren.

LSJ Subsektor Coverage: Business Services

Building Lifecycle Services



- Architektur- & Ingenieurdienst-leistungen
- Baudienstleistungen
- Technische Gebäudeausrüstung
- Außen- & Innenausbauarbeiten
- Facility & Property Management
- Schadensanierung & Schädlingsbekämpfung
- Abbruch, Entsorgung & Verwertung

IT & Digital Services



- IT Consulting
- SAP / ERP Consulting
- Managed IT / Cloud
- Cyber Security
- Digital Transformation
- Digital / Performance Marketing
- Tech-enabled Healthcare Services

Equipment-as-a-Service



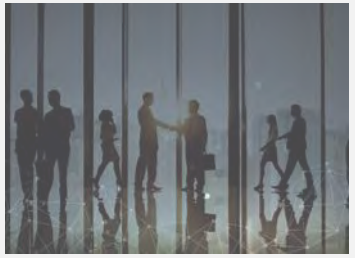
- Baugeräte & Sicherheitslösungen
- Mobile Energie-, Klima- & Pumpenlösungen
- Temporäre Raum- und Infrastrukturlösungen
- Industrie-, Material-Handling- & Spezialausrüstung
- Nutzfahrzeuge & Transport-Ausrüstung
- Ladungsträger & Mehrwegverpackungen

Infrastructure Services



- Energie- & Versorgungs-infrastruktur
- Telekommunikations- & digitale Infrastruktur
- Verkehrs- & Mobilitätsinfrastruktur
- Wasser- & Abwasserinfrastruktur
- Erneuerbare Energie- & Ladeinfrastruktur
- Kommunale Infrastruktur- & Umweltdienstleistungen

Human Capital Management Services



- Zeitarbeit
- Personalvermittlung
- Human Resources Outsourcing & Consulting
- Personalentwicklung

Consulting & Advisory



- Unternehmensberatung
- Steuerberatung
- Wirtschaftsprüfung
- Energy / ESG Consulting
- Procurement / Einkauf

Für einen weiterführenden Austausch zu den Entwicklungen im Building Lifecycle Services Markt und relevanten Transaktionsthemen stehen wir gerne zur Verfügung.

Strictly Confidential | ©2026 LSJ.Advisory

LSJ Advisory Sektor-Experten



Fabian Walisch
Managing Director

+49 (0) 171 3140 266
fabian.walisch@lsj-advisory.com



Tobias Ramminger
Managing Partner

+49 (0) 151 10365634
tobias.ramminger@lsj-advisory.com

LSJ. Advisory ist eine Advisory-Boutique im Herzen von Frankfurt am Main und bietet maßgeschneiderte M&A und Corporate Finance Beratungsleistungen.

Als Berater aus Leidenschaft übernehmen wir Verantwortung und verstehen uns als verlässliche und starke Persönlichkeit an der Seite unserer Kunden. Mittelstandsaffin, dynamisch und kundennah sind wir der ideale Partner für Unternehmen, Unternehmer und Finanzinvestoren. Wir begleiten unsere Kunden umfänglich bei ihren Vorhaben rund um Unternehmensverkäufe, -Käufe und -Beteiligungen.

Unsere Berater sind mit 20 Jahren Branchenerfahrung Experten auf ihrem Gebiet. Wir haben Gesellschafter bei Unternehmensnachfolgen begleitet, Private Equity im Rahmen von Buy & Build Stories erfolgreich unterstützt sowie Unternehmen bei Carve-outs oder als Käufer beraten.

Wir legen großen Wert auf Sektor-Kompetenz und fokussieren uns auf die Bereiche Business Services und Industrial Tech.

Strictly Confidential | ©2026 LSJ.Advisory