

Gebäudereinigung in Österreich 2023

Kurzfassung

Oktober 2023

Zur Studie

Diese Studie wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte übernimmt die KMU Forschung Austria jedoch keine Gewähr. Eine Haftung der KMU Forschung Austria und der Autorinnen und Autoren ist somit ausgeschlossen.

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Art von Nachdruck, Vervielfältigung, Verbreitung, Wiedergabe, Übersetzung oder Einspeicherung und Verwendung in Datenverarbeitungssystemen, und sei es auch nur auszugsweise, ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der KMU Forschung Austria oder des Auftraggebers der Studie gestattet.

Auftraggeber

Wirtschaftskammer Österreich - Bundesinnung der Chemischen Gewerbe und der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger

Verfasser*innen

KMU Forschung Austria
 Gußhausstraße 8, A-1040 Wien

Karin Gavac (Projektleitung)

Simon Pröll

Tatjana Zlatev

Internes Review

Thomas Oberholzner

Rückfragen

Karin Gavac

Tel.: +43 1 505 97 61 -28

k.gavac@kmuforschung.ac.at

Die KMU Forschung Austria ist Mitglied bei:



Die vorliegende Kurzfassung beinhaltet die zentralen Ergebnisse einer Analyse der Branchenstruktur, der wirtschaftlichen Situation, der Wettbewerbssituation, der Arbeitsmarktsituation sowie von rechtlichen und administrativen Themen der Gebäudereinigungsunternehmen. Die Studie wurde auf der Basis von sekundärstatistischen Analysen sowie einer Online-Unternehmensbefragung erstellt.

1 | Die Gebäudereinigung im Überblick

Die Mitgliederstatistik der Wirtschaftskammer Österreich weist für die Berufsgruppen „Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger“ sowie „Hausbetreuungstätigkeiten (Hausbesorger, Hauservice)“ per Jahresende 2022 mehr als **13.200 aktive Mitglieder** aus. Seit 2018 ist diese Zahl um rund 27 % gestiegen. Etwa 16 % der Berufsgruppenmitglieder sind den Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereinigern zuzuordnen.

In der allgemeinen Gebäudereinigung¹ sind die Anzahl der Beschäftigten und die Umsätze nach Rückgängen im Corona-Jahr 2020 (im Vergleich zu 2019) in den 2021 und 2022 wieder angestiegen.

- Laut Abschätzungen der KMU Forschung Austria² hat sich die Anzahl der **Beschäftigten** in der allgemeinen Gebäudereinigung im Jahr 2022 auf rund **62.800** erhöht. Beim Großteil der Mitarbeiter*innen (rd. 87 % bzw. 57.200) handelt es sich um Arbeiter*innen.
- Der **Umsatz** der Unternehmen, die schwerpunktmäßig in der allgemeinen Gebäudereinigung tätig sind, belief sich 2022 auf knapp € 2,7 Mrd³. Rd. 85 % bzw. **€ 2,3 Mrd** davon wurden tatsächlich mit Reinigungstätigkeiten erzielt⁴.

Beim größten Teil der Gebäudereinigungsunternehmen handelt es sich um Kleinunternehmen, mit weniger als zehn Beschäftigten (2020 laut Statistik Austria: 71 %). Die **Großunternehmen** mit 250 und mehr Beschäftigten machen zwar nur 2 % der Unternehmen aus, bieten jedoch **60 % aller Beschäftigten** einen Arbeitsplatz und erwirtschaften **60 % der Umsatzerlöse**. Damit ist die Branche deutlich größer strukturiert als die marktorientierte Wirtschaft⁵, in der lediglich 34 % der Beschäftigten sowie 37 % der Umsätze auf Großbetriebe entfallen.

Die meisten Unternehmen in der allgemeinen Gebäudereinigung haben ihren Sitz in **Wien** (2020 laut Statistik Austria: 37 %). Diese beschäftigen 45 % der Mitarbeiter*innen und erzielen etwa die Hälfte der Umsätze der Branche.

¹ Definition nach ÖNACE 2008: 81.21 Allgemeine Gebäudereinigung

² Abschätzung der KMU Forschung Austria auf Basis von Daten aus der Leistungs- und Strukturstatistik 2020 der Statistik Austria sowie der Arbeitsmarktdatenbank (AMS, BMAW), Stand Mai 2023

³ Abschätzung der KMU Forschung Austria auf Basis von Daten aus der Leistungs- und Strukturstatistik 2020 sowie der Konjunkturerhebung der Statistik Austria, Stand Mai 2023

⁴ Abschätzung der KMU Forschung Austria auf Basis einer Unternehmensbefragung der WKO

⁵ Gesamtwirtschaft ohne Land- und Forstwirtschaft und persönliche Dienstleistungen (genauer: Abschnitte B bis N sowie Abteilung 95 der ÖNACE 2008)

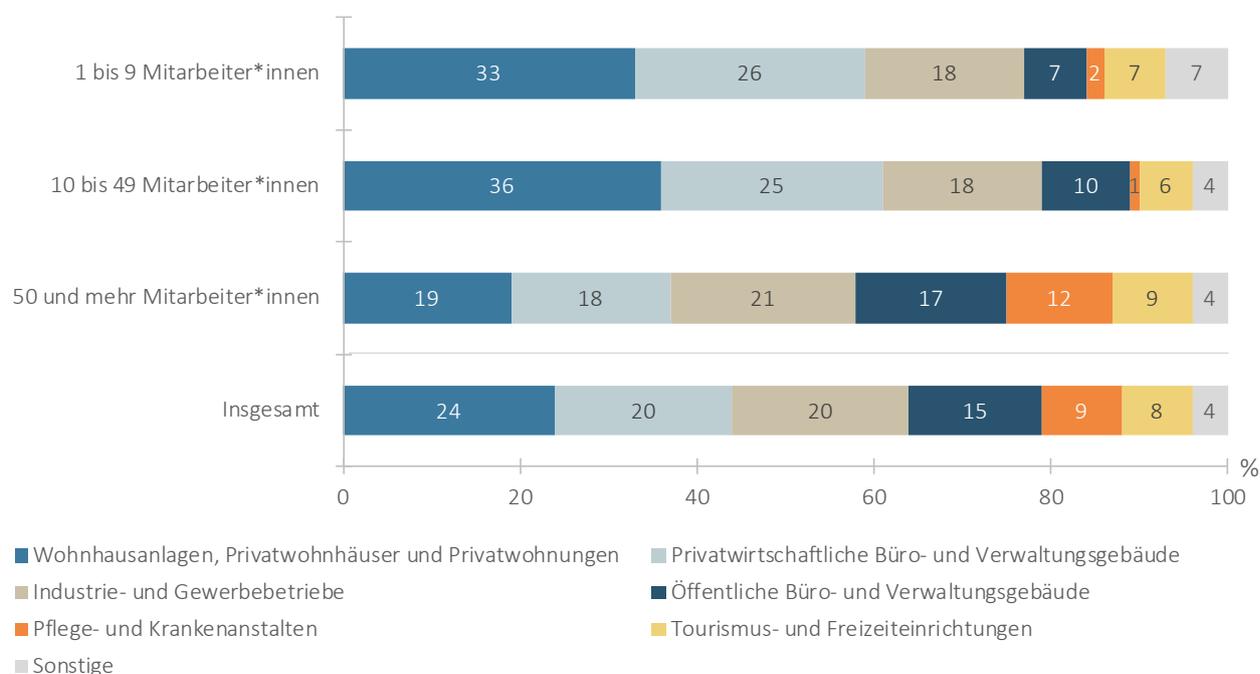
2 | Aktuelle wirtschaftliche Situation

Nach **Kundenobjekten** differenziert entfielen im Jahr 2022 laut Befragung die meisten Umsätze (24 %) auf Wohnhausanlagen, Privatwohnhäuser und Privatwohnungen, gefolgt von privatwirtschaftlichen Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Industrie- und Gewerbebetrieben (jeweils 20 %).

Hierbei zeigen sich deutliche Unterschiede nach der **Unternehmensgröße**. Bei den größeren Unternehmen mit 50 oder mehr Mitarbeiter*innen machen jene Objektkategorien, für die üblicherweise Ausschreibungen stattfinden (Pflege- und Krankenanstalten sowie öffentliche Büro- und Verwaltungsgebäude), im Durchschnitt einen wesentlich größeren Anteil am Umsatz aus als bei Unternehmen mit bis zu 49 Mitarbeiter*innen. Bei Kleinst- und Kleinbetrieben entfällt mindestens ein Drittel der Umsätze auf Wohnhausanlagen, Privatwohnhäuser und Privatwohnungen.

In Bezug auf das **geografische Geschäftsumfeld** zeigen die Umfrageergebnisse, dass die österreichischen Gebäudereinigungsunternehmen vorwiegend lokal agieren. Im Durchschnitt erzielten die befragten Unternehmen im Jahr 2022 82 % ihres Umsatzes im Bundesland des Hauptsitzes.

Anteil der Umsätze in der allgemeinen Gebäudereinigung im Jahr 2022 nach Kundenobjekten in %, nach Beschäftigtengrößenklassen



Quelle: KMU Forschung Austria, Befragung 2023

Die österreichischen Unternehmen sind derzeit mit **hohen Kostensteigerungen** konfrontiert. Auch die Löhne und Gehälter für Mitarbeiter*innen sind stärker als in den Vorjahren erhöht worden. Da die Personalkosten in der Gebäudereinigungsbranche den größten Kostenblock verursachen, stellen die Lohnerhöhungen die Unternehmen vor große finanzielle Herausforderungen. Die Personalkosten bei typischen Gebäudereinigungsunternehmen machten im Jahr 2020/21 rund 75 % der Gesamtkosten aus. Im Zusammenhang mit den Personalkosten sind auch die Fremdleistungen mit durchschnittlich 8 % der Gesamtkosten zu sehen, da diese im Wesentlichen die Personalkosten von beauftragten Subunternehmer*innen aus der Branche der allgemeinen Gebäudereinigung beinhalten.⁶

⁶ Quelle: KMU Forschung Austria, Bilanzdatenbank, Stand Juli 2022

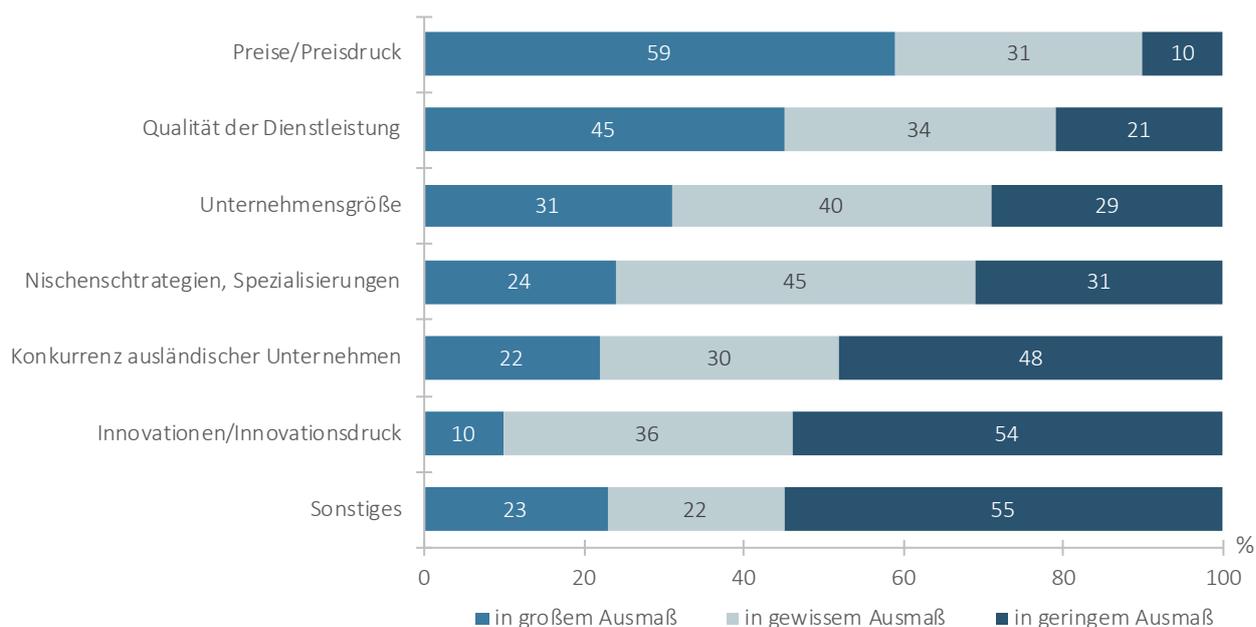
Es stellt sich die Frage, ob die Kostensteigerungen in den **Preisen** untergebracht werden können. 18 % der Unternehmen geben in der Befragung an, ihre gestiegenen Kosten gänzlich an die Kund*innen weitergeben zu können, 26 % können dies zumindest größtenteils. Der größte Anteil der befragten Unternehmen (37 %) kann die Kostensteigerungen teilweise weitergeben. Die verbleibenden Unternehmen können dies nur in geringem Ausmaß (14 %) oder gar nicht (5 %).

3 | Zur Wettbewerbssituation

Die allgemeine Gebäudereinigung ist durch eine vergleichsweise **hohe Gründungsquote** (2020: 8,3 % versus 5,4 % in der gesamten marktorientierten Wirtschaft), aber auch durch eine überdurchschnittlich **hohe Schließungs-** (2020: 5,9 % versus 4,1 %) und **Insolvenzquote** (2022: 5,1 % versus 0,8 %) gekennzeichnet.⁷

Das **Wettbewerbsgeschehen** einer Branche wird typischerweise von einer Vielzahl an Faktoren bestimmt. Beinahe 60 % der befragten Unternehmen identifizieren die Preise bzw. den Preisdruck als Faktor, welcher die Wettbewerbssituation in großem Ausmaß kennzeichnet. Die Qualität der Dienstleistung steht an zweiter Stelle (45 % der Unternehmen), gefolgt von der Unternehmensgröße (31 %).

Ausmaß, in dem die jeweiligen Faktoren die Wettbewerbssituation in der Branche kennzeichnen, Anteil der Unternehmen der allgemeinen Gebäudereinigung in %



Quelle: KMU Forschung Austria, Befragung 2023

29 % der befragten Unternehmen der Gebäudereinigung nehmen an **öffentlichen Ausschreibungen** teil. Der Anteil der Unternehmen steigt mit der Größenklasse: Während bei Unternehmen mit weniger als 10 Mitarbeiter*innen unter 20 % an öffentlichen Ausschreibungen teilnehmen, liegt der Anteil bei den Unternehmen mit 50 und mehr Mitarbeiter*innen bei 47 %. Die Hauptgründe für eine Nicht-Teilnahme liegen laut den Umfrageteilnehmer*innen am hohen Preisdruck, der harten Konkurrenz, der Komplexität der Ausschreibungsverfahren, dem fehlenden notwendigen Wissen sowie dem nötigen Personalstock.

⁷ Quellen: Statistik Austria, Kreditschutzverband von 1870 (Sonderauswertung), Eurostat, Stand Mai 2023

4 | Beschäftigung

Rd. 59 % der selbstständig und unselbstständig Beschäftigten arbeiten **Teilzeit** (Basisjahr 2020). Damit ist die Teilzeitquote deutlich höher als in der gesamten marktorientierten Wirtschaft (rd. 26 %) und in anderen Dienstleistungsbereichen, wie dem Einzelhandel (rd. 49 %) oder der Gastronomie (43 %). Knapp jede/r Fünfte Teilzeitbeschäftigte in der Gebäudereinigung ist geringfügig beschäftigt.

Ebenfalls charakteristisch für die Branche ist ein **hoher Frauenanteil**, welcher 2022 bei 70 % lag. Im Vergleich dazu, beträgt der Anteil der Frauen in der gesamten marktorientierten Wirtschaft rd. 39 %. Im Einzelhandel und der Gastronomie beläuft sich dieser Anteil auf jeweils rd. 71 %.

Zudem ist der Anteil der Arbeitnehmer*innen, die eine **ausländische Staatsbürgerschaft** haben, in der Gebäudereinigung (2022: 69 %) deutlich höher als in der marktorientierten Wirtschaft (28 %).

Merkmale der Beschäftigung in der allgemeinen Gebäudereinigung, 2022

	Allgemeine Gebäudereinigung	Marktorientierte Wirtschaft ¹
Teilzeitquote ² (2020)	59%	26%
Frauenanteil ³	70%	39%
Anteil von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft ^{3/4}	69%	28%

¹ Gesamtwirtschaft ohne Land- und Forstwirtschaft und persönliche Dienstleistungen (genauer: Abschnitte B bis N sowie Abteilung 95 der ÖNACE 2008)

² Als Teilzeitbeschäftigte gelten selbstständig und unselbstständig Beschäftigte, deren normale Arbeitszeit kürzer als die reguläre (kollektivvertraglich festgelegte volle Normalarbeitszeit) ist. Darunter sind alle Formen der Teilzeitarbeit zu verstehen (z. B. Halbtagsbeschäftigung, Beschäftigung an einem, zwei oder drei Tagen in der Woche usw.) sowie geringfügig Beschäftigte. Nicht einbezogen sind zeitweilig Vollbeschäftigte sowie Personen, die wegen Urlaub, Krankheit oder aus sonstigen Gründen vorübergehend keine volle Arbeitszeit erreichen (Definition: Statistik Austria).

³ Anteil an den unselbstständig Beschäftigten

⁴ Die Staatsbürgerschaft ist jene, die zum Beginn der Tätigkeit im derzeitigen Unternehmen bestanden hat.

Gliederung nach ÖNACE 2008 (81.21 Allgemeine Gebäudereinigung)

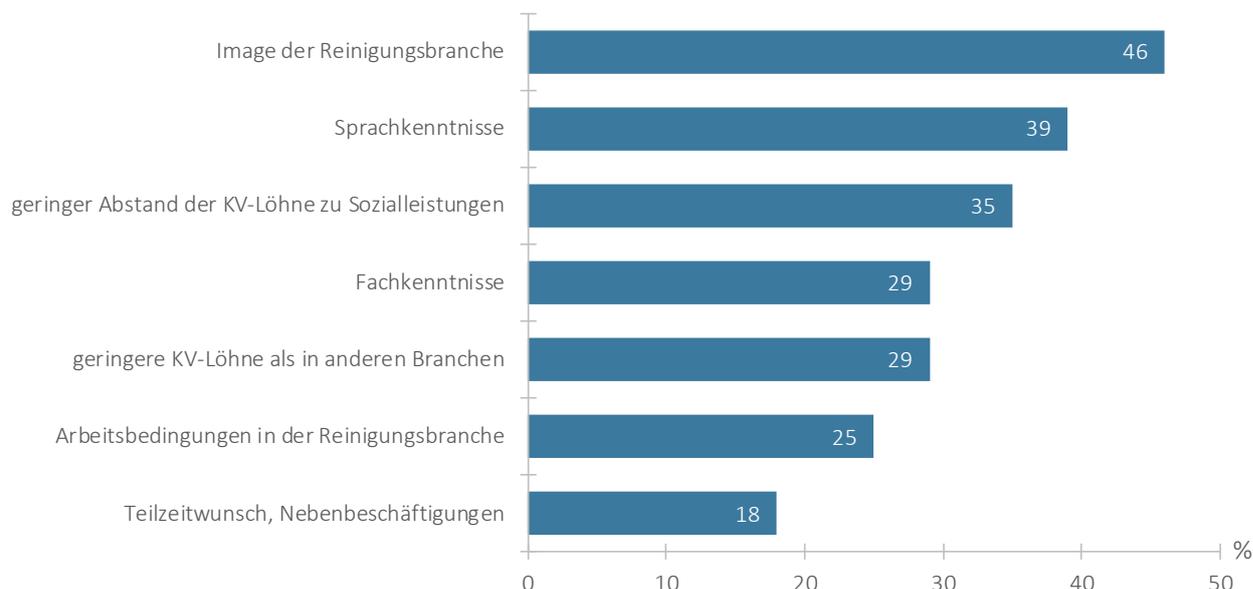
Quellen: Statistik Austria, Arbeitsmarktdatenbank (AMS, BMAW), Stand Mai 2023

In Bezug auf die höchste abgeschlossene **Ausbildung** der unselbstständig Beschäftigten zeigen sich zwischen der allgemeinen Gebäudereinigung und der gesamten marktorientierten Wirtschaft ebenfalls deutliche Unterschiede. In der Gebäudereinigung verfügt der bei Weitem höchste Anteil der Mitarbeiter*innen maximal über einen Pflichtschulabschluss (54 %). In der marktorientierten Wirtschaft haben die meisten Beschäftigten eine Lehre abgeschlossen (38 %).⁸

Die Branche ist mit einem hohen **Arbeitskräftemangel** konfrontiert. **82 %** der Unternehmen finden derzeit **keine ausreichend** große **Anzahl an Beschäftigten**. Hauptgründe hierfür sind das Image der Reinigungsbranche (46 % der Nennungen), die Sprachkenntnisse (39 %) sowie der geringe Abstand der KV-Löhne zu den Sozialleistungen (35 %). Rund **90 %** der Unternehmen mussten in Folge eines Mangels an Arbeitskräften bereits **Aufträge ablehnen**.

⁸ Quelle: Arbeitsmarktdatenbank (AMS, BMAW), Stand Mai 2023

Herausforderungen bei der Rekrutierung von Arbeitskräften in der allgemeinen Gebäudereinigung, Anteil der Unternehmen in %



Mehrfachnennungen möglich

Quelle: KMU Forschung Austria, Befragung 2023

Die Suche nach Arbeitskräften wird durch ein im Vergleich zu den Vorjahren deutlich **niedrigeres Arbeitskräfteangebot** erschwert. Die Anzahl der offenen Stellen hat sich zwischen 2017 und 2022 auf mehr als 2.600 (Jahresdurchschnitt) verdoppelt, während die Anzahl der Arbeitslosen im gleichen Zeitraum um 12 % auf rd. 13.800 im Jahr 2022 zurückgegangen ist. Im Jahresdurchschnitt 2022 entfielen in der allgemeinen Gebäudereinigung somit rund 5 arbeitslos gemeldete Personen auf eine offene Stelle (=Stellenandrangsziffer). Im Jahr 2017 lag dieser Wert noch bei 12. Zudem weist die Gebäudereinigung eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation auf.⁹

Schulungsmaßnahmen werden von drei Viertel der befragten Unternehmen der Gebäudereinigung angeboten, am häufigsten Fachkurse zur Reinigung (92 % der Betriebe mit Schulungsmaßnahmen) bzw. zum Reinigungsmaterial (83 %). Rund 40 % der Beschäftigten nehmen pro Jahr an Schulungsmaßnahmen teil.

Für die Gewinnung von neuen Mitarbeiter*innen setzen die Unternehmen unterschiedliche **Anreize**. Drei Viertel der Unternehmen bieten höhere Löhne als im Kollektivvertrag vorgesehen, 58 % eine flexiblere Zeiteinteilung. Beide Maßnahmen werden von Kleinst- und Kleinbetrieben mit weniger als 50 Beschäftigten häufiger genannt als von Mittel- und Großbetrieben mit 50 und mehr Arbeitnehmer*innen. 55 % aller Unternehmen werben mit Firmenevents, wie einem Sommerfest oder einer Weihnachtsfeier. Sprachkurse, Prämien, eine zumindest anteilmäßige Bezahlung der Fahrtkosten sowie Gesundheitsprogramme stellen ebenfalls Anreize dar.

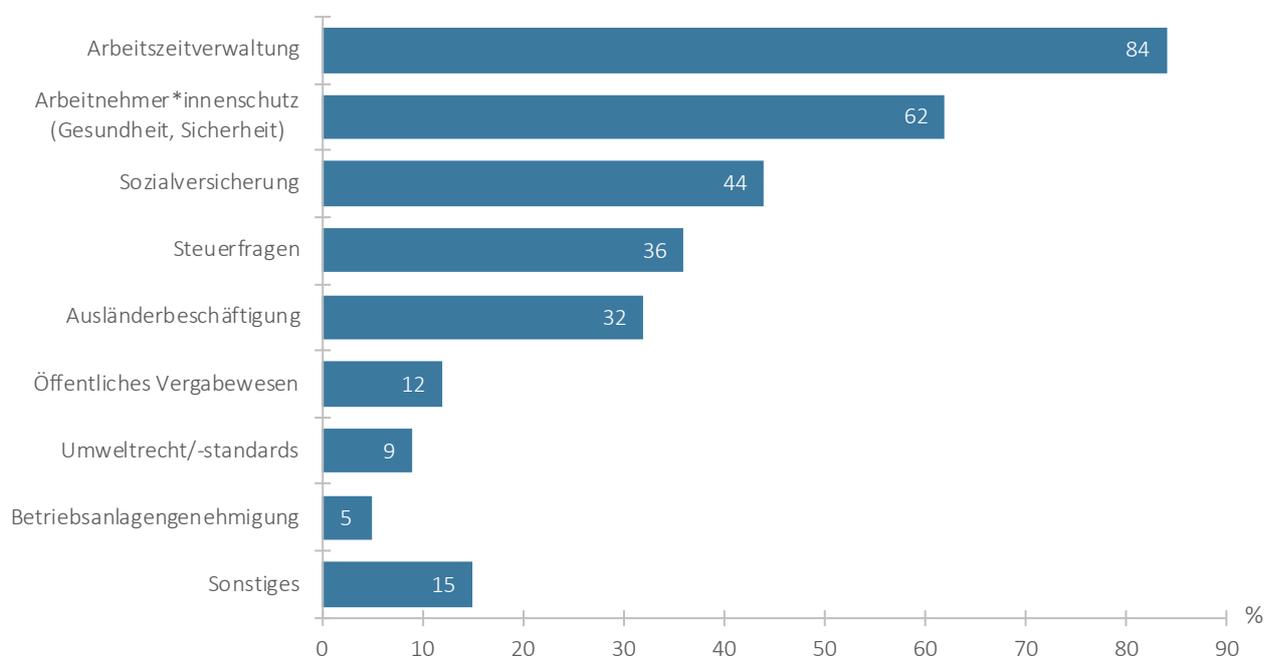
⁹ Quelle: Arbeitsmarktdatenbank (AMS, BMAW), Stand Mai 2023

5 | Rechtliche und administrative Themen

Die Unternehmer*innen wurden nach den Unternehmensbereichen mit dem höchsten **rechtlichen bzw. administrativen Aufwand** gefragt. Danach wurde ausgewertet wie oft ein Unternehmensbereich unter den Top-3 genannt wurde. Für 84 % der befragten Unternehmen ist die Arbeitszeitverwaltung einer der drei Bereiche mit dem größten Arbeitsaufwand. Für 62 % trifft dies auf den Arbeitnehmer*innenschutz zu. Von 44 % wurden Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Sozialversicherung genannt, von 36 % Steuerangelegenheiten. Für 32 % liegt das Thema Ausländerbeschäftigung unter den Top-3 Unternehmensbereichen mit dem größten Arbeitsaufwand.

Im Bereich der Arbeitszeitverwaltung ist es laut der Auskunft von Expertinnen und Experten eine häufige Herausforderung, die Kundenvorgaben und die Personalplanung in Einklang zu bringen. Bei der Frage nach sonstigen rechtlichen oder administrativen Bereichen, welche in den Unternehmen großen Arbeitsaufwand verursachen, konnte der großen Mehrheit der Antworten ein Personalbezug - wie etwa Recruiting und Einschulung oder die Einhaltung des Arbeitszeitgesetzes - zugeordnet werden.

Unternehmensbereiche mit dem höchsten rechtlichen/administrativen Arbeitsaufwand, Anteil der Unternehmen der allgemeinen Gebäudereinigung in %



Anmerkung: Die Unternehmen wurden gebeten die Unternehmensbereiche nach dem Aufwand/der Arbeitsbelastung zu reihen. In der Grafik wird der Anteil der Unternehmen dargestellt, der den Arbeitsaufwand für den jeweiligen Unternehmensbereich unter den Top 3 genannt hat.

Quelle: KMU Forschung Austria, Befragung 2023

6 | Hinweise zur Methodik

Die vorliegende Studie **definiert** die Branche der Gebäudereinigung im Sinne der Klasse 81.21 (ÖNACE 2008). Danach umfasst die allgemeine Gebäudereinigung die allgemeine Reinigung von Gebäuden aller Art, wie Büros, Häuser und Wohnungen, Fabriken, Geschäfte, Anstaltsgebäude, allgemeine Reinigung von sonstigen Geschäfts- und Arbeitsräumen sowie Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten. Diese Tätigkeiten betreffen in der Regel die Innenreinigung, wobei auch die Reinigung angrenzender Außenflächen wie Fenster und Fußwege eingeschlossen sein kann.

Für die Darstellung der Struktur und Entwicklung der allgemeinen Gebäudereinigung werden zahlreiche **Sekundärstatistiken** herangezogen. Als Hauptquelle für die allgemeine Struktur dient die Leistungs- und Strukturstatistik der Statistik Austria. Detaillierte Daten zum Arbeitsmarkt werden aus der Arbeitsmarktdatenbank des AMS und BMAW entnommen. Weitere Quellen sind die Statistik zur Unternehmensdemografie von Eurostat bzw. der Statistik Austria, die Konjunkturerhebung Dienstleistungen der Statistik Austria sowie eine Sonderauswertung der Insolvenzstatistik des Kreditschutzverbandes 1870.

Methodische Basis bildet neben sekundärstatistischen Analysen eine **Online-Befragung** von Mitgliedsbetrieben der Wirtschaftskammer in der Berufsgruppe Gebäudereinigung. Diese wurde im April 2023 durchgeführt und an 1.154 Unternehmen in dieser Branche versendet. 187 Fragebögen wurden ausgefüllt und konnten in die Auswertung eingezogen werden, dies entspricht einem Rücklauf von 16 %.

