

ESG-Report 2025

Das ESG-Quality-Ranking
aus Sicht der Auftraggeber
November 2025





Vorwort

zur 3. Auflage des ESG-Reports

Das Thema ESG prägt die Immobilienbranche seit Jahren – doch der anfängliche Hype ist einer pragmatischeren Haltung gewichen. Zwischen komplexer Regulatorik, steigendem Datenbedarf und anhaltendem Fachkräftemangel steht die Branche vor der Aufgabe, Nachhaltigkeit effizient, umsetzbar und wirtschaftlich zu verankern.

Der **ESG-Report 2025** zeigt, wo die Unternehmen aktuell stehen:

Die Umsetzung schreitet voran, bleibt jedoch von strukturellen und personellen Engpässen geprägt. Viele Akteure nutzen Zertifizierungs- und Scoringmodelle, doch die Integration in Prozesse und Systeme ist noch nicht flächendeckend gelungen. Zugleich wird ESG zunehmend Teil bestehender Organisationsstrukturen – ein Zeichen für mehr Routine, aber auch für Kostendruck in der gesamten AM-PM-FM-Kette.

Zentrale Bestandteile des diesjährigen Reports sind:

- **ESG-Quality-Rankings**
sie geben transparenten Einblick, wie Auftraggeber die Qualität und Leistungsfähigkeit ihrer Dienstleister im ESG-Kontext bewerten.
- **Dienstleister-Steckbriefe**
sie zeigen Strategien, Maßnahmen und Kompetenzen der führenden Marktakteure – kompakt, vergleichbar und praxisnah.

Mit diesem Bericht möchten wir Orientierung schaffen, aktuelle Entwicklungen einordnen und Best Practices sichtbar machen.

Der ESG-Report 2025 versteht sich als Plattform für den Dialog zwischen Investoren, Eigentümern und Dienstleistern – mit dem Ziel, die ESG-Transformation realistisch, effizient und gemeinsam voranzutreiben.

Ihr BMC-Team

Ab Seite 06

THE BEST

Wer sind die besten ESG-Dienstleister /Marken? Was sind ihre Stärken und Schwächen?



Ab Seite 36

BIG PICTURE

Wie entwickelt sich der Markt? Welche Trends bewegen die Unternehmen?



Ab Seite 54

PROVIDER

Was bieten die unterschiedlichen Anbieter und wer sind Ihre Kunden?



AGENDA

01 THE BEST

Top-Four-Ranking und Kompetenzveränderung

02 BIG PICTURE

Markttrends

03 HOW?

Methodik und Motivation des Reports

04 PROVIDER

Steckbriefe der Dienstleister

05 WHO

Herausgeber & Autoren: Bell Management Consultants

Management Summary (1 /2)

Aktuelles Marktgeschehen

Die dritte Ausgabe unseres ESG-Reports zeigt: Angesichts zunehmender Regulierung, knapper Ressourcen und klarer Renditeziele richtet sich der Blick aller Marktteilnehmer stärker auf das Machbare: Priorisiert werden vor allem Maßnahmen, bei denen ESG-Wirkung und wirtschaftlicher Nutzen zusammenfallen.“

ESG als Qualitätsmaßstab

Nachhaltigkeit bleibt ein zentrales Kriterium für Investoren, Banken und Eigentümer. ESG gilt zunehmend als Qualitätsmerkmal von Immobilien – Zertifikate sind dabei oft repräsentativ, aber nur dann wirkungsvoll, wenn sie in messbare Verbesserungen übersetzt werden.

Pragmatische Umsetzung unter Kostendruck

Personelle Engpässe, Datenlücken und steigende Kosten entlang der AM-PM-FM-Kette bremsen die Dynamik. Viele Unternehmen integrieren ESG-Aufgaben in bestehende Strukturen und konzentrieren sich auf Maßnahmen mit klarer Rendite- oder Effizienzperspektive.

Regulatorik und Reporting setzen den Rahmen

Der Druck durch Berichtspflichten und Offenlegungsverordnungen wächst weiter. ESG-Reporting entwickelt sich zum zentralen Steuerungsinstrument – weniger als Selbstzweck, sondern als Werkzeug, um Transparenz, Vergleichbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu verbinden.

ESG bleibt ein Thema mit Substanz

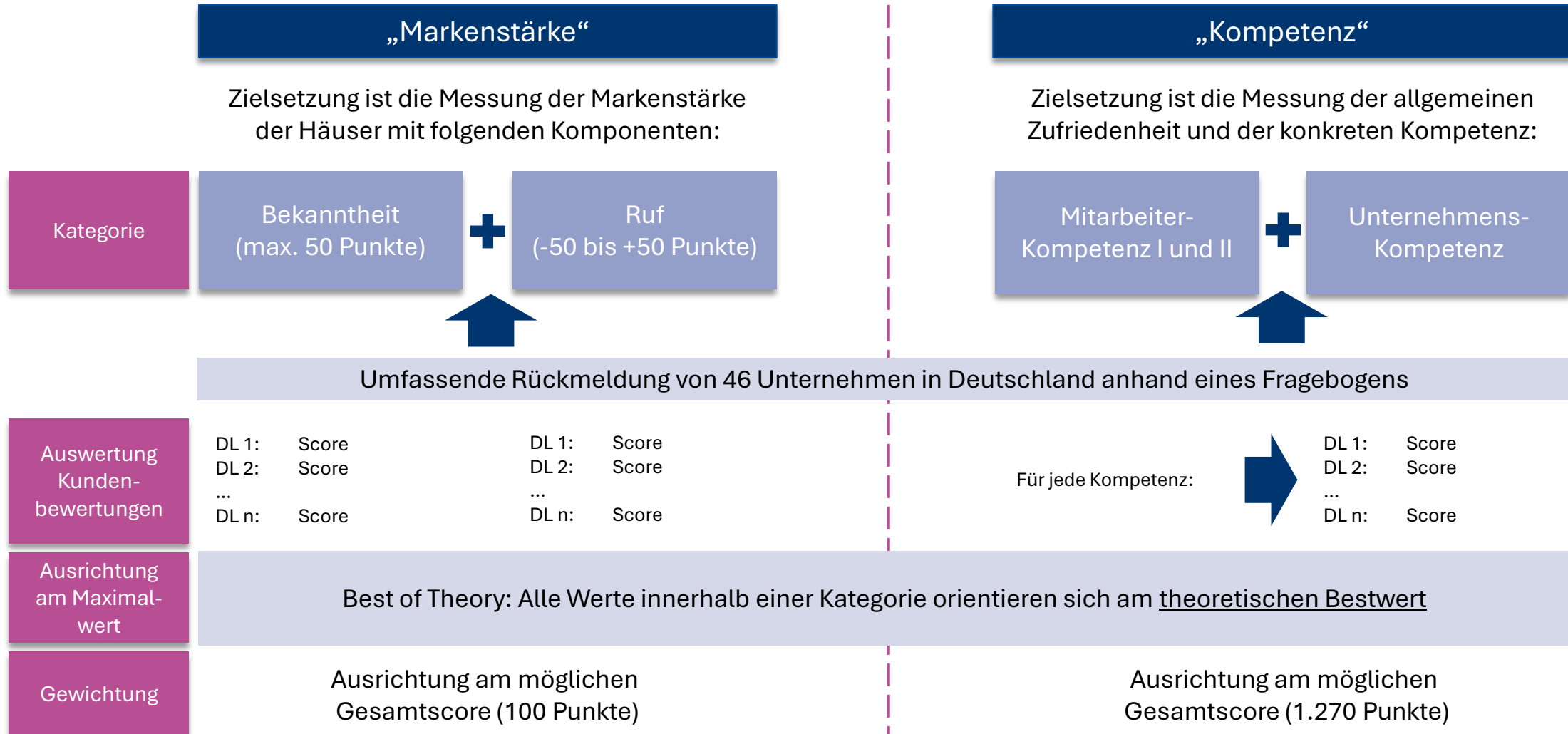
Auch wenn der Enthusiasmus abnimmt, bleibt ESG ein entscheidender Treiber für Qualität, Vertrauen und Wertentwicklung in der Branche – nicht als Trend, sondern als Maßstab für zukunftsfähiges Handeln.



THE BEST

Top-Four-Ranking
und Erkenntnisse zur Kompetenzveränderung

Bewertung der ESG-Dienstleister in zwei Rankings



THE BEST KOMPETENZRANKING

Veränderungen aus Bestandshalter- und
Investorensicht

Lesebeispiel

Kompetenz - Ranking

#	Digitale Lösungspartner	Strategische Lösungspartner	Operative Lösungspartner	Facility Management Lösungspartner
01				
02				
03				
04				

Platzierung im Rahmen der jeweiligen Fachbereich-spezifischen Auswertung.

Fachbereich

Aus Platzgründen werden die Namen der Unternehmen verkürzt dargestellt

Da der Score-Rang gerundet ist, ist es möglich, dass Unternehmen mit einem gleichen Score-Rang unterschiedlich platziert sind.

Hinweis:

- Maximale Punktzahl im Kompetenz-Ranking: 1.270.
- Nicht in der Tabelle aufgeführte Unternehmen konnten mangels ausreichender Rückmeldungen nicht bewertet werden oder liegen auf nachrangigen Plätzen.

Die kompetentesten ESG-Dienstleister 2025

Wuest Partner, EHTW und Goldbeck steigen an die Spitze, aedifion verteidigt Platz 1

#	Digitale Lösungspartner		Strategische Lösungspartner		Operative Lösungspartner		Facility Management Lösungspartner	
	Unternehmen	Punktzahl	Unternehmen	Punktzahl	Unternehmen	Punktzahl	Unternehmen	Punktzahl
01	aedifion	1.107	Wuest Partner	1.089	EHTW	1.077	GOLDBECK	1.125
02	Predium	1.021	Agradblue	1.087	Lins Recycling	1.066	ENGIE	993
03	Meteoviva	1.020	Drees & Sommer	1.082	Wattline	842	Apleona	887
04	Deepki	1.016	Westbridge	1.007	ista	835	WISAG	839

Hinweis:



- Maximale Punktzahl im Kompetenz-Ranking: 1.270.
- Nicht in der Tabelle aufgeführte Unternehmen konnten mangels ausreichender Rückmeldungen nicht bewertet werden oder liegen auf nachrangigen Plätzen.

THE BEST MARKENSTÄRKERANKING

Wer sind die bekanntesten
ESG-Dienstleister am Markt?

Markenstärke

Top 10 Rangliste Gesamt / Top 5 je Cluster



Hinweis:

- Maximale Punktzahl für Bekanntheit: 50, für Ruf: -50 bis +50.
- Maximale Punktzahl für Score: 100.

#	ESG-Dienstleister	Bekannt-heit	Ruf	Score	Score Vorjahr	+/-
01	Deepki	42	28	70	63	↑
02	Alle Infos in der Vollversion	46	22	68	-	↑
		40	28	68	-	↑
		46	20	66	62	↑
05		37	27	64	49	↑

#	ESG-Dienstleister	Bekannt-heit	Ruf	Score	Score Vorjahr	+/-
06	Alle Infos in der Vollversion	44	18	62	53	↑
07		40	20	60	47	↑
08		35	23	58	49	↑
09		37	18	55	50	↑
		40	15	55	49	↑

#	Digitaler Dienstleister	Score
01	Deepki	70
02	Alle Infos in der Vollversion	64
03		60
04		55
		55

#	FM-Dienstleister	Score
01	Alle Infos in der Vollversion	62
02		52
03		50
05		49

#	Operativer Dienstleister	Score
01	Alle Infos in der Vollversion	68
		68
03		66
04		58
05		44



- Bekanntheit und Ruf können von allen Befragungsteilnehmern bewertet werden.
- Abfrage erfolgte gestützt.

THE BEST KOMPETENZEN

Veränderungen aus Bestandshaltersicht

Management Summary – Mitarbeiter Kompetenz

Entwicklung der Mitarbeiter-Kompetenzen in den letzten 3 Jahren

Die Ergebnisse zeigen: Das Kompetenzniveau der ESG-Dienstleister bleibt insgesamt solide, entwickelt sich aber in einigen Bereichen leicht rückläufig.

Besonders positiv werden Freundlichkeit, Kontinuität und Zuverlässigkeit bewertet – sie bilden die Basis stabiler Kundenbeziehungen.

Deutlich schwächer schneiden Reaktionszeit, Erreichbarkeit und proaktive Kommunikation ab. Diese Felder weisen auf organisatorische Defizite und fehlende Prozessstrukturen hin.

Strategische Lösungsanbieter überzeugen mit hoher Beratungs- und Kommunikationskompetenz, während operative und FM-Dienstleister in der Umsetzung hinterherhinken.

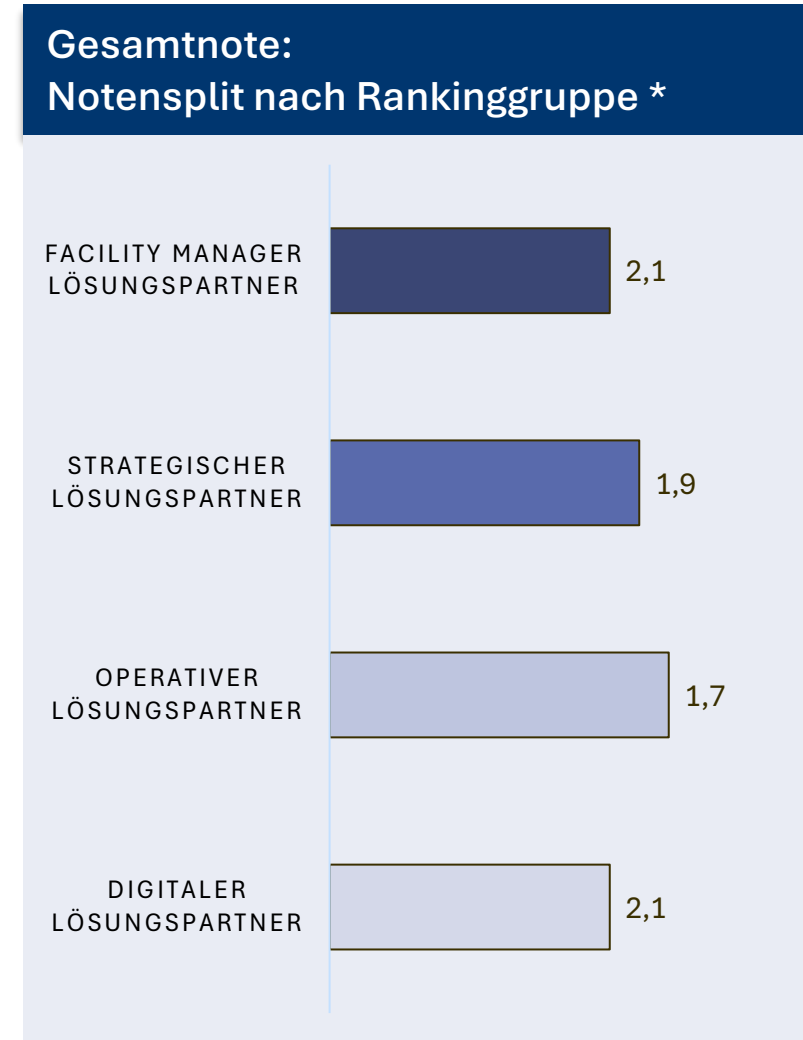
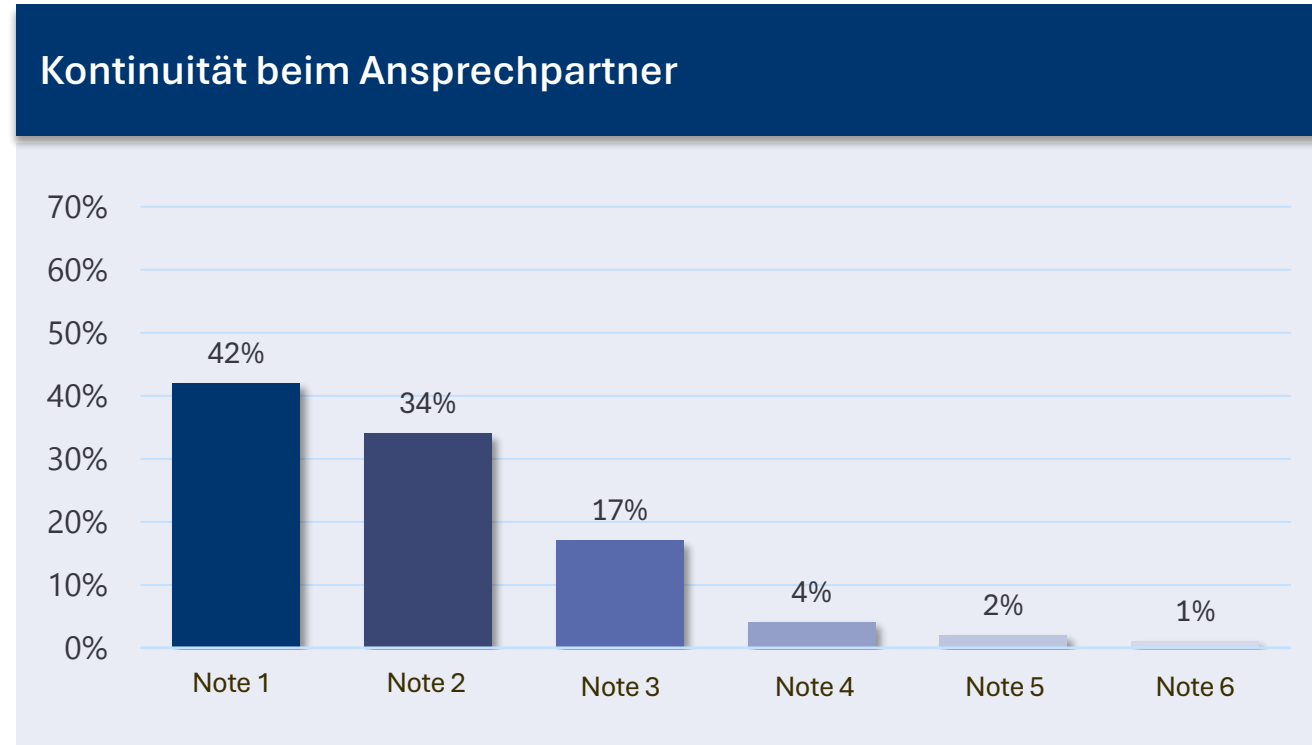
Insgesamt zeigt sich: Mitarbeiterkompetenz wird zunehmend zum Erfolgsfaktor im ESG-Kontext. Künftig sind gezielte Investitionen in Qualifizierung, Prozessklarheit und Führung notwendig, um Kundenerwartungen dauerhaft zu erfüllen.



Bewertungen der Kompetenzfelder im Schulnotensystem

Mitarbeiter Kompetenz

1. Kompetenzfeld: Kontinuität beim Ansprechpartner



* Wertungen ausschließlich von den Rankinggruppen zuordbaren Dienstleistern

BIG PICTURE

Markttrends



Themenvielfalt im Fokus der Banken

Energiemanagement TOP-Thema

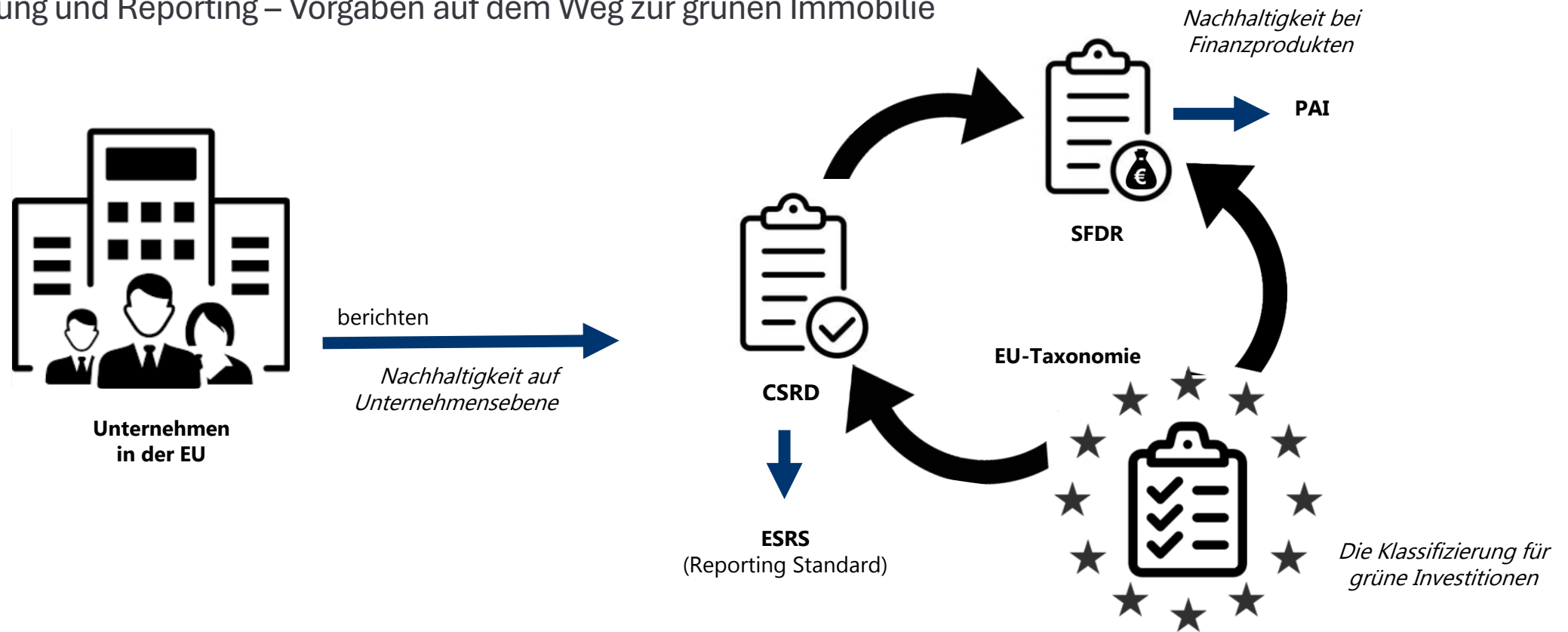


Hinweis:
Mehrfachnennungen möglich

Welche ESG-Themen fokussieren die Banken, mit denen Sie im Gespräch sind?		
#	Themen	Verteilung Nennungen
01	Energieeffizienz / -Ausweis / -Verbrauch	22%
02	Alle Infos in der Vollversion	18%
03		17%
04		13%
05		9%
06		7%
07		6%
08		5%

Zentrale EU-Vorgaben für nachhaltige Immobilien

Regulierung und Reporting – Vorgaben auf dem Weg zur grünen Immobilie



Die Folie zeigt das Zusammenspiel zentraler EU-Regulierungen auf dem Weg zur „grünen Immobilie“. Unternehmen in der EU berichten ihre Nachhaltigkeitsdaten gemäß CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) auf Basis der ESRS-Standards. Diese Informationen fließen in die SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) ein, die Transparenz über Nachhaltigkeit bei Finanzprodukten schafft. Die EU-Taxonomie definiert dabei die Kriterien für nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten und dient als Grundlage für die Einstufung „grüner“ Investitionen. Gemeinsam bilden diese Regelwerke den Rahmen für ein einheitliches, transparentes Nachhaltigkeits- und Finanzreporting in der EU.

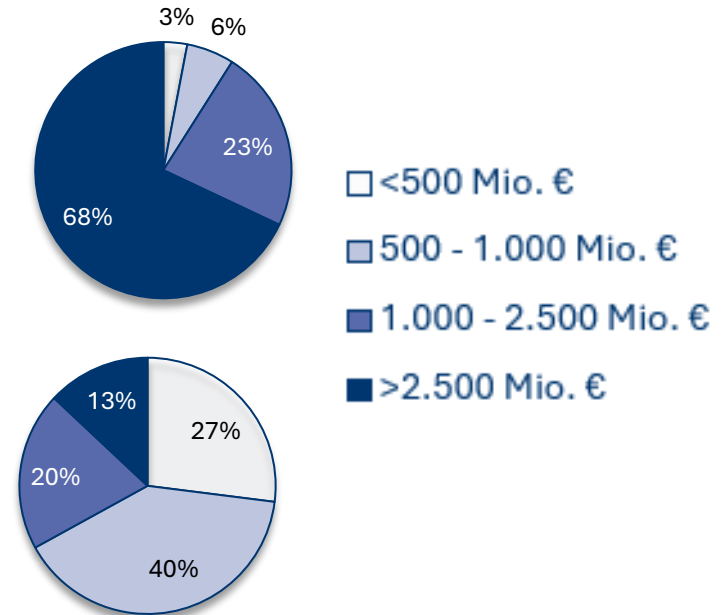
Regulierung korreliert mit höheren AuM

Nicht regulierte Unternehmen eher im unteren Segment

Unterliegt Ihr Unternehmen der Aufsicht oder einer
Regulierungsbehörde (Bsp. BaFin)?

Alle Infos in der Vollversion

Verteilung der Assets under Management (AuM)
nach Ja/ Nein Antwort



Regulatorik und Daten bleiben die größten ESG-Herausforderungen



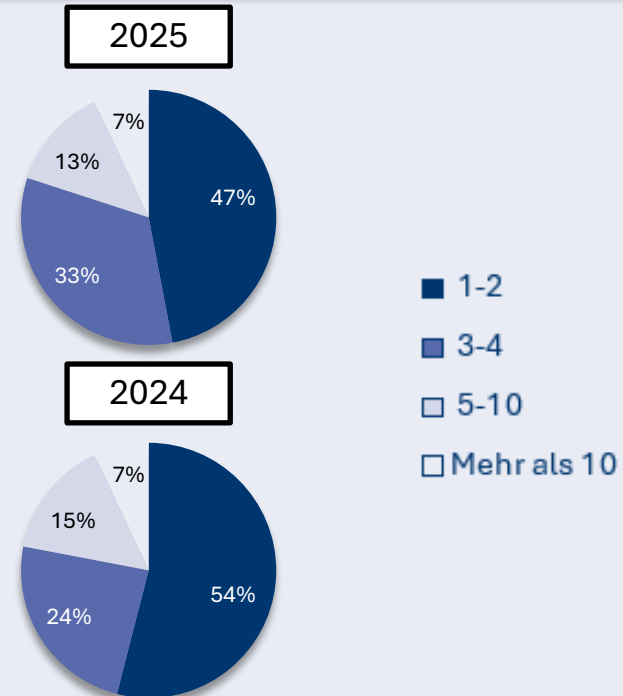
Hinweis:
Mehrfachnennungen möglich

Was sind die größten Herausforderungen für die teilnehmenden Unternehmen in Verbindung mit ESG?		
#	Herausforderungen	Verteilung Nennungen
01	Regulatorik & Unsicherheit	21%
02	Alle Infos in der Vollversion	
03		
04		
05		
06		
07		
08		

Der ESG-Hype ist vorbei

Unternehmen arbeiten heute mit sehr kleinen ESG-Teams – weiterer Personalaufbau ist selten vorgesehen.

Aus wie vielen Mitarbeiter*innen besteht derzeit Ihr ESG-Team?



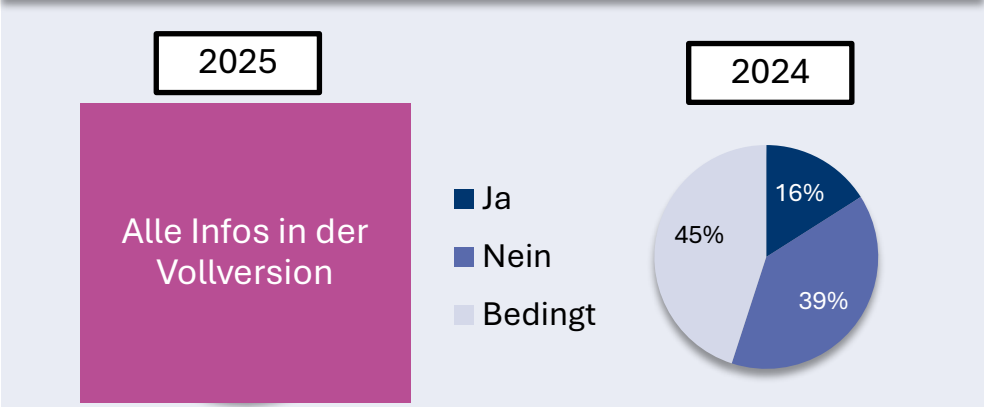
Planen Sie, das ESG-Team weiter auszubauen?

Alle Infos in der Vollversion

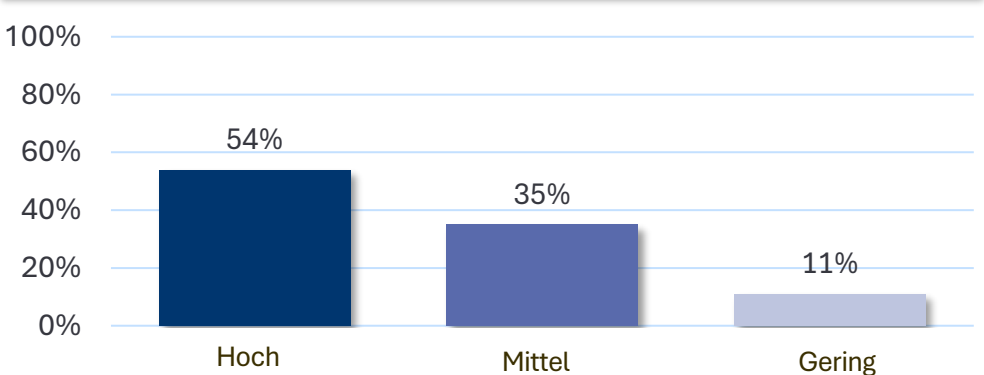
Strukturelle Defizite bremsen die Transformation

Wertschöpfungskette ist für ESG & Transformation nur bedingt gerüstet

Ist aus Ihrer Sicht die Wertschöpfungskette „Asset-, Property- und Facility Management“ gut für einen effizienten Transformationsprozess aufgestellt?



Wie bewerten Sie die Relevanz Ihres Facility Managers im Rahmen der Transformation der Gebäude?



Was sind aus Ihrer Sicht die größten Hemmnisse in der Wertschöpfungskette in Bezug auf die Gebäudetransformation?

#	Herausforderungen	Verteilung Nennungen
01	Fehlende Schnittstellen & mangelnde Abstimmung	22%
02	Alle Infos in der Vollversion	18%
03		16%
04		12%
05		10%
06		8%
07		7%
08		5%



HOW

Methodik und Motivation des Reports



Methodik

Erhebungsform und Rücklauf

Erhebungsform

Die Befragung erfolgte durch terminierte Telefoninterviews und mithilfe eines vorab erstellten Fragebogens.

Teilnehmer

Die Bewertung der ESG-Dienstleister/ -Umsetzungspartner erfolgte durch deren Auftraggeber (Investoren/ Bestandshalter). Zu Trends und Marktaktivitäten wurden auch Marktteilnehmer befragt, welche noch keine Auftraggeber von ESG-Dienstleistungen sind.

Rücklauf

Im Rahmen der Befragung forderten wir ca. 150 Unternehmen auf, sich an der Umfrage und der Bewertung der ESG-Dienstleister zu beteiligen. Mit 46 Unternehmen führten wir strukturierte Interviews.

Anmerkungen zur Bereitschaft der Marktteilnehmer

Auch wenn das allgemeine ESG-Interesse spürbar abgeflaut ist, bleibt die Bereitschaft zur Teilnahme an Befragungen dort bestehen, wo regulatorische Anforderungen und konkreter Nutzen sichtbar sind. Viele Akteure wünschen sich weiterhin mehr Transparenz von ESG-Dienstleistern, jedoch ist das Engagement heute selektiver und weniger vom früheren Trend geprägt.

Design der Studie

Eine Übersicht

 **16**
Kompetenzen

 **46**
Befragte Auftraggeber

 **55**
Bewertete ESG Dienstleister

5
Rankings



- Lösungspartner Digital
- Lösungspartner Operativ
- Lösungspartner Strategisch
- Lösungspartner FM
- Markenstärke

ESG -
Dienstleister
Steckbriefe

40





Grundmotivation ESG-Report

Transparenz und Professionalisierung

Nachhaltigkeit hat die Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren stark geprägt. Investoren, Asset Manager und Bestandshalter orientierten sich zunächst mit hohem Tempo an ESG-Kriterien und ESG wurde zu einem festen Bestandteil der Wertschöpfung.

Heute zeigt sich jedoch: Der frühere Ansatz passt so nicht mehr. Was in der Hype-Phase funktionierte, wird jetzt deutlich pragmatischer gedacht – auch aufgrund des steigenden Kostendrucks entlang der Prozesskette. ESG bleibt wichtig, muss aber wirtschaftlich und effizient umgesetzt werden.

Gleichzeitig bleibt der Markt komplex: unterschiedliche Regulierungen, wechselnde Berichtspflichten und zahlreiche Bewertungssysteme erschweren die Orientierung. Spezialdienstleister unterstützen bei der Umsetzung, doch der Bedarf an Transparenz ist unverändert hoch.

Unser etablierter ESG-Report liefert seit Jahren genau diese Orientierung – und entwickelt sich weiter, um den neuen, pragmatischeren Anforderungen des Marktes gerecht zu werden.

Methodik

Auszug der Fragebogeninhalte

Auftraggeber-Fragebogen

Kompetenz und Markenstärke der ESG-Dienstleister.

Im Kompetenzbereich werden zwei Kategorien unterschieden:

- Die **Mitarbeiter-Kompetenz** umfasst Aspekte wie Kontinuität, Freundlichkeit und Kommunikationsstärke sowie die Verlässlichkeit und Flexibilität im täglichen Umgang mit Auftraggebern.
- Die **Unternehmens-Kompetenz** bezieht sich auf die Einhaltung von Budgets, transparentes Projektcontrolling, Innovationskraft und die Kenntnis der regulatorischen Rahmenbedingungen.

Im Bereich Markenstärke wird zunächst ermittelt, welche ESG - Dienstleister dem Auftraggeber bekannt sind und ob deren Ruf eher positiv oder negativ wahrgenommen wird.

Dienstleister-Fragebogen

Größe und Struktur des Unternehmens im Bereich ESG.

Abgefragt werden dabei:

- Der im vergangenen Jahr erzielte Umsatz sowie die Anzahl der im beschäftigten Mitarbeiter.
- Tätigkeits- und Leistungsfelder des Unternehmens
- Eine Übersicht von Kunden und Projekten ist Bestandteil der Erhebung.

Diese Angaben liefern eine quantitative Grundlage zur Einordnung und Vergleichbarkeit der Dienstleister im Marktumfeld.

ESG-Dienstleister Unternehmens-Steckbriefe

Eine Übersicht der im Report abgebildeten ESG-Dienstleister



Steckbrief

Vorbemerkungen

- (1) Die in den Steckbriefen enthaltenen Daten basieren auf Eigenangaben der Dienstleister im Rahmen der durchgeführten Befragung, öffentlich zugänglichen Informationsquellen sowie Schätzungen (gesondert markiert).
- (2) Der Report erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Unternehmensinformationen. Über Korrekturen und Ergänzungen würden wir uns sehr freuen.
- (3) Manche Dienstleister sind bei der Datenbereitstellung zurückhaltend. Dafür haben wir Verständnis. Gleichzeitig hoffen wir, dass mit der weiteren Etablierung des Reports die Bereitschaft zur Teilnahme steigen wird.
- (4) Sollten Ihnen bei Durchsicht des vorliegenden Reports noch nicht erfasste Marktteilnehmer auffallen, würden wir uns über einen Hinweis sehr freuen.

Note 3

Allgemeine Eckdaten

Kontakt

Unternehmen	aedifion GmbH
Muttergesellschaft	-
Straße / Nr.	Hohenzollernring 72
PLZ	50672
Ort	Köln
Telefon	0221/98650770
Email	contact@aedifion.com
Gründung	2017
Geschäftsführung / Vorstand	Dr.-Ing. Johannes Fütterer, Felix Dorner, Dr. Jan Henrik Ziegeldorf



Eckdaten für Deutschland I

Umsatz	in €	840.000
Mitarbeiter Gesamt	in MAK	61



Tätigkeiten und Kunden

Tätigkeits- und Leistungsfelder

Energieeffizienz
 ESG-Reporting
 Betriebsoptimierung
 Technisches Monitoring
 Behaglichkeitsmonitoring

-
-
-
-

Kunden und Projekte

MOMENI
 AEW
 BNP Paribas REIM
 DFH
 Henkel
 Drees & Sommer

-
-

WHO?



Ein Report von
Bell Management Consultants

Autoren der Studie

sowie Herausgeber und Copyrights



Thomas Wenzel

Partner & Geschäftsführer

thomas.wenzel@bell-consultants.com

Phone 0157 71 97 83 78



Simon Schneider

Leiter des Reports

simon.schneider@bell-consultants.com

Phone 0157 83 92 85 68



Herausgeber & Copyrights

Bell Management Consultants

Von-Werth-Straße 15 / 50670 Köln

www.bell-consultants.com



Bell Management Consultants

Unsere Leistungen

Management- und M&A-Beratung

Beratung ist Umsetzung und Umsetzung erfordert Erfahrung.
Externes Wachstum in Nischenmärkten erfordert Zugänge.

Research & Benchmarking

Exklusive Daten und Analysen schaffen wichtige Transparenz für Entscheidungen

ESG & Transformation

Die ESG-Transformation kostet Zeit und Geld.
Ein Standard senkt die Transaktionskosten und bietet Vergleichbarkeit.

Initiativen & Netzwerke

Unsere Branchen-Initiativen schaffen Standards und inhaltlichen Austausch.

Disclaimer

Die Vervielfältigung zum weiteren Verkauf ist strengstens untersagt. Gleichfalls das Weiterversenden durch E-Mail oder andere elektronische Medien außerhalb des Kundenunternehmens.

Die Verwendung der Inhalte aus diesem Report für Werbezwecke, beispielsweise für E-Mail-Signaturen oder die Homepage-Präsenz ist kostenpflichtig und mit Bell Management Consultants vorher abzustimmen.

Durch den Kauf dieses elektronischen Reports willigt der Käufer in die allgemeinen Geschäftsbedingungen ein. Diese Bekanntgabe ist nach deutschem und internationalem Veröffentlichungsrecht und -abkommen geschützt. Wenn es im Verkaufsvertrag nicht anders geregelt ist, ist das Produkt urheberrechtlich durch die Bell Management Consultants geschützt.

Dieses Dokument darf ohne Einwilligung des Autors und Herausgebers außerhalb des Kundenunternehmens weder dupliziert, in anderen Datenbanksystemen oder privaten Rechnersystemen gespeichert, noch an weitere Personen weitergeleitet werden.

Alle Informationen dieses Dokuments entsprechen der Aktualität des Veröffentlichungsdatums. Alle Berichte, Auskünfte und Informationen dieses Dokuments entstammen aus Quellen, die aus Sicht von Bell Management Consultants verlässlich erscheinen.

Die Richtigkeit dieser Quellen wird vom Herausgeber jedoch nicht garantiert. Enthaltene Meinungen reflektieren eine angemessene Beurteilung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.

Wir verarbeiten personenbezogene Daten zur Abwicklung unserer Geschäftstätigkeit sowie Marketing.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://www.bell-consultants.com>.

Wir hoffen, Ihnen mit diesem Report spannende und wertvolle Einblicke in den deutschen ESG-Markt vermittelt zu haben – und Sie schon jetzt als interessierten Leser für die kommende Ausgabe 2026 zu gewinnen.

Haben Sie Feedback, Ideen zur Weiterentwicklung oder möchten Ihre Unternehmensdaten künftig einfließen lassen? Sprechen Sie uns jederzeit an. Wir freuen uns auf den Austausch und schätzen unabhängige Perspektiven und frische Impulse!

BMC Real Estate GmbH

Geschäftsführer: Dr. Markus G. Bell & Thomas Wenzel
Von-Werth-Straße 15 / D - 50670 Köln

Phone 0049 221/ 69 04 80 93

thomas.wenzel@bell-consultants.com

simon.schneider@bell-consultants.com

www.bell-consultants.com