



Facility Management Quality Ranking 2025

Das Facility Management
aus Sicht der Auftraggeber

(Auszug)

Vorwort

zur 12. Auflage des Facility Management Quality Rankings

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Facility Management ist im Jahr 2025 mehr denn je ein Schlüsselfaktor für Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und Resilienz. Gebäude- und Serviceprozesse werden zunehmend digital; die regulatorischen Anforderungen steigen – und mit ihnen die Erwartungen der Auftraggeber an Qualität, Know-how und Nachvollziehbarkeit. Unsere 12. FM-Marktanalyse macht diese Entwicklungen sichtbar und trägt zur Leistungs-Transparenz im Markt bei.

Der Report umfasst drei Schwerpunkte:

- **Das FM-Dienstleister-Ranking** differenziert Facility Manager nach Umsatzgröße und stützt sich auf Kundenbewertungen in 29 Kompetenzfeldern aus den Bereichen allgemeine, technische, infrastrukturelle und unternehmerische Kompetenz.
- **Eine neue differenzierte Kundenperspektive:** Neben den Real-Estate-Auftraggebern beziehen wir in diesem Jahr erstmals auch Corporates als Kunden ein, um Unterschiede in Anforderungen und Wahrnehmungen herauszuarbeiten.
- **Steckbriefe zu den FM-Dienstleistern**, die die wichtigsten Unternehmensinhalte kompakt darstellen.

Die Ergebnisse der FM-Kundenbewertungen beruhen auf zwei Erhebungszeiträumen (2024 und 2025) und vermeiden so eine reine Momentaufnahme.

Damit bietet der Report Auftraggebern eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Auswahl von Dienstleistern und Facility Managern eine Standortbestimmung zur Weiterentwicklung ihrer Leistungen.

Wir danken allen Teilnehmer*innen herzlich für ihre Mitwirkung und wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre!

Ihr BMC-Team



Grundmotivation Facility Management Quality Ranking

Abbau von Intransparenz und weitere Professionalisierung

Der Facility-Management-Markt

In der Immobilienwertschöpfungskette nimmt das Facility Management – neben Asset- und Property Management – eine Schlüsselrolle ein. Ein Großteil der Leistungen wird seit Jahren von Bestandhaltern und Eigentümern an externe Dienstleister vergeben.

Mit zunehmend komplexeren Gebäuden und der engeren Verzahnung von Asset-, Property- und Facility-Management steigen die Anforderungen an Know-how, Qualität und Kommunikation erheblich. Die Vielzahl an FM-Dienstleistern mit unterschiedlichen Spezialisierungen und Qualitätsstandards macht den Markt für Auftraggeber und Property Manager zugleich unübersichtlich und schwer vergleichbar.

Das Facility Management Quality Ranking 2025 schafft hier Transparenz: Es bietet eine belastbare Grundlage für Eigentümer, Asset Manager, Property Manager und FM-Dienstleister, um Marktleistungen und Anbieterqualität besser einordnen zu können.

Facility-Management-Dienstleistungen

Zentrales Element ist das FM-Dienstleister-Ranking, mit dem wir die Leistungen der Facility Manager aus Sicht der Real Estate- aber auch Corporates-Kunden, systematisch vergleichbar machen. Mit in diesem Jahr erstmals 29 statt bisher 27 unterschiedlichen Kompetenzfeldern ermöglichen wir eine differenzierte Bewertung und liefern ein realistisches Bild der vorhandenen Stärken und Schwächen im Markt.

So entsteht ein Benchmark, das Auftraggebern Orientierung gibt und FM-Dienstleistern Ansatzpunkte für ihre Weiterentwicklung bietet.

Gezielter Mehrwert für Sie!

Bell Management Consultants bietet Ihnen auf Grundlage des Facility Management Quality Rankings und den weitreichenden Kenntnissen im FM-Markt bei folgenden Fragestellungen kompetente Beratungsleistung:

Fragen auf Seiten der Asset Manager, Immobilienhalter und Property Manager

Ausschreibung

Welcher Facility Manager ist auf Grund seiner Kompetenz, Fokussierung bzw. Aufstellung für die Betreuung meines Portfolios am besten geeignet?

Outsourcing

Welche Dienstleister am Markt kommen in Frage, wenn ich mit dem Gedanken spiele, meine Facility Management-Sparte auszulagern?

Prozessoptimierung

Wie können wir die Zusammenarbeit und die Prozesse zwischen uns und unserem Dienstleister im beiderseitigen Interesse optimieren?

Fragen auf Seiten der Facility Manager

Leistungsspektrum

Ziel unseres Hauses ist es, unsere Kompetenz zu verbessern. Wo liegen unsere Defizite im Wettbewerbsvergleich? (FMR - Individualauswertung)

Service- und Prozessoptimierung

Wie kann ich nachhaltig eine höhere Qualität im Unternehmen etablieren? Was sind die Stellschrauben der Qualitätssteigerung?

Ab Seite 14

THE BEST

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



Ab Seite 59

BIG PICTURE

Wie entwickelt sich der Markt?



Ab Seite 74

PROVIDER

Was bieten die unterschiedlichen Anbieter und wer sind die größten?



AGENDA

01 HOW?

Methodik und Motivation des Reports

02 THE BEST

Top-Five-Ranking und Kompetenzveränderung

03 BIG PICTURE

Markttrends

04 PROVIDER

Steckbriefe der Facility Manager

05 WHO

Herausgeber & Autoren: Bell Management Consultants

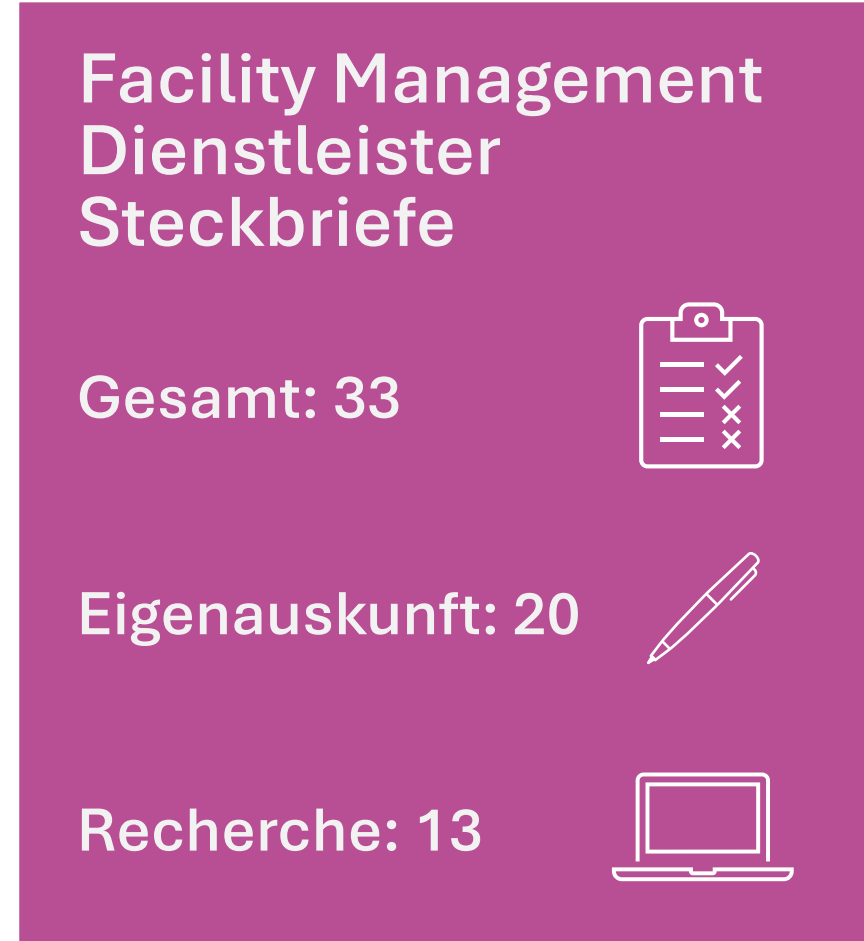


HOW

Methodik und Motivation des Reports

Design der Studie

Eine Übersicht



Design der Studie

Eine Übersicht der befragten Kunden

Corporates

Real Estate





Grundmotivation FM-Quality Ranking

Transparenz und Professionalisierung

Der Facility-Management-Markt

Während des gesamten Lebenszyklus einer Immobilie – von der Entwicklung bis zum Rückbau – trägt das Facility Management entscheidend zur Funktionsfähigkeit, Effizienz und Nachhaltigkeit von Gebäuden bei. Neben Betrieb, Pflege und Instandhaltung umfasst es zunehmend auch digitale Services, Energiemanagement sowie Maßnahmen zur Steigerung von Nutzerzufriedenheit und ESG-Konformität.

Der Markt ist dabei hochkomplex: Unterschiedliche Spezialisierungen, vielfältige Schnittstellen zu Asset- und Property-Management sowie ein breites Leistungsspektrum – von technischer Instandhaltung über Infrastrukturdienstleistungen bis hin zu Beratungs- und Steuerungsaufgaben – erschweren eine transparente Marktübersicht.

Mit dem Facility Management Quality Ranking 2025 bringen wir seit vielen Jahren Struktur in diese Vielfalt. Der Report schafft Transparenz über Kompetenzen, Qualität und Marktstellung der Dienstleister und liefert so Auftraggebern eine fundierte Entscheidungsgrundlage – während FM-Unternehmen durch das Ranking wertvolle Orientierung für ihre Weiterentwicklung und Positionierung erhalten.

Methodik

Erhebungsform und Rücklauf

Erhebungsform

- Die Befragung der Kunden/ Property Manager erfolgt in der Regel durch den Versand eines vorab mit den Marktteilnehmern abgestimmten Fragebogens sowie durch persönliche Interviews.
- Die Unternehmenskennzahlen der Facility Management Dienstleister werden per Fragebogen erhoben.

Rücklauf

- Im Rahmen der Befragung auf Seiten der PM-Gesellschaften forderten wir die Objektmanager auf, sich an der Umfrage und der Bewertung der Facility Manager zu beteiligen.
- 2025 haben wir den Kreis der Befragten erweitert: Erstmals wurden neben den klassischen Real-Estate-Kunden auch Corporate-Kunden systematisch in das Ranking einbezogen. Ziel war es, die Sichtweisen beider wesentlicher Marktsegmente abzubilden. Insgesamt nahmen 165 Objektmanager:innen von 22 Real-Estate-Unternehmen sowie 20 Objektmanager:innen von 14 Corporate-Unternehmen teil.
- Auf Seiten der Facility Management Dienstleister schickten 20 Unternehmen einen ausgefüllten Steckbrief zurück. Weitere 13 Steckbriefe wurden recherchiert.

Anmerkungen zur Bereitschaft der Marktteilnehmer

- Die Bereitschaft, sich an der Bewertung der Dienstleister zu beteiligen, war bei den Unternehmen am größten, die auch im letzten Jahr bereits an der Befragung teilgenommen haben bzw. bei den Auftraggebern, die die Arbeit unseres Hauses aus anderen Projekten kennen.
- Auf der Dienstleisterseite bestand auch in diesem Jahr das Angebot, das Unternehmen im Rahmen eines Steckbriefes im FM-Report zu präsentieren.

Abgrenzung

zwischen Asset-, Property- und Facility Management

Asset Management

Strategische Ebene

„Was bringt die Immobilie als Investment?“

Ziele und Aufgaben:

- Maximierung des Immobilienwerts und der Rendite
- Portfolio-Optimierung und -Strategie
- Kauf-/Verkaufsentscheidungen (Transaktionen)
- Steuerung externer Dienstleister (z. B. Property Manager)
- Budgetverantwortung und Performance-Controlling
- Reporting an Investoren/ Eigentümer
- Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie

Property Management

Taktisch-operative Ebene

„Wie funktioniert die Immobilie im Betrieb?“

Ziele und Aufgaben:

- Verwaltung der Mietverhältnisse
- Mieterbetreuung und -kommunikation
- Nebenkostenabrechnungen, Forderungsmanagement
- Umsetzung von Vermietungen & Vertragsmanagement
- Überwachung von Instandhaltungsmaßnahmen
- Koordination externer Dienstleister (z. B. FM-Dienstleister)
- Unterstützung der Nachhaltigkeitsstrategie

Facility Management

Operativ-technische Ebene

„Wie läuft der Betrieb vor Ort?“

Ziele und Aufgaben:

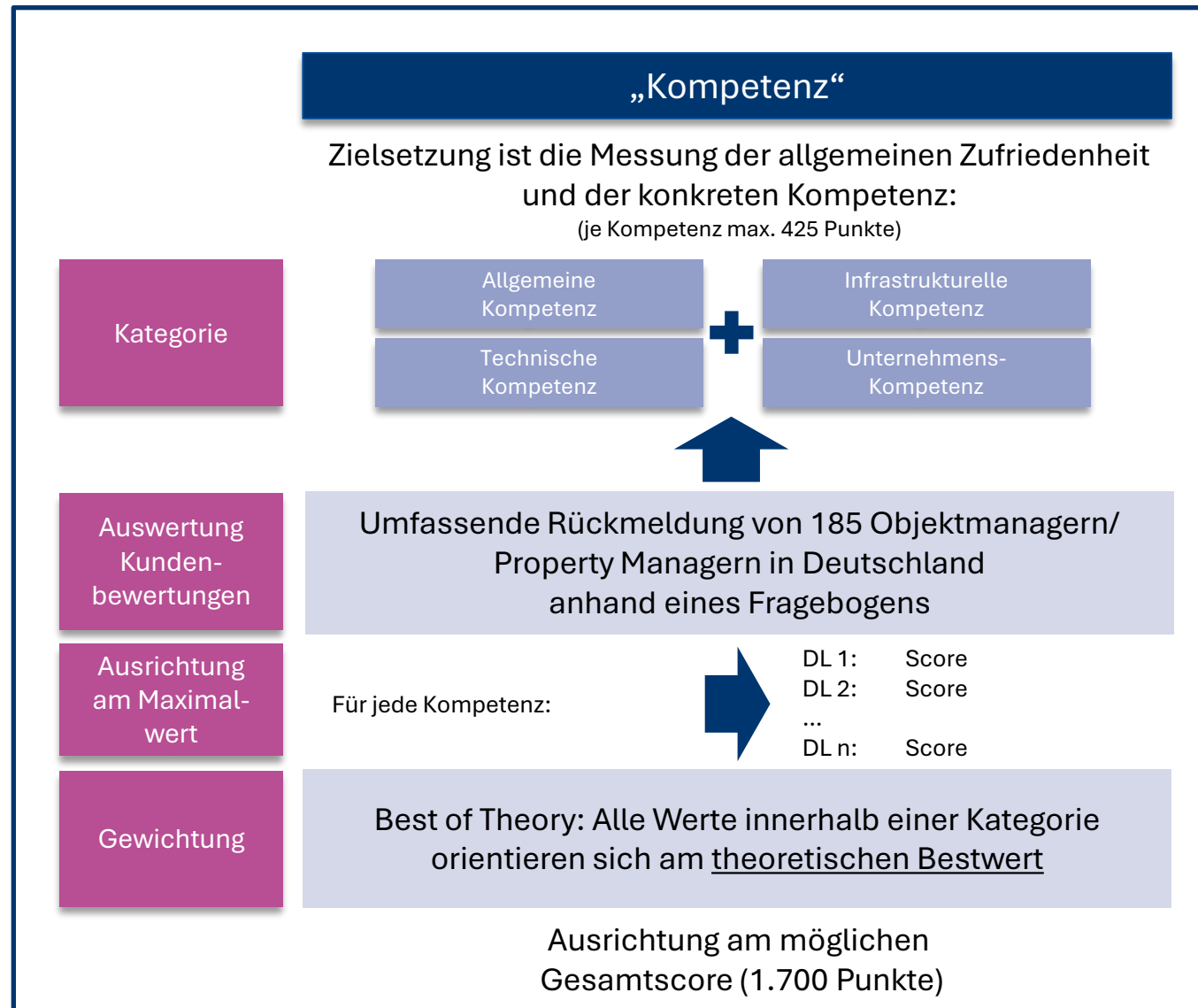
- Sicherstellung des technischen Gebäudebetriebs
- Wartung, Instandhaltung, Reparaturen
- Reinigung, Sicherheit, Winterdienst
- Betreiberverantwortung und Dokumentation
- Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement
- Unterstützung bei Umbauten oder Sanierungen
- Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen



THE BEST

Top-Five-Ranking
und Erkenntnisse zur Kompetenzveränderung

Bewertung der Facility Manager im Ranking Kompetenz



Die Wertungen stammen sowohl von den Real Estate- als auch den Corporate Kunden

THE BEST

KOMPETENZRANKING

Veränderungen aus Gesamt-Kundensicht

Lesebeispiel

Kompetenz - Ranking

#	Umsatz > 750 Mio. €	Umsatz 250-750 Mio. €	Umsatz < 250 Mio. €
01			
02			
03			
04			
05			

Platzierung im Rahmen der jeweiligen spezifischen Auswertung.

Umsatz-Cluster



Hinweis:

- Maximale Punktzahl im Kompetenz-Ranking: 1.700.
- Nicht in der Tabelle aufgeführte Unternehmen konnten mangels ausreichender Rückmeldungen nicht bewertet werden oder liegen auf nachrangigen Plätzen.

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

Das Facility Manager – Quality Ranking 2025

SPIE, Caverion und TREUREAL an der Spitze

#	Umsatz-Cluster > 750 Mio. €		Umsatz-Cluster 250-750 Mio. €		Umsatz-Cluster < 250 Mio. €	
01	SPIE	1.273	Caverion	1.368	TREUREAL Gebäudeservice	1.324
02	Dussmann	1.197	GOLDBECK Services	1.251	ISD	1.274
03	Apleona	1.192	Dr. Sasse	1.233	GA-tec	1.239
04	WISAG	1.156	Geiger FM	1.190	etna	1.209
05	ENGIE	1.073	Sauter FM	1.102	Facilicon	1.195

Hinweis:

- Maximale Punktzahl im Kompetenz-Ranking: 1.700.
- Nicht in der Tabelle aufgeführte Unternehmen konnten mangels ausreichender Rückmeldungen nicht bewertet werden oder liegen auf nachrangigen Plätzen.



THE BEST

KOMPETENZ

Wertungen der Auftraggeber als Basis der Rankings,
Entwicklung der letzten Jahre und Unterscheidung nach Kundengruppe

Vergleich der Kompetenzen

Bewertungen durch die Kundengruppe - Real Estate vs. Corporates



Kundenorientierung

Gleiche Wertung

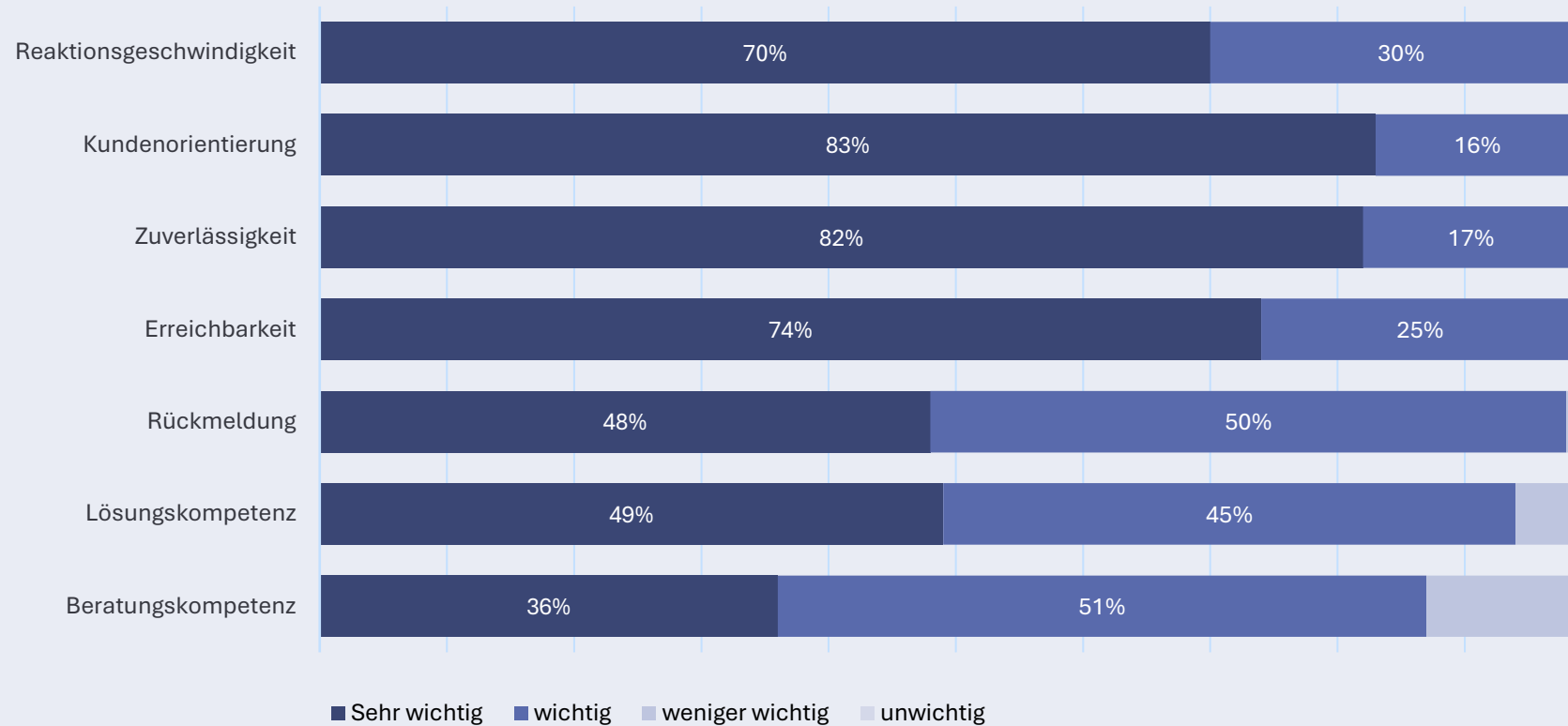


In 17 Fällen lag die Bewertung der Real-Estate-Kunden über der der Corporate-Kunden.

Service Kompetenz

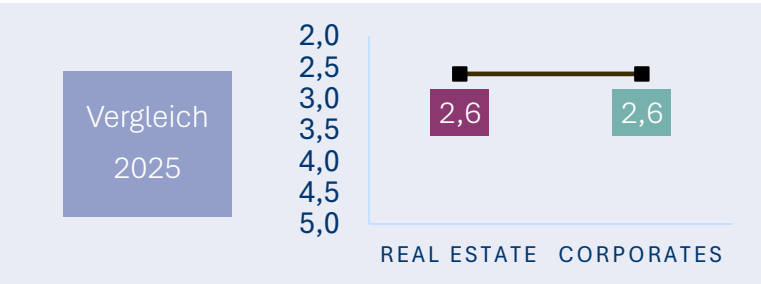
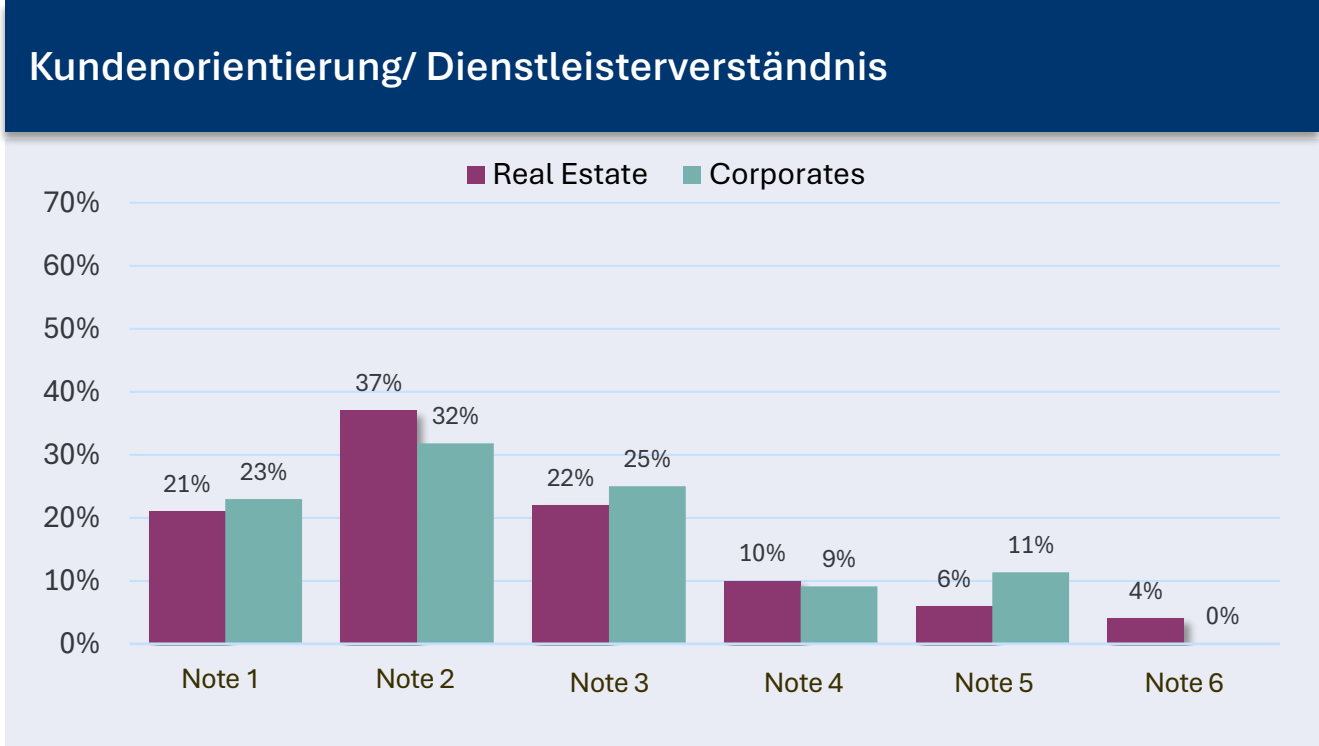
Wichtigkeit der Teilbereiche für den Kunden

Kompetenzfelder absteigend sortiert nach Summe „sehr wichtig“ und „wichtig“



Service Kompetenz

1. Kompetenzfeld: Kundenorientierung/ Dienstleisterverständnis



* Kundengruppe: Gesamt
 ** Kundengruppe: Real Estate

BIG PICTURE

Markttrends



FM-Markt – Marktaktivitäten (1 /2)

2024-2025



Die dargestellten Meldungen stellen lediglich einen Auszug dar.

April 2024

Geiger FM erweitert seinen Geschäftsbereich Engineering und Consulting. Dazu übernimmt der Dienstleister das auf Haustechnik und Bauphysik spezialisierte Augsburgsberger Planungsbüro Strobel.

April 2024

Apleona will seine Position in Irland stärken und übernimmt dafür den Dienstleister Neylons Facility Management. Dieser beschäftigt rund 900 Mitarbeiter.

Mai 2024

Mit der Übernahme der Elco-Gruppe steigt Strabag PFS in den luxemburgischen FM-Markt ein.

Juni 2024

Um das Angebot bei der Gebäudetechnik auszubauen, hat Apleona Wolferts die auf Heizung, Klima, Lüftung und Wärmepumpen spezialisierte Diehl-Gruppe übernommen.

Juli 2024

Die Dr. Sasse Gruppe hat das Unternehmen Dieter Auth Kälte- und Klimatechnik erworben.

Oktober 2024

Im baden-württembergischen Giengen an der Brenz ist GOLDBECK Services künftig für das Facility-Management einer gut 52.000 großen Logistikkimmobilie verantwortlich.

FM-Markt – Marktaktivitäten (2 /2)

2024-2025



Die dargestellten Meldungen stellen lediglich einen Auszug dar.

Dezember 2024

In Tschechien hat Strabag PFS den auf technisches Facility-Management spezialisierten Dienstleister B2 Assets gekauft.

Dezember 2024

Der ungarische FM-Anbieter B+N Referencia hat die Mehrheit an der auf Gebäudetechnik und -management spezialisierten Köberl Group mit Sitz im bayerischen Aschheim-Dornach erworben.

Januar 2025

Zech gründet ROM Facility Solutions - Um Anlagen der Gebäudetechnik besser betreuen zu können, setzt die Zech Group auf eine eigene Facility-Management-Gesellschaft.

Januar 2025

Um sein Angebot in der Gebäudereinigung zu erweitern, hat Peter Gross Facility Management Anteile an der Firma Neue Raum- & Umweltpflege (NRU) übernommen.

Februar 2025

Bain Capital kauft Apleona

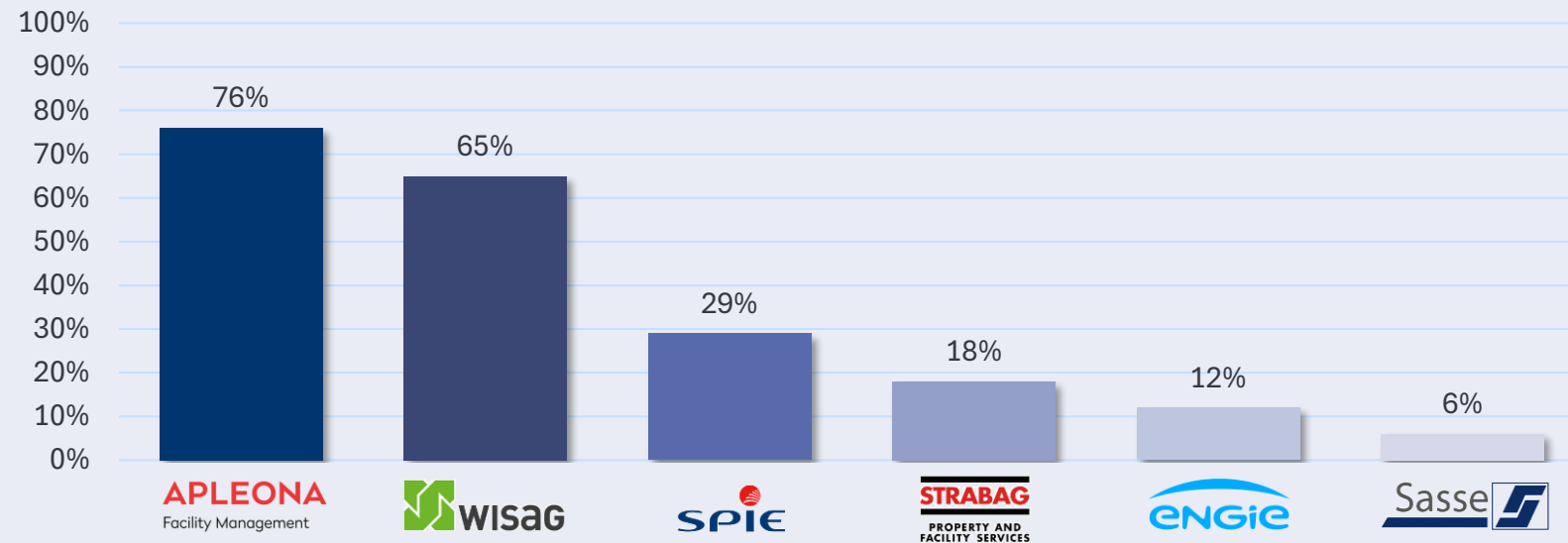
März 2025

Durch die Übernahme des Dienstleisters Instalace Praha will Strabag PFS seine Position in Tschechien ausbauen.

Wettbewerber im Facility Management

Apleona und WISAG mit deutlichem Abstand am häufigsten genannt

Bitte nennen Sie uns jeweils drei Hauptwettbewerber Ihres Hauses



Während 3/4 der Befragten Apleona als Haupt-Wettbewerber im Facility Management nennen, folgen die WISAG und mit Abstand u.a. SPIE auf den weiteren Plätzen.

Eingesetzte FM-Dienstleister aus Corporate Sicht

Apleona deutlich vor WISAG und Sodexo der am häufigsten genutzte Facility Manager



Mehrfachnennungen möglich



60% der befragten Corporates nutzen die Dienste der Apleona. Etwa jeder Dritte hat die WISAG und Sodexo im Einsatz.

Facility Management Unternehmens - Steckbriefe

Eine Übersicht der im Report abgebildeten Dienstleister



Kontaktdaten

Unternehmen	Apleona Facility Management GmbH
Muttergesellschaft	Apleona GmbH
Straße / Nr.	An der Gehespitz 50
PLZ	63263
Ort	Neu-Isenburg
Telefon	06102/453400
Email	kontakt@apleona.com
Geschäftsführung / Vorstand	Peter Antic



Facility Management

Standorte	Inland	36	Ausland	45	Gesamt	81
Eckdaten FM-Geschäft						
Umsatz	in €	2.991.000.000				
Kaufmännisches FM	in %	-				
Infrastrukturelles FM	in %	-				
Technisches FM	in %	-				
Sonstige	in %	-				



FM-Leistungsprofil DE 2024

Mitarbeiter gesamt	in MAK	31.966
davon im technischen FM	in MAK	-
davon im kaufmännischen FM	in MAK	-
davon im infrastrukturellen FM	in MAK	-
Umsatz je Mitarbeiter	in €/ MAK	93.568
Betreute Fläche	in m ²	-
davon im technischen FM	in m ²	-
davon im infrastrukturellen FM	in m ²	-
Anzahl Kunden	< 50	-
	> 50	x

Umsatz / Asset Klasse

Büro	-	Wohnen	-
Shopping Center	-	FMZ	-
Handel (ohne SC / FMZ)	-	Logistik	-
Hotel	-	Light Industrial	-
Studenten	-	Health Care	-
Sonstige	-		-

Subunternehmen

Ja / Nein	Ja	Wenn ja, % vom Umsatz	-
-----------	----	-----------------------	---

WHO?



Ein Report von
Bell Management Consultants

Autoren der Studie

sowie Herausgeber und Copyrights



Thomas Wenzel

Geschäftsführer

thomas.wenzel@bell-consultants.com

Phone 0157 71 97 83 78



Simon Schneider

Gesamtverantwortlich: 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.

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.

Research & Benchmarking

Exklusive Daten und Analysen schaffen wichtige Transparenz für Entscheidungen

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 Facility Management-Markt vermittelt – und Sie schon jetzt als interessierten Leser für die kommende Ausgabe 2026 gewonnen zu haben.

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