

REAL ESTATE SERVICE MONITOR

MARKTÜBERSICHT
KOMPLETTANBIETER
IM FACILITY MANAGEMENT
SCHWEIZ 2024

Vorwort

Mit Freude präsentieren wir Ihnen die neunte Ausgabe des Real Estate Service Monitors Berichts (ehemals: Komplettanbieter im Facility Management) 2024. Die neuste Version bietet Ihnen als Leserin und Leser eine aktuelle Marktübersicht zur FM-Branche. Die Marktdaten wurden erneut über die Plattform „Real Estate Service Monitor“ erhoben. Somit haben Sie über www.res-monitor.com einen schnellen und komfortablen Zugriff auf diese und viele weitere Informationen.

Der vorliegende Bericht gewährleistet Ihnen einen detaillierten Überblick zu zehn FM-Komplettanbietern in der Schweiz. Die Anbieterprofile sind auf dem neusten Stand und basieren auf den Marktdaten der letzten drei Jahre. Wie gewohnt präsentieren wir Ihnen pro Komplettanbieter Informationen zu Leistungsangebot, Eigenfertigungsgrad, Marktgebiete sowie Umsatzzahlen und Beschäftigten im Bereich Facility Management.

Dank der hohen Anzahl an mitwirkenden Unternehmen bieten wir Ihnen einen umfassenden Gesamtüberblick über den Markt der FM-Komplettanbieter in der Schweiz. Den Verlauf werden wir weiterhin eng begleiten und analysieren. Auf der Plattform „Real Estate Service Monitor“ veröffentlichen wir die Ergebnisse. Damit erhöhen wir die Markttransparenz für Dienstleistungen im Facility Management für alle Marktakteure.

Wir danken den teilnehmenden Unternehmen für die Datenerhebung und wünschen Ihnen als Leserin und Leser einen spannenden Einblick in den Dienstleistungssektor des Facility Managements.



„Der Bericht bietet einen umfassenden Überblick über die grössten FM-Akteure auf dem Schweizer Markt und fördert die Markttransparenz.“

JENNIFER DALI
*Senior Managerin und Bereichsleitung
Real Estate Consulting
Drees & Sommer Schweiz AG*

Inhalt

Vorwort	02
Zur Publikation	04
Soziale Nachhaltigkeit im Facility Management	05
Die Komplettanbieter Schweiz	07
Marktvergleich	08

FM-KOMPLETTANBIETER-PROFILE SCHWEIZ

Apleona Schweiz AG	10
CBRE Global Workplace Solutions	12
Equans Switzerland FM AG	14
Hauswartprofis	16
Hälg Facility Management AG	18
Honegger AG	20
ISS Facility Services AG	22
Reasco AG	24
Sodexo (Suisse) SA	26
VebeGO AG	28

ANHANG

Glossar zur Marktübersicht	30
FM-Dienstleistungen im Überblick	32
Impressum	33

Zur Publikation

ZIEL

Ziel dieser Publikation ist es, die Transparenz auf dem heterogenen Anbieter-Markt für Facility Management-Leistungen zu erhöhen. Die Schwierigkeit hierbei ist zum einen die Vielfalt der Dienstleister und zum anderen die Breite der angebotenen Dienstleistungen: Vom Einmann-Reinigungsunternehmer bis hin zum internationalen, integralen FM-Anbieter mit mehreren tausend Mitarbeitenden tummeln sich unzählige Unternehmen auf dem

Markt des Facility Managements. Diese Konstellation führt dazu, dass aussagekräftige Marktdaten fehlen beziehungsweise deren Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Die vorliegende Publikation sowie die Datengrundlage auf der Plattform „Real Estate Service Monitor“ schaffen eine gut strukturierte Basis, um diesen Umstand für den Schweizer Markt zu verbessern.

NUTZEN

Den Anbietern von FM-Leistungen gibt der Bericht die Möglichkeit, ihre Unternehmung und die angebotenen Dienstleistungen strukturiert auf dem Markt zu präsentieren. Nachfragern von FM-Leistungen wird mit dem Bericht ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem sie sich eine kompakte und gezielte Marktübersicht nach regionalen, funktionalen und monetären Kriterien verschaffen können. Für alle Marktteilnehmer, wie auch für die Wissenschaft,

stellt der Bericht eine Basis für weiterführende Analysen und Benchmarks zur Verfügung. Zudem verankert die Publikation den Begriff «Komplettanbieter» auf dem Markt und leistet somit einen Beitrag zur Strukturierung der Branche. Durch eine detailliertere Unterteilung in verschiedene Leistungsfelder, wird ein höherer Grad der Vergleichbarkeit sichergestellt.

METHODE

Zur Definition der Grundgesamtheit der FM-Anbieter diente eine Desk Research, unter anderem durch die Analyse von teilnehmenden Anbietern bei FM-Ausschreibungen. Die finalisierte Auswahl aus den gelisteten Unternehmen erfolgte durch die definierten Kriterien eines Komplettanbieters gemäss Glossar. Durch eine Restrukturierung der zu erhebenden Daten in die Leistungsfelder Technisches, Infrastrukturelles und Kaufmännisches Facility Management wurden die FM-Anbieter gebeten, ihre Angaben über die Plattform „Real Estate Service Monitor“

zu aktualisieren. Zur Sicherung der Qualität wurden die erhobenen Daten einem internen Review-Prozess unterzogen und in Zusammenarbeit mit den Teilnehmern bereinigt.¹

Die abgefragten Variablen sind im wesentlichen Umsatz in der Schweiz, Mitarbeitende in der Schweiz und angebotene Leistungen mit jeweiligem Eigenfertigungsgrad. Vervollständigt werden die Profile durch Informationen zu Marktgebieten, Digitalisierung sowie Zertifizierung.

AUSBLICK

Mit der vorliegenden Publikation ist es neuerlich gelungen, die Abdeckung des Schweizer Marktes mit den neusten Erkenntnissen abzubilden und eine Gliederung in die Bereiche Technisches, Infrastrukturelles und Kaufmännisches Facility Management in die Anbieterprofile aufzunehmen. Die Leserinnen und Leser erhalten somit eine umfassende Übersicht über den Markt der

FM-Komplettanbieter in der Schweiz. Ziel der nächsten Ausgabe ist es daher, diese gute Marktabdeckung beizubehalten und die Datenstruktur weiter auszuarbeiten. Zudem sollen weitere spannende und aktuelle Themenfelder aufgegriffen werden und in die Datenprofile eingearbeitet werden.

¹ Die erhobenen Daten wurden mit Sorgfalt von mehreren Stellen auf ihre Richtigkeit geprüft und für plausibel befunden. Die Verfasser übernehmen jedoch keine Gewährleistung hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit. Haftungsansprüche gegen die Verfasser wegen Schäden materieller oder immaterieller Art, welche aus dem Zugriff oder der Nutzung bzw. Nichtnutzung der veröffentlichten Informationen, durch Missbrauch der Verbindung oder durch technische Störungen entstanden sind, werden ausgeschlossen.

Soziale Nachhaltigkeit im Facility Management

INHALTSÜBERBLICK

Der folgende Artikel bietet einen Überblick über die aktuellen Entwicklungen im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit innerhalb des Facility Managements. Neben den sozialen Aspekten von ESG-Strategien (Environmental, Social and Governance) und dem sozialen Engagement von Unternehmen wird der Fokus auf zentrale Konzepte wie Diversität, Inklusion und Mitarbeitergesundheit gelegt, die für Facility-Management-Anbietende zunehmend wichtiger werden. Zusätzlich werden internationale Standards, Zertifizierungen und gesetzliche Vorgaben vorgestellt, die Unternehmen bei der Förderung und Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit unterstützen.

AUSGANGSSITUATION

Soziale Nachhaltigkeit wird im Facility Management immer wichtiger, besonders aufgrund der Verpflichtung zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange, die vor allem die ESG-Themenbereiche Umwelt, Soziales, Arbeitnehmerrechte, Menschenrechte und Korruptionsbekämpfung betrifft. Hierunter fällt der „Social“-Aspekt, der Themen wie Arbeitsbedingungen, Diversität, faire Bezahlung und die Förderung der Mitarbeitergesundheit umfasst.

In der Schweiz sowie in Deutschland und Österreich ist Facility Management eine stark beschäftigungsintensive Branche, die oft im Bereich Infrastrukturelles Facility Management aufgrund des Fachkräftemangels auf weniger qualifizierte Arbeitskräfte setzt. Dies birgt eine besondere Verantwortung für soziale Standards und faire Arbeitsbedingungen, die durch Initiativen und Zertifizierungen wie SA8000 (Social Accountability), die Global Reporting Initiative (GRI) und den UN Global Compact unterstützt werden können. Andererseits gibt es auch Bereiche wie das Technische Facility Management mit einer hohen Qualifizierung unter den Arbeitskräften. Um gut qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen, müssen sich Unternehmen auch durch soziale Aspekte von anderen abheben. Wir haben Komplettanbieter zu diesem Thema befragt, um ihre Anforderungen und Wünsche besser zu verstehen. Unsere Umfrageergebnisse zeigen, dass sämtliche Facility-Management-Anbietende eine stärkere Gewichtung der sozialen Nachhaltigkeit in Ausschreibungen wünschen.

INTERNATIONALE STRATEGIEN UND ZERTIFIKATE FÜR SOZIALE NACHHALTIGKEIT

ESG-Richtlinien haben den sozialen Aspekt als integralen Bestandteil etabliert. Während sich die Umwelt- und Governance-Aspekte oft auf Effizienz und strukturelle Compliance fokussieren, geht es im sozialen Bereich vor allem um die Förderung von Diversität und Inklusion, die Schaffung sicherer und gesunder Arbeitsplätze sowie die Förderung von Chancengleichheit. Ein wichtiger Rahmen für die Berichterstattung und das Benchmarking im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit wird durch die EU-Taxonomie geschaffen, die ebenfalls auf soziale Standards Wert legt. Laut den befragten Unternehmen ist es entscheidend, dass Kunden mit Anbietenden zusammenarbeiten, die dieselben Werte teilen und eine langfristige Partnerschaft aufbauen möchten, die auf gegenseitigem Vertrauen und nachhaltiger Leistungserbringung basiert.

BEISPIELE UND BEST PRACTICES

Einige Facility-Management-Anbietende demonstrieren vorbildlich, wie soziale Nachhaltigkeit in der Praxis umgesetzt werden kann. Dazu gehören regelmässige Berichte über Massnahmen zur Diversität und Förderung der Mitarbeiterzufriedenheit, die Einführung flexibler Arbeitszeitmodelle sowie die Implementierung von Gesundheitsprogrammen. Besondere Aufmerksamkeit wird auch der Schaffung fairer Arbeitsbedingungen gewidmet, unabhängig von Position oder Herkunft. Sämtliche Komplettanbieter betonen die Wichtigkeit von Chancengleichheit, Lohngleichheit, der Förderung von Vielfalt und Inklusion sowie nachhaltigen und fairen Lieferketten. Unter anderem handelt es sich dabei um spezifische Beiträge zu sozialen KPIs wie Gesundheits- und Sicherheitsprogramme, Mitarbeiterschulung, Initiativen zur Förderung der Vielfalt, Engagement für die Gemeinschaft und ethische Standards leisten können.

Die Einbindung von Zertifikaten und Standards könnte eine Möglichkeit darstellen, das Thema soziale Nachhaltigkeit vermehrt mitabzuholen. Dabei stehen die folgenden globalen Zertifizierungen und Standards vor allem für die international vertretenen Anbietende – bereits zum Zeitpunkt der Leistungsbeschaffung – zur Verfügung:

- › **SA8000 (Social Accountability):** Diese Zertifizierung setzt den Fokus auf Arbeitsrechte und gibt Unternehmen einen Rahmen vor, um faire und ethische Arbeitsbedingungen zu schaffen. Themen wie die Verhinderung von Kinderarbeit, sichere Arbeitsbedingungen und faire Löhne gehören zu den zentralen Kriterien.
- › **Global Reporting Initiative (GRI):** Die GRI-Standards bieten Unternehmen eine strukturierte Grundlage zur Offenlegung von Nachhaltigkeitsleistungen. Sie umfassen soziale Indikatoren, die den Einfluss auf Mitarbeitende und Gemeinschaften messbar machen.
- › **UN Global Compact:** Diese freiwillige Initiative der Vereinten Nationen fordert Unternehmen auf, soziale Verantwortung in ihre Geschäftsstrategie zu integrieren und regelmässig Berichte zu veröffentlichen.
- › **ISO 26000:** Diese Norm bietet Leitlinien zur gesellschaftlichen Verantwortung von Organisationen. Sie adressiert unter anderem faire Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit und den Schutz der Arbeitnehmerrechte, ohne jedoch eine Zertifizierungsmöglichkeit anzubieten.
- › **BSCI (Business Social Compliance Initiative):** Dieses europäische System unterstützt Unternehmen bei der Verbesserung sozialer Standards in globalen Lieferketten. Es legt besonderen Wert auf menschenwürdige Arbeitsbedingungen und faire Bezahlung.

Gleichzeitig können auch die Auftraggeber im Rahmen der Ausschreibung durch eigene Anforderungen die soziale Nachhaltigkeit vorantreiben. Als Drees & Sommer binden wir vermehrt Leistungsbeschaffung in Ausschreibungen mit ein:

- › Aufzeigung von mandatspezifischen KPIs mit Fokus auf Mitarbeitende, u.a. die Weiterbildungsquote und Fluktuations-Angaben
- › Erstellung von Anreizsystemen wie Ideenförderung der Mitarbeitenden
- › Sicherstellung von grösseren Pensen, z.B. durch anteilmässig höhere Tagesreinigung

FAZIT UND ZUKUNFTSAUSBLICK

Die Umsetzung sozialer Nachhaltigkeitsstrategien bringt Herausforderungen mit sich. Unternehmen müssen genaue Daten erfassen, um den Ausgangszustand zu ermitteln, dabei jedoch den Schutz der Mitarbeiterdaten gewährleisten. Eine weitere Hürde ist das Risiko des „Social Value Washing“, bei dem soziale Nachhaltigkeit nur vorgetäuscht wird, ohne substanzielle Massnahmen zu ergreifen. Angesichts der wachsenden Bedeutung der ESG-Kriterien und der steigenden Nachfrage nach sozial verantwortungsvollen Dienstleistungen wird soziale Nachhaltigkeit im Facility Management künftig jedoch eine noch grössere Rolle spielen. Unternehmen, die diesen Aspekt konsequent in ihre Strategien einbinden, sichern sich langfristige Wettbewerbsvorteile und sind besser auf Marktanforderungen vorbereitet. Verantwortungsbewusste Anbietende im Facility Management können nicht nur das Vertrauen von Kunden und Investoren stärken, sondern auch die Zufriedenheit und Loyalität ihrer Kunden nachhaltig fördern.

Die Komplettanbieter Schweiz

Gemäss der Definition FM-Komplettanbieter wurden folgende Unternehmen als FM-Komplettanbieter identifiziert.

Apleona Schweiz AG

CBRE Global Workplace Solutions

Equans Switzerland FM AG

Hauswartprofis

Hälg Facility Management AG

Honegger AG

ISS Facility Services AG

Reasco AG

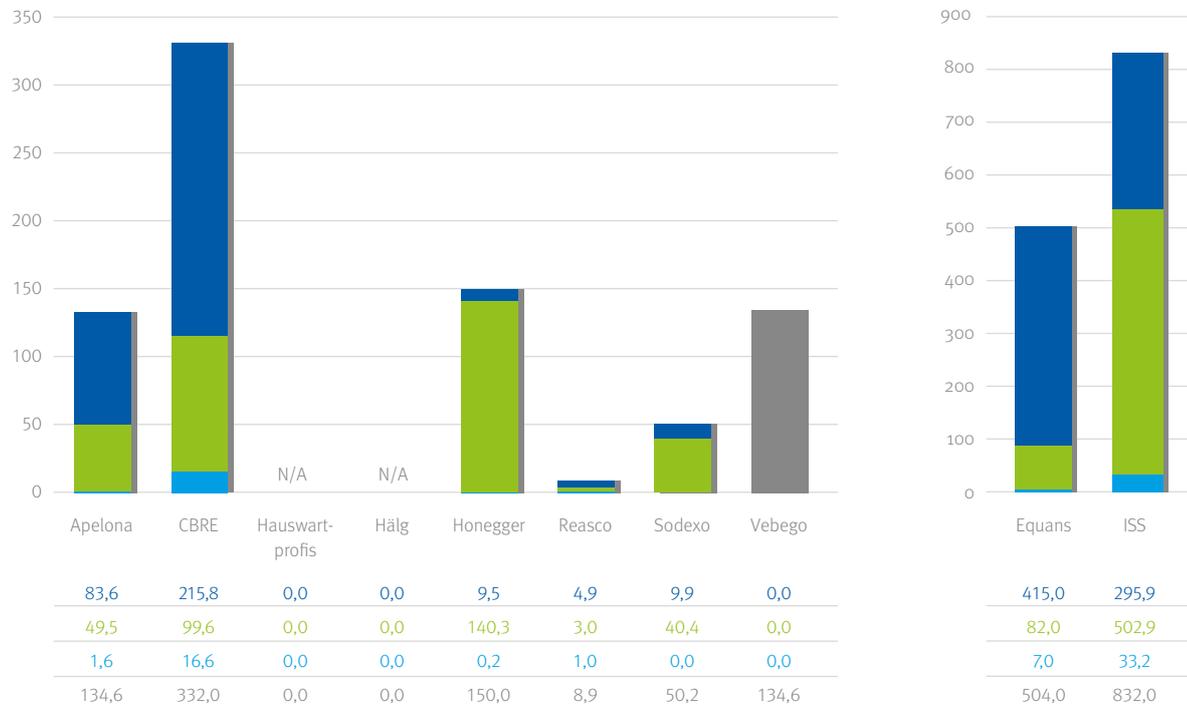
Sodexo (Suisse) SA

VebeGO AG

Ein Marktvergleich mit ausgewählten Kennzahlen sowie die Unternehmensprofile der Komplettanbieter sind auf den nachfolgenden Seiten dargestellt.

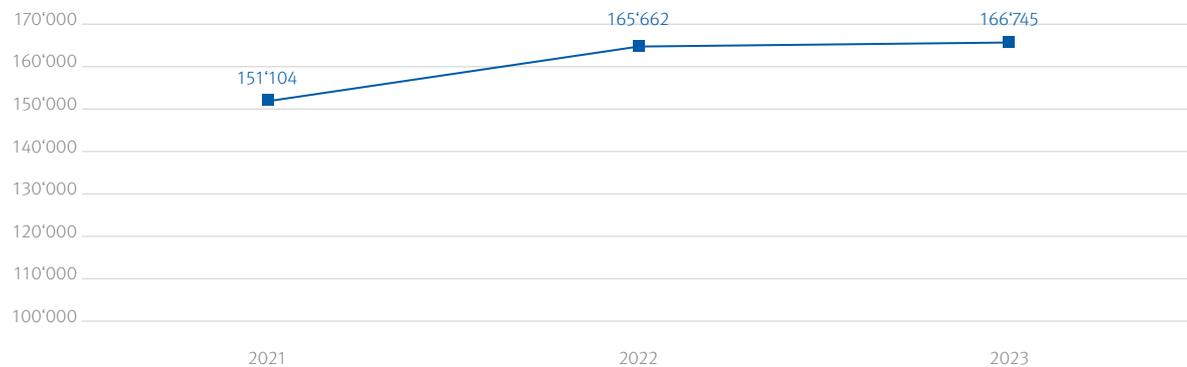
Marktvergleich

UMSATZ DER FM-KOMPLETTANBIETER IN MIO. CHF



■ Technisches Facility Management ■ Infrastrukturelles Facility Management ■ Kaufmännisches Facility Management ■ Gesamt
 * Darin inkludiert ist der Unternehmensgastronomie Umsatz

UMSATZENTWICKLUNG IN CHF PRO MITARBEITER IN FTE*

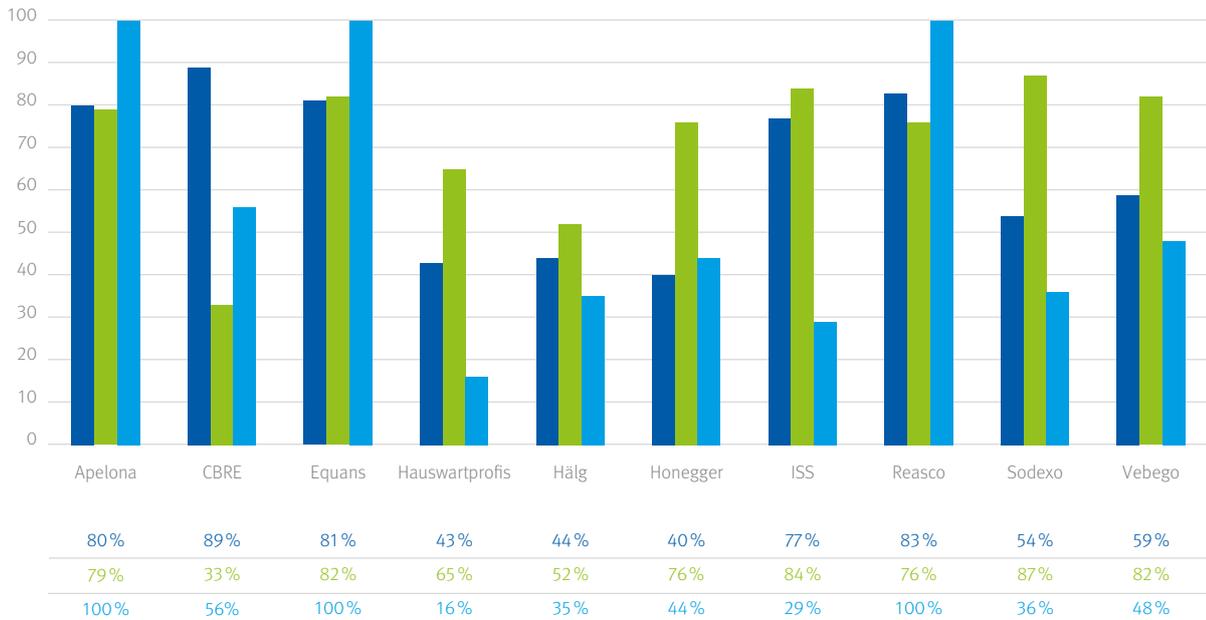


Disclaimer:

* Da der Umsatz und die Anzahl Mitarbeiter bei den zwei Anbietern Hauswartprofis AG und Hälg Facility Management Group nicht vorhanden sind, werden dies auch nicht in der Umsatzentwicklung pro Mitarbeiter in FTE berücksichtigt.

Marktvergleich

EIGENLEISTUNG DER FM-KOMPLETTANBIETER IN PROZENT



■ Technisches Facility Management ■ Infrastrukturelles Facility Management ■ Kaufmännisches Facility Management

Apleona Schweiz AG

APLEONA

Mutterkonzern: Apleona GmbH

Apelona Schweiz AG
Industriestrasse 21, 8304 Wallisellen
www.apelona.ch

Milovan Zekovic
+41 44 567 40 00
milovan.zekovic@apleona.com

95%

Vollständigkeit
Anbieterprofil



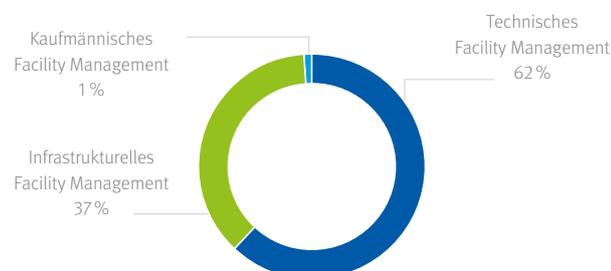
ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
732	780	837

UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
112,0	124,4	134,6

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN



DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN

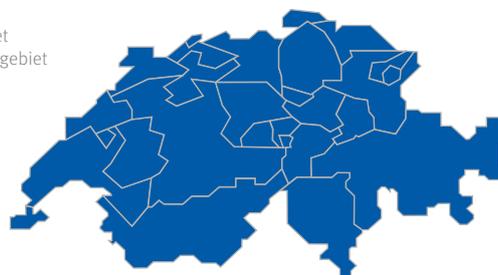


CAFM-SYSTEME

Navisi

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ

■ Marktgebiet
□ Kein Marktgebiet



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	X
Hotels und ähnliche Gebäude	
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	X
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	X
Sonstige Nichtwohngebäude	X

REFERENZEN

Siehe Website: <https://fm.apleona.ch/ueber-uns/referenzen/facility-management/>

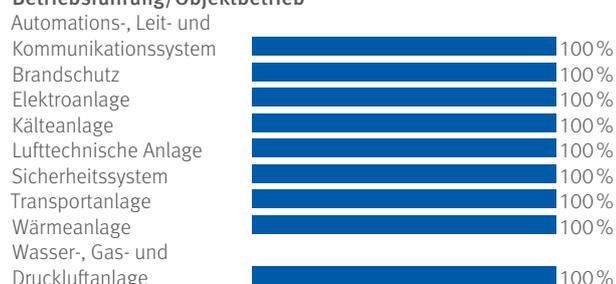
ZERTIFIZIERUNGEN

ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, ISO 50001

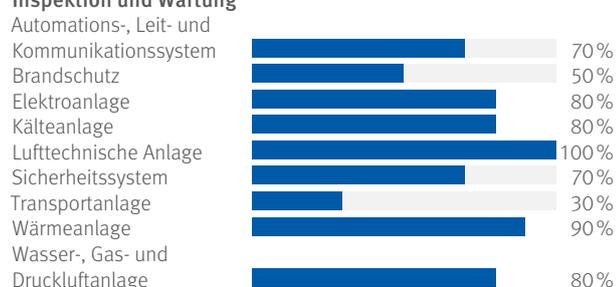
Apleona Schweiz AG

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

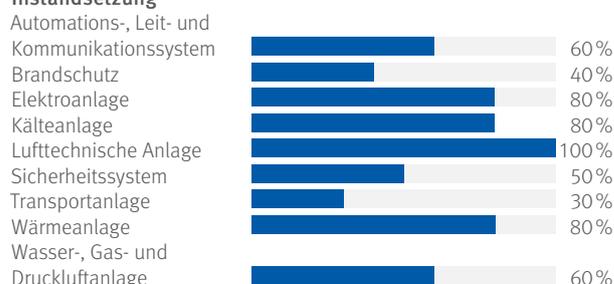
Betriebsführung/Objektbetrieb



Inspektion und Wartung



Instandsetzung



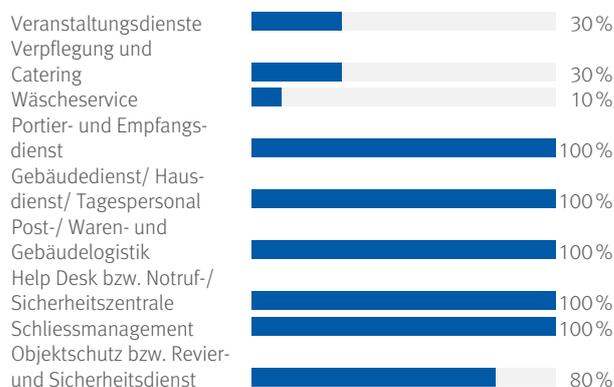
Energiemanagement



Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
 100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht

CBRE Global Workplace Solutions GmbH



Mutterkonzern: CBRE Inc.

CBRE Global Workplace Solutions
Mattenstrasse 22, 4002 Basel
www.cbre.ch

Timo Küpfer
+41 79 912 05 62
timo.kuepfer@cbre.com

93%

Vollständigkeit
Anbieterprofil



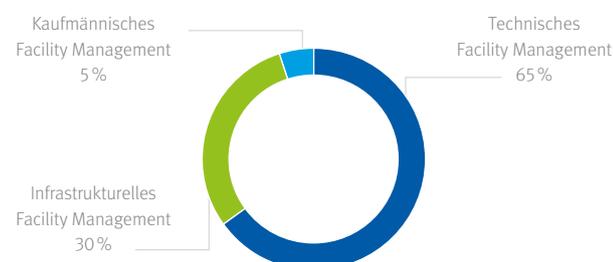
ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
850	876	877

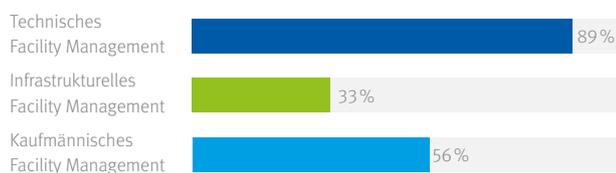
UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
320,0	325,6	332,0

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN



DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN

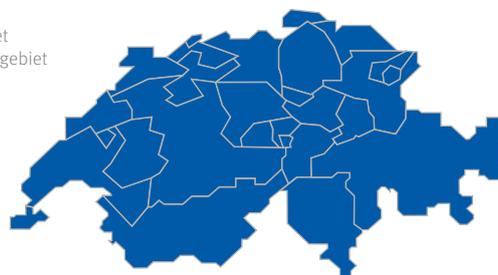


CAFM-SYSTEME

CARL– Computer-aided Maintenance Management Systems,
Planon Universe, speedikon C, SI Local, Nex

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ

■ Marktgebiet
□ Kein Marktgebiet



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	
Hotels und ähnliche Gebäude	X
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	X
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	X
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	X
Sonstige Nichtwohngebäude	X

REFERENZEN

Manor
GETEC Park.Swiss
ETH Zürich

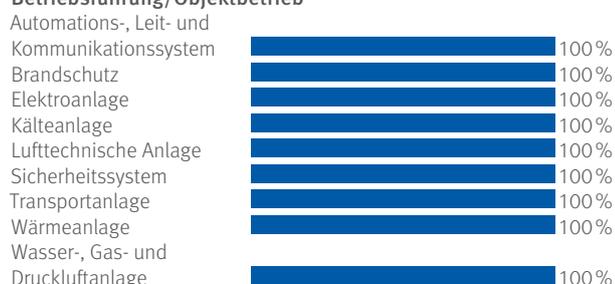
ZERTIFIZIERUNGEN

ISO 9001, ISO 41001, ISO 45001, ISO 50001

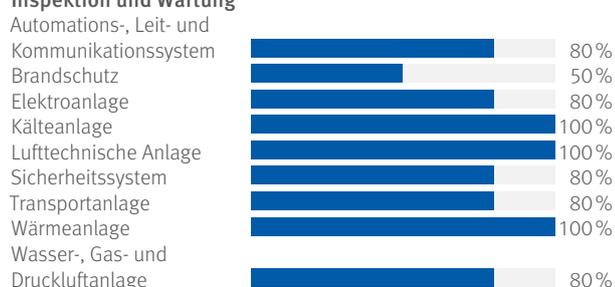
CBRE Global Workplace Solutions

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

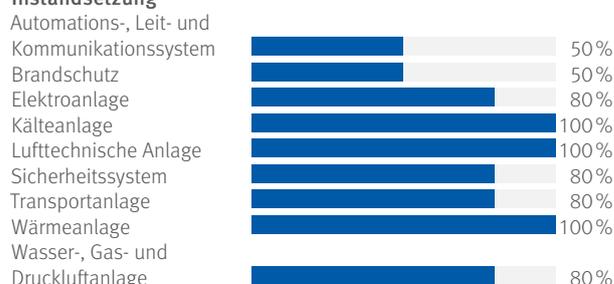
Betriebsführung/Objektbetrieb



Inspektion und Wartung



Instandsetzung



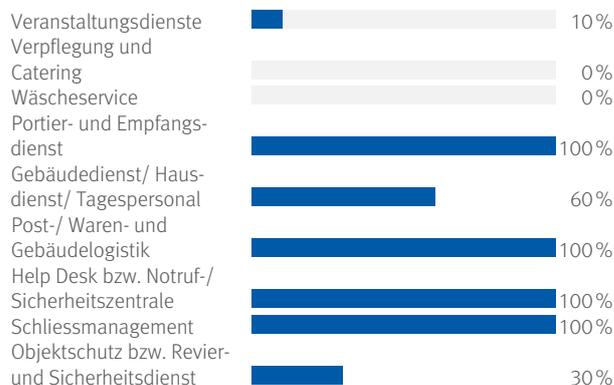
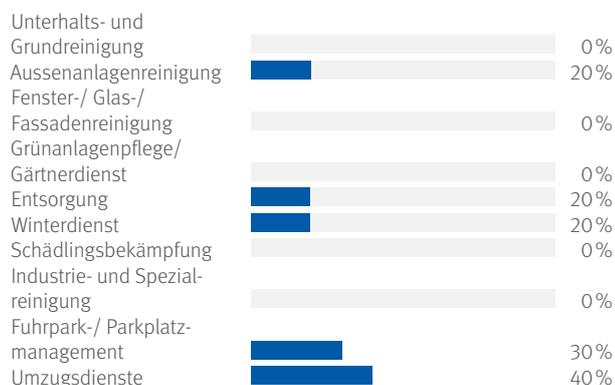
Energiemanagement



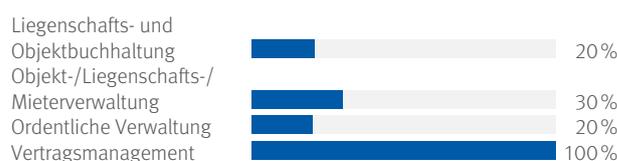
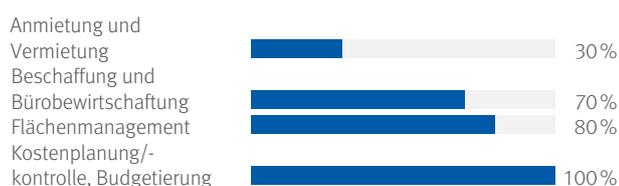
Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
 100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht

Equans Switzerland Facility Management AG

Mutterkonzern: Bouygues SA, Paris

Equans Switzerland Facility Management AG
Landis + Gyr-Strasse 1, 6301 Zug
www.equans.ch

Leila Ayach
+41 79 358 30 50
leila.ayach@equans.com

100%

Vollständigkeit
Anbieterprofil 

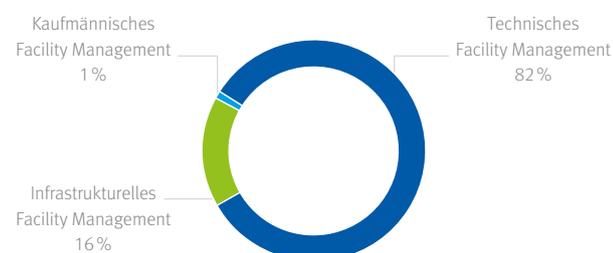
ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
	2.278	2.425

UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
	479,0	504,0

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN*



DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN

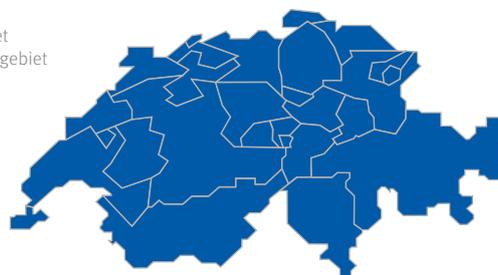


CAFM-SYSTEME

Planon Universe

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ

■ Marktgebiet
□ Kein Marktgebiet



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	X
Hotels und ähnliche Gebäude	X
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	X
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	X
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	X
Sonstige Nichtwohngebäude	X

REFERENZEN

SBB Schweiz AG
Siemens Schweiz AG
Swiss Prime Site AG
AXA Investment Managers AG

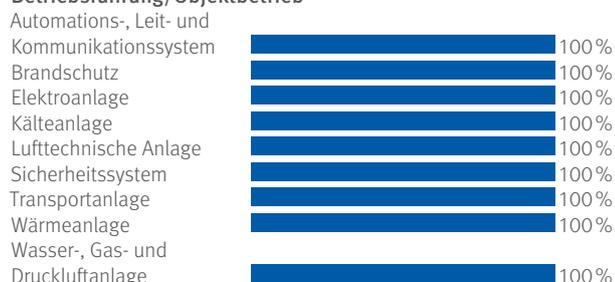
ZERTIFIZIERUNGEN

ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, ISO 50001

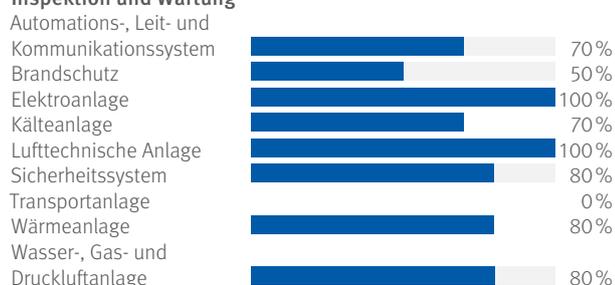
Equans Switzerland Facility Management AG

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

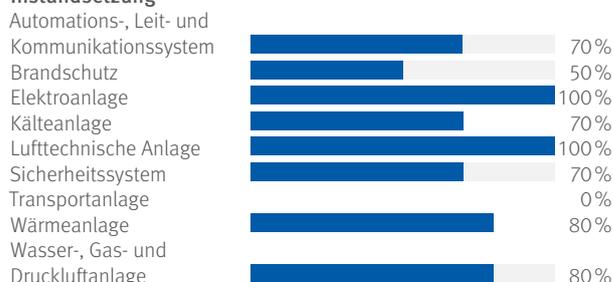
Betriebsführung/Objektbetrieb



Inspektion und Wartung



Instandsetzung



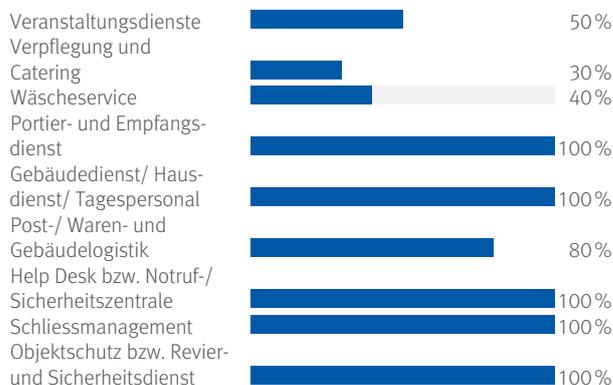
Energiemanagement



Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
 100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht

Hauswartprofis AG



Mutterkonzern: PHM Group

Hauswartprofis AG
 Alte Bahnhofstrasse 7, 5506 Mägenwil
 www.hauswartprofis.ch

Thierry Schalcher
 +41 76 363 97 87
 thierry.schalcher@hauswartprofis.ch

87%



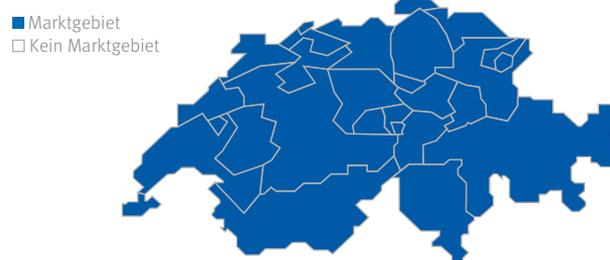
ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
-	-	717

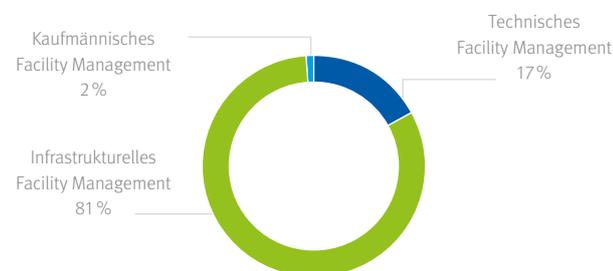
UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
-	-	*

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ



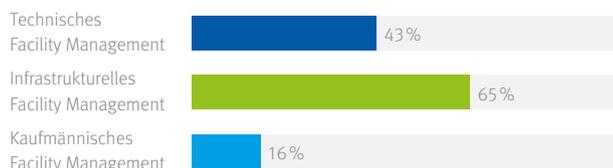
UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN*



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	X
Hotels und ähnliche Gebäude	X
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	X
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	X
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	
Sonstige Nichtwohngebäude	X

DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN



REFERENZEN

Wincasa AG
 Swiss Prime Site Solutions AG
 1291 Die Schweizer Anlagestiftung
 Privera AG
 Novavest Real Estate AG
 Swiss Central City Real Estate Fund
 Allianz Suisse Immobilien AG

CAFM-SYSTEME

Pit – FM, TOL, Camp

ZERTIFIZIERUNGEN

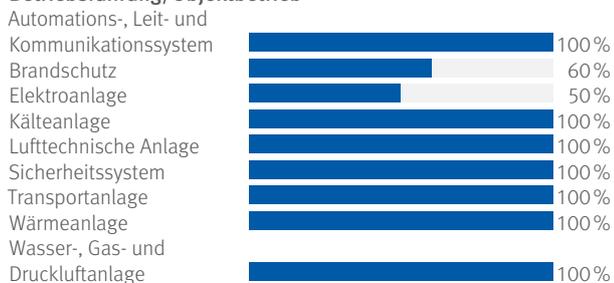
ISO 9001, ISO 14001

* Der Umsatz wird von der PHM-Gruppe nicht separat für die Tochtergesellschaft Hauswartprofis ausgewiesen.

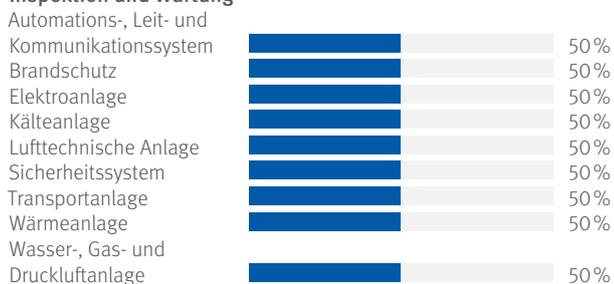
Hauswartprofis AG

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

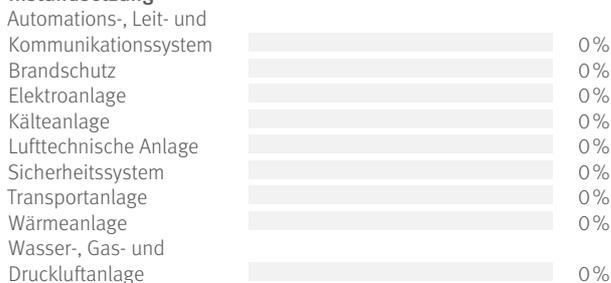
Betriebsführung/Objektbetrieb



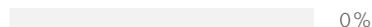
Inspektion und Wartung



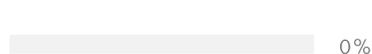
Instandsetzung



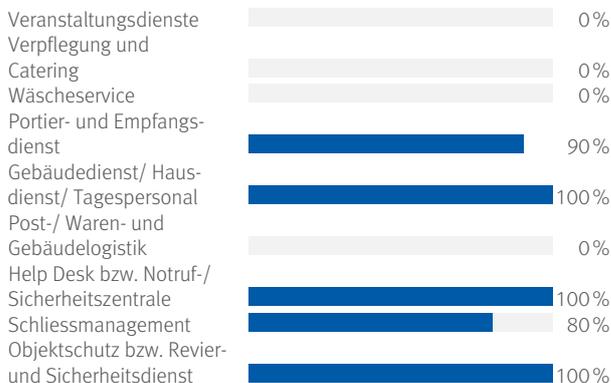
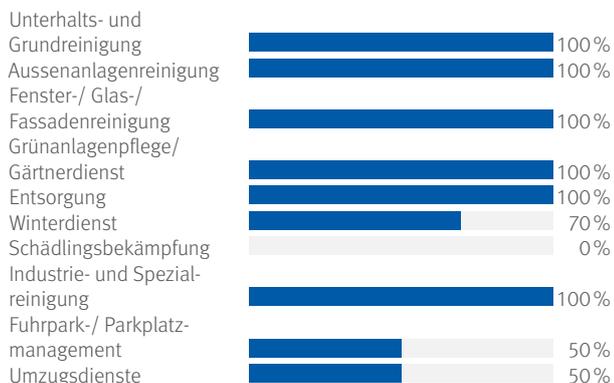
Energiemanagement



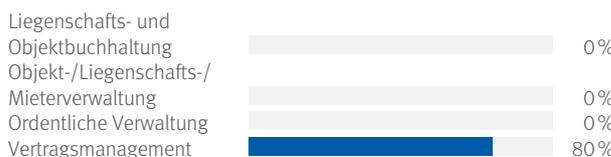
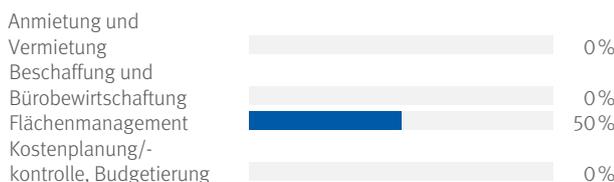
Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
 100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht

Hälg Facility Management AG



Mutterkonzern: Hälg Group

Hälg Facility Management AG
 Förrlibuckstrasse 66, 8005 Zürich
 www.hfm.ch

Corina Bongaards
 +41 44 448 20 80
 verkauf@hfm.ch

73%



ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
–	*	*

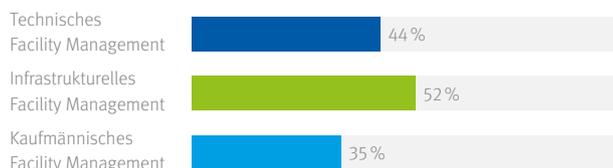
UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
–	*	*

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN*



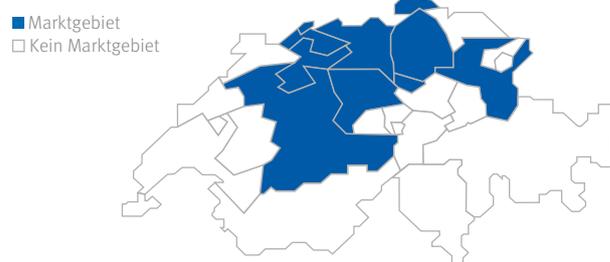
DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN



CAFMSYSTEME

Campos, DaluxFM

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	X
Hotels und ähnliche Gebäude	X
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	X
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	X
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	X
Sonstige Nichtwohngebäude	X

REFERENZEN

Kantonales Verwaltungszentrum Neumatt
 Suurstoffi
 Europaallee

ZERTIFIZIERUNGEN

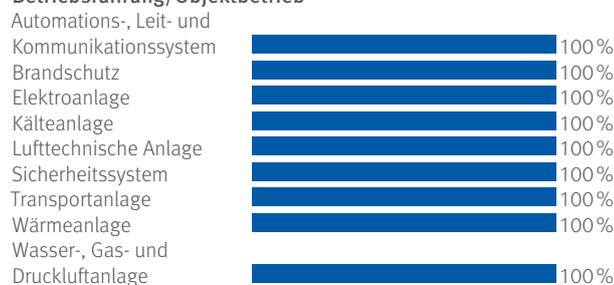
ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001

* Der Umsatz wird vom Unternehmen nicht separat für den FM Bereich ausgewiesen. Im Jahr 2023 wurde ein Gesamtumsatz von 360 Mio. in der Hälg Group erzielt. Gleiches gilt für die Anzahl Mitarbeitende, welche sich in 2023 auf 1'144 in der Hälg Group belief.

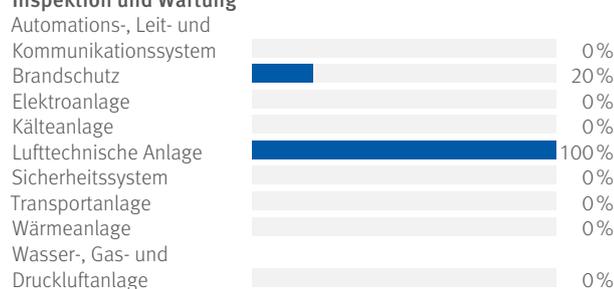
Hälg Facility Management AG

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

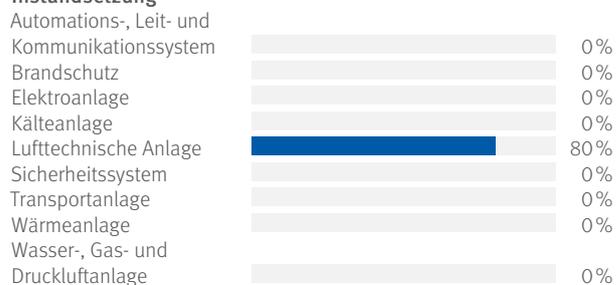
Betriebsführung/Objektbetrieb



Inspektion und Wartung



Instandsetzung



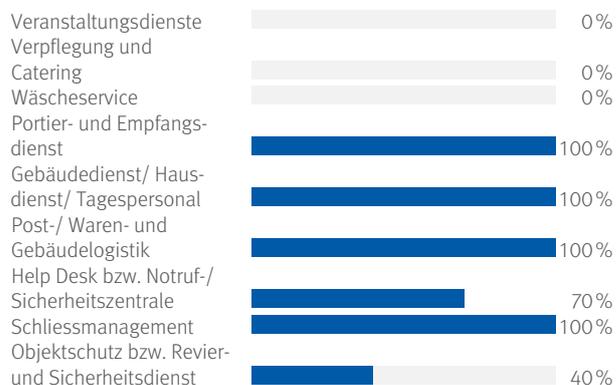
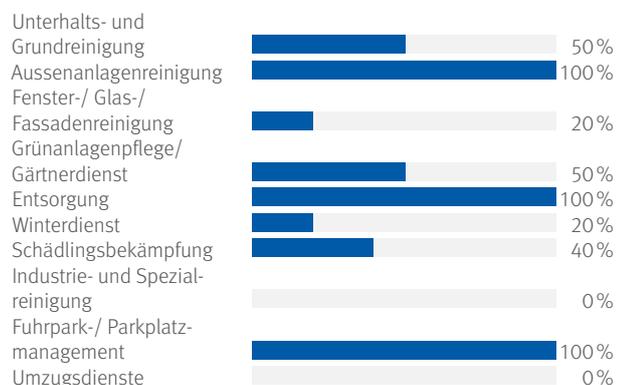
Energiemanagement



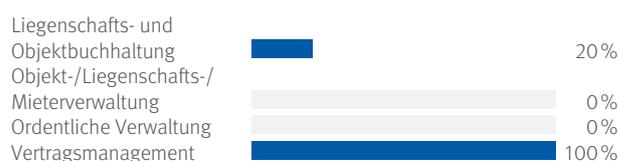
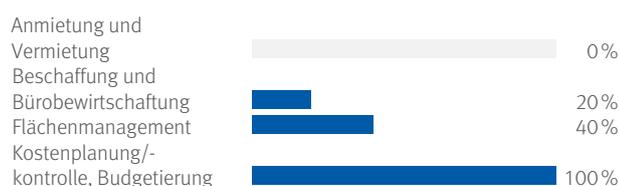
Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht



Honegger AG

Mutterkonzern: Honegger Holding AG

Honegger AG
Bläuackerstrasse 1, 3098 Köniz
www.honegger.ch

Luca Bertuzzo
+41 79 251 44 06
l.bertuzzo@honegger.ch

100%

Vollständigkeit
Anbieterprofil



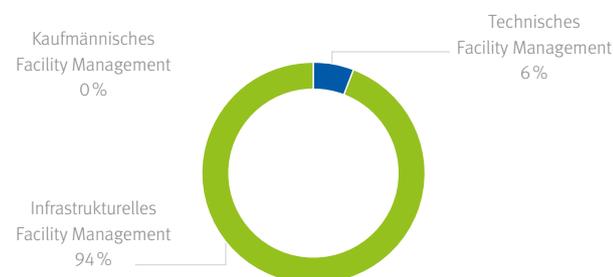
ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
1.567	1.612	1.687

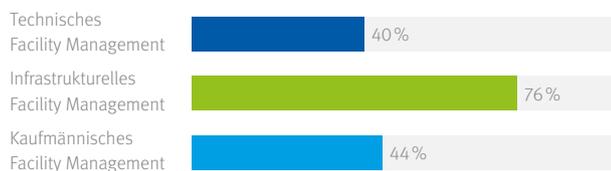
UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
128,0	135,0	150,0

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN



DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN

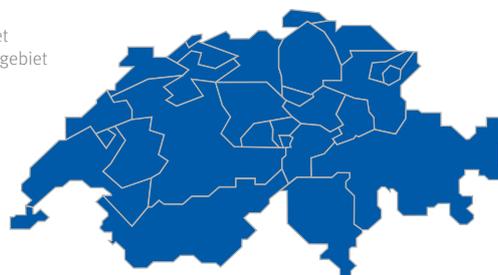


CAFM-SYSTEME

Planon Universe

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ

■ Marktgebiet
□ Kein Marktgebiet



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	X
Hotels und ähnliche Gebäude	
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	X
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	X
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	X
Sonstige Nichtwohngebäude	

REFERENZEN

Schweizerische Bundesbahnen SBB
Manor AG
Forum Zofingen
Siegfried Areal
ETH Zürich
Bundessamt für Rüstung armasuisse

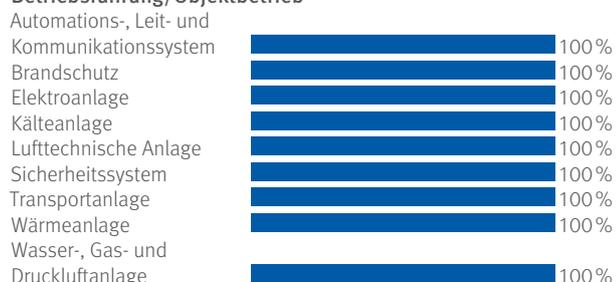
ZERTIFIZIERUNGEN

EU Ecolabel, ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001

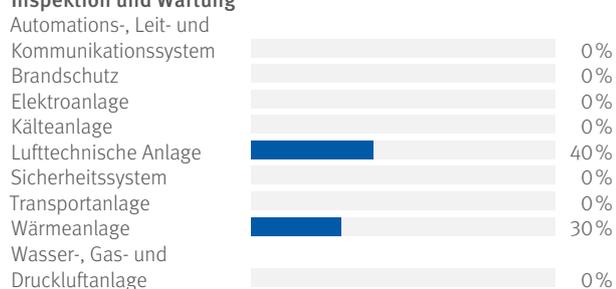
Honegger AG

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

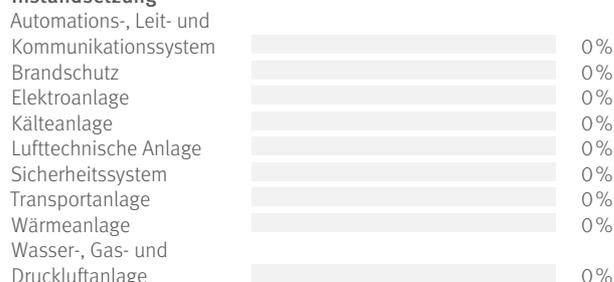
Betriebsführung/Objektbetrieb



Inspektion und Wartung



Instandsetzung



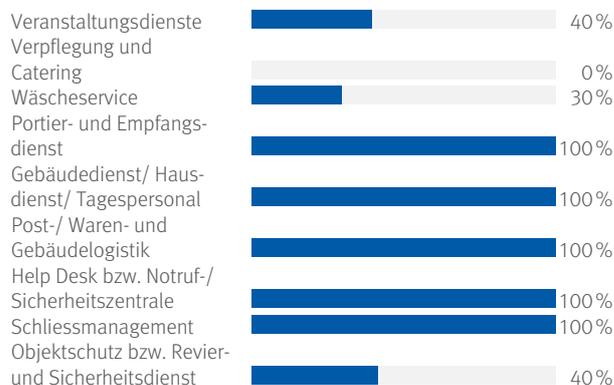
Energiemanagement



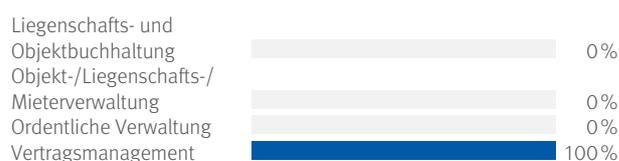
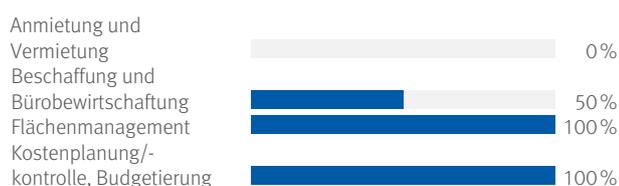
Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
 100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht



ISS Facility Services AG

Mutterkonzern: ISS Global A/S

ISS Facility Services AG
Vulkanplatz 3, 8048 Zürich
www.ch.issworld.com

Giuseppe Cristofaro
+41 58 787 71 00
giuseppe.cristofaro@ch.issworld.com

100%

Vollständigkeit
Anbieterprofil

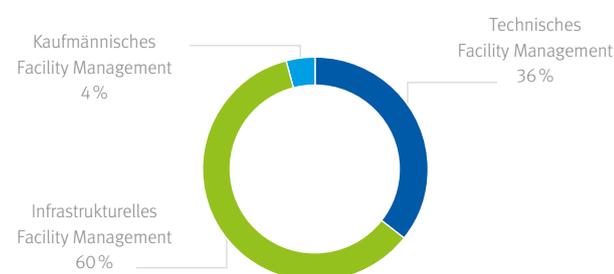
ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
7.300	7.015	7.429

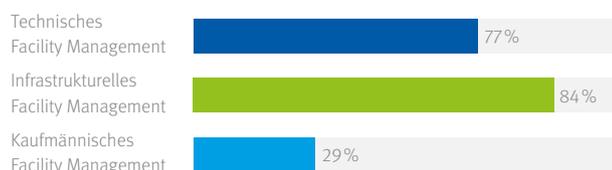
UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
759,0	773,0	832,0

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN



DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN

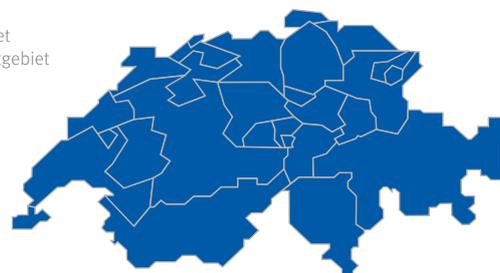


CAFM-SYSTEME

IBM Tririga

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ

■ Marktgebiet
□ Kein Marktgebiet



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	X
Hotels und ähnliche Gebäude	X
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	X
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	X
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	X
Sonstige Nichtwohngebäude	X

REFERENZEN

Swisscom
Sihlcity
SBB

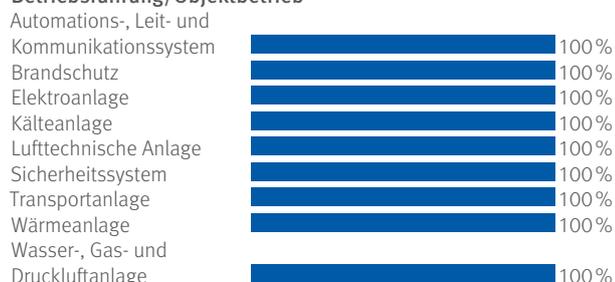
ZERTIFIZIERUNGEN

ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001
EcoVadis Sustainability Rating: Platinum

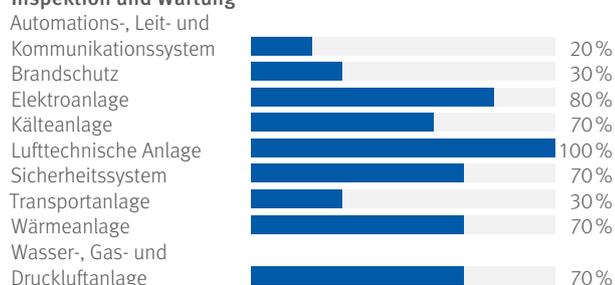
ISS Facility Services AG

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

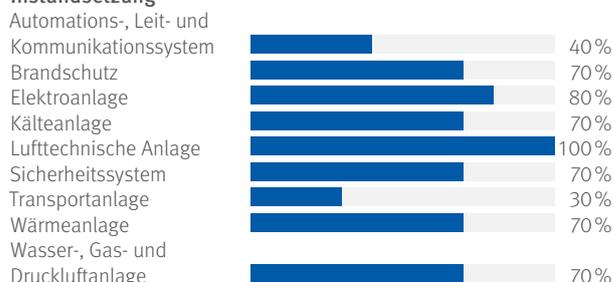
Betriebsführung/Objektbetrieb



Inspektion und Wartung



Instandsetzung



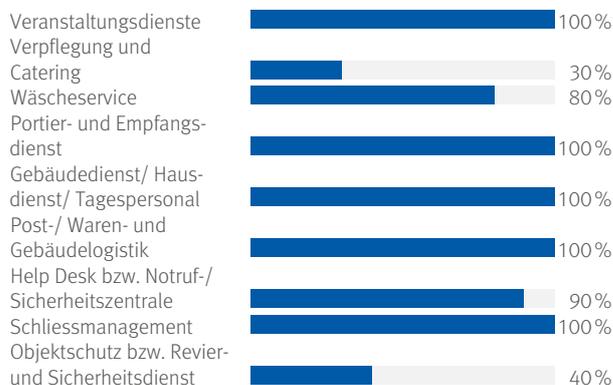
Energiemanagement



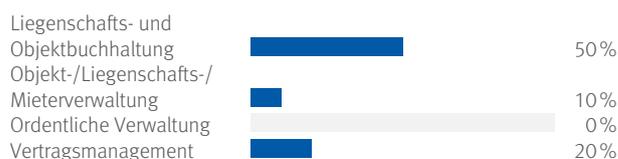
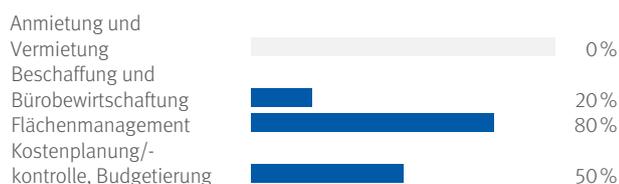
Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
 100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht

Reasco AG



Mutterkonzern: Wisser Service Holding Schweiz AG

Reasco AG
 Badstrasse 5, 8212 Neuhausen am Rheinflall
 www.reasco.ch

Ralf Baierl
 +41 78 231 63 94
 ralf.baierl@reasco.ch

100%



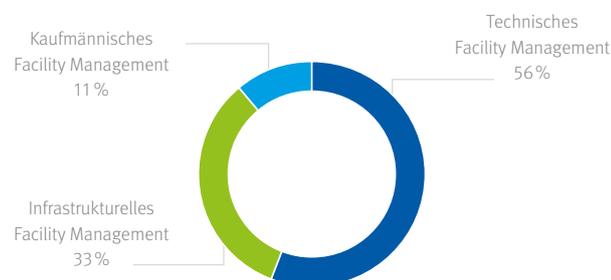
ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
62	60	61

UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
8,4	8,7	8,9

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN



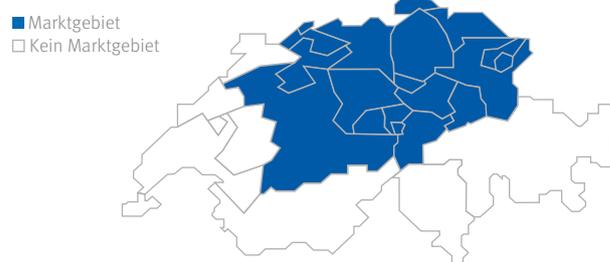
DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN



CAFМ-SYSTEME

Planon Universe

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	X
Hotels und ähnliche Gebäude	X
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	X
Sonstige Nichtwohngebäude	

REFERENZEN

SIG Areal
 Synthegon
 InterCityHotel Zürich Airport

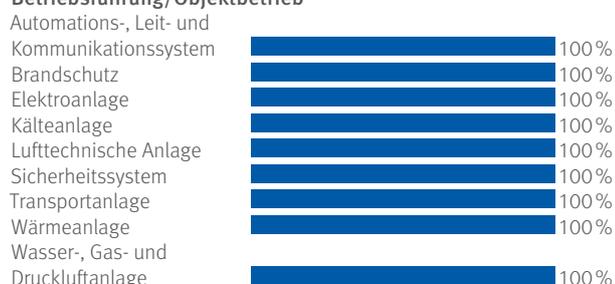
ZERTIFIZIERUNGEN

ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001

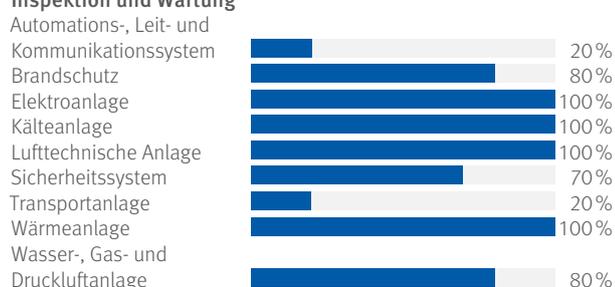
Reasco AG

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

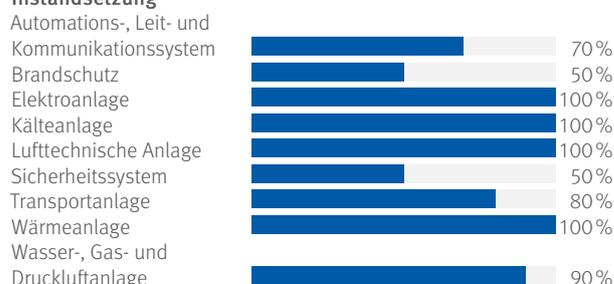
Betriebsführung/Objektbetrieb



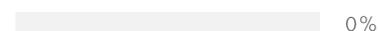
Inspektion und Wartung



Instandsetzung



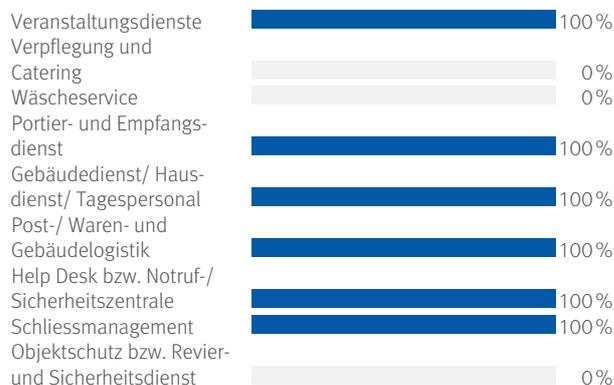
Energiemanagement



Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
 100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht



Sodexo (Suisse) SA

Mutterkonzern: Sodexo Group

Sodexo (Suisse) SA
 Sägereistrasse 10, 8152 Glattbrugg
 www.sodexo.ch

Laura Julen
 +41 79 276 29 65
 laura.julen@sodexo.com

100%



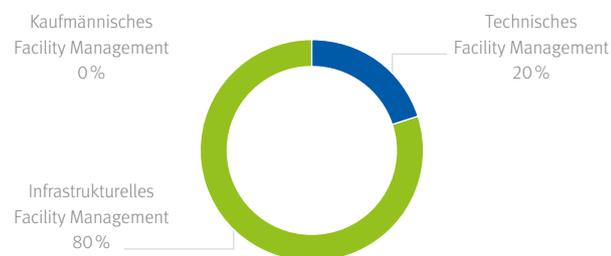
ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
400	279	327

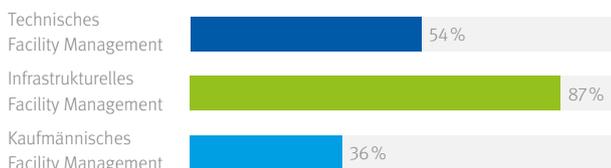
UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
51,8	46,6	50,2

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN*



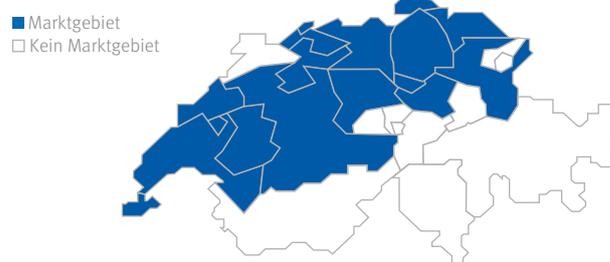
DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN



CAFM-SYSTEME

Maximo, SMS (Sodexo Site Management System), Wand

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	
Hotels und ähnliche Gebäude	
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	
Sonstige Nichtwohngebäude	X

REFERENZEN

MSD International GmbH
 Colgate-Palmolive AG
 Microsoft Schweiz

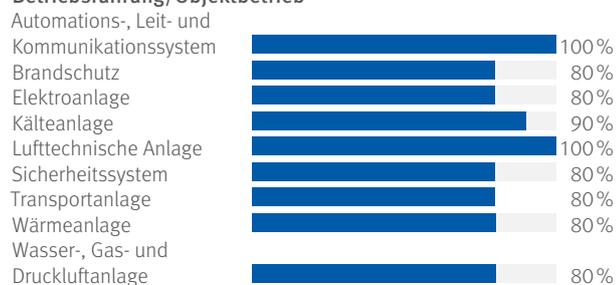
ZERTIFIZIERUNGEN

ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001

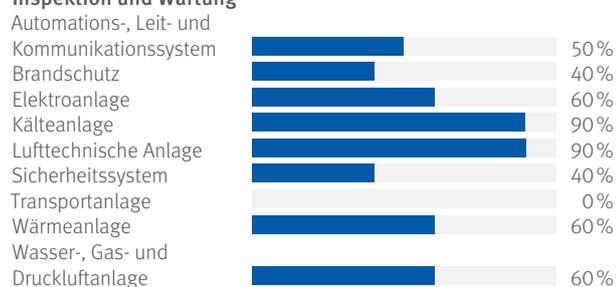
Sodexo (Suisse) SA

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

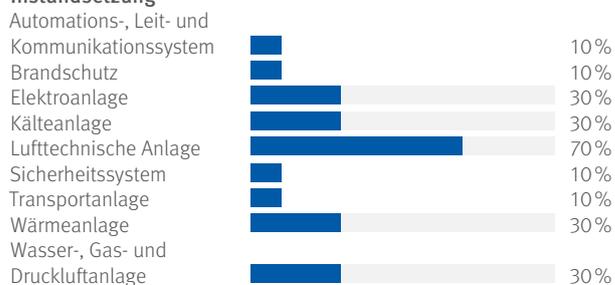
Betriebsführung/Objektbetrieb



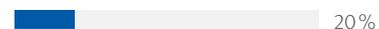
Inspektion und Wartung



Instandsetzung



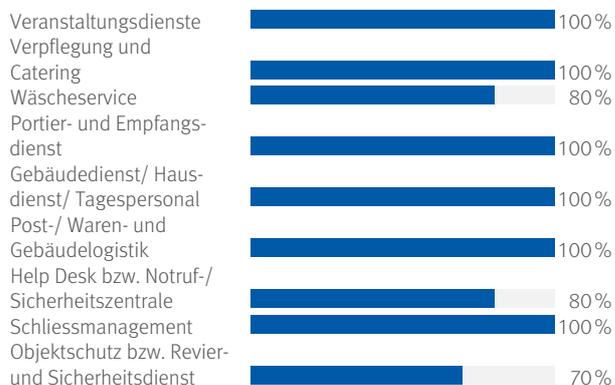
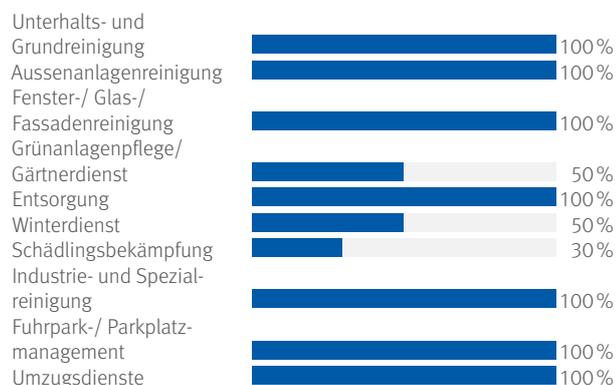
Energiemanagement



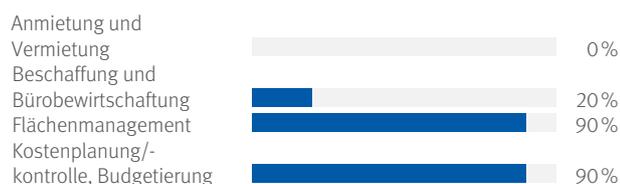
Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht



VebeGO AG

Mutterkonzern: VebeGO AG

VebeGO AG
Albisriederstrasse 253, 8047 Zürich
www.vebeGO.ch

Sascha Lienhard
+41 76 819 44 25
sascha.lienhard@vebeGO.ch

87%

Vollständigkeit
Anbieterprofil



ANZAHL MITARBEITENDE IM BEREICH FM (FTE)

2021	2022	2023
2.722	2.881	2.970

UMSATZ IM BEREICH FM IN MIO. CHF

2021	2022	2023
212,0	226,0	259,0

UMSATZ 2023 IN PROZENT NACH LEISTUNGSPAKETEN



DURCHSCHNITTLICHE EIGENLEISTUNG NACH LEISTUNGSPAKETEN

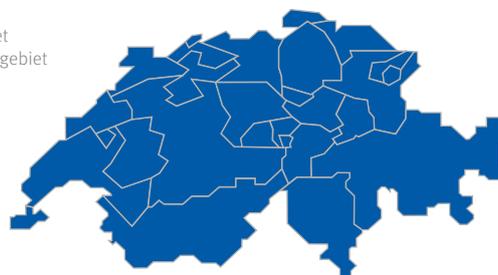


CAFM-SYSTEME

Planon

MARKTGEBIETE IN DER SCHWEIZ

■ Marktgebiet
□ Kein Marktgebiet



BETREUTE NUTZUNGSARTEN

Wohngebäude	X
Hotels und ähnliche Gebäude	X
Bürogebäude	X
Gross- und Einzelhandelsgebäude	X
Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	X
Industrie- und Lagergebäude	X
Gebäude für Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	X
Sonstige Nichtwohngebäude	X

REFERENZEN

Wincasa AG
Allianz
Swiss Int. Airlines
Swissport
Immofonds
Coop

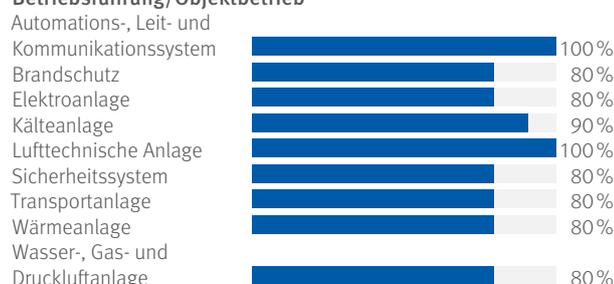
ZERTIFIZIERUNGEN

ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001

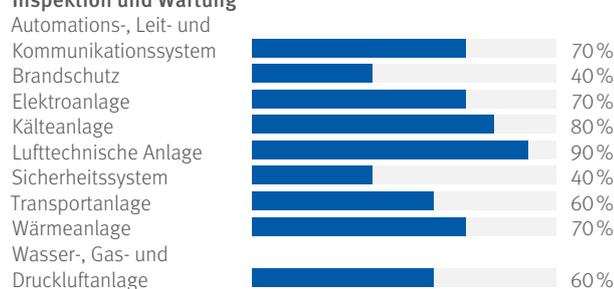
Vebeago AG

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

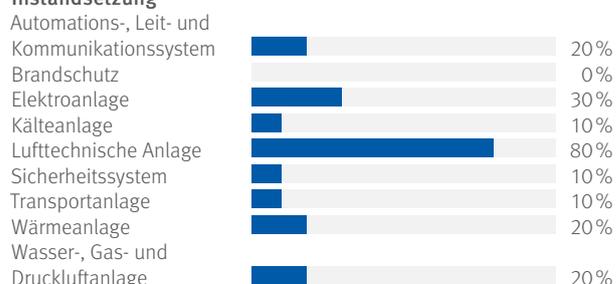
Betriebsführung/Objektbetrieb



Inspektion und Wartung



Instandsetzung



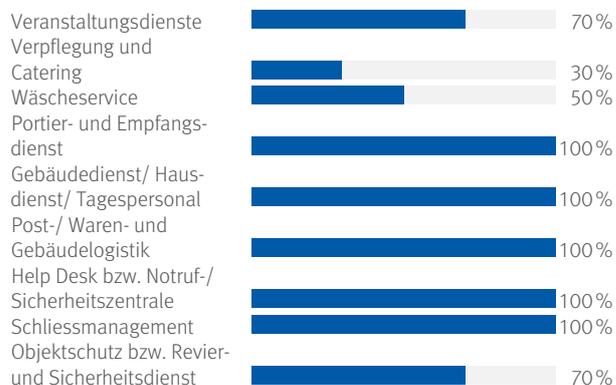
Energiemanagement



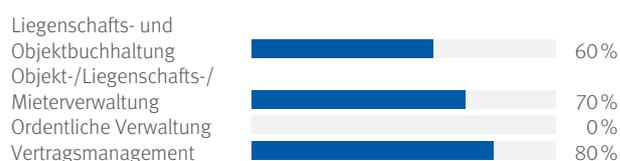
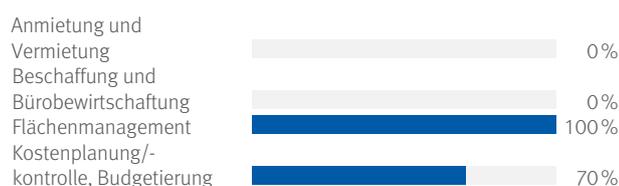
Gewährleistungsmanagement



INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT



KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT



0% – 90% Leistungen werden nicht angeboten, durch eigenes Personal bzw. durch Partnerfirma erbracht
100% Leistungen werden vollständig durch eigenes Personal erbracht

Glossar zur Marktübersicht

CAFM-SYSTEME

Die Rubrik CAFM-Systeme gibt Leserinnen und Lesern einen Einblick in den Stand der genutzten Technologien der FM-Komplettanbieter. Bei den gelisteten „Computer Aided Facility Management“-Systemen handelt es sich um Softwarepakete zur Planung, Steuerung und Dokumentation von Betriebsprozessen innerhalb von Immobili.

DATENERHEBUNG

Die Daten für die Unternehmensprofile wurden mittels der Plattform „Real Estate Service Monitor“ erhoben.

EIGENFERTIGUNGSGRAD

Der Eigenfertigungsgrad ist das Verhältnis zwischen dem Anteil an Eigenfertigung (= mit eigenem Personal erbrachte Dienstleistungen) und dem Anteil an Einkauf (= über Partnerfirmen erbrachte Dienstleistungen). Es wird sowohl der Eigenfertigungsgrad pro Leistung als auch der durchschnittliche Eigenfertigungsgrad nach Leistungspakten ausgewiesen.

FM-KOMPLETTANBIETER

Der FM-Komplettanbieter (FM-Full-Service-Provider) bietet als externer Dienstleister alle FM-Dienstleistungen an, sodass ein Auftraggeber den gesamten FM-Supportprozess aus einer Hand beziehen kann. Die Ausführung der vereinbarten Leistungen können durch den FM-Komplettanbieter in Eigenfertigung oder durch Einkauf der Leistungen bei Dritten getätigt werden. Der FM-Komplettanbieter übernimmt dabei gegenüber dem Auftraggeber für die Leistungserstellung die Verantwortung. Er beschränkt sich dabei nicht auf ein bestimmtes Kundensegment, sondern ist in der Lage, die FM-Dienstleistungen in verschiedenen Marktsegmenten anzubieten und umzusetzen.

LEISTUNGSÜBERSICHT

Die Leistungsübersicht zeigt alle angebotenen Dienstleistungen des Unternehmens, gegliedert in Technisches, Infrastrukturelles und Kaufmännisches Facility Management. Die Definition und Kategorisierung in die drei Leistungsbereiche ermöglicht einen länderübergreifenden (Schweiz, Deutschland und Österreich) Vergleich der FM-Komplettanbieter. Zur Leistungsübersicht gehören die einzelnen Prozesse mit den dazugehörigen Leistungen. Diese werden in den genannten Leistungspaketen gebündelt. Zudem beinhaltet die Übersicht die Angabe, ob Leistungen eingekauft oder selbst erbracht werden. Der jeweilige Eigenfertigungsgrad wird prozentual für jede Leistung angegeben. Eine weiterführende Aufschlüsselung der einzelnen Dienstleistungen findet sich am Ende des Berichts unter „FM-Dienstleistungen im Überblick“.

MARKTGEBIETE

Dabei handelt es sich um die Kundenpräsenz in den definierten Marktgebieten und nicht um die physischen Geschäftsstellen. Die Gliederung der Marktgebiete erfolgt in die einzelnen Kantone und ist nachfolgend dargestellt:

KANTONE

Aargau	Nidwalden
Appenzell Ausserrhoden	Obwalden
Appenzell Innerrhoden	St. Gallen
Basel-Landschaft	Schaffhausen
Basel-Stadt	Schwyz
Bern	Solothurn
Freiburg	Thurgau
Genf	Tessin
Glarus	Uri
Graubünden	Wallis
Jura	Waadt
Luzern	Zug
Neuenburg	Zürich

Sobald ein Anbieter mindestens ein bestehendes Mandat in einem Kanton unterhält, ist er im jeweiligen Marktgebiet aktiv und wird entsprechend auf der Karte hervorgehoben.

Glossar zur Marktübersicht

MITARBEITENDE

Die Anzahl Mitarbeitende wird für den Bereich Facility Management ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um FTE (Full Time Equivalent).

NUTZUNGSARTEN

Die betreuten Nutzungsarten werden nach den Gebäudetypen in Anlehnung an die «Klassifikation der Bauwerke» nach Eurostatistik dargestellt.

REFERENZEN

Von dem FM-Komplettanbieter wird eine Anzahl von spezifischen Kundenreferenzen für den Bereich Facility Management aufgeführt.

UMSATZ

Der Umsatz wird für den Bereich Facility Management über die letzten drei Jahre ausgewiesen.

VOLLSTÄNDIGKEIT ANBIETERPROFIL

Das Label „Vollständigkeit Anbieterprofil“ stellt die von den Unternehmen zur Verfügung gestellten Angaben ins Verhältnis zu den abgefragten Informationen. Dabei wurde eine Gewichtung der Informationssektionen wie in folgender Tabelle verwendet:

VOLLSTÄNDIGKEIT ANBIETERPROFIL

Informationssektion	Gewichtung
Leistungsangebot/Eigenfertigungsgrad	35 %
Umsatz	20 %
Beschäftigung	20 %
CAFM-Systeme	5 %
Marktgebiete in der Schweiz	5 %
Betreute Nutzungsarten	5 %
Referenzen	5 %
Zertifizierungen	5 %

Die so errechnete und gewichtete Prozentzahl wird visuell aufbereitet und wie unten dargestellt.

93%

Vollständigkeit
Anbieterprofil 

ZERTIFIZIERUNG

Es werden die dem FM-Komplettanbieter vergebenen ISO-Zertifizierungen bekannt gegeben.

FM Dienstleistungen im Überblick

Die Leistungsstruktur der Unternehmen gliedert sich in der ersten Ebene nach den folgenden Leistungspaketen.

Technisches Facility Management Infrastrukturelles Facility Management Kaufmännisches Facility Management

Die Prozesse werden in zweiter Ebene in die zuvor genannten Leistungspakete eingeteilt. Das Technische Facility Management ist zusätzlich in die drei Kategorien Betriebsführung/Objektbetrieb, Inspektion und Wartung, Instandsetzung strukturiert.

TECHNISCHES FACILITY MANAGEMENT

Betriebsführung/Objektbetrieb, Inspektion und Wartung, Instandsetzung

Automations-, Leit- und Kommunikationssystem
Brandschutz
Elektroanlage
Kälteanlage
Lufttechnische Anlage
Sicherheitssystem
Transportanlage
Wärmeanlage
Wasser-, Gas- und Druckluftanlage

Energiemanagement Gewährleistungsmanagement

INFRASTRUKTURELLES FACILITY MANAGEMENT

Unterhalts- und Grundreinigung
Aussenanlagenreinigung
Fenster-/ Glas-/ Fassadenreinigung
Grünanlagenpflege/Gärtnerdienst (aussen & innen)
Entsorgung
Winterdienst
Schädlingsbekämpfung
Industrie- und Spezialreinigung
Fuhrpark-/ Parkplatzmanagement
Umzugsdienste
Veranstaltungsdienste
Verpflegung und Catering
Wäscheservice
Portier- und Empfangsdienst
Gebäudedienst/ Hausdienst/ Tagespersonal
Post-/ Waren- und Gebäudelogistik
Help Desk bzw. Notruf-/ Sicherheitszentrale
Schliessmanagement
Objektschutz bzw. Revier- und Sicherheitsdienst

KAUFMÄNNISCHES FACILITY MANAGEMENT

Anmietung und Vermietung
Beschaffung und Bürobewirtschaftung
Flächenmanagement
Kostenplanung/-kontrolle, Budgetierung
Liegenschafts- und Objektbuchhaltung
Objekt-/Liegenschafts-/Mieterverwaltung
Ordentliche Verwaltung
Vertragsmanagement

IMPRESSUM

Jennifer Dali
Herausgegeben von:
Drees & Sommer Schweiz AG
Aemtlerstrasse 201
CH-8003 Zürich

© Copyright by Drees & Sommer Schweiz AG
Jede Art der Vervielfältigung ohne
Genehmigung des Herausgebers ist
unzulässig.

Alle Rechte vorbehalten.

9. Ausgabe 2024

Für Rückfragen

Jennifer Dali
Drees & Sommer Schweiz AG
Aemtlerstrasse 201
CH-8003 Zürich

Telefon +41 43 366 68 68
info.schweiz@dreso.com

BILDNACHWEISE

Titel: © Jordan Lye — gettyimages.com