

Sonderausgabe von „Der Facility Manager“



# Marktübersicht CAFM-Software

2026

GEFMA 940

Implementierung und Datenerfassung

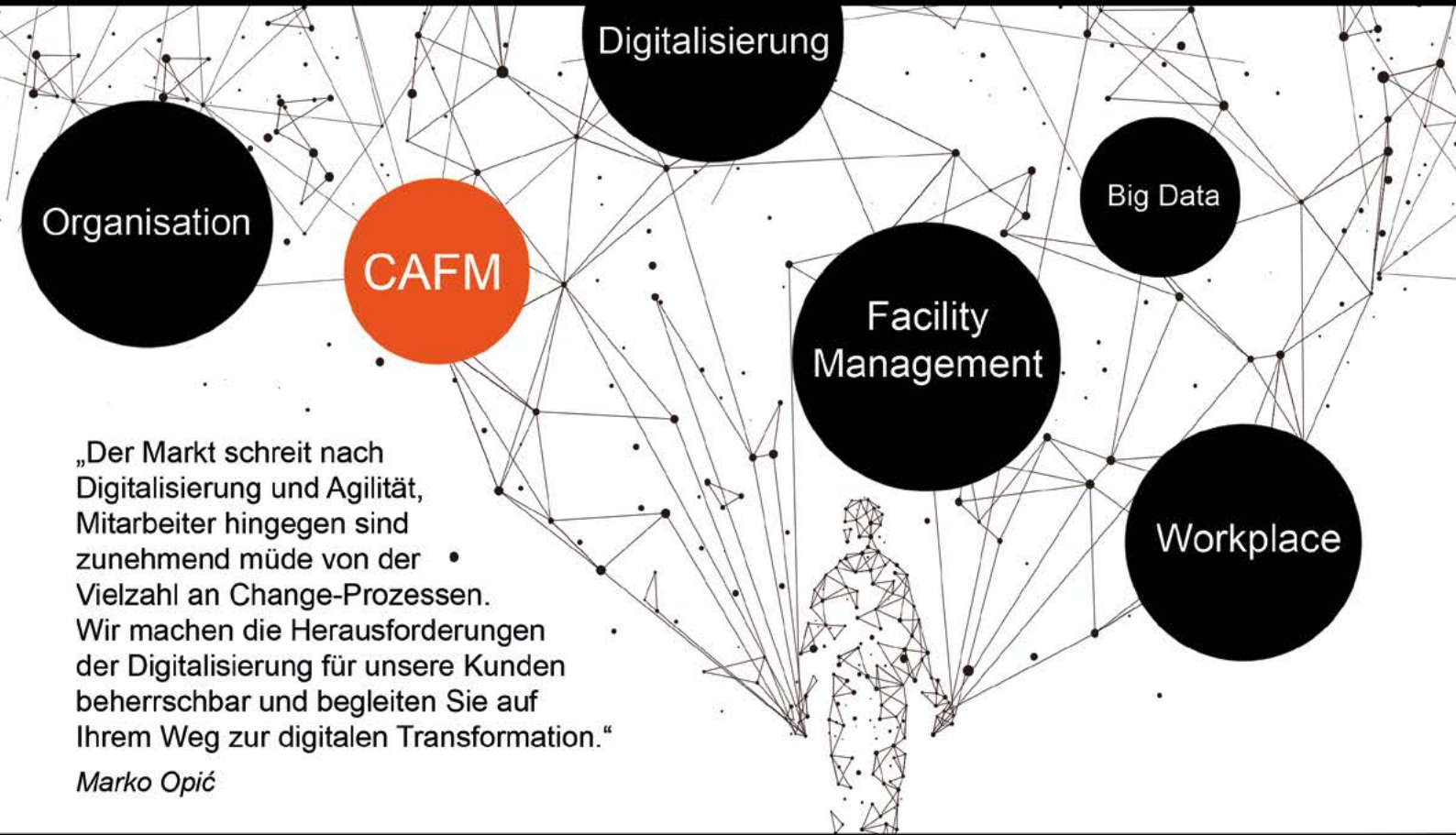
in Zusammenarbeit mit

**industrieBAU**  
Architektur und Technik





**alpha**  
inside  
consultants



„Der Markt schreit nach Digitalisierung und Agilität, Mitarbeiter hingegen sind zunehmend müde von der Vielzahl an Change-Prozessen. Wir machen die Herausforderungen der Digitalisierung für unsere Kunden beherrschbar und begleiten Sie auf Ihrem Weg zur digitalen Transformation.“

*Marko Opić*

## DIE WEGBEREITER FÜR EIN NEUES WERTEVERSTÄNDNIS



Partnerschaftlichkeit



Nachhaltigkeit



Selbstbestimmtheit



Qualität

### **Ansprechpartner**

Sebastian Hein · T +49 151 422 294 40 · s.hein@alpha-ic.com

Alpha IC GmbH · Bamberg · München · Mannheim · Köln

[www.alpha-ic.com](http://www.alpha-ic.com)

# Vorwort der Herausgeber

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

mit der voranschreitenden Digitalisierung wird der Markt für IT-Tools im Facility Management zunehmend unübersichtlicher. Apps und Software-Produkte für Spezialanwendungen drängen ebenso auf die Bühne wie Plattformen, die versuchen, verschiedenste Datenquellen zu integrieren. Mit der Ausbildung dieser neuen Insellösungen lassen sich zwar einzelne Themen des Immobilienbetriebs oft sehr gezielt adressieren. Doch für eine rechtssichere und umfängliche Digitalisierung im Facility Management bewähren sich die etablierten CAFM-Lösungen vor dem Hintergrund der steigenden Anforderungen umso mehr. Denn CAFM-Software ist und bleibt ein sehr wichtiges Werkzeug für Facility Manager. Die „Marktübersicht CAFM-Software 2026“ bietet Ihnen dabei die nötige Orientierung in der Anbieter- und System-Landschaft.

In der aktuellen Ausgabe finden Sie fundierte Daten zu 28 Softwareprodukten für das Facility Management. Zudem umfasst die Publikation drei Zusatzkapitel. Zwei davon dienen der vollständigen Abbildung der Prozesskette von der Datenerfassung über die

Systemauswahl bis zur CAFM-Implementierung. Sie enthalten vergleichbare Informationen zu Dienstleistern aus den Bereichen Datenerfassung (8 Anbieter, ab Seite 161) und CAFM-Implementierung (12 Anbieter, ab Seite 173). Das Kapitel „Immobilien-Service-Apps“ (ab Seite 155) stellt zudem Software-Tools vor, die dem erweiterten Immobilienbewirtschaftungsumfeld zuzurechnen sind. Drei Anbieter präsentieren hier ihre Lösungen.

Als GEFMA-Unterlage 940 reiht sich die Marktübersicht in ein wachsendes Informationsangebot zum Thema CAFM. Beim Deutschen Verband für Facility Management – gefma e.V. – treibt der Arbeitskreis Digitalisierung die Facharbeit in Form von Richtlinienwesen (siehe Seite 186), Fachpublikationen und Software-Zertifizierung voran. Und die Fachzeitschrift „Der Facility Manager“ bedient mit ihren Lehrgangsangeboten in der Online-Akademie (siehe Seite 170) nicht nur den zunehmenden Know-how-Bedarf auf der Anwenderseite, sondern bringt auch die CAFM-Anwender von morgen mit den Software-Anbietern auf der CAFM-Messe & Kongress in Fulda zusammen (siehe Seite 152).

## Wir wünschen Ihnen viel Erfolg in Ihren Projekten!

Der Facility Manager	Alpha IC	gefma e.V.
Robert Altmannshofer	Marko Opić	Matthias Mosig
Chefredakteur	Partner	Leiter Arbeitskreis Digitalisierung

# Inhaltsverzeichnis

3	Vorwort
4	Leitfaden zur Marktübersicht
6	Erläuterung zu den abgefragten Daten
8	Übergreifende Auswertungen
12	Verzeichnis der Anbieter
16	Leistungsmatrix der CAFM-Systeme
18	Übersicht CAFM-Softwareprodukte mit Zertifikaten nach GEFMA 444/445
20	Marktübersicht CAFM-Software 2026
152	CAF-MESSE & KONGRESS: Die ganze Welt des digitalen Facility Managements
155	Immobilien Service Apps
159	CAF-M-Fachliteratur
161	Anbieter Datenerfassung
170	Der Facility Manager Online-Akademie: Ihr Weiterbildungspartner für die Digitalisierung im Facility Management
173	CAF-M-Implementierungspartner
186	GEFMA-Richtlinien zum CAFM
190	Firmenverzeichnis
191	Impressum

## Unternehmensporträts:

36	Byron Informatik AG
50	Facility (24) GmbH & Co. KG
60	HSD Händschke Software & Datentechnik GmbH
82	KORASOFT GmbH
88	Loy & Hutz Solutions GmbH
102	Mavorest GmbH
116	Planon GmbH
138	speedikon FM AG
144	Velis RET Sp. z.o.o.
150	VertiGIS GmbH

## Anmerkung:

Bei den Angaben in der Marktübersicht handelt es sich ausschließlich um Angaben in der befragten Unternehmen. „Der Facility Manager“, Alpha IC und gefma übernehmen keine Gewähr für ihre Richtigkeit. Die vorliegende Marktübersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der am Markt angebotenen Systeme.

# Leitfaden zur Marktübersicht

## 1.1 Ziele der Marktübersicht

Die vorliegende Marktübersicht soll dem interessierten Leser und potenziellen Nutzer einer CAFM-Software einen möglichst umfassenden, aktuellen und objektiven Überblick über das deutschsprachige Softwareangebot im Computer Aided Facility Management geben. Die benötigten Informationen im Alleingang durch Recherchen im Internet, Zeitschriftenstudium, Buchlektüre, Messebesuche und Prospektanforderungen zu sammeln, ist mit so großem Aufwand verbunden, dass weder quantitativ noch qualitativ befriedigende Ergebnisse zu erwarten sind.

Die Marktübersicht unterstützt bei der Aufgabe, den Kreis der geeigneten Anbieter einzugrenzen und endgültig festzulegen, und bietet dazu eine Vielzahl von software- und hardwarebezogenen Kriterien an. Zu den wichtigsten Fragen, die der Prozess einer CAFM-Einführung aufwirft, gehören beispielsweise:

- Welche Programme gibt es für das Computer Aided Facility Management?
- Welche Schwerpunkte haben die unterschiedlichen Anwendungen?
- Welche anderen Anwendungen können über Schnittstellen in ein CAFM-System integriert werden?
- Welche CAD-/BIM-Produkte werden bei der Visualisierung flächenbezogener Daten unterstützt?
- Welche technischen Anforderungen stellen die Programme an die IT-Infrastruktur des Nutzers?
- Welche Supportleistungen sind vom Anbieter zu erwarten?
- Welche Lizenzmodelle bietet der Hersteller an? Wie viel kostet die Software? Welcher Aufwand für Schulung und Einarbeitung ist zu berücksichtigen?

Zu diesen und vielen anderen Fragen gibt die Marktübersicht Antworten, indem sie dem Leser einen umfangreichen, detaillierten und strukturierten Einblick in die dargestellten Applikationen bietet.

## 1.2 Grenzen der Marktübersicht

Die Qualität einer CAFM-Software steht in grundsätzlicher Wechselwirkung mit den individuellen Anforderungen ihres Nutzers. Die unternehmensspezifischen Besonderheiten, die beim potenziellen Anwender vorliegen, kann eine Marktübersicht nicht berücksichtigen. Eine wesentliche Voraussetzung zur Beurteilung der Anwendungen ist daher, die eigenen Anforderungen genau zu untersuchen und richtig zu interpretieren.

Doch auch nach Aufstellung eines detaillierten Anforderungsprofils sind Marktübersichten mit grundsätzlichen Schwachstellen behaftet, auf die an dieser Stelle hingewiesen werden soll:

### 1.2.1 Unvollständige Abbildung des Marktes

Die Teilnahme an der Marktübersicht ist für die Hersteller freiwillig und mit Kosten verbunden. Dass mit sehr großer Wahrscheinlichkeit alle relevanten Unternehmen dieses Standardwerk kennen, heißt nicht zwangsläufig, dass auch alle Softwareprodukte darin vertreten sind.

### 1.2.2 Ungeprüfte Herstellerangaben

In dieser Marktübersicht sind Angaben dargestellt, die von den Anbietern in einen Web-basierten Fragebogen eingegeben wurden. Es erfolgte keine detaillierte Prüfung aller Angaben der Hersteller. Grund dafür ist der mit einer solchen Prüfung verbundene Aufwand, insbesondere im softwaretechnischen Bereich (Installation/ Teststellung jeder der Applikationen, Aufbau mindestens eines Datengerüsts zur Prüfung von Schnittstellen, Visualisierung, etc.). Gänzlich ungeprüft sind die dargestellten Daten aber dennoch nicht. Neben automatisierten Prüfungen bezüglich Zahlenformaten, Summenbildung u. Ä. wurden im Zuge der redaktionellen Überarbeitung stichprobenhafte Prüfungen auf inhaltliche Logik und Verständlichkeit durchgeführt. Offensichtliche Fehleingaben wurden mit den Herstellern geklärt und korrigiert sowie Schreibfehler weitgehend beseitigt.

### 1.2.3 Eingeschränkte Darstellungsmöglichkeit

Das umfangreiche, notwendigerweise stark strukturierte Beschreibungsraster bringt es mit sich, dass sehr leistungsfähige, viele Aufgabenbereiche integrierende Programme in gleicher Weise behandelt werden wie kleinere Programme, die lediglich für ein begrenztes Aufgabengebiet geeignet sind. Aus diesem Grund wird sowohl der Leistungsumfang der gesamten Software als auch ihr modularer Aufbau in der Marktübersicht dokumentiert. Die Vielfältigkeit der Anwendungsgebiete von CAFM-Software kann in einer Marktübersicht nur bedingt dargestellt werden. Diese Einschränkung gilt auch für die Qualität einer Software sowie die Qualität des Herstellers.

### 1.2.4 Eingeschränkte Aktualität

Der Innovationszyklus im Bereich CAFM-Software ist sehr kurz. Das gilt auch für die wirtschaftlichen Veränderungen in diesem Marktsegment. Die Fortschreibung der Marktübersicht im Jahres-Rhythmus soll dem Rechnung tragen.

### 1.2.5 Neue Abfragen 2026

Im Zuge der Aktualisierung des Fragebogens für die Implementierungspartner wurden neue Abfragen zu den Themen Data Analytics, Integration von KI-Anwendungen sowie zu IT-/OT-Sicherheitskonzepten für (CA)FM aufgenommen.

## 1.3 Aufbau der Marktübersicht

Die Marktübersicht enthält neben den einführenden Texten einige zentrale Bestandteile, die im Folgenden kurz erläutert werden:

### 1.3.1 Übergreifende Auswertungen

Die übergreifenden Auswertungen auf den Seiten 8 bis 11 fassen einige Fragestellungen aus den Datenblättern in Diagrammform zusammen und ermöglichen Schlussfolgerungen und Trendaussagen über alle Anwendungen hinweg.

### 1.3.2 Leistungsmatrix

Die wesentlichen Merkmale der CAFM-Anwendungen sind in der Leistungsmatrix auf den Seiten 16 und 17 miteinander vergleichbar dargestellt. Diese Matrix dient dem

schnellen Überblick über alle Anwendungen, kann daher aber nicht die Detaillierung der Datenblätter bieten.

### 1.3.3 Datenblätter

Die Datenblätter ab Seite 20 stellen den größten und wichtigsten Teil der Marktübersicht dar. Auf jeweils vier Seiten werden neben allgemeinen Anbieter- und Softwareinformationen die Bereiche Anwendungsschwerpunkte, Schnittstellen, technische Angaben, Bedienung, Visualisierung, Auswertung, Schulung/Support und Kosten dargestellt. Die anschließenden Screenshots sollen dem Leser einen ersten Eindruck von der Software vermitteln.

Hinweis: Auf den ersten Blick widersprüchliche Angaben müssen keine Fehlangaben, sondern können der Hinweis darauf sein, dass die Software verschiedene Anforderungen erfüllen kann. Der von den Herstellern auszufüllende Fragebogen ist bewusst derart konzipiert, dass möglichst breite Einsatzmöglichkeiten der Software-Produkte darstellbar sind.

### 1.3.4 Legende zu Datenblättern

Dem besseren Verständnis der Herstellerangaben dient die Legende zu den Datenblättern auf den Seiten 6 und 7. Sie enthält die Erklärungstexte, die den Anbietern beim Ausfüllen des Web-basierten Fragebogens zur Verfügung standen und gewährt damit Einblick in die Fragestellungen. Die Legende stellt weder ein Stichwortverzeichnis dar, noch dient sie der Begriffsdefinition.

### 1.3.5 Übersicht der CAFM-Implementierer

Die Übersicht über eine Reihe von IT-Dienstleistern (ab Seite 173), die eine ausgewählte CAFM-Software in einem Unternehmen implementieren können, hat sich als wertvoller Zusatznutzen der CAFM-Marktübersicht herausgestellt.

### 1.3.6 Dienstleister für Bestandsdatenerfassung

Zudem stellt die Marktübersicht in einem weiteren Zusatzkapitel Dienstleister aus dem Bereich der Bestandsdatenerfassung vor (ab Seite 161). Da eine CAFM-Einführung ohne Datengrundlage hinfällig ist, soll so der gesamte Prozess noch besser unterstützt werden.

### 1.3.7 Immobilien Service Apps

Das seit 2022 publizierte Kapitel „Immobilien Service Apps“ (ab Seite 155) bietet Raum für Software-Tools, die dem erweiterten Immobilienbewirtschaftungsumfeld zuzurechnen sind. Etablierte Anbieter ebenso wie Startups entwickeln hier in jüngster Zeit vielfältige Werkzeuge für Spezialanwendungen oder Teilaufgaben und einzelne Prozesse im Gebäudebetrieb.

## 1.4 Einbindung der Marktübersicht in den CAFM-Einführungsprozess

Neben der vollständigen Darstellung der Kontaktdaten und vielfältiger Informationen über die am Markt tätigen Unternehmen bietet sie schon während der ersten Beschäftigung mit CAFM einen strukturierten Überblick über die von CAFM-Software unterstützten Prozesse

des Facility Managements und kann eine ungefähre Vorstellung von den damit verbundenen, software-bezogenen Kosten und Zeitaufwänden vermitteln. Der aufmerksame Leser wird der Marktübersicht wertvolle Hinweise auf zu berücksichtigende Aspekte bei der Einführung von CAFM entnehmen und sich durch die Lektüre eine objektiv kritische Betrachtungsweise aneignen können, die vor allem bei Messebesuchen oder der Sichtung von Prospektmaterial, aber auch im direkten Gespräch mit Anbietern oder bei Referenzbesuchen hilfreich ist. Im weiteren Verlauf des Einführungsprozesses unterstützt die Marktübersicht die Vorauswahl der zu berücksichtigenden Produkte, indem sie mit Hilfe eines vorher zu definierenden Anforderungsprofils die Eingrenzung des Anbieterkreises ermöglicht. Dazu werden vielfältige Kriterien zur Bewertung und Priorisierung von Leistungen und Funktionen der Programme angeboten.

Die vorliegende Marktübersicht stellt als „GEFMA 940“ eine Unterlage im Verbund des GEFMA-Richtlinien- und Unterlagenwerks dar. An dieser Stelle sei dem zukünftigen Nutzer einer CAFM-Software die Lektüre der Richtlinien GEFMA 400 „Computer Aided Facility Management – Begriffsbestimmungen, Leistungsmerkmale“, GEFMA 410 „Schnittstellen zur IT-Integration von CAFM-Software“, GEFMA 420 „Einführung eines CAFM-Systems“, GEFMA 430 „Datenbasis und Datenmanagement in CAFM-Systemen“, GEFMA 440 „Ausschreibung und Vergabe von Lieferungen und Leistungen im CAFM“, GEFMA 444 „Zertifizierung von CAFM-Softwareprodukten“, GEFMA 445 „Zertifizierung von Softwareprodukten für Facility Management“, GEFMA 460 „Wirtschaftlichkeit von CAFM-Systemen“, GEFMA 470 „Datenaustausch im Facility Management“ und GEFMA 480 „Standardisierte Datenstrukturen & Dateninhalte im Facility Management“ empfohlen (siehe auch Seiten 186-189).

Weiterhin bietet das von Experten des gefma-Arbeitskreises Digitalisierung verfasste Buch „Das CAFM-Handbuch – Digitalisierung im Facility Management erfolgreich einsetzen“ (May (Hrsg.), Springer-Verlag) wertvolle Unterstützung für Nutzer und potenzielle Anwender von CAFM. Es ist im Herbst 2025 in der fünften, komplett überarbeiteten und erweiterten Auflage erschienen (siehe auch Seite 159).

Bildnachweise Titelseite:  
Stefan/stock.adobe.com; Liubomir/stock.adobe.com;  
muse studio/stock.adobe.com

Bildnachweise Titelseite Immobilien-Service-Apps, Seite 155:  
Smile Studio AP/stock.adobe.com; Shi/stock.adobe.com;  
Thawatchai Images/stock.adobe.com

Bildnachweise Titelseite Datenerfasser Seite 161:  
coffeemill/stock.adobe.com; Leica Geosystems; Thomas/stock.adobe.com

Bildnachweise Titelseite Implementierer Seite 173:  
lokanan Pro/stock.adobe.com; tippapatt/stock.adobe.com;  
AboutLife/stock.adobe.com; Notnagel: black\_mts