



Unternehmensdaten	
Unternehmensname	ISFM - Institut für Site und Facility Management GmbH
Internet	www.isfm.de
Gründungsjahr	2004
Geschäftsführer	Dipl.-Kfm. Thomas Gramke, M. Sc. Daniel Middendorf
Niederlassungen	Münster

Mitarbeiter	2022	2023	2024	2025 (Plan)
Mitarbeiter (ohne Freiberufler)	15	15	15	15
Davon Berater	12	12	12	12
Davon Berater im Geschäftsfeld FM	12	12	12	12
Zusätzliche freiberufliche Berater	2	2	2	2

Umsatz und Umsatzverteilung in Mio. €	2022	2023	2024	2025 (Plan)
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Umsatz im gesamten Unternehmen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Umsatz im Geschäftsfeld FM-Beratung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Umsatzverteilung FM-Beratung in Bezug auf Kundenbranchen in Prozent	2022	2023	2024	2025 (Plan)
	%	%	%	%
Industrie	5	5	5	5
Energiewirtschaft	0	0	0	0
Verkehr, Transport, Logistik	10	10	10	10
Handel	5	5	5	5
Finanzdienstleistung/Versicherung	25	25	25	25
Information/Telekommunikation	0	0	0	0
Hospitality	0	0	0	0
Gesundheitswesen und Pflege	0	0	0	0
Bildungswesen	0	0	0	0
Öffentliche Verwaltung	30	30	30	30
Immobilienwirtschaft	20	20	20	20
Bauwesen	5	5	5	5

Weitere Geschäftsfelder neben der FM-Beratung

Asset Management	
Property Management	✓
Facility Management	✓
Facility Services	
Energiedienstleistungen/Contracting	
Architektur/Planungsleistungen	✓
Fachplanungsleistungen	
Projektsteuerung	✓
Gebäudezertifizierung nach DGNB	✓
Gebäudezertifizierung nach LEED	✓
Gebäudezertifizierung nach BREEAM	✓
FM-Nachhaltigkeitszertifizierung n. GEFMA 160	✓
Energieauditierung	✓
BIM Consulting und Management	

Mitgliedschaften

gefma – Deutscher Verband für Facility Management	✓
RealFM – Association for Real Estate and Facility Managers	✓
CoreNet Global (CNG)	
gif – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung	✓
ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss	
VBI – Verband Beratender Ingenieure	
VDI – Verein Deutscher Ingenieure	
DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen	✓
U.S. Green Building Council (LEED)	
Sonstige	CAFM RING e.V.

Referenzen

CommerzReal AG: Organisations- und Prozessberatung, Bestandsdatenaufnahme, Durchführung, Begleitung und Steuerung Ausschreibungsverfahren, Beteiligung Bieterauswahlgespräch, Vorbereitung Vergabe und Implementierungsbegleitung nebst Steuerung

Berliner Immobilienmanagement GmbH: Rahmenvertragspartner, Steuerung und Begleitung von techn. und infrastrukt. Ausschreibungsverfahren bis in die Implementierung der ausgeschriebenen Facility Services

Gothaer: Organisations- und Prozessberatung, Bestandsdatenaufnahme, Durchführung, Begleitung und Steuerung Ausschreibungsverfahren, Beteiligung Bieterauswahlgespräch, Vorbereitung Vergabe und Implementierungsbegleitung nebst Steuerung

Landesbetriebe diverser Bundesländer: FM-Beratung in ÖPP-Projekten; Konzeptentwicklung techn. und infrastrukt. Facility Services, Begleitung von Steuerung und Begleitung von techn. Ausschreibungsverfahren bis in die Implementierung der ausgeschriebenen Facility Services

Office First: Bestandsdatenaufnahme, Durchführung, Begleitung und Steuerung Ausschreibungsverfahren, Beteiligung Bieterauswahlgespräch, Vorbereitung Vergabe und Implementierungsbegleitung nebst Steuerung

ESG-Beratung und -Services

	Spezialgebiet	Standardangebot	Über Partner angeboten	Wird nicht angeboten
EU-Taxonomie-Vorprüfung und -Bestätigung			✓	
EU-Taxonomie-Begleitung von Projekten		✓		
Reifegradmessung für Nachhaltigkeitskonzepte	✓			
ESG-Reporting	✓			
Carbon Footprint Analyse	✓			
Dekarbonisierungsstrategie	✓			
Klimarisikoanalyse und Vulnerabilitätsbewertung	✓			
Konzeption und Umsetzungsbegleitung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen	✓			

Beratung für Aufgabenfelder im FM	Spezial- gebiet	Standard- angebot	Wird über Partner angeboten	Wird nicht angeboten
Arbeitsplatzkonzepte			✓	
Arbeits- und Gesundheitsschutz			✓	
Außenanlagen	✓			
Betreiben und Störungsmanagement	✓			
Brandschutz			✓	
Dokumentation	✓			
Einsparcontracting		✓		
Energieliefercontracting		✓		
Energiemanagement	✓			
Entsorgung	✓			
Flächenmanagement	✓			
Fuhrpark				✓
Instandhaltung Baukonstruktionen	✓			
Instandhaltung technische Anlagen	✓			
Leerstandsmanagement	✓			
Mangelanspruchsmanagement	✓			
Parkraummanagement			✓	
Reinigungs- und Pflegedienste	✓			
Schulung/Umsetzung Funktions- und Leistungsmodell		✓		
Sicherheit und Sicherheitsdienste	✓			
Umzugsmanagement		✓		
Verpflegungsdienste/Catering		✓		
Vertragsmanagement	✓			
Waren- und Logistikdienste	✓			
Zentrale Kommunikationsdienste			✓	

Übergreifende Beratungsfelder und -methoden	Spezial- gebiet	Standard- angebot	Wird über Partner angeboten	Wird nicht angeboten
Analyse Organisationsaufbau und Prozesse	✓			
Benchmarking	✓			
Berechnung von Personal-kapazitäten		✓		
Betreiberverantwortung	✓			
Betriebskonzepte	✓			
Change Management	✓			
Controlling	✓			
Corporate Social Responsibility				✓
Digitalisierungsstrategie	✓			
Einkaufsoptimierung	✓			
Entwicklung/Umsetzung Open Book Verfahren		✓		
Innovationsmanagement	✓			
Internationalisierungsstrategie	✓			
Organisationsaufbau/-gestaltung	✓			
Outsourcing und Personal-übergänge	✓			
Planungs- und Baubegleitung	✓			
Projektmanagement	✓			
Prozessoptimierung	✓			
Public Private Partnership	✓			
Qualitätsmanagement	✓			
Risikomanagement		✓		
Strategie im FM	✓			
Umwelt- und Nachhaltigkeitsmanagement	✓			
Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen	✓			

Dienstleistungen	Spezial- gebiet	Standard- angebot	Wird über Partner angeboten	Wird nicht angeboten
Ausschreibungen Öffentl. Hand	✓			
Ausschreibungen Privatwirtschaft	✓			
Bauherrenvertretung			✓	
Beantragung von Fördermitteln				✓
Begleitung Konzeptwettbewerbe	✓			
Due Diligence	✓			
Energieausweis		✓		
Gefährdungsbeurteilung		✓		
Immobilienbedarfsanalyse	✓			
Immobilien-/Standortbewertung	✓			
Interimsmanagement/ Management auf Zeit	✓			
Objektbuchhaltung			✓	
Personalberatung/Recruiting		✓		
Sachverständigen-/Kurz-/ Gerichtsgutachten			✓	
Start-up Management	✓			
Unterstützung bei der Ausarbeitung von Verträgen	✓			
Weiterbildung im FM	✓			

CAFM-Beratung	Spezial- gebiet	Standard- angebot	Wird über Partner angeboten	Wird nicht angeboten
Organisationsanalyse (IT- und FM-Organisation)	✓			
Definition von Anforderungen	✓			
Datenstruktur und Kennzeichnungssystematik	✓			
Ausschreibung von CAFM-Projekten	✓			
Beratung bei der Systemauswahl		✓		
CAFM-/IWMS-Implementierung	✓			
Nutzung von BIM-Daten im CAFM		✓		
Datenerfassung (alphanumerisch)	✓			
Datenerfassung (grafisch)			✓	
Aufbereitung und Migration von bestehenden Daten	✓			
Sensorik-Konzepte für Workplace-Management				✓
Sensorik-Konzepte für techn. Anlagen (Predictive Maintenance)				✓
Data Analytics	✓			
Integration von KI-Anwendungen	✓			
IT-/OT-Sicherheitskonzepte im FM			✓	
Bevorzugt implementierte CAFM-Software	Keine, vollständig unabhängige Beratung			

Eingesetzte Werkzeuge	Standard	Nach Vereinbarung	Eigenent- wicklung
Tool(s) für Ausschreibungen	✓		
Bezeichnung des/der Werkzeugs/e	Cosuno Vergabeplattform		
Tool(s) zur Betriebskostenanalyse	✓		✓
Bezeichnung des/der Werkzeugs/e	ISFM - CostControl		
Tool(s) zur Lebens-zykluskostenanalyse	✓		✓
Bezeichnung des/der Werkzeugs/e	ISFM LCC-Rechner		
Benchmark-Pool(s)/-Werkzeug/e	✓		✓
Bezeichnung des/der Werkzeugs/e			
Sonstige eigenentwickelte Werkzeuge	App zur Bestandsdatenerfassung, Lebens-zykluskostenrechner, FM-Kalkulationstool, FM-Reifegradmodell, Reifegradmodell zur Digitalisierung/KI, FM-gerechte Planungsmatrix, Immobilienportfoliomodell, Dienstleisterselektions- und Bewertungsmodell, FM-Geschäftsprozessmanagement und -modellierung (SAP Signavio), DGNB-/QNB-PreCheck		