



BERATENDE INGENIEURE

LÖSUNGEN FÜR  
DEN LEBENSZYKLUS  
IHRER IMMOBILIE

Facility  
Management und  
Services Consulting

# fmsc GmbH

Die fmsc GmbH - Beratende Ingenieure ist ein auf immobilienwirtschaftliche Prozesse ausgerichtetes Beratungsunternehmen mit einem umfassenden Leistungsspektrum. Dabei fokussiert sich die fmsc GmbH stark auf Themenstellungen der operativen Immobilienbewirtschaftung, verliert aber die übergeordneten strategischen Fragestellungen nicht aus dem Blick. Die Verzahnung der strategischen Beratungsleistungen mit den weitreichenden operativen Kenntnissen der Mitarbeiter erzielt bei den Kunden einen realen Mehrwert bei der operativen Umsetzung. Um den Kunden alle Beratungsleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg anbieten zu können, hat sich die fmsc GmbH auf folgende Geschäftsbereiche spezialisiert:



# Facility Management Consulting

## Planungs- und baubegleitendes Facility Management

- Planungsbeurteilung und -optimierung
- Betriebskostenprognosen und -optimierung
- FM- und Betreiberkonzepte
- Optimierung Nutzungsgestaltung

## FM-Ausschreibung und -Audits

- Ausschreibung und Vergabe aller FM-Leistungen
- Implementierung der FM-Leistungen
- Überwachung der Termine, Qualitäten und Prozesse
- Überprüfung der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung
- Überprüfung der Betreiberdokumentation und des Objektzustands
- Objektive Bewertung der technischen und infrastrukturellen Leistungserbringung

## Start-Up Begleitung

- Planung und Überwachung der Start-Up Leistungen bei Neubauten oder bei Dienstleisterwechseln
- Überprüfung der Termineinhaltung, der vertragsgerechten Ausführung und der rechtssicheren Dokumentation

## Betriebskostenoptimierung

- Kostenermittlungen für die Betriebsphase
- Kostenbenchmarking und Kostenanalyse
- Kostenoptimierung

## Organisationsberatung

- Analyse der Ist-Organisation unter Facility Management-Gesichtspunkten
- Überprüfung der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung
- Untersuchung und Optimierung/ Entwicklung von Prozessen
- Personalkonzepte und Organigramme
- Beratung bei der Auswahl von CAFM-Systemen

## Nachhaltigkeit im Facility Management

- DGNB-ESG-Zertifizierung von Bestandsgebäuden
- Professionelle Beratung zur Entwicklung von Nachhaltigkeitsstrategien
- Unterstützung bei der Implementierung eines nachhaltigen Immobilienbetriebes



# Facility Engineering

## Inbetriebnahmemanagement

- Optimierung des späteren Gebäudebetriebs durch Mitwirkung im Planungsprozess
- Aufstellung der Anforderungen an die Inbetriebnahme und die Dokumentation
- Planprüfung der Funktionalität und Betriebsparameter aller haustechnischen Anlagen
- Bausollbestimmung für den reibungslosen Übergang in den Betrieb

Individuell  
entwickeln.  
Dynamisch  
lösen.

In  
einem  
starken  
Team.

## Baubegleitende Qualitätssicherung

- Prüfung von Ausführungsunterlagen und Funktionsbeschreibungen
- Prüfung von Ausführungsqualitäten und -funktionalitäten
- Abnahmemanagement aller haustechnischen Gewerke

## Betriebsoptimierung bei Neu- und Bestandsbauten

- Koordination des Mängelmanagements
- Prüfung der Objekt- & Betriebsdokumentation
- Anlagen- Aufnahmen für Ausschreibungen und Instandhaltungspläne
- Bewertung TGA, technische Due Diligence
- Betriebstechnische Optimierungen
- Behaglichkeitsmessungen
- Konfliktmanagement während des Betriebs

## Change-Management

- Technische Begleitung von Umnutzungen, Renovierungen und Rückabwicklungen
- Technische Konzeption von Sanierungsmaßnahmen und Medientrennungen
- Teilnahme und Moderation bei Verhandlungen mit Mietern und Vermietern
- Begleitung der Maßnahmen und Objektübergaben

# Energie und Umwelt

## Zertifizierungen und Audits

- Implementierung und Begleitung der Zertifizierung von Energiemanagement-Systemen nach ISO 50001
- Implementierung und Begleitung der Zertifizierung von Umweltmanagement-Systemen nach ISO 14001
- Energieaudits nach DIN EN 16247 / EDL-G
- Spitzenausgleich (SpaEfV): alternatives System nach Anlage 2
- Ökobilanzierung (LCA)
- Dekarbonisierungsaudits, Carbon Footprint

## Energieberatungen

- Energieberatung Mittelstand (BAFA)
- Beantragung von BAFA-Fördermitteln
- Gründung / Betreuung von Energieeffizienznetzwerken
- Konzeption von energetischen Modernisierungsmaßnahmen
- Fördermittelberatung

## Energetische Modellierung/ Nachweise

- Energetische Inspektion von Klimaanlage nach GEG
- Energieausweise nach GEG-Standard für Neubau und Bestand
- 3D-Gebäudemodellierung mit Analysefunktion und Variantenbetrachtung

## Energieoptimierung und -monitoring

- Portfolio-Analyse Energieeffizienz
- Energetische Optimierung und kontinuierliche Überwachung
- Energie-Monitoring
- Lastganganalysen—Reduzieren der Energieverbräuche und Energiekosten
- Nutzerschulungen zur Energieeffizienz

# Baumanagement und Gewährleistung

## Baumanagement und Projektsteuerung

- Beratung und Unterstützung des Bauherrn bei Neu- und Umbauten
- Projektsteuerung gemäß AHO, Heft 9 - Projektmanagement in der Bau- und Immobilien-wirtschaft für Neu- und Bestandsbauten
- Projektrealisierung in den HOAI-Leistungsphasen 6 bis 8
- Bausollbestimmung bei Vertragsstreitigkeiten
- Dokumentationsprüfung (bautechnische Gewerke sowie technische Gebäudeausrüstung)
- Strategische Bauwerkserhaltung (Instandsetzung, Modernisierung und Umnutzung)
- Beratung zu Building Information Modeling (BIM)

## Gewährleistungsmanagement

- Unterstützung des Bauherrn bei der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen
- Gewährleistungsverfolgung
- Gewährleistungsabnahme: Objektbegehungen zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Gewährleistungsfrist

## Sachverständigenleistungen

- Baubegleitende Qualitätssicherung
- Bau- und Abnahmebegleitung
- Zustandsfeststellungen zur Beweissicherung
- Sachverständigenleistungen zu Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung
- Technische Due Diligence (TDD)
- Bauwerksprüfungen nach Richtlinie VDI 6200

Durch die Kombination langjähriger Erfahrung und neueste Erkenntnissen aus der Forschung erreicht die fmsc GmbH den wichtigen Transfer zwischen Wissenschaft und Praxis als Beitrag zur ganzheitlichen Betrachtung von Immobilien.

# Brandschutz

## Brandschutzkonzepte und Planungsbegleitung

- Brandschutzkonzepte
- Brandschutztechnische Stellungnahmen
- Baubegleitende Beratung
- Erarbeitung von wirtschaftlichen und individuellen Lösungsansätzen
- Erarbeitung von Genehmigungsunterlagen

## Begleitung von Nutzungsänderungen und Umbauten

- Prüfung der Planung und Ausschreibung
- Überwachung der Ausführung, Kontrollen
- Dokumentation der Ausführung, qualitative Bewertung
- Überwachung der vollständigen Dokumentation

## Brandschutzgutachten und brandschutztechnische Stellungnahmen

- Begleitung wiederkehrender Prüfungen Behörden / Sachverständigenprüfungen
- Bestandsbeurteilung im Bereich Brandschutz
- Aufnahme und Bewertung von Feuerschutzabschlüssen und Brandabschottungen
- Fortschreibung von Brandschutzkonzepten, Bewertung von Umbauten und Nutzungsänderungen im Bestand

## Brandschutzpläne und Brandschutzordnungen

- Flucht- und Rettungspläne
- Brandschutzordnung (Teil A/B/C)
- Feuerwehrpläne

## Betriebliche Brandschutzbeauftragte im Unternehmen

- Organisatorischer Brandschutz
- Evakuierungsübungen
- Wiederkehrende Begehungen



## Kontakt



### Univ.-Prof. Dr.-Ing. Mike Gralla

Geschäftsführung

Tel.: +49 (0) 2327 6 06 91-10

Mail: [mike.gralla@fmisc.eu](mailto:mike.gralla@fmisc.eu)



### Dipl.-Ing. (FH) Christof Ankenbrand

Geschäftsführung – Brandschutz

Tel.: +49 (0) 2327 6 06 91-10

Mail: [christof.ankenbrand@fmisc.eu](mailto:christof.ankenbrand@fmisc.eu)



### Dipl.-Ing. Johannes Pfoertner

Fachbereichsleitung - Facility Engineering

Tel.: +49 (0) 2327 6 06 91-17

Mail: [johannes.pfoertner@fmisc.eu](mailto:johannes.pfoertner@fmisc.eu)



### Dipl.-Ing. Tobias Poggemann

Fachbereichsleitung – Baumanagement

Tel.: +49 (0) 2327 6 06 91-12

Mail: [tobias.poggemann@fmisc.eu](mailto:tobias.poggemann@fmisc.eu)



### Burcu Uzun, M.Sc.

Senior Consultant - Energie und Umwelt

Tel.: +49 (0) 2327 6 06 91-21

Mail: [burcu.uzun@fmisc.eu](mailto:burcu.uzun@fmisc.eu)

## fmisc GmbH - Beratende Ingenieure

Friedrich-Ebert-Straße 14

44866 Bochum

Tel.: +49 (0) 2327 6 06 91-10

Mail: [info@fmisc.eu](mailto:info@fmisc.eu)

[www.fmisc.eu](http://www.fmisc.eu)

