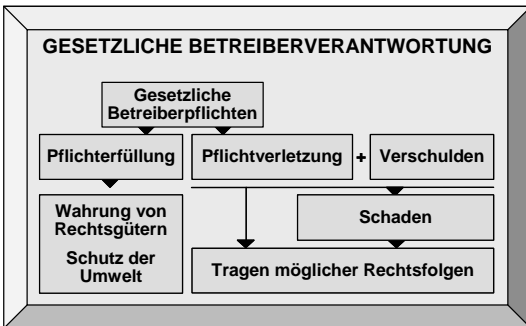


## Qualität und Rechtssicherheit im FM 2004/2005

### BETREIBERVERANTWORTUNG IM FACILITY MANAGEMENT

Die Anforderungen des Gesetzgebers an die sorgfältige Wahrnehmung von Verantwortung durch Unternehmen und die darin handelnden Personen haben sich in den letzten Jahren laufend verschärft. Durch neue und geänderte Vorschriften von Bund, Ländern und Gemein-



den werden Unternehmen (z. B. als Eigentümer und/oder Betreiber von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen) damit auch zunehmenden Haftungsrisiken ausgesetzt. Viele Führungskräfte sind sich dabei der möglichen Folgen noch gar nicht bewusst, die sich aus Fehlern oder Versäumnissen ihrer Unternehmen ergeben können und für die sie unter Umständen später persönlich haftbar gemacht werden. Begriffe wie „Betreiberverantwortung“ und „Organisationsverschulden“ werden nunmehr zwar in vielen (auch öffentlichen) Unter-

nehmen diskutiert, die notwendigen Konsequenzen aber nur selten ergriffen. Wir haben darauf reagiert und die Richtlinie GEFMA 190 'Betreiberverantwortung im FM' erarbeitet und im Verband GEFMA veröffentlicht.

#### Wir unterstützen Sie durch:

- Durchführung von (Inhouse-)Seminaren (bisher schon über 400 Teilnehmer)
- Überprüfung Ihrer FM-Organisation (Auditierung) mit Handlungsempfehlungen
- Beratung in Einzelfragen, z.B. der rechtswirksamen Delegation
- im Schadens-/Konfliktfall: Rechtsanwaltliche Vertretung Ihrer Interessen

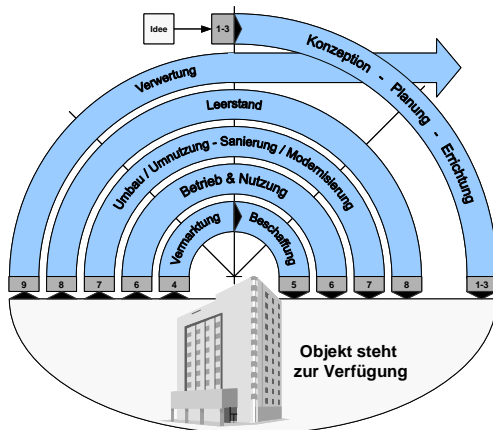


Dipl.-Ing. (FH)  
Ulrich Glauche  
FM-Beratung und  
-Begutachtung bei  
Rödl & Partner  
Lehrbeauftragter  
und Dozent  
Leiter des Richtlinien-  
wesens bei GEFMA  
Mitglied von GEFMA,  
IFMA-D, VDI, gif  
ulrich.glauche  
@roedl.de

### GRUNDLAGEN DES FACILITY MANagements

Im Sommer 2004 haben wir die Grundlagen-Richtlinien von GEFMA neu veröffentlicht:

- GEFMA 100-1 FM; Grundlagen
  - GEFMA 100-2 FM; Leistungsspektrum
  - GEFMA 200 Kosten im FM; Kostengliederungsstruktur
- Damit liegen jetzt schlüssige Grundlagen für ein erfolgreiches FM vor.

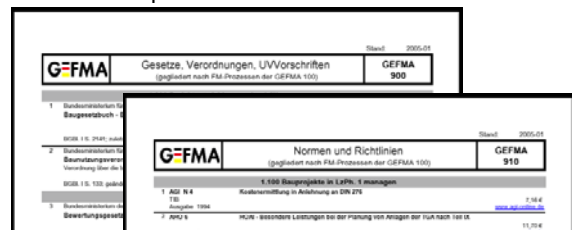


#### Wir unterstützen Sie durch:

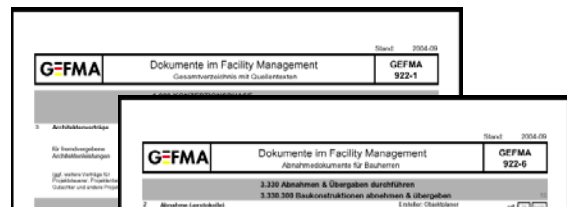
- Erstellung von FM-Konzepten
- Prozessmanagement/-optimierung
- Schulung Ihrer Mitarbeiter

### RECHTSVORSCHRIFTEN IM FM

Wir führen Datenbanken über die im FM relevanten Gesetze, Verordnungen, Unfallverhütungsvorschriften, Normen und Richtlinien. Diese werden jährlich aktualisiert und als Verzeichnisse GEFMA 900 und GEFMA 910 publiziert.



Ein weiteres Verzeichnis GEFMA 922 listet die wesentlichen Dokumente im FM über den gesamten Lebenszyklus von Objekten auf.



#### Wir unterstützen Sie durch:

- Aufbau eines eigenen Regelwerk-Verzeichnisses
- Aufbau einer rechtskonformen FM-Dokumentation

### VERTRAGSGESTALTUNG IM FM

Um branchenweit die Qualität von Dienstleistungsverträgen zu verbessern, haben Mitglieder der Verbände GEFMA und IFMA-Deutschland einen Mustervertrag für Gebäudemanagement erarbeitet und vorgelegt. Natürlich haben wir auch hier unseren fachlichen Beitrag geleistet. Der Mustervertrag ist für alle Leistungsbereiche des GM geeignet, bedarf aber der anwenderspezifischen Anpassung.

#### Wir unterstützen Sie durch:

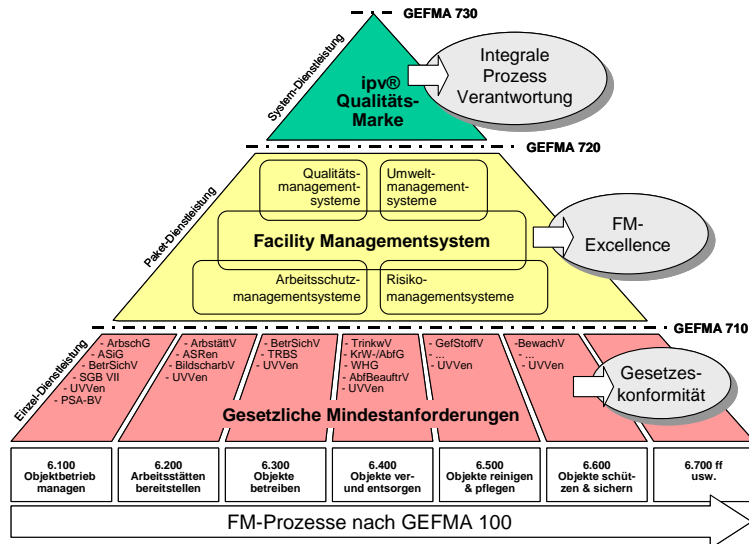
- Individuelle Anpassung des Mustervertrags an Ihre spezifischen Gegebenheiten
- Rechtssichere Vertragsgestaltung

## Qualität und Rechtssicherheit im FM 2005/2006

### UNSER BEITRAG ZUR GEFMA-QUALITÄTSOFFENSIVE FM 2005

Wegen der großen Bedeutung qualitätsbezogener Fragestellungen und Inhalte für das FM werden wir über die bereits in den Grundlagenrichtlinien enthaltenen Qualitätsmerkmale hinaus noch wesentlich weiter reichende Qualitätsaspekte aufgreifen und behandeln und damit Grundlagen einer Qualitäts-offensive der FM-Branche in Deutschland schaffen:

Für professionelle FM-Organisationen, rechtskonforme Wahrnehmung der Betreiberverantwortung, transparente Leistungsbeziehungen, höhere Zufriedenheit und mehr Vertrauen der Kunden im FM.



Zu diesem Zweck entwickeln wir ein dreistufiges Qualitätsmodell:

- Stufe 1 wird in GEFMA 710 behandelt und beschreibt gesetzliche Mindestanforderungen an Organisationen im FM.
- Stufe 2 wird in GEFMA 720 als ein branchenspezifisches facilities Management System für FM-Excellence enthalten sein.
- Stufe 3 stellt in GEFMA 730 die Integrale Prozess Verantwortung dar.

### FM-EXCELLENCE

Auf der Grundlage der bekannten und etablierten Managementsysteme für Qualität (ISO 9001, TQM, EFQM), Umwelt (ISO 14001, EMAS II), Arbeitsschutz (OHSAS, OHRIS, SCC), Risikomanagement und Hygiene (HACCP) implementieren wir ein integriertes Managementsystem für qualitätsorientierte FM-Organisationen. Im Gegensatz zu anderen Managementsystemen bietet dieses facilities Management System mittelbare und unmittelbare wirtschaftliche Vorteile bei nachgewiesener erfolgreicher Anwendung.

**Wir unterstützen Sie durch:**

- Aufbau des Facility Managementsystems
- Konformitätsprüfung durch Auditierung
- Aushandlung von Prämienrabatten bei Versicherungen
- Hilfen zur Verbesserung Ihres Ratings (Basel II)



### BETRIEBS- UND NEBENKOSTEN

Streitigkeiten um die Umlagefähigkeit von Nebenkosten in Gewerbetriebsverhältnissen werden bald vermeidbar sein: Ein gemeinsamer Arbeitskreis von GEFMA und gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. erarbeitet derzeit unter unserer Leitung eine Richtlinie über Betriebs- und Nebenkosten im Mietwesen von Gewerbeimmobilien.

**Wir unterstützen Sie durch:**

- Vertragsgestaltung zur Nebenkostenregelung
- Gutachterliche Stellungnahmen/Konfliktlösung

### MINDESTANFORDERUNGEN

Für Betreiber von baulichen und technischen Anlagen und Einrichtungen, aber auch für FM-Organisationen mit anderen Leistungsschwerpunkten bestehen sehr umfangreiche öffentlich-rechtliche Verpflichtungen. GEFMA 710 gibt den internen und externen FM-Organisationen einen schnellen und systematischen Überblick über die gesetzlichen Mindestanforderungen. Die nachweisbare Erfüllung wird auditierbar und zertifizierbar sein. Vorteile sind:

- Gesetzeskonformität
- Risikominderung
- Wettbewerbsvorteile

**Wir unterstützen Sie durch:**

- Ist-Analyse
- Organisationsentwicklung
- Unterstützung der Umsetzung
- Auditierung

