

DIIR-SCHRIFTENREIHE
Band 38

Revision des Facility-Managements

Ein Prüfungsleitfaden

Erarbeitet im DIIR-Arbeitskreis „Bau, Betrieb und Instandhaltung“

Zweite, neu bearbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über dnb.ddb.de abrufbar.

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter

ESV.info/978-3-503-23717-3

1. Auflage 2005
2. Auflage 2023

Die Angaben in diesem Werk wurden sorgfältig erstellt und entsprechen dem Wissensstand bei Redaktionsschluss. Da Hinweise und Fakten jedoch dem Wandel der Rechtsprechung und der Gesetzgebung unterliegen, kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in diesem Werk keine Haftung übernommen werden. Gleichfalls werden die in diesem Werk abgedruckten Texte und Abbildungen einer üblichen Kontrolle unterzogen; das Auftreten von Druckfehlern kann jedoch gleichwohl nicht völlig ausgeschlossen werden, sodass aufgrund von Druckfehlern für fehlerhafte Texte und Abbildungen ebenfalls keine Haftung übernommen werden kann.

ISBN 978-3-503-23717-3 (print)
ISBN 978-3-503-23718-0 (eBook)
ISSN 1867 2884

Alle Rechte vorbehalten
© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2023
www.ESV.info

Satz: Arnold & Domnick, Leipzig
Druck und Bindung: Difo-Druck GmbH, Bamberg

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
1 Einleitung	9
2 Governance	11
3 Betreiberverantwortung	13
4 IKS und Risikomanagement	16
4.1 Internes Kontrollsystem (IKS)	16
4.2 Risikomanagement	17
5 Technisches Gebäudemanagement (TGM)	20
5.1 Technisches Objektmanagement (TOM)	21
5.1.1 Organisation	22
5.1.2 IT-Tools, Systemunterstützung und IT-Sicherheit	24
5.1.3 Bestandsdokumentation	25
5.2 Instandhaltung	27
5.2.1 Instandhaltungsstrategien	29
5.2.2 Instandhaltungsplanung	32
5.2.3 Durchführung geplanten Instandhaltung (Prüfung, Wartung, Inspektion)	34
5.2.4 Durchführung ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen ..	35
5.2.5 Störmanagement	36
5.2.6 Performance und Auswertungen	37
5.2.7 Zusatzleistungen und Kleinaufträge	38
5.3 Größere Instandsetzungen, Umbauten und Modernisierungen ...	39
5.3.1 Organisation und Rahmenbedingungen	41
5.3.2 Planung und Vorbereitung	42
5.3.3 Ausführung	43
5.3.4 Abnahme, Abrechnung und Gewährleistung	44
5.4 Energiemanagement	45
5.4.1 Internationale Energiemanagementsysteme	47
5.4.2 Energiebeschaffung/Versorgung	48
5.4.3 Energieverbrauch und Controlling	49
5.4.4 Maßnahmen zur Optimierung von Energieverbräuchen und CO ₂	50
5.5 Versorgung und Entsorgung	51
5.5.1 Wärme und Kälte	51
5.5.2 Strom	52
5.5.3 Wasser	53
5.5.4 Abwasser	54

6	Infrastrukturelles Gebäudemanagement (IGM)	55
6.1	Strategische Umsetzung des IGM	55
6.1.1	Make-or-Buy-Analyse, Outsourcing, Insourcing	56
6.1.2	Scheinselbständigkeit	56
6.2	Reinigung	58
6.2.1	Unterhaltsreinigung	59
6.2.2	Glas- und Fassadenreinigung	62
6.2.3	Sonderreinigung	63
6.2.4	Industriereinigung	65
6.3	Außenanlagen	66
6.3.1	Gärtnerdienste, Pflanzenpflege (innen und außen)	66
6.3.2	Winterdienst	68
6.3.3	Gehweg-, Straßen- und Parkplatzreinigung	69
6.3.4	Schädlingsbekämpfung	70
6.4	Sicherheit	71
6.4.1	Sicherheitsdienst	73
6.4.2	Pforte, Empfang	75
6.4.3	Technischer Objekt- und Werkschutz	77
6.5	Flächenmanagement	79
6.6	Weitere Serviceleistungen	82
6.6.1	Hausmeisterdienste	83
6.6.2	Entsorgung	84
6.6.3	Umzugsmanagement	85
7	Kaufmännisches Gebäudemanagement (KGM)	87
7.1	Verträge und Beschaffung im Facility-Management	87
7.2	Facility-Management Kennzahlen (KPI) und Controlling	92
7.3	Versicherungen im Facility-Management	95
7.4	Immobilienkosten aus Auftraggebersicht	96
8	Relevante Gesetze und Vorschriften	98
9	Abkürzungsverzeichnis	99

Vorwort

Der vom Arbeitskreis „Bau, Betrieb und Instandhaltung“ beim Deutschen Institut für Interne Revision e.V. (DIIR) erarbeitete Prüfungsleitfaden zum Facility-Management soll die mit der Prüfung in diesem Fachgebiet beauftragten Revisorinnen und Revisoren unterstützen.

Viele Hundert mögliche Prüfungsfragen zu einer Vielzahl von risikorelevanten Bereichen des Facility-Managements werden in diesem Leitfaden vorgestellt. Die Themen reichen dabei von der Instandhaltung über Reinigung und Verkehrssicherung, Sicherheit und Werkschutz bis hin zu den kaufmännischen Aspekten des Facility Managements. Die kommentierten Prüfungsfragen behandeln die vielfältigen Prüfungsansätze zum Thema Facility-Management systematisch und sollen eine Hilfestellung in der praktischen Prüfungstätigkeit bieten.

Gegenüber der ersten Auflage des Leitfadens aus dem Jahr 2005 wurden sämtliche Inhalte neu strukturiert, aktualisiert und ergänzt. So sind z.B. Kapitel über das Energie- und Wassermanagement aufgrund gestiegener Herausforderungen und neuer rechtlicher Anforderungen überarbeitet worden.

Den Mitgliedern des Arbeitskreises, die den vorliegenden Leitfaden erarbeitet haben, sprechen wir Dank und Anerkennung aus. Der Arbeitskreis unter der Leitung von

Kay Rothe

bestand zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Leitfadens aus den folgenden Mitgliedern:

Marion Bartelt (stellvertretende Arbeitskreisleiterin)

Antonia Adler

Raif Aktürk

Kai Bartos

Hermann Bayerschmidt

Christian Behr

Heike Behr

Andy Bösch

Christian Bolz

Stefan Eggers

Dr. Andreas Eitelhuber

Manfred Gödecke

Claudia Herber

Kirdo Khidir

Almut Kobras

Florian Köhler

Thomas Kübler

Stefanie Lewin

Christine Loward

Cornelia Riegger
Gabriele Ritter
Christian Sandmann
Oliver Scheele
Robert Scheuerer
Matthias Schröder
Christian Thoms
Rainer Waschke

Die Projektgruppe „Revision des Facility Managements“ wurde von Almut Kobras geleitet.

Auch den Unternehmen, die die Mitwirkung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Erstellung dieses Prüfungsleitfadens ermöglicht haben, gilt unser Dank.

Frankfurt am Main, im Juli 2023

DEUTSCHES INSTITUT FÜR INTERNE REVISION e. V.

Thomas Berger
Sprecher des Vorstands

Jens Motel
Mitglied des Vorstands