

Facility Management (FM) ist wie jedes unternehmerische Handeln mit Chancen und Risiken verbunden. Aufgrund der Komplexität vieler Arbeitsprozesse im FM, der oftmals differenzierten Arbeitsteilung zwischen Nutzern, Auftraggebern, Auftragnehmern und ggf. mehreren Nachunternehmern mit entsprechenden Schnittstellen und nicht zuletzt aufgrund des hohen Maßes an (Betreiber-) Verantwortung im FM ist es unumgänglich, dass FM-Organisationen die Gesamtheit ihrer versicherbaren und nicht versicherbaren Risiken kennen und entsprechend handhaben. Risikomanagement wird dadurch zu einer elementaren und unverzichtbaren Führungsaufgabe innerhalb jeder FM-Organisation.

Bereits in der Richtlinie GEFMA 190 ‚Betreiberverantwortung im FM‘ wird beschrieben, welche Pflichten sich für FM-Unternehmen und die darin handelnden Personen aus der Übernahme einer Betreiberverantwortung für Grundstücke, Gebäude oder andere bauliche und technische Anlagen und Einrichtungen ergeben. Aber auch für FM-Organisationen mit anderen Leistungsschwerpunkten bestehen permanent Gefahren der bewusst oder unbewusst schuldhaften Verletzung öffentlich-rechtlicher oder vertragsrechtlicher Pflichten mit entsprechenden Konsequenzen.

Nach der klassischen Vorgehensweise des Risikomanagements ist es für die FM-Leitung daher notwendig, bestehende Risiken zu identifizieren, soweit möglich zu vermeiden, zu mindern, zu übertragen und die letztlich verbleibenden Restrisiken zu beherrschen, um damit einen unverzichtbaren Beitrag zur Existenzsicherung der eigenen Organisation und zum Erfolg ihrer Kunden zu leisten.

## Inhalt

	Seite		Seite
<b>1 Anwendungsbereich .....</b>	<b>1</b>	6.4 Risikosteuerung.....	11
<b>2 Ziele des Risikomanagements .....</b>	<b>1</b>	6.5 Risikoüberwachung .....	11
<b>3 Begriffe und Definitionen .....</b>	<b>2</b>	<b>7 Anwendungsbeispiele .....</b>	<b>11</b>
3.1 Risikobezogene Begriffe .....	2	7.1 Risikomanagement in Bezug auf Elemente baulicher/technischer Anlagen.....	11
3.2 Managementbezogene Begriffe .....	2	7.2 Risikomanagement in Bezug auf Betreiberpflichten.....	12
<b>4 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>2</b>	<b>8 Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>13</b>
4.1 Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich - KonTraG .....	2	<b>Zitierte Normen, Vorschriften und andere Unterlagen .....</b>	<b>13</b>
4.2 Aktiengesetz - AktG .....	2	<b>Änderungen gegenüber dem Entwurf von 2012-03 .....</b>	<b>13</b>
4.3 Handelsgesetzbuch - HGB.....	2	<b>Erläuterungen .....</b>	<b>14</b>
<b>5 Risiken im Facility Management .....</b>	<b>2</b>	<b>Kontaktadresse .....</b>	<b>15</b>
5.1 (Finanz-) Wirtschaftliche Risiken.....	3	<b>Anhang A: Übersicht über Risiken im FM . A.1</b>	
5.2 Schadensrisiken.....	4	<b>Anhang B: Beispiele für Ursachen und mögliche Folgen.....</b>	<b>B.1</b>
5.3 Rechtliche Risiken / Haftung .....	5		
5.4 Sonstige Risiken .....	5		
5.5 Ursachen und Kausalitäten.....	6		
<b>6 Risikomanagement im FM .....</b>	<b>6</b>		
6.1 Risikostrategie .....	6		
6.2 Risikoidentifikation .....	6		
6.3 Risikoanalyse und -bewertung.....	8		

## 1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie behandelt Risiken im Facility Management sowie Methoden und Beispiele für ihre sichere Handhabung und Beherrschung.

Die angesprochenen Risiken umfassen dabei gleichermaßen versicherbare wie nicht versicherbare Risiken, Risiken aus baulichen und technischen Gegebenheiten, aus der Leitung und Durchführung von FM-Prozessen sowie aus jeder Art von personeller, wirtschaftlicher oder sonstiger Verantwortung, wie sie im Facility Management typischerweise vorkommt.

Schwerpunkt für die hier behandelten Risiken ist die Lebenszyklusphase ‚Betrieb & Nutzung‘ im Sinne von GEFMA 100-1. Risiken in anderen Lebenszyklusphasen, beispielsweise bei der Konzeption, Planung, Errichtung, Vermarktung oder Beschaffung werden nicht explizit behandelt, können aber analog der aufgezeigten Systematik gehandhabt werden.

## 2 Ziele des Risikomanagements

Der Aufbau und die permanente Anwendung eines Risikomanagements im FM dient zunächst der sicheren Erreichung der Ziele von Facility Management im Allgemeinen: einer Befriedigung der Grundbedürfnisse von Menschen am Arbeitsplatz, Unterstützung der Unternehmens-Kernprozesse und Erhöhung der Kapitalrentabilität<sup>1</sup>. Diese grundsätzliche Zielsetzung gilt unabhängig von der Organisationsform des FM, d.h. ob Eigenleistung oder Fremdleistung, Contracting, Private Public Partnership etc.

Die übergeordneten Ziele werden überlagert durch unternehmensspezifische Zielstellungen eines Risikomanagements des Auftraggebers und demjenigen des Auftragnehmers im FM, die naturgemäß auf den eigenen unternehmerischen Erfolg ausgerichtet sind. Wegen der

<sup>1</sup> siehe GEFMA 100-1