

gefma	Integrated Facility Management (Integrated FM)	GEFMA 140
--------------	---	----------------------

Einsprüche, Kommentare, Stellungnahmen möglich bis: 2026-06-30

Die vorliegende Richtlinie behandelt die zentralen Erfolgsfaktoren für die Einführung des Integrated Facility Managements (Integrated FM) für die Immobilienbewirtschaftung. Grundlage hierfür sind die Erkenntnisse und Erfahrungen von Eigentümern, Betreibern, Dienstleistern, Beratern und wissenschaftlichen Vertretern, die sich 2021 in einer Arbeitsgruppe innerhalb des Arbeitskreises International der gefma zusammengefunden haben mit dem Ziel, dem deutschen Markt Leitlinien für die Einführung und Umsetzung eines Konzepts für das Integrated Facility Management zur Verfügung zu stellen.

Grundlage für diese Richtlinie bilden die Ergebnisse der Arbeitsgruppe, die bereits in zwei White Paper veröffentlicht wurden.

- White Paper GEFMA 966-1 (Version 1.0/2022-02)
Die zentrale Bedeutung von Integrated Facility Management und internationalen Vergabemodellen für den deutschen Markt 2022+
- White Paper GEFMA 966-1 (Version 2.0/2024-01)
Die zentrale Bedeutung von Integrated Facility Management und internationalen Vergabemodellen für den deutschen Markt 2024+

Inhalt

	Seite		Seite
1	Anwendungsbereich	1	
2	Begriffe	1	
3	Definition Integrated Facility Management	3	
4	Motivation und Ziele.....	4	
5	Treiber	4	
5.1	Treiber ESG	4	
5.2	Treiber Innovation	4	
5.3	Treiber Kostenoptimierung.....	4	
5.4	Treiber Qualität	5	
5.5	Treiber Standardisierung	5	
6	Geschäftsmodelle.....	5	
6.1	Inhaltsverzeichnis des Financial Schedule (Finanzplan).....	5	
6.2	Geschäftsmodelle - Definitionen	5	
6.3	Kernelemente im Financial Model.....	6	
7	Partnerschaft, Mindset, Kultur.....	7	
7.1	Strategische Planung und Vorbereitung	7	
7.2	Umsetzung und Begleitung der Transformation ..	8	
7.3	Überprüfung und Anpassung.....	8	
7.4	Nachhaltige Integration und Weiterentwicklung ..	8	
7.5	Fazit.....	8	
8	Qualitätsmerkmale und -vereinbarungen.....	8	
8.1	Qualitätseinschätzung	9	
8.2	Qualitätsmanagement im Integrated FM.....	9	
9	Checkliste Integrated FM	10	
	Glossar	12	
	Zitierte Normen und andere Unterlagen	14	
	Kontaktadresse	14	

1 Anwendungsbereich

Die Richtlinie ist anwendbar auf unterschiedliche am Markt existierende organisatorische Ausprägungen eines Integrated Facility Managements: Interne Leistungserbringung durch eigene Teams des Immobiliennutzers, Fremdvergabe der Leistungen an externe Partner sowie Mischformen, sogenannte Integrated FM-Hybridmodelle.

Veränderungen bei gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben, wie z. B. der Betreiberverantwortung, zulässigen Treibhausgasemissionen von Gebäuden, technologischen Entwicklungen wie Digitalisierung und Einsatz von KI oder internationalen Weiterentwicklungen im Integrated Facility Management sowie weiteren externen Faktoren haben Einfluss auf die Priorisierung und Beschreibung der Erfolgsfaktoren für die Einführung eines Integrated FM. Daraus können neue Rollenbilder oder Prozesse im Integrated FM entstehen.

Die Richtlinie berücksichtigt die sich heute auf dem deutschen Markt etablierten Integrated FM-Modelle. Sie hat den Anspruch, in dem sich schnell bewegenden Markt

eine Richtung und einen weitgefassten Standard für die Marktteilnehmer im Integrated FM aufzuzeigen.

Sie wird bedarfsinduziert aktualisiert, um die jeweils neuesten Entwicklungen im globalen und lokalen Integrated FM und die konkreten Auswirkungen auf den deutschen Markt zu berücksichtigen und zu beschreiben.

Besonderer Wert wurde beim Verfassen dieser Richtlinie daraufgelegt, die aktuell zentralen Erfolgsfaktoren für die Einführung eines Integrated FM zu beschreiben und Hinweise für eine erfolgreiche Umsetzung zu geben: *Treiber, Partnerschaft, Mindset und Kultur sowie Qualitätsmerkmale und -vereinbarungen*.

2 Begriffe

Im Integrated FM werden zahlreiche internationale Begriffe verwendet, die in diesem Kapitel erklärt werden. Eine Übersetzung ist nicht an jeder Stelle sinnvoll, da auch auf dem deutschen Markt die englischen Begriffe bereits etabliert sind.