



SMCT MANAGEMENT concept

Stefan Strößenreuther

D-95100 Selb

E-Mail: info@smct-management.de | Mobil: 0151 1659 3132

1. Was ist DIN EN ISO 41001:2018?

DIN EN ISO 41001:2018 ist nicht nur ein formales Regelwerk, sondern ein **wirksames Instrument**, mit dem Unternehmen ihre **Wettbewerbsfähigkeit** und **Prozessqualität** im Bereich Facility Management langfristig steigern können. Angesichts komplexer Anforderungen an moderne Gebäude, Liegenschaften und Services – von energieeffizientem Betrieb bis hin zu flexiblen Arbeitswelten – ist ein professionelles **Facility Management** wichtiger denn je.

Die Norm legt einen **ganzheitlichen Ansatz** fest, der sowohl die strategische als auch die operative Ebene des Facility Managements einbezieht. Durch regelmäßige Audits und einen **kontinuierlichen Verbesserungsprozess** können Organisationen ihre FM-Leistungen flexibel an neue Herausforderungen anpassen und gleichzeitig **Kosten** und **Ressourcen** optimal steuern.

Eine Zertifizierung nach DIN EN ISO 41001:2018 ist somit ein klares Signal an **Mitarbeitende, Kunden, Partner** und Dienstleister, dass die Organisation ihre **Gebäude- und Serviceprozesse** auf hohem Niveau managt und ständig optimiert.

2. Zahlen, Daten und Fakten

Nach Schätzungen von Branchenanalysten liegt das **globale Volumen** im Facility Management inzwischen bei **über 1,2 Billionen USD** – mit jährlichen Wachstumsraten von rund 4 bis 5 Prozent. Viele Unternehmen geben zwischen **10 und 25 % ihrer Betriebskosten** für FM-Leistungen (z. B. Wartung, Reinigung, Sicherheit, Catering) aus.

Laut aktuellen Studien kann ein **effektives Facility Management** die **Betriebskosten** um **10–20 %** reduzieren, indem Wartungsintervalle optimiert, Energieeffizienz gesteigert und Flächennutzungen intelligent geplant werden. Mit der **ISO 41001** liegt erstmals ein **internationaler Standard** für ein integriertes Facility-Management-System vor. Immer mehr Organisationen erkennen dessen Mehrwert, um FM-Leistungen **transparent** und **nachvollziehbar** zu steuern.

3. Nutzen und Hintergründe

Ein nach DIN EN ISO 41001:2018 zertifiziertes Facility-Management-System bietet nicht nur **Prozessklarheit** und **Kosteneffizienz**, sondern auch **Rechtssicherheit** (z. B. in Bezug auf Arbeitssicherheit, Brandschutz, Energieverordnung). Indem alle Gebäude-, Service- und Flächenprozesse strukturiert erfasst und gesteuert werden, lässt sich das **Fehler- und Störungsrisiko** deutlich senken.

Auch die **strategische Ausrichtung** rückt in den Fokus: Ein professionelles FM betrachtet Gebäude und Anlagen über ihren **gesamten Lebenszyklus**, wodurch sich planbare Investitions- und Wartungsmaßnahmen ergeben. Gleichzeitig steigert ein strukturiertes Facility Management die **Nutzerzufriedenheit** – sei es bei Mitarbeitenden im Büro, Kunden in einem Store oder Patienten in einer Klinik. Eine Zertifizierung nach ISO 41001 stärkt somit das **Vertrauen** von Stakeholdern und schafft **Wettbewerbsvorteile** in Ausschreibungen und am Markt.

4. Kernanforderungen der ISO/IEC 27001:2022

Die Norm gliedert sich in verschiedene Kapitel, die durch die **High-Level-Structure (HLS)** miteinander verknüpft sind. Im **Kapitel „Kontext der Organisation“ (4)** werden interne und externe Einflussfaktoren analysiert, um den passenden **Geltungsbereich** des FM-Systems festzulegen. Kapitel 5 legt den Fokus auf **Führung** und die Einbindung der Beteiligten – das Top-Management muss Facility Management als **strategischen Erfolgsfaktor** verstehen und fördern.

In **Kapitel 6** geht es um **Planung**, Risikobewertung und die Definition von FM-Zielen, während Kapitel 7 die **Ressourcen und Kompetenzen** beleuchtet (etwa Fachpersonal, externe Dienstleister, Schulungsmaßnahmen). Die eigentliche Umsetzung aller Maßnahmen erfolgt in **Kapitel 8 (Betrieb)**, wo sämtliche FM-Prozesse (z. B. Wartung, Reinigung, Sicherheit, IT-Support) gesteuert werden.

Ein zentrales Element ist zudem die **kontinuierliche Bewertung der Leistung (Kapitel 9)** durch interne Audits und Managementbewertungen. In **Kapitel 10** schließlich steht die **permanente Verbesserung** des Systems im

Vordergrund, um auf Veränderungen in Technologie, Nutzungsanforderungen oder gesetzlichen Vorgaben schnell reagieren zu können.

5. Der Weg zum Zertifikat

Um ein **ISO-41001-Zertifikat** zu erlangen, beginnt der Prozess in der Regel mit einer **Gap-Analyse**, in der bestehende FM-Prozesse und Dokumentationen mit den Anforderungen der Norm abgeglichen werden. Auf Basis der Ergebnisse wird das Facility-Management-System dann **aufgebaut oder angepasst** – beispielsweise durch klar definierte Rollen, optimierte Wartungszyklen oder einheitliche Kennzahlen (KPIs) für Servicequalität und Kosten.

Anschließend erfolgen **Mitarbeiterschulungen** sowie ein **internes Audit**, um eventuelle Lücken zu schließen und Korrekturmaßnahmen einzuleiten. Das **Zertifizierungsaudit** wird schließlich von einer **akkreditierten Zertifizierungsstelle** durchgeführt. Ist das Audit erfolgreich bestanden, wird das Zertifikat für drei Jahre verliehen, wobei jährliche **Überwachungsaudits** sicherstellen, dass das FM-System kontinuierlich weiterentwickelt wird.

6. Praxisbeispiele und Erfolgsfaktoren

In der Praxis haben Organisationen unterschiedlicher Größe und Branche gezeigt, dass ein **systematisches Facility Management** erhebliche Vorteile bringt. Ein klassisches Beispiel ist die **Reduktion von Energie- und Wartungskosten** durch vorausschauende Instandhaltung (Predictive Maintenance) und intelligente Gebäudetechnik (Smart Building). Auch die Einrichtung eines **FM-Gremiums** oder einer **Schnittstellenrunde** (z. B. mit IT, HR, Einkauf, Sicherheit) fördert die Zusammenarbeit und hilft, Reibungsverluste zu vermeiden.

Erfolgsentscheidend sind hierbei eine **gelebte Servicekultur**, das spürbare Engagement der obersten Leitung sowie eine **offene Kommunikations- und Fehlerkultur**, die das Melden von Störungen oder Verbesserungsvorschlägen fördert. So wird das Facility Management mehr als nur eine Kostenstelle, sondern ein echter **Wertschöpfungsfaktor**.

7. Fazit und Ausblick

DIN EN ISO 41001:2018 ist nicht nur ein formales Regelwerk, sondern ein **Werkzeug**, mit dem Unternehmen langfristig ihre **Effizienz** und **Servicequalität** im Facility Management steigern können. Angesichts komplexer Anforderungen an Betriebssicherheit, Nachhaltigkeit und Nutzerkomfort ist ein professionelles FM wichtiger denn je.

Die Norm adressiert neben klassischen **technischen** und **organisatorischen** Aspekten auch **strategische** Elemente, was sie besonders **zukunftsfähig** macht. Durch die regelmäßige Prüfung (interne und externe Audits) und den **kontinuierlichen Verbesserungsprozess** bleiben Organisationen flexibel und können schnell auf **neue Bedürfnisse** reagieren. Eine Zertifizierung nach DIN EN ISO 41001:2018 ist somit ein starkes Signal an **Mitarbeitende, Partner, Eigentümer und Kunden**, dass Facility Management in der Organisation einen hohen Stellenwert genießt.

8. Ihr Beitrag - unsere Unterstützung

Verstehen und Vorbereiten

1. Ihr Beitrag

IST-Analyse / Gap-Analyse

- Wo stehen wir aktuell im Facility Management (z. B. bestehende Prozesse, Verträge, Dokumentationen)?
- Welche Lücken oder Verbesserungspotenziale gibt es im Vergleich zu den Anforderungen von ISO/IEC 41001?

Ziele definieren

- Welche konkreten Ziele (z. B. Kostenreduktion, Servicequalität, Nachhaltigkeit) wollen wir erreichen?
- Abstimmung dieser Ziele mit der Unternehmensstrategie und -kultur.

Ressourcen & Projektteam bereitstellen

- Wer ist im Unternehmen für die Umsetzung verantwortlich (z. B. FM-Manager, Serviceleiter, Objektmanager)?
- Welche personellen, finanziellen und zeitlichen Ressourcen benötigen wir?

Kommunikation & Einbindung

- Frühzeitige Einbindung aller Stakeholder (Nutzer, Dienstleister, Geschäftsleitung) in den Prozess.
- Transparenz über Sinn, Zweck und Ablauf des FM-Systems schaffen.

2. Unsere Unterstützung

Projektplanung & Strukturierung

- Erstellung eines Projektfahrplans, Festlegen von Meilensteinen und Verantwortlichkeiten.
- Methodenkompetenz (z. B. Best-Practice-Ansätze, Vorlagen für Risikobeurteilungen)

Gap-Analyse & Handlungsempfehlungen

- Gemeinsames Identifizieren von Abweichungen zu FM-Themen.
- Priorisierung der Maßnahmen zur Schließung erkannter Lücken.

Schulungen & Workshops

- Sensibilisierung der Führungskräfte und Mitarbeitenden für FM-Themen.
- Vermittlung der Normanforderungen und deren Bedeutung für den betrieblichen Alltag.

Change Management & Kommunikation

- Beratung bei der Einbindung aller Beteiligten, um Akzeptanz und Motivation zu fördern.
- Entwicklung einer Kommunikationsstrategie für eine erfolgreiche Einführung.

Überprüfen und zertifizieren

1. Ihr Beitrag

Internes Audit

- Aufbau eines internen Audit-Teams oder Beauftragung interner Auditoren, die FM-Prozesse, Dokumentationen und Maßnahmen überprüfen.

Der Weg zur DIN EN ISO 41001:2018

- Ermittlung von Abweichungen und Potenzialen für Verbesserungen (Non-Conformities, fehlende Nachweise).

Maßnahmenmanagement

- Konsequente Umsetzung der im internen Audit festgestellten Korrektur- und Verbesserungsmaßnahmen.
- Dokumentation, wer was bis wann umsetzt (Action Tracking).

Zertifizierungsprozess koordinieren

- Auswahl und Beauftragung einer akkreditierten Zertifizierungsstelle.
- Terminabsprachen, Bereitstellung aller notwendigen Nachweise und Ansprechpartner.

2. Unsere Unterstützung

Auditbegleitung & Checklisten

- Fachliche Unterstützung beim internen Audit (Vorbereitung, Durchführung, Nachbereitung).
- Entwicklung oder Bereitstellung geeigneter Audit-Checklisten spezifisch für ISO/IEC 41001.

Korrekturmaßnahmen priorisieren

- Gemeinsame Definition und Priorisierung der notwendigen Schritte, um Normanforderungen zu erfüllen.
- Beratung zu geeigneten Lösungen, Beispielen aus der Praxis.

Zertifizierungspartner

- Empfehlung und Vermittlung passender Zertifizierungsgesellschaften.
- Begleitung während des Zertifizierungsaudits (z. B. Rolle als interner Auditor, externer FM Manager)

Abweichungsmanagement

- Unterstützung bei der Beseitigung von Non-Conformities, inkl. Dokumentation und Nachweisführung.
- Schnelle Reaktion, falls Korrekturmaßnahmen vor dem finalen Auditnachweis noch unvollständig sind.

Kontinuierliche Verbesserung

1. Ihr Beitrag

Kennzahlen & Monitoring

- Regelmäßige Erfassung von FM-KPIs (z. B. Service-Level, Ausfallzeiten, Energiekosten, Nutzerzufriedenheit).
- Analyse von Trends, Ableitung neuer Maßnahmen und Ziele.

Offene Kommunikationskultur

- Etablierung einer Service- und Lernkultur, in der Mitarbeitende und Nutzer Störungen oder Optimierungsvorschläge melden können.
- Regelmäßige Feedbackrunden zur Wirksamkeit der FM-Maßnahmen.

Anpassung an Veränderungen

- Reagieren auf organisatorische Änderungen (z. B. Umbauten, Personalsituationen, neue Technologien).
- Laufende Aktualisierung von Prozessen und Dokumentationen

Managementbewertung

- Durchführung regelmäßiger Reviews mit der Geschäftsleitung: Erfolgskontrolle, Festlegung neuer Ziele.
- Nutzung der Ergebnisse für strategische Entscheidungen (z. B. Budget, Investitionsplanung)

2. Unsere Unterstützung

Performance Review & Auditunterstützung

- Hilfestellung bei der Auswertung von KPIs und internen Auditberichten.
- Einbringen von Best Practices zur Prozessoptimierung.

Fortlaufende Beratung

- Updates zu gesetzlichen Änderungen und neuen Anforderungen in ISO/IEC 41001.
- Empfehlungen für technologische oder organisatorische Verbesserungen im Facility Management.

Schulungsbedarf identifizieren

- Erkennen von Wissenslücken (z. B. Energie-, Arbeitsschutz- oder Nachhaltigkeitsthemen).

Der Weg zur DIN EN ISO 41001:2018

- Organisation von Auffrisch- oder Vertiefungsseminaren

(Re-)Zertifizierung begleiten

- Vorbereitung auf Überwachungsaudits, Umsetzung neuer Normenupdates.
- Kontinuierliche Weiterentwicklung des FM-Systems (z. B. Einbindung innovativer Lösungen)

9. Exzellenz durch Standards

SMCT MANAGEMENT concept unterstützt Unternehmen bundesweit dabei, nachhaltige Erfolge durch den Einsatz von Normen und **Best Practices** zu erzielen. Wir helfen Ihnen, resilient zu bleiben und sich an wechselnde Bedingungen anzupassen – ob steigende Nutzeransprüche, neue Technologien oder veränderte Rahmenbedingungen. So legen Sie den Grundstein für langfristiges Wachstum und Erfolg durch optimiertes Facility Management auf Basis von DIN EN ISO 41001:2018.

Tipp: Führen Sie mit unserer Checkliste eine Selbsteinschätzung der DIN EN ISO 41001:2018 durch, um schnell einen Überblick über den aktuellen Reifegrad Ihres Facility-Management-Systems zu gewinnen.