

Kontaktinformationen zur Organisation			
Organisation:	ImmoConsult Meixner GmbH Nürnberg		
Kunden - Nr.:	00001356		
Straße, Nr.:	Wandererstraße 105		
PLZ, Ort:	90431 Nürnberg		
Verantw. Ltg:	Matthias Meixner		
Tel. / Fax:	0911 37435447	01718327011	E-Mail: m.meixner@immoconsult-meixner.de

Informationen zum Audit						
Auditart:	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Überwachungsaudit		<input type="checkbox"/> Änderungsaudit			
	<input type="checkbox"/> Übernahmeaudit		<input type="checkbox"/> Nachaudit			
	<input type="checkbox"/> kurzfristig angekündigtes Audit		<input type="checkbox"/> Voraudit			
Leitende/r Auditor/in:	Agnes Fischer					
Auditoren:						
Fachexperte/in / Trainee:						
Datum:	Vom	09.12.2022	bis	09.12.2022		
Auditzeit in PT:	Vor Ort:	0,60	Dok.-Prg.:	0,00	Audit - Vor- und Nachbereitung:	0,10
Zu zertifizierende/zertifizierte Standorte:						
Wandererstraße 105, 90431 Nürnberg						
auditierte Standorte:				Nicht zutreffende Anforderungen:		
Wandererstraße 105, 90431 Nürnberg				7.1.5.2 Messmittel 8.3 Entwicklung		

Vorbemerkung

Während des Audits wird das Qualitätsmanagementsystem stichprobenartig geprüft. Es können daher noch Nichtkonformitäten vorhanden sein, die im Rahmen des Audis nicht festgestellt wurden. Das auditierte Unternehmen ist für die Leistung und wirksame Anwendung des Qualitätsmanagementsystems allein verantwortlich.

Am Ende des Audits wird der vorliegende Auditbericht, vorbehaltlich der Freigabe durch die Zertifizierungsstelle, dem auditierten Unternehmen überlassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zertifizierungsstelle Änderungen und/oder Ergänzungen im Auditbericht für erforderlich halten kann. In diesem Fall wird dem Unternehmen die geänderte Fassung zur Verfügung gestellt.

Der vorliegende Auditbericht bleibt Eigentum der Zertifizierungsstelle.

Der vorliegende Auditbericht wird vom auditierten Unternehmen und der Zertifizierungsstelle aufbewahrt.

Ergebniszusammenfassung

Normkapitel	auditert	Feststellung
4.1 Verstehen der Organisation und ihres Kontextes	<input checked="" type="checkbox"/>	2
4.2 Verstehen der Erfordernisse und Erwartungen interessierter Parteien	<input checked="" type="checkbox"/>	2
4.3 Festlegen des Anwendungsbereiches des Qualitätsmanagementsystems	<input checked="" type="checkbox"/>	2
4.4 Qualitätsmanagementsystem und dessen Prozesse	<input checked="" type="checkbox"/>	2
5.1 Führung und Verpflichtung	<input checked="" type="checkbox"/>	1
5.2 Politik	<input checked="" type="checkbox"/>	2
5.3 Rollen, Verantwortlichkeiten und Befugnisse in der Organisation	<input checked="" type="checkbox"/>	2
6.1 Maßnahmen zum Umgang mit Risiken und Chancen	<input checked="" type="checkbox"/>	1
6.2 Qualitätsziele und Planung zu deren Erreichung	<input checked="" type="checkbox"/>	2
6.3 Planung von Änderungen	<input type="checkbox"/>	
7.1 Ressourcen	<input checked="" type="checkbox"/>	2
7.2 Kompetenz	<input checked="" type="checkbox"/>	2
7.3 Bewusstsein	<input type="checkbox"/>	
7.4 Kommunikation	<input checked="" type="checkbox"/>	1
7.5 Dokumentierte Information	<input checked="" type="checkbox"/>	2
8.1 Betriebliche Planung und Steuerung	<input checked="" type="checkbox"/>	1
8.2 Anforderungen an Produkte und Dienstleistungen	<input checked="" type="checkbox"/>	2
8.3 Entwicklung von Produkten und Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>	-
8.4 Steuerung von extern bereitgestellten Prozessen, Produkten und Dienstleistungen	<input checked="" type="checkbox"/>	2
8.5 Produktion und Dienstleistungserbringung	<input checked="" type="checkbox"/>	2
8.6 Freigabe von Produkten und Dienstleistungen	<input checked="" type="checkbox"/>	2

Formular	Erstellt/überarbeitet	Geprüft/freigegeben	Version 2.1 vom 23.06.2022
WP04 A - F15	JH/JH	JH/SB	Seite 2 von 9

Normkapitel		auditert	Feststellung
8.7	Steuerung nichtkonformer Prozessergebnisse	<input type="checkbox"/>	
9.1	Überwachung, Messung, Analyse und Bewertung	<input checked="" type="checkbox"/>	2
9.2	Internes Audit	<input checked="" type="checkbox"/>	2
9.3	Managementbewertung	<input checked="" type="checkbox"/>	2
10.1	Allgemeines (Verbesserung)	<input type="checkbox"/>	
10.2	Nichtkonformität und Korrekturmaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	2
10.3	Fortlaufende Verbesserung	<input checked="" type="checkbox"/>	1
Aus DIN EN ISO/IEC 17021:2015 Abschnitt 9.3.1.3	Konformität mit allen Anforderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	Überwachung der Leistung, Messung, Berichterstellung und Überprüfung nach Schlüsselleistungszielen	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	Leistungsfähigkeit des Managementsystems bzgl. Einhaltung gesetzlicher/ behördlicher Anforderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	Operative Lenkung der Prozesse	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	Interne Audits und Managementbewertung	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	Verantwortlichkeit der Leitung für Politik des Kunden	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	Nutzung von Zeichen und Zertifikaten	<input checked="" type="checkbox"/>	2
	Korrekturmaßnahmen vom vorigen Audit wirksam erledigt	<input checked="" type="checkbox"/>	2

Erläuterung zur Ergebniszusammenfassung

Im Rahmen des 1. Überwachungsaudits wurde das vorhandene Qualitätsmanagementsystem der ImmoConsult Meixner GmbH Nürnberg geprüft. Das Audit war sehr gut vorbereitet und fand in einer freundlichen und konstruktiven Atmosphäre statt. Das etablierte QM-System ist hervorragend strukturiert, weiterentwickelt und wird von allen Mitarbeitern genutzt und als unterstützende Unternehmensstruktur wahrgenommen.

Die ImmoConsult Meixner GmbH ist im Bereich der Immobilienverwaltung und Implementierung von Qualitätsmanagementsystemen für Immobilienverwaltungen tätig. Kernelement der ImmoConsult Meixner GmbH ist das eigen entwickelte, patentierte QM System „pm² Blueprintkonzept“ und die IT-Plattform „pm² QualitätsCockpit“, einer patentierten Software für Immobilienverwaltungen. Die ImmoConsult Meixner GmbH hat sich darauf spezialisiert, für Immobilienverwaltungen eine betriebswirtschaftliche Softwarelösung zur effizienten Steuerung von Arbeitsprozessen einzuführen. Das pm² Blueprintkonzept ist in der Branche absolut neuartig und ist daher für das Unternehmen das absolute Alleinstellungsmerkmal gegenüber seinen Mitbewerbern. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das hohe fachliche Know-how des Unternehmens, welches sich förderlich auf die Dienstleistungserbringung und die Kundenzufriedenheit auswirkt.

Alle Prozesse sind nachvollziehbar dokumentiert und in Form von Prozessbeschreibungen geregelt. Die Steuerung erfolgt über definierte Leistungsindikatoren / Kennzahlen. Ziele und Verbesserungspotentiale werden systematisch umgesetzt und von der Geschäftsleitung weiterentwickelt. Die erforderlichen Prüfungen zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des QMS (Interne Audits, Managementbewertung, Ermittlung der Kundenzufriedenheit) wurden anforderungsgerecht durchgeführt. Der Prozess der fortlaufenden Verbesserung wird im Unternehmen nachvollziehbar und gut umgesetzt. Sowohl der Geschäftsleitung als auch den Mitarbeitern ist die Bedeutung eines wirksamen QM-Systems als Grundlage unternehmerischer Leistung bewusst.

Die Normpunkte 7.1.5.2 (messtechnische Rückführbarkeit) und 8.3. (Entwicklung) sind nicht anwendbar.

Formular	Erstellt/überarbeitet	Geprüft/freigegeben	Version 2.1 vom 23.06.2022
WP04 A - F15	JH/JH	JH/SB	Seite 3 von 9

Das Auditteam empfiehlt uneingeschränkt die Aufrechterhaltung des Zertifikats

Formular	Erstellt/überarbeitet	Geprüft/freigegeben	Version 2.1 vom 23.06.2022
WP04 A - F15	JH/JH	JH/SB	Seite 4 von 9

Detaillierte Ergebnisse

Feststellungen lassen sich wie folgt einteilen:		
EP oder 1	Exzellente Praxis	Das Managementsystem erfüllt eine bestimmte Anforderung in bewährter Weise.
GP oder 2	Gute Praxis	Das Managementsystem erfüllt eine bestimmte Anforderung.
VP oder 3	Verbesserungspotenzial	Das Managementsystem erfüllt eine bestimmte Anforderung, aber es sollen Optimierungen/Verbesserungen vorgenommen werden. Die Umsetzung von Verbesserungspotenzialen wird während des nächsten regulären Audits überprüft.
NN oder 4	Neben-Nichtkonformität	Die Fähigkeit des Managementsystems als Ganzes, die beabsichtigen Ergebnisse zu erreichen, ist zwar nicht beeinträchtigt, eine einzelne Anforderung wird aber nicht erfüllt. Es müssen Ursachenanalysen durchgeführt werden. Es müssen Korrekturen und Korrekturmaßnahmen unter Beachtung von Fristen festgelegt, dokumentiert und umgesetzt werden. Es ist angemessen, wenn der Nachweis über die Durchführung von Ursachenanalysen sowie die Festlegung der geplanten Korrekturen und Korrekturmaßnahmen innerhalb von längstens sechs Monaten ab dem letzten Tag des Audits, bei dem die Neben-Nichtkonformität festgestellt wurde, bei der Zertifizierungsstelle eingereicht sowie von dieser bewertet und angenommen wird . Kann dieser Nachweis vom Kunden innerhalb dieser Frist nicht erbracht werden, entscheidet der Zertifizierungsausschuss über das weitere Vorgehen. Der Kunde wird über das Ergebnis informiert. Der Zusatzaufwand dafür wird dem Kunden auch zusätzlich in Rechnung gestellt. Die Verifizierung der Wirksamkeit der Korrekturen und Korrekturmaßnahmen erfolgt durch Vorlage von objektiven, aufgezeichneten Nachweisen während des folgenden regulären Audits.
HN oder 5	Haupt-Nichtkonformität	Die Fähigkeit des Managementsystems, die beabsichtigen Ergebnisse zu erreichen, ist beeinträchtigt. Es bestehen erhebliche Zweifel daran, dass eine wirksame Prozesslenkung besteht oder dass Produkte/ Dienstleistungen die festgelegten Anforderungen erfüllen und/ oder Menschenleben sind in Gefahr. Auch mehrere Neben-Nichtkonformitäten, die sich auf dieselbe Anforderung beziehen, können eine Haupt-Nichtkonformität ergeben. Es müssen Ursachenanalysen durchgeführt werden. Es müssen Korrekturen und Korrekturmaßnahmen unter Beachtung von Fristen festgelegt, dokumentiert und umgesetzt werden. Objektive, aufgezeichnete Nachweise zu durchgeführten Ursachenanalysen, der Festlegung der geplanten Korrekturen und Korrekturmaßnahmen sowie zur Wirksamkeit der Korrekturen und Korrekturmaßnahmen müssen innerhalb von längstens sechs Monaten ab dem letzten Tag des Audits, bei dem die Haupt-Nichtkonformität festgestellt wurde, in der Zertifizierungsstelle vorliegen sowie von ihr bewertet, angenommen und (durch einen Auditor) verifiziert sein . Bei Ablehnung wird der Kunde informiert. Können die Nachweise vom Kunden innerhalb der o.g. Frist nicht erbracht werden, entscheidet der Zertifizierungsausschuss, ob das Audit, welches zur Feststellung der Haupt-Nichtkonformität führte, vollständig wiederholt oder die Zertifizierung gänzlich versagt wird. Der Kunde wird über das Ergebnis informiert. Der Zusatzaufwand dafür wird dem Kunden auch zusätzlich in Rechnung gestellt.

Formular	Erstellt/überarbeitet	Geprüft/freigegeben	Version 2.1 vom 23.06.2022
WP04 A - F15	JH/JH	JH/SB	Seite 5 von 9

Nr.	Normpunkt	Feststellung	Feststellungsgrund	Bereich /Prozess	Vereinbarte Korrekturen/Korrekturmaßnahmen	Verifizierung	Soll-Termin
1	5.1.	1	Die GL verpflichtet sich mit persönlichem, hohem Anspruch an Qualität. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das hohe fachliche Know-how des Unternehmers, welches sich positiv sowohl auf die Dienstleistungserbringung, die Kundenzufriedenheit als auch auf die Zertifizierungsfähigkeit des gesamten Unternehmens auswirkt.	Führung und Verpflichtung			
2	6.1.	1	Es wird sehr ausführlich und genau analysiert, wo die Chancen und Risiken des Unternehmens liegen und kontinuierlich von der GL überwacht. Die Unternehmensphilosophie und der Anspruch an höchstes Dienstleistungsniveau gegenüber den Kunden wird von allen Mitarbeitern der Unternehmung gelebt und von der GL eingefordert	Planung – Maßnahmen zum Umgang mit Risiken und Chancen			
3	7.4.	1	Das entwickelte pm ² Blueprintkonzept garantiert aktives Steuerungswerkzeug der GL, Mitarbeitern, Kunden u. Lieferanten und deren kontinuierliche Kommunikation untereinander zur Verbesserung aller Arbeitsprozesse	Unterstützung – Ressourcen - Kommunikation			
4	8.1.	1	Das eigen entwickelte pm ² Blueprintkonzept ist ein aktives Steuerungswerkzeug für die GL, um Prozessabläufe zu optimieren, Umsätze zu steigern und Kosten zu senken. Zugleich ermöglicht es den Mitarbeitern nach vorgegebenen Arbeitsprozessen zu arbeiten, um gewünschte Ergebnisse zu erzielen	Betriebliche Planung und Steuerung			

Formular	Erstellt/überarbeitet	Geprüft/freigegeben	Version 2.1 vom 23.06.2022
WP04 A - F15	JH/JH	JH/SB	Seite 6 von 9

5	10.3	1	USP /Alleinstellungsmerkmale in der Leistungserbringung der WEG Verwaltung sind - Wertverbesserungsplan u. - Rechenschaftsbericht der WEG Verwaltung - Jahresberichte der WEG	Fortlaufende Verbesserung			
	Alle bisher nicht an	2	Die Anforderungen werden sicher erfüllt.	-	- nicht notwendig -	-----	,

Anzahl der Feststellungen Audit Stufe 2

Feststellung		DIN EN ISO 9001:2015	DIN EN ISO/IEC 17021:2015 Abschnitt 9.3.1.3	Summe
EP	Exzellente Praxis	5		5
GP	Gute Praxis	18	8	26
VP	Verbesserungspotenzial			
NN	Neben-Nichtkonformität			
HN	Haupt-Nichtkonformität			

Schlussfolgerungen aus dem Zertifizierungsaudit

Audit Stufe 1: Siehe Auditbericht Stufe 1	
Audit Stufe 2	
<input checked="" type="checkbox"/>	Es wurden keine Nicht-Konformitäten festgestellt. Das Zertifizierungsverfahren kann fortgesetzt werden.
<input type="checkbox"/>	Es wurden keine Nicht-Konformitäten festgestellt. Das Zertifizierungsverfahren kann fortgesetzt werden. <u>Die Umsetzung von Verbesserungspotenzialen wird während des nächsten regulären Audits überprüft.</u>
<input type="checkbox"/>	Nur wenn die vereinbarten Korrekturen und Korrekturmaßnahmen zur Behebung der festgestellten Nicht-Konformitäten anforderungsgerecht umgesetzt werden, kann die Wirksamkeit des Qualitätsmanagementsystems nachgewiesen werden.
<input type="checkbox"/>	<p>Dem Auditor ist bis zum <Datum> durch Einreichen von Unterlagen darzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ursachenanalyse(n) - Geplante Korrekturen und Korrekturmaßnahmen - Wirksame Umsetzung der Korrekturen und Korrekturmaßnahmen <i>(bei Haupt-Nichtkonformitäten)</i> <p>Der zusätzliche Prüfaufwand dafür wird dem Unternehmen auch zusätzlich in Rechnung gestellt.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Der Nachweis der Wirksamkeit der vereinbarten Korrekturen und Korrekturmaßnahmen ist <u>in einem zusätzlichen Nachaudit</u> darzulegen. Der Zusatzaufwand dafür wird dem Unternehmen auch zusätzlich in Rechnung gestellt. Der vereinbarte Termin für das Nachaudit ist der <Datum>.</p> <p>Im Nachaudit werden u. a. folgende Unterlagen/ Nachweise geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ursachenanalyse(n) - Wirksame Umsetzung der geplanten Korrekturen und Korrekturmaßnahmen

Empfehlung des Auditteams zur Zertifizierungsentscheidung

<input checked="" type="checkbox"/>	Das Auditteam empfiehlt die Aufrechterhaltung der Zertifizierung.
<input type="checkbox"/>	Das Auditteam empfiehlt die Aufrechterhaltung der Zertifizierung nur nach Vorlage der vereinbarten Nachweise zu notwendigen Korrekturen und/ oder Korrekturmaßnahmen.
<input type="checkbox"/>	Das Auditteam empfiehlt die Aussetzung / den Entzug der Zertifizierung.

Anmerkungen zum nächsten Audit

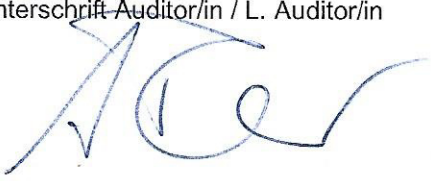

Während des nächsten Audits werden die Verbesserungspotenziale und Korrekturmaßnahmen zu den ggf. festgestellten Nichtkonformitäten aus diesem Audit wieder aufgegriffen.

Das nächste Audit findet voraussichtlich im Dezember 2023 statt.

Anlagen zum Auditbericht

<input checked="" type="checkbox"/>	Liste der vor Ort eingesehenen Unterlagen/Nachweise
<input checked="" type="checkbox"/>	sonstiges – siehe Checkliste einzureichender Unterlagen (DeuZert® - intern)

Es wird bestätigt, dass die Auditziele erreicht worden sind.

Datum: 09.12.2022	Unterschrift Auditor/in / L. Auditor/in
Name: Agnes Fischer	
Datum: 09.12.2022	Unterschrift Vertreter/in der Organisation
Name: Matthias Meixner	

Formular	Erstellt/überarbeitet	Geprüft/freigegeben	Version 2.1 vom 23.06.2022
WP04 A - F15	JH/JH	JH/SB	Seite 9 von 9