



IHK Mittleres Ruhrgebiet

Vier Städte. Ein Plus. Für Bochum, Herne, Witten und Hattingen.



EBZ
Akademie

COMMERCIAL PROPERTY MANAGER (IHK)

START: 25. APRIL 2019 UND 12. SEPTEMBER
2019 IN BOCHUM

Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Springorumallee 20 • 44795 Bochum • Tel. 0234 9447-575 • Fax 0234 9447-599 • www.ebz-akademie.de

Es ist den Lehrgangsteilnehmern oder Dritten nicht gestattet, die Skripte oder sonstiges Unterrichtsmaterial zu vervielfältigen, zu verleihen oder zu veräußern.

Inhalt

0	Qualitätsstandards	1
1	Commercial Property Manager (IHK)	1
2	Zielgruppen	1
3	Lehrgangsinhalte	2
4	Vertiefende Selbstlernmaterialien	6
5	Workload / Vertiefung	7
6	Trainer	7
7	Termine	8
8	Lehrgangsabschluss	8
9	Kosten	9
10	Anmeldung und Information	9

0 Qualitätsstandards

Zertifizierung nach DIN ISO 29 990

Die Stiftung EBZ inkl. der EBZ Akademie und die zu ihr gehörende EBZ Business School haben die Zertifizierung nach DIN ISO 29 990 erhalten. Die anspruchsvolle internationale Norm ist ein Servicestandard für Lerndienstleistungen und gleichzeitig ein Qualitätsmanagementsystem für Lerndienstleister in der Aus- und Weiterbildung.



Die Zertifizierung erstreckt sich auf das EBZ Berufskolleg, die EBZ Akademie sowie die EBZ Business School und damit ausnahmslos auf alle Bildungsangebote des Hauses.

1 Commercial Property Manager (IHK)

Die Ausbildung zum Immobilienkaufmann erfüllt die Anforderungen an Property Manager nur in Ansätzen. So befasst sich lediglich ein Lernfeld mit der Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Viele Anforderungen aus der Praxis werden in der Berufsausbildung jedoch nicht erfüllt. Auch Quereinsteiger in die Branche benötigen grundlegendes branchenspezifisches Wissen, um ihre Aufgaben kompetent erfüllen zu können.

Teil der Brancheninitiative YouPM ist daher die Entwicklung eines passgenauen Qualifizierungsprogrammes für Property Manager im Bereich der Gewerbeimmobilienverwaltung. Neben grundlegenden und überfachlichen Themen werden kaufmännische und technische Inhalte vermittelt. Im kaufmännischen und technischen Bereich gibt es jeweils drei vertiefende Schulungstage für einerseits kaufmännisch und andererseits technisch arbeitende bzw. vorgebildete Personen.

Das Qualifizierungsprogramm wird als Zertifikatslehrgang angelegt und methodisch als Blended Learning Ansatz umgesetzt. Wesentliches Strukturelement des Lehrgangs sind sechs dreitägige Präsenzunterrichtsphasen, die durch Selbstlernphasen in Form von Studienbriefen komplettiert werden.

Am Ende des Lehrgangs haben alle Teilnehmenden grundlegende Kenntnisse in ihren jeweils berufsrelevanten Themenbereichen erhalten und sich einen Überblick über die Tätigkeit des Commercial Property Managers verschafft.

2 Zielgruppen

Dieser Zertifikatslehrgang richtet sich Immobilienkaufleute und Quereinsteiger sowohl im kaufmännischen als auch im technischen Property Management. Der Lehrgang wird zunächst als Ergänzung zur abgeschlossenen Berufsausbildung und als Teil des Onboarding-Prozesses für neue Mitarbeiter angeboten.

3 Lehrgangsinhalte

EBZ Bochum

Lehrgangstarts:
25.04.2019 und 12.09.2019

Grundlagen Property Management

- Abgrenzung zu Asset Management, Property Management, Facility Management
- Abgrenzung zur Verwaltung von Wohnimmobilien

Rolle und Rollenverständnis des PM

- Der PMA und geltendes Recht als Maßstab des Handelns
- Aufgaben/Funktion des PM
- Einflussmöglichkeiten des PM auf Wertschöpfung beim Kunden und im eigenen Unternehmen
- Überblick und Verständnis der einzelnen Rollen
- Das Beziehungsgeflecht von Eigentümer, Kunden, Nutzer, externen Dienstleistern wie Finanzierungspartnern sowie intern von Unternehmensleitung, Teams sowie Kollegen

Kommunikation im PM

- Grundstruktur Kommunikation, Kommunikationsmodelle
- Formale Ansprüche (Nachweis, Dokumentation etc.)
- Eigentümer, Mieter, AM, Rechtsanwälte etc.
- Brief, Email, Telefon etc.

Konfliktmanagement im PM

- Entstehung und Ursachen von Konflikten
- Konflikte als Chance
- Die eigene Einstellung zu Konflikten
- Individuelle Vorgehensweisen im Konfliktfall
- Konfliktsignale
- Eskalationsstufen
- Unterschiedliche Interessenslagen und Ansprüche

Strategisches PM

- Big Picture / Ganzheitliches Immobilienmanagement (Perspektive des Portfolio und Asset Managements)
- Marktüberblick und -entwicklung
- Wertansätze
- Rendite
- Stellschrauben der Wertschöpfung

Daten- und Informationsmanagement

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Ablage/ Dokumentation
- Datenerhebung im Lebenszyklus
- Durchgängiger Informationsfluss der Projektphasen
- Regelung zur Datenübergabe
- Organisation der Datenverwaltung
- Betriebsdatenerfassung

- Datenschutz / Datensicherheit

Gewerberaummietrecht

- Gestaltungsmöglichkeiten und rechtliche Grenzen der freien Gestaltung
- Unterschied Wohnraummietvertrag – Gewerbemietvertrag
- Form und Vertragspartner – gesetzliche und vertragliche Vertretung
- Vollmacht
- Rechte und Pflichten aus dem MV
- Mietobjekt, Mietzweck, Betriebspflicht und Wettbewerbsschutz
- Mietdauer und Verlängerungsoption
- Miethöhe
- Mietanpassungsvereinbarung (Indexierung (Wertsicherung), Staffelmiete, Umsatzmiete usw.)
- Betriebskostenverordnung
- Betriebskostenmanagement
- Benennung abrechenbarer Nebenkosten
- Nebenkostenschlüssel
- Umlage Verwaltervergütung
- Vereinbarungen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung
- Vereinbarungen zu Sicherheitsleistungen
- Umgang mit Optionen
- Beendigung des Mietvertrags
- Pachtvertrag

Setup/ Mandatsaufnahme

- Abgrenzung Rechte und Pflichten Vorverwalter/Voreigentümer
- Bestandsaufnahme Daten, Verträge und Unterlagen
- Auswertung DD aus Transaktionen
- Implementierung
- Objekttermin

Rechtssicheres Agieren beim Verwaltervertrag

- PMA (Property Management Agreement = Verwaltervertrag)
- Rechte, Pflichten, Leistung und Vergütung
- Regel- und Sonderleistungen
- Margen
- Wirtschaftlichkeitsmandat
- Setup vs. laufender Betrieb

Vermietungsmanagement

- Vermietungskonzepte/ -strategien
- Vertriebs- und Kommunikationsmaßnahmen
- Betreuung/ Auswahl von Mietinteressenten (auch) Bonitätsprüfung)
- Mietvertragsmanagement- und Controlling

Übergabe/ Rückgabe von Gewerbeflächen

Immobilientransaktionen aus Sicht des PM

- 1) Unterstützung bei An- und Verkäufen
- 1.1) Einkaufsprozess
- 1.2) Verkaufsprozess
- 2) Due Diligence

Haftungsfragen bei Bewirtschaftung, Vermietung und Verkauf

Flächenbewirtschaftung

- Ziele, Inhalte und Aufgaben des Flächenmanagement (rechtlich und technisch)
- Grundbegriffe, Normen und Richtlinien zur Ermittlung von Gebäudeflächen

Lebenszykluskosten

- Vorteile einer Lebenszyklus übergreifenden Betrachtung von Investitionsentscheidungen
- Diametrale Entwicklung von Kostenbeeinflussung und Kostenanfall
- Bewirtschaftungsmodelle
- Wirtschaftlichkeitsanalysen
- Optimierungsmöglichkeiten

Grundlagen Instandhaltungsmanagement

- Instandhaltungsstrategie
- Immobilienlebenszyklus
- Prozesse

Technische Gebäudeausstattung und typische Bauschäden/ -mängel

- nach Lebenszyklus
- nach Asset Klasse
- nach Baujahr
- Bewertung von Bausubstanz am Objekt (Exkursion)

Ver- und Entsorgungsprozesse von Immobilien

- Kühlung vs. Klimatisierung
- MSR-Technik
- Raumluftechnik
- Gebäudeautomation
- Aufzugstechnik

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Betreiberpflichten

- Betriebsführung und Unterhalt
- Wartung und Prüfung
- Verkehrssicherungspflichten
- Inspektion und Bestandsaufnahme
- Dokumentation

Green Building

Energiemanagement

- Energieerfassung
- Energiebenachmarking
- Energetische Analyse
- Maßnahmenkatalog und Optimierung

Brandschutz

Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen

- Kontenrahmen der Immobilienwirtschaft, Kostengruppen und deren Gestaltung
- Kurzüberblick über verschiedene Bilanzierungsansätze HGB, IFRS, Lux GAP

Kosten- und Leistungsrechnung im PM, Kostenoptimierung

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung/ Budgetplanung

Reporting

- Reporting aus Sicht des Kunden
- Reporting aus Sicht PM
- Branchenspezifische KPI – Analyse und Verständnis
- Kennzahlensysteme und Benchmarking
- Nachweispflichten

Steuerliche Aspekte und Optierung

Immobilienbewertung

- Ertragswert (DCF-Verfahren)
- Sachwertverfahren
- Berechnungsmodelle/ praktische Übungen

Forderungsmanagement außergerichtlich und gerichtlich

- Mahnwesen
- Mahnbescheid
- Sicherung von Forderungen
- Verjährungshemmung
- Steuerung von Rechtsfällen

Grundlagen des Facility Managements

Einkauf und Steuerung von externen Dienstleitungen: FM, Versorger und Entsorger

- Dienstleistungsausschreibung
- Dienstleistungsvertragsmanagement und –analyse
- Dienstleistungssteuerung

Boxen Stopp

- Reflektion, Wiederholung und Vertiefung

Marktplatz zur Digitalisierung des Property Managements

Der Lehrgang endet mit der Vorstellung einer Projektarbeit, die ein eigenständig erarbeitetes Thema aus dem Umfeld der Teilnehmer behandelt.

4 Vertiefende Selbstlernmaterialien

Die Teilnehmer erhalten Zugriff auf einen Pool an Selbstlernmaterialien, die der Vertiefung und Erweiterung dienen, z. B. zu den Themen
Gewerberaummietrecht



Beispiele für Selbstlernmaterial

5 Workload / Vertiefung

Der Workload des Lehrgangs bestehe aus insgesamt **18 Präsenzunterrichtstagen**, die im EBZ in Bochum durchgeführt werden.

An **3 Tagen** wird die Gruppe der Teilnehmer in **kaufmännische** und **technische** Property Manager aufgeteilt und es finden **Vertiefungsworkshops** zu ausgewählten Themen des Property Managements statt.

6 Trainer

Das Dozententeam rekrutiert sich aus wissenschaftlich gebildeten, erfahrenen Praktikern mit ausgewiesener Branchenkenntnis und Lehrerfahrung. Es unterrichten u. a.:

- **Prof. Dr. Markus Thomzik**
Fachbereich Maschinenbau und Facilities Management, Westfälische Hochschule Gelsenkirchen
- **Norman Kaul**
Spezialist im operativen Gebäudebetrieb für das Zusammenspiel, Technik – Mensch – Bau
- **Sebastian Raape**
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
OHLETZ | Rechtsanwälte Notare Steuerberater
- **Prof. Dr. Ulrich Nack**
Professur für Immobilienmanagement, insbesondere Management gewerblicher Immobilien
- **Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus**
Professur für Energiefragen der Immobilienwirtschaft
- **Sylvia Kupers**
Coach und Mediatorin
Langjährigen Fach- und Führungskraft im Asset und Property Management
- **Praktiker aus dem Property Management**

7 Termine

Veranstaltungsort EBZ Bochum Springorumallee 22 44795 Bochum	Lehrgang 2019-2	Lehrgang 2019-3
Block 1	25.04.2019 26.04.2019 27.04.2019	12.09.2019 13.09.2019 14.09.2019
Block 2	16.05.2019 17.05.2019 18.05.2019	09.10.2019 10.10.2019 11.10.2019
Block 3	13.06.2019 14.06.2019 15.06.2019	07.11.2019 08.11.2019 09.11.2019
Block 4	04.07.2019 05.07.2019 06.07.2019	05.12.2019 06.12.2019 07.12.2019
Block 5	22.08.2019 23.08.2019 24.08.2019	09.01.2020 10.01.2020 11.01.2020
Block 6	19.09.2019 20.09.2019 21.09.2019	06.02.2020 07.02.2020 08.02.2020
Vorstellung Projektarbeit	28.10.2019 29.10.2019	02.03.2020 03.03.2020

8 Lehrgangsabschluss

Die Teilnehmer erhalten bei erfolgreichem Lehrgangsabschluss das Zertifikat

▣ **Commercial Property Manager/in (IHK)**

Der Lehrgangsabschluss besteht aus drei Teilleistungen

- 1) 2 Klausuren á 90 Minuten
- 2) Präsentation / Projektarbeit

Näheres regelt der Leitfaden für den Lehrgangsabschluss.

9 Kosten

3.000,00 € pro Lehrgangsteilnehmer.

Die Umsätze der EBZ Akademie sind von der Umsatzsteuer befreit.

In den Lehrgangsgebühren sind Getränke sowie die Kosten für die Ausstellung des IHK-Zertifikates enthalten.

Es entstehen weitere Kosten für An- und Abreise, Unterkunft und Verpflegung während der Teilnahme an den Präsenzphasen.

10 Anmeldung und Information

[Hier können Sie sich anmelden.](#)

Nutzen Sie dazu die Kürzel

ZL 192 (Start am 25.04.2019)

ZL 193 (Start am 12.09.2019)

Ihre Rückfragen beantwortet Ihnen gerne Herr Stephan Hacke

Telefon: 0234/9447-566

E-Mail: s.hacke@e-b-z.de

