



**IHK** Mittleres Ruhrgebiet

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



**EBZ**  
Akademie

# COMMERCIAL PROPERTY MANAGER (IHK)

START: 09. September 2021 IN BOCHUM

**Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**

Springorumallee 20 • 44795 Bochum • Tel. 0234 9447-575 • Fax 0234 9447-599 • [www.ebz-akademie.de](http://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/zur Immobilienkaufmann/-frau 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 an 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

**Lehrgangsstart:**  
09.09.2021

#### **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 Facility Management, Westfälische Hochschule Gelsenkirchen
- **Norman Kaul**  
Spezialist im operativen Gebäudebetrieb für das Zusammenspiel, Technik – Mensch – Bau
- **Sebastian Raape**  
Notar und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und spezialisiert auf Gewerberaummietrecht, KNH Rechtsanwälte Essen
- **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 2021 - 2
Block 1	09.09.2021 10.09.2021 11.09.2021
Block 2	30.09.2021 01.10.2021 02.10.2021
Block 3	04.11.2021 05.11.2021 06.11.2021
Block 4	02.12.2021 03.12.2021 04.12.2021
Block 5	13.01.2022 14.01.2022 15.01.2022
Block 6	17.02.2022 18.02.2022 19.02.2022
<b>Vorstellung Projektarbeit</b>	07.03.2022 08.03.2022

## 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 458** (Start am 09.09.2021)

Ihre Rückfragen beantwortet Ihnen gerne Frau Nina Marwig

Telefon: 0234/9447-575  
E-Mail: [akademie@e-b-z.de](mailto:akademie@e-b-z.de)

