

# COMMERCIAL PROPERTY MANAGER/IN (IHK)

## Zertifikatslehrgang



## Zertifikatslehrgang

# COMMERCIAL PROPERTY MANAGER/IN (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 technischen Ausbildungsgängen fehlt das branchenspezifische Wissen, das Property Manager im Alltag benötigen.

Der Zertifikatslehrgang Commercial Property Manager/in (IHK) schließt die Lücke durch ein passgenaues und branchenrelevantes Curriculum, welches berufsbezogene Kompetenzen fördert. 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. vorgebil-



dete Mitarbeiter. Wesentliche Strukturelemente 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 Managers für Commercial Property verschafft.

## ZIELGRUPPE

Dieser Zertifikatslehrgang richtet sich an Mitarbeiter sowohl im **kaufmännischen** als auch im **technischen Property Management** und wird als Ergänzung zur abgeschlossenen Berufsausbildung angeboten.

## IHRE TRAINER

### THORSTEN CZOSKE MRICS

Executive Director bei der MVGM Property Management Deutschland GmbH

### SYLVIA KUPERS

Mediatorin, Coach und Trainerin insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilienverwaltung

### NORMAN KAUL

langjähriger Experte und Trainer im Bereich des Facility Managements

### DR. RALF LEHMANN

ehemaliger Geschäftsführer Apleona Real Estate GmbH

### EVA-MARIA MACKÉMULL

langjährige Trainerin und Interimsmanagerin im Bereich Asset und Property Management

### PROF. DR. ULRICH NACK

Immobilienmanagement, insbesondere Gewerbeimmobilien EBZ Business School GmbH

### RA SEBASTIAN RAAPE

Notar und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und spezialisiert auf Gewerberaummietrecht in der Kanzlei Kümmerlein, Simon & Partner Rechtsanwälte mbB in Essen.

### DIPL.-ING (FH), M.ENG. CHRISTIAN RINNER

langjähriger Experte im technischen Property Management und Trainer am EBZ

# INHALTE

## 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 und Funktionen des PM
- Einflussmöglichkeiten des PM auf Wertschöpfung beim Kunden und im eigenen Unternehmen
- Überblick und Verständnis der einzelnen Rollen
- Das Beziehungsgeflecht von Eigentümer, Kunden, Nutzern, externen Dienstleistern wie Finanzierungspartnern sowie intern von Unternehmensleitung, Teams und Kollegen
- Grundlegende Prozesse und Begrifflichkeiten in der PM-Prozessorganisation (CAFM; DMS, QM)

## KOMMUNIKATION UND KONFLIKTMANAGEMENT IM PM

### 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

- Green Lease
- Gestaltungsmöglichkeiten und rechtliche Grenzen der freien Gestaltung
- Unterschied Wohnraummietvertrag – Gewerbemietvertrag
- Form und Vertragspartner – gesetzliche und vertragliche Vertretung
- Vollmacht
- Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag
- Mietobjekt, Mietzweck, Betriebspflicht und Wettbewerbsschutz
- Mietdauer und Verlängerungsoption
- Miethöhe
- Mietanpassungsvereinbarung (Indexierung, Staffelmiete, Umsatzmiete)
- Betriebskostenverordnung
- Betriebskostenmanagement
- 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
- Von der Ausschreibung zum Vertrag
- Implementierung
- Objekttermin

## Rechtssicheres Agieren beim Verwaltervertrag

- Green PMA (Property Management Agreement = Verwaltervertrag)
- Rechte, Pflichten, Leistung und Vergütung
- Regel- und Sonderleistungen
- Margen
- 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

- Unterstützung bei An- und Verkäufen
- Verkaufsprozess
- Due Diligence

## Flächenbewirtschaftung

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

## Lebenszykluskosten

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

## Grundlagen Instandhaltungsmanagement

- Instandhaltungsstrategie
- Prozesse

## Technische Gebäudeausstattung und typische

# INHALTE

## 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

- Barrierefreiheit
- Anlagenbegriff
- Gebäudeklassen
- Geschossbegriff
- Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- Abstandsflächen
- Baurechtliche Anforderungen bei Nutzungsänderungen
- Vergütung und Nachträge
- Vertragsstrafe/-fristen
- Bauablaufsstörungen
- Gewährleistungen
- BIM und Baurecht

## Betreiberpflichten

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

## Green Building

- Überblick/Grundlagen
- ESG (Environment, Social, Governance)

## Energiemanagement

- Energieerfassung
- Energiebenachmarking
- Energetische Analyse
- Maßnahmenkatalog und Optimierung

## Brandschutz

- Fluchtwege
- Brandschutztechnische Anforderungen bei Umbau, Umnutzung und Umwidmung

## Finanzbuchhaltung und Rechnungswesen

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

## Kosten- und Leistungsrechnung im PM, Kostenoptimierung – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung/ Budgetplanung

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

## Steuerliche Aspekte und Optimierung – Immobilienbewertung

- Ertragswert (DCF-Verfahren)



# LEHRGANGSSTRUKTUR

- 18 Unterrichtstage: 6 Blöcke mit jeweils 3 Tagen (Donnerstags bis Samstags) im EBZ Bochum
- 6 Monate Lehrgangsdauer
- Schriftliche und mündliche Leistungsfeststellungen
- IHK-Zertifikat
- Teilnahmegebühren: 3.000,00 €, zahlbar in 6 Raten
- Begleitendes Selbstlernmaterial

## LEHRGANG 2023

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Präsenzphase 1    | 02.03.2023 – 04.03.2023 |
| Präsenzphase 2    | 20.04.2023 – 22.04.2023 |
| Präsenzphase 3    | 11.05.2023 – 13.05.2023 |
| Präsenzphase 4    | 15.06.2023 – 17.06.2023 |
| Präsenzphase 5    | 10.08.2023 – 12.08.2023 |
| Präsenzphase 6    | 07.09.2023 – 09.09.2023 |
| Mündliche Prüfung | 18.09.2023 – 19.09.2023 |



## VORTEILE

- Mit dem erfolgreichen Abschluss erhalten Sie ein **Zertifikat der IHK** Mittleres Ruhrgebiet.
- Sie nehmen an einem einzigartigen Zertifikatslehrgang teil, der **technische und kaufmännische Property Manager** zusammenbringt.
- Die kompakte Lehrgangsstruktur mit **Präsenz- und Selbstlernphasen** ermöglicht die gute Vereinbarkeit mit Familie und Beruf.
- Jeweils **drei Vertiefungstage** für technische und kaufmännische Mitarbeiter bieten Spezialwissen an.
- Erfahrene Trainer, Hochschullehrer und Berufspraktiker bilden ein **außergewöhnliches Trainerteam** und knüpfen stets an die praktischen Erfahrungen der Teilnehmer an.

# ANMELDUNG UND INFORMATION



## ANMELDEDATEN

### ANMELDUNG

Unter [www.ebz-training.de](http://www.ebz-training.de) können Sie sich mithilfe der Angebotsnummern **LEG000888** direkt zu dieser Veranstaltung anmelden.

### PREIS

3.000,00 €, zahlbar in 6 Raten

### ANSPRECHPARTNERIN



**Annika Ehse**  
EBZ Akademie  
T +49 234 9447-575  
F +49 234 9447-599  
akademie@e-b-z.de  
[www.ebz-training.de](http://www.ebz-training.de)

### ORT

**EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft**  
Springorumallee 20  
44795 Bochum

### TERMINE

02.03.2023 - 19.09.2023

Der Zertifikatslehrgang erstreckt sich über ca. 6 Monate und beinhaltet 18 Unterrichtstage, die in 6 Blöcken mit jeweils 3 Tagen organisiert sind.

### DER BILDUNGSFINDER

Unter Eingabe der Angebotsnummer **LEG000888** erhalten Sie weitere Informationen zu diesem Bildungsangebot unter [www.ebz-training.de](http://www.ebz-training.de). Der EBZ Bildungsfinder ermöglicht Ihnen eine zielgerichtete Suche nach:

**Themen.**  
**Orten.**  
**Branchen.**  
**Veranstaltungsarten.**  
**Zeiträumen.**



Die **EBZ Akademie** steht für Kompetenz bei der **Weiterbildung** und **Personalentwicklung** in der **Immobilienwirtschaft** – Lassen Sie sich überzeugen!

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Diese finden Sie auf der Homepage Bereich Akademie. Die Stornogebühr beträgt 100,00 €. Bei Abmeldung in den letzten sieben Tagen vor Veranstaltungsbeginn ist eine Gebühr in Höhe von 50% der Teilnehmergebühr zu entrichten. Erfolgt die Abmeldung am Tag der Veranstaltung oder nimmt der Teilnehmer ohne Abmeldung nicht teil, wird die volle Gebühr erhoben.