

Modulbezeichnung:	Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien	
Modulnummer: DLBIMMWG	Semester: --	Dauer: Minimaldauer 1 Semester
Modultyp: Pflicht, Wahlpflicht Zu Details beachte bitte das Curriculum des jeweiligen Studiengangs		Regulär angeboten im: WS, SS
Workload: 300 h		ECTS Punkte : 10
Zugangsvoraussetzungen: keine		Unterrichtssprache: Deutsch
Kurse im Modul: <ul style="list-style-type: none"> • Vermietung und Mietrecht (DLBIMMWG01) • Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien (DLBIMMWG02) 		Workload: Selbststudium: 180 h Selbstüberprüfung: 60 h Tutorien: 60 h
Kurskoordinatoren/Tutoren:: Siehe aktuelle Liste der Tutoren im Learning Management System		Modulverantwortliche(r): Dr. Jonas Hahn
Bezüge zu anderen Programmen: keine		Bezüge zu anderen Modulen im Programm: <ul style="list-style-type: none"> • Immobilienrecht • Immobilienmanagement
Qualifikations- und Lernziele des Moduls : Immobilienmanagement wurde historisch eher passiv (als reine Verwaltung/Überwachung) verstanden, wird heute aber heute zunehmend aktiv definiert (als Gestaltung, Optimierung, Wertschöpfung). Daraus ergeben sich jeweils typische Strukturen, Prozesse und Verträge im Immobilienunternehmen. Einen Schwerpunkt des Moduls bildet die Erarbeitung effizienter Gestaltungsvarianten sowohl aus organisatorischer (z. B. Aufbauorganisation und Ablauforganisation) als auch aus vertraglicher Sicht (z. B. unterschiedliche Varianten von Gewerbemietverträgen). Mögliche und sinnvolle Optimierungen des Immobilienmanagements sind daher wichtige Lernziele des Moduls.		
Lehrinhalt des Moduls:		

Vermietung und Mietrecht:

- Grundsätzliche Charakteristik von Mietverträgen
- Gewerbemietverträge
- Wohnraummietverträge
- Typischer Ablauf der Vermietung im Immobilienmanagement
- Fallbeispiele und Rechtsprechung

Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien:

- Grundsätzliche Aufgaben des Immobilienmanagements
- Typische Organisation des Immobilienmanagements
- Spezifische Managementansätze für Wohnimmobilien
- Spezifische Managementansätze für Gewerbeimmobilien
- Praxisprobleme im Immobilienmanagement

Lehrmethoden:	Siehe Kursbeschreibungen	
Literatur:	Siehe Literaturliste der vorliegenden Kursbeschreibungen	
Anteil der Modulnote an der Gesamtabschlussnote des Programms : --	Prüfungszulassungsvoraussetzung:	Abschlussprüfungen:
	Siehe Kursbeschreibungen	Modulklausur, 180 Min. (100 %)

Kursnummer: DLBIMMWG01	Kursname: Vermietung und Mietrecht	Gesamtstunden: 150 h ECTS Punkte: 5 ECTS
Kurstyp: Pflicht, Wahlpflicht Zu Details beachte bitte das Curriculum des jeweiligen Studiengangs Kursangebot : Kursdauer : Minimaldauer 1 Semester		Zugangsvoraussetzungen: keine
Kurskoordinator(en) / Dozenten / Lektoren: Siehe aktuelle Liste der Tutoren im Learning Management System		Bezüge zu anderen Modulen: Siehe Modulbeschreibung
<p>Beschreibung des Kurses:</p> <p>Der Kurs geht von der wirtschaftlichen Bedeutung des Vermietungserfolges aus und widmet sich dem Mietvertrag als wesentlichen Werttreiber. Die grundsätzliche Charakteristik von Mietverträgen, welche sich aus bestimmten Rechtsquellen und markttypischen Regelungen ergibt, wird einführend vorgestellt. Davon ausgehend werden spezifische Regelungen wie Laufzeiten, Verlängerungsoptionen und Kostenumlagen aus rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht diskutiert. Eine wesentliche Unterscheidung erfolgt in die Bereiche Gewerberaumvermietung und Wohnraumvermietung, für die es jeweils spezifische Rahmenbedingungen gibt.</p> <p>Kursziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fähigkeit zur Einschätzung der wirtschaftlichen Bedeutung mietvertraglicher Regelungen. • Kenntnis der wesentlichen mietvertraglichen Parameter • Sichere Unterscheidung von Verträgen und Rechtsquellen in der Gewerberaumvermietung und in der Wohnraumvermietung • Bewertung von Gestaltungsvarianten • Einbeziehung des Mietvertrags in den Managementprozess <p>Lehrmethoden:</p> <p>Die Lehrmaterialien enthalten einen kursabhängigen Mix aus Skripten, Video-Vorlesungen, Übungen, Podcasts, (Online-)Tutorien, Fallstudien. Sie sind so strukturiert, dass Studierende sie in freier Ortswahl und zeitlich unabhängig bearbeiten können.</p> <p>Inhalte des Kurses:</p> <p>1 Grundsätzliche Charakteristik von Mietverträgen</p> <p>1.1 Wesentliche Rechtsquellen (Gesetze, Verordnungen, Rechtsprechung)</p> <p>1.2 Grundsätzliche Regelungen und Bestandteile</p> <p>1.3 Unterscheidung von Wohn- und Gewerberaum</p> <p>2 Gewerbemietverträge</p> <p>2.1 Laufzeiten und Verlängerungsoptionen</p> <p>2.2 Indexierungs- und Spannungsklauseln</p> <p>2.3 Kostenumlagen</p> <p>2.4 Umsatzmietverträge</p> <p>2.5 Spezifische Vereinbarungen, z. B. zum Aus- und Rückbau</p>		

2.6 Vereinbarung von Incentives

3 Wohnraummietverträge

3.1 Soziale und ökologische Ziele des Wohnraummietrechts

3.2 Grundsätzliche Regelungen zum Mieterschutz

3.3 Mieterhöhungsverlangen

3.4 Kostenumlagen, Betriebskostenabrechnung

3.5 Modernisierungen

3.6 Kündigungen

3.7 Typische Rechtsstreite

3.8 Wiederholte Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen

4 Typischer Ablauf der Vermietung im Immobilienmanagement

4.1 Suche von Mietern über Online-Portale, Vermietungsschilder, Makler und weitere Vermarktungswege

4.2 Bonitätsprüfung

4.3 Verhandlung und Abschluss von Mietverträgen

4.4 Übergabe der Mietsache

4.5 Laufende Überwachung der Mietverträge, Verwaltung der Kautions

4.6 Beendigung des Mietvertrags

4.7 Rückgabe der Mietsache

5 Fallbeispiele und Rechtsprechung

5.1 Gestaltungsmöglichkeiten von Gewerbemietverträgen und deren wirtschaftliche Folgen (Einfluss auf Cash Flow, Rendite, Marktwert)

5.2 Typische Konflikte im Bereich der Wohnraumvermietung und deren Lösung

5.3 Aktuelle Rechtsprechung

Literatur:**Bücher:**

- Blank, H. (Hrsg.) (2013): Mietrecht. Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts. 11. Auflage, C.H.Beck, München. ISBN-13: 978-3406638770.
- Brauer, K.-U. (2010): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. 7. Auflage, Gabler, Wiesbaden. ISBN-13: 978-3834922236.
- Bub, W.-R./Osten, C. (2012): Mietrecht aktuell und kompakt. C.H.Beck, München. ISBN-13: 978-3406628252.
- Murfeld, E. (2010): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft. 6. Auflage, Hammonia, Hamburg. ISBN-13: 978-3872923165.
- Rottke, N./Goepfert, A./Hamberger, K. (2014): Immobilienwirtschaftslehre Band 3. Recht. Immobilien Manager Verlag, Köln. ISBN-13: 978-3899842340.
- Schulte, K.-W. et al. (Hrsg) (2013): Immobilienökonomie II. Rechtliche Grundlagen. 3. Auflage, Oldenbourg, München. ISBN-13: 978-3486713596.

Zeitschriften:

- Wohnungswirtschaft und Mietrecht
- Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

Rechtsquellen:

- BGB
- Betriebskostenverordnung
- Wohnflächenverordnung
- Wohnungsvermittlungsgesetz
- Heizkostenverordnung
- Energieeinsparungsverordnung
- Kommunale Satzungen
- Gerichtliche Urteile

Prüfungsleistung:

Klausur, 90 Minuten

Zeitaufwand Studierenden (in Std.): 150

Selbststudium (in Std.): 90
Selbstüberprüfung (in Std.): 30
Tutorien (in Std.): 30

Kursnummer: DLBIMMWG02	Kursname: Management von Wohn- und Gewerbeimmobilien	Gesamtstunden: 150 h
		ECTS Punkte: 5 ECTS
Kurstyp: Pflicht, Wahlpflicht Zu Details beachte bitte das Curriculum des jeweiligen Studiengangs Kursangebot : Kursdauer : Minimaldauer 1 Semester		Zugangsvoraussetzungen: DLBIMMWG01
Kurskoordinator(en) / Dozenten / Lektoren: Siehe aktuelle Liste der Tutoren im Learning Management System		Bezüge zu anderen Modulen: Siehe Modulbeschreibung
Beschreibung des Kurses: Immobilienmanagement wurde historisch eher passiv (als reine Verwaltung/Überwachung) verstanden, wird heute aber zunehmend aktiv definiert (als Gestaltung, Optimierung, Wertschöpfung). Ist aus Effizienzgründen eine Eigenverwaltung der Bestände nicht sinnvoll oder möglich, können externe Verwaltungsdienstleistungen in Anspruch genommen werden. Der Leistungsumfang einer Fremdverwaltung beinhaltet in der Regel kaufmännische, technische, organisatorische und juristische Aufgaben. Der Kurs vermittelt typische Ansätze des klassischen und modernen Immobilienmanagements wie beispielsweise Gebäudemanagement, Kostenmanagement, Facility Management, CREM oder PREM. Je nach Verwaltervertrag (Auftragsverhältnis) gibt es bestimmte Methoden, Handlungsoptionen und Pflichten. Einen Schwerpunkt bildet die Vermittlung effizienter Gestaltungsvarianten der Aufbauorganisation und Ablauforganisation. Daraus ergeben sich typische Strukturen und Verwaltungsprozesse im Immobilienunternehmen. Typische Praxisprobleme des Immobilienmanagements resultieren häufig aus Defiziten wie fehlende Qualifikation, fehlende Steuerungsinstrumente oder fehlende Daten. Vermieter können dadurch Ertragseinbußen, Liquiditätsengpässe oder Wertverluste erleiden. Probleme bei Eigennutzern sind insbesondere in den Kosten für Bewirtschaftung, Finanzierung oder eine alternative Flächenbereitstellung zu sehen.		
Kursziele: <ul style="list-style-type: none"> • Einordnung des Immobilienmanagements in funktionaler und organisatorischer Hinsicht • Fähigkeit zur Definition von Aufgaben und Leistungszielen im Immobilienmanagement • Erwerb grundsätzlicher juristischer Kenntnisse in Verbindung mit der wirtschaftlichen Einschätzung bezogen auf Verwaltungs- bzw. Managementverträge • Einschätzung spezifischer Management-Ansätze für unterschiedliche Immobilienarten und Situationen • Fähigkeit zum Erkennen von Managementproblemen und zur Optimierungen des Immobilienmanagements 		
Lehrmethoden: Die Lehrmaterialien enthalten einen kursabhängigen Mix aus Skripten, Video-Vorlesungen, Übungen, Podcasts, (Online-)Tutorien, Fallstudien. Sie sind so strukturiert, dass Studierende sie in freier Ortswahl und zeitlich unabhängig bearbeiten können.		
Inhalte des Kurses: 1 Grundsätzliche Aufgaben des Immobilienmanagements 1.1 Kaufmännische Aufgaben		

1.2 Technische Aufgaben

1.3 Organisatorische bzw. infrastrukturelle Aufgaben

2 Typische Organisation des Immobilienmanagements

2.1 Aufbauorganisation: beteiligte Personen/Abteilungen, typische Struktur des Verwaltungsunternehmens

2.2 Ablauforganisation: typische Prozesse im Verwaltungsunternehmen, mögliche Zertifizierung des Prozessmanagements

2.3 Auftragsverhältnis und Verwaltervertrag

2.4 Dokumentenmanagement: Übernahme bei Auftragserteilung, verwaltungsbezogene Unterlagen, Dokumentation und Reporting

2.5 Optimierung der Verwaltung aus qualitativer und wirtschaftlicher Sicht

3 Spezifische Managementansätze für Wohnimmobilien

3.1 Verwaltung von Großbeständen in Wohnungsgesellschaften: soziale Aspekte, Einbindung in Umfeld und Stadt, typische Organisationsformen

3.2 Wohneigentumsverwaltung nach WEG: Rechtskonstrukt des Wohn- bzw. Teileigentums, Stellung des WEG-Verwalters, Abrechnung, Beschlüsse und Versammlungen

4 Spezifische Managementansätze für Gewerbeimmobilien

4.1 Facility Management (FM)

4.2 Corporate Real Estate Management (CREM)

4.3 Public Real Estate Management (PREM)

4.4 Asset-/Portfoliomanagement

5 Praxisprobleme im Immobilienmanagement

5.1 Leistungsqualität und Dokumentation

5.2 Notwendigkeit eines wirksamen Immobiliencontrollings

5.3 Komplexität von IT-System und Software

Literatur:**Bücher:**

- Brauer, K.-U. (2010): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. 7. Auflage, Gabler, Wiesbaden. ISBN-13: 978-3834922236.
- Krimmling, J. (2013): Facility Management. Strukturen und methodische Instrumente. 4. Auflage, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart: ISBN-13: 978-3816787563.
- Löffler, M. et al. (2011): Praxishandbuch Moderne Wohnungseigentumsverwaltung. Recht, Wirtschaft, Technik. 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Berlin. ISBN-13: 978-3898177221.
- Metzner, S./Diehl, N. (2009): Moderne Instrumente des Immobiliencontrollings III. Balanced Scorecards zur strategischen Steuerung von Immobilienportfolios am Beispiel von Wohnungsunternehmen. 2. Auflage, Books on Demand, Norderstedt. ISBN-13: 978-3839107591.
- Murfeld, E. (2010): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft. 6. Auflage, Hammonia, Hamburg. ISBN-13: 978-3872923165.
- Pfnür, A. (2010): Modernes Immobilienmanagement. Immobilieninvestment, Immobiliennutzung, Immobilienentwicklung und -betrieb. 3. Auflage, Springer, Berlin. ISBN-13: 978-3540794677.
- Rottke, N./Thomas, M. (2011) Immobilienwirtschaftslehre Band 1. Management. Immobilien Manager Verlag, Köln. ISBN-13: 978-3899842081.
- Schulte, K. W. (2008): Immobilienökonomie Band 1. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 4. Auflage, De Gruyter, München. ISBN-13: 978-3486583977.

Zeitschriften:

- Immobilien Manager
- Immobilienwirtschaft

Rechtsquellen:

- BGB
- Wohneigentumsgesetz

Prüfungsleistung:

Klausur, 90 Minuten

Zeitaufwand Studierenden (in Std.): 150

Selbststudium (in Std.): 90

Selbstüberprüfung (in Std.): 30

Tutorien (in Std.): 30