



Europäische
Immobilien
Akademie

staatlich anerkannte
Fachschule des ivd



FACHWIRT IMMOBILIENVERWALTUNG

Skript

Modul 3: Verwaltung von Gewerbeimmobilien
Teil II – Kaufmännische Verwaltung

INHALT

| | | |
|-----------|--|----------|
| 1 | GEWERBEIMMOBILIEN | 3 |
| 1.1 | Arten von Gewerbeimmobilien | 4 |
| 1.2 | Gebäudemanagement nach DIN 32736 | 6 |
| 2. | KAUFMÄNNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT | 8 |
| 2.1 | Beschaffungsmanagement | 9 |
| 2.1.1 | Auswahl der Lieferanten | 11 |
| 2.1.2 | Vergabe von Aufträgen | 14 |
| 2.1.3 | Überwachung der Lieferung und Leistungen | 18 |
| 2.1.4 | Beschaffung für die Verwaltung | 21 |
| 2.1.5 | Beschaffung für die Betriebskosten | 23 |
| 2.1.6 | Beschaffung für die Instandhaltung | 34 |
| 2.1.7 | Beschaffung für das Vermietungswesen | 41 |
| 2.2 | Kostenplanung und -kontrolle | 42 |
| 2.2.1 | Erstellung eines Wirtschaftsplans | 44 |
| 2.2.2 | Laufende Erfassung der Istkosten | 46 |
| 2.2.3 | Vergleich der Sollkosten und Istkosten | 50 |
| 2.2.4 | Hinweise auf Korrekturmaßnahmen | 54 |
| 2.3 | Objektbuchhaltung | 57 |
| 2.3.1 | Erfassung und Pflege aller Bestands- und Vertragsdaten | 58 |
| 2.3.2 | Erstellung von Abschlüssen | 61 |
| 2.3.3 | Mahnwesen | 69 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 2.4 | Vertragsmanagement..... | 76 |
| 2.4.1 | Gestaltung von Verträgen | 77 |
| 2.4.2 | Überwachung von Verträgen | 80 |
| 2.4.3 | Änderung von Verträgen | 81 |
| 2.4.4 | Mietvertragsmanagement..... | 82 |
| 2.4.5 | Versicherungsvertragsmanagement | 84 |
| 2.4.6 | Wartungs- und Pflegevertragsmanagement | 87 |
| 2.4.7 | technisches Vertragsmanagement | 88 |
| 2.5 | Flächenmanagement..... | 89 |
| 2.5.1 | Nutzungsorientiertes Flächenmanagement | 92 |
| 2.5.2 | Anlagenorientiertes Flächenmanagement | 95 |
| 2.5.3 | Immobilienwirtschaftlich orientiertes Flächenmanagement | 97 |
| 2.5.4 | Serviceorientiertes Flächenmanagement..... | 99 |
| 2.5.5 | Dokumentation und Einsatz informationstechnischer Systeme | 103 |
| 3. | LITERATURVERZEICHNIS..... | 106 |

1 GEWERBEIMMOBILIEN

Einleitend erfolgt zunächst eine allgemeine Abgrenzung von Begrifflichkeiten.



Als Gewerbeimmobilie wird ein Gebäude oder ein Gebäudeteil bezeichnet, welches ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt wird. Typische gewerbliche Gebäudenutzungen sind beispielsweise Büros, Werkstätten, Lagerflächen, Einzelhandelsflächen, Ateliers und Lofts.

Eine Gewerbeimmobilie ist hinsichtlich der Behandlung im Steuerrecht (Umsatzsteuer, Abschreibung), im Finanzierungsbereich und im Baurecht von Wohnimmobilien und Sonderimmobilien abzugrenzen. Eine Immobilie kann von ihrer Beschaffenheit her jedoch sowohl Wohn- als auch Gewerbebezwecken dienen (z. B. Ferienwohnung, Büro, Loft, Atelier, Bauernhof).

Der Begriff Gewerbeimmobilie vereint eine Vielzahl an Gebäuden und Flächen. Grundsätzlich bezeichnet man als Gewerbeimmobilie die Flächen, die ausschließlich oder größtenteils gewerblich genutzt werden. Klassische Gewerbeimmobilien sind beispielsweise Büros, Lagerflächen, Werkstätten, Einzelhandelsflächen, Praxisräume, Produktionshallen, Großraumdiskotheken oder auch Gastronomiebetriebe. Für Gewerbeimmobilien gelten spezielle Mietverträge. Gewerbliche Mietverträge erlauben, anders als bei Wohnimmobilien, weitgehende Vertragsfreiheit. Es gibt beispielsweise keinen gesetzlichen Mieterschutz.

Neben den reinen Gewerbeimmobilien gibt es auch gemischt genutzte Gebäude. Hierzu zählen Wohnimmobilien, in denen eine Werkstatt oder eine Handelsfläche integriert ist. Hier befinden sich häufig Betrieb und Wohnung unter einem Dach. Auch eine Wohnung kann gewerblich genutzt werden.

Eine Sonderimmobilie oder auch Spezialimmobilie ist ein Gebäude, das für eine genau bestimmte, besondere Nutzung erstellt und vorgesehen ist, beispielsweise ein Bahnhof, ein Kraftwerksgebäude oder ein Hotel.