



WEBINAR  
www.vhw.de

## Öffentliches Immobilienmanagement

# Leitfaden zur Personalbedarfsermittlung im hochbaulichen und technischen Gebäudemanagement

Mittwoch, 30. April 2025 | online: 09:30 - 16:30 Uhr

Webinar-Nr.: [WB255501](#)

[>> ALLE INFOS & ANMELDUNG](#)

### Gute Gründe für Ihre Teilnahme

Die **Bewirtschaftung von Immobilien** und ihre strategische Ausrichtung haben in den letzten Jahrzehnten enorme Veränderungen mit einem großen Professionalisierungsschub erfahren. Dies gilt auch für den Bereich der kommunalen und (halb-)öffentlichen Immobilien – im Fachjargon mit **Public Real Estate Management** bezeichnet.

Mitte der 90er Jahre hat die **KGSt** mit einem Arbeitsbericht die Grundlagen für die **Neuorganisation der kommunalen Gebäudewirtschaft** in der Praxis gelegt. Im Jahre 2008 hat der **VKIG** eine Plattform speziell für die Eigenbetriebe und eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen zur **weiteren Professionalisierung** geschaffen.

Die **Zentralisierung im Sinne eines integrierten Gebäudemanagements** ist vor diesem Hintergrund in vielen Kommunen und Kreisen eingeleitet. **Allerdings fehlt vielerorts die adäquate Personalausstattung**, um diesen Veränderungsprozess in einem älteren **wertvollen Immobilienbestand mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand** wirksam umzusetzen.

Das Problem fehlender Personalressourcen wird durch eine zunehmende **Komplexität der baulich-technischen Planungs- und Bauprozesse** und eine **zunehmende Reglungsdichte mit neuen Aufgabenfeldern** überlagert. Eine Fülle von gesetzlichen Kontroll- und Überwachungspflichten und ihre Dokumentation werden zudem im Rahmen der **Betreiberverantwortung** verlangt und setzen entsprechende **edv-technische Datengrundlagen** voraus.

Um den erhöhten Anforderungen gerecht werden zu können, werden im Webinar verschiedene **Ermittlungsansätze für den Personalbedarf im hochbaulichen und gebäudetechnischen Bereich** vorgestellt.

Die Veranstaltung wird in Kooperation mit dem **VKIG Verband kommunaler Immobilien- und Gebäudewirtschaftsunternehmen e.V.** veranstaltet.

### Ihr Dozent

#### **Dipl.-Ing./Dipl.-Kfm.(FH) Klaus Schavan**

Architekt, Kaufmann und Wirtschaftsjurist, Betriebsleiter Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft und Hochbau der Stadt Oldenburg (Oldb.), Sachverständiger für Nachhaltiges Bauen, Nachhaltigkeits-Manager für Kommunen

### Termin

Mittwoch, 30. April 2025

Beginn: 09:30 Uhr  
Ende: 16:30 Uhr

### Teilnahmegebühren

325,- € für Mitglieder  
395,- € für Nichtmitglieder

## Dieses Webinar richtet sich an

Fach- und Führungskräfte im kommunalen Gebäude- und Immobilienmanagement sowie im Personal- und Organisationsbereich, die mit der Personalbemessung und -gewinnung in den gebäudewirtschaftlichen Funktionsbereichen der Kommunen, Kreise sowie anderen (halb-)öffentlichen Institutionen befasst sind.

## Programmablauf

### Leitfaden zur Personalbedarfsermittlung im hochbaulichen und technischen Gebäudemanagement

#### Management öffentlicher Gebäude als strategische Aufgabe

- Kommunales Gebäudemanagements im „Konzern Stadt“
- Gebäudemanagement als Partner der Haushaltskonsolidierung

#### Handlungsumfeld und veränderte Rahmenbedingungen

- Stark erhöhte öffentlich-rechtliche Regelungsdichte
- Erhöhte Haftungsrisiken (z.B. in der Betreiberverantwortung)
- Höhere gebäudetechnische Komplexitäten
- Neue Aufgabenschwerpunkte, Leistungstiefe/ -breite

#### Modelle der Wahrnehmung öffentlicher Bauaufgaben als Grundlage der Personalbemessung

- Modell der „Bauherren-Verwaltung“
- Modell der „Baumanagement-Verwaltung“
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Eigen- vs. Fremderledigung
- 30 Jahre „Bauherrenverwaltung“: Erkenntnisse – Erfahrungen – Notwendigkeiten – Neuansätze

#### Kernaufgaben der kommunalen Bauabwicklung

- Delegierbare und nicht delegierbare Bauherrenfunktion
- Operative HOAI-Leistungen
- Weitere objektübergreifende Aufgaben

#### Grundlagen der Personalbemessung

- Verfahren zur Personalbedarfsermittlung
- „AKV-Prinzip“: Dreiklang aus Aufgabe – Kompetenz – Verantwortung

#### Ermittlungsansätze für den Personalbedarf I (Beispiele)

- HOAI und AHO als Berechnungsgrundlage
- Überschlägige Ermittlungsansätze
- Kennziffern im Neu-, Um- und Erweiterungsbau
- Kennziffern: Instandhaltung – Betreiberverantwortung

#### Ermittlungsansätze für den Personalbedarf II (Beispiele)

- Pauschal-Modelle
- Projektbezogene Ermittlung nach AHO und HOAI p. a.
- Kommunale Zusatzaufwände – berechtigt oder nicht?

#### Durchsetzung des Personalbedarfs

- Auswirkungen personalreduzierter Aufgabenerledigung
- Wahrnehmung und (Rück-)Delegation von Verantwortung
- Rolle als Führungskraft: Was ist zu tun?

#### Fragen, Diskussion und Zusammenfassung

>> [ALLE INFOS & ANMELDUNG](#)

## Rückfragen und Kontakt

Bei allen technischen Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Servicehotline Webinare:

T 030 390473-610

E [kundenservice@vhw.de](mailto:kundenservice@vhw.de)

## Zeitlicher Ablauf

Beginn: 09:30 Uhr  
11:00 bis 11:15 Uhr Kaffeepause  
12:30 bis 13:30 Uhr Mittagspause  
14:45 bis 15:00 Uhr Kaffeepause  
Ende: 16:30 Uhr

## Hinweise

# WEBINARE – Allgemeine Hinweise und weiterführende Informationen

## Technische Voraussetzungen für Ihre Teilnahme am Webinar

### Anwendungsdatei mit Installation

Sie haben Cisco Webex Meeting bisher noch nicht genutzt? Dann werden Sie nach dem Anklicken des Zugangslinks aufgefordert, sich die Datei webex.exe herunterzuladen. Wir empfehlen das Herunterladen und die Installation der Anwendungsdatei, da Sie dann alle Interaktionsmöglichkeiten vollumfänglich nutzen können.

### Browserzugang ohne Installation

Alternativ können Sie auch, ohne Installation, über Ihren Browser beitreten. Wir empfehlen eine aktuelle Version von Mozilla Firefox, Google Chrome, Microsoft Edge oder Safari für MacOS.

### Zugang mit Tablet oder Smartphone

Mit der App von Webex für Android und iOS ist eine Teilnahme auch über ein Tablet oder Smartphone möglich.

Testen Sie Ihren Zugang im Vorfeld in unserem Testraum!

[Link Test-Raum](#)

*Meeting Passwort: **Fortbildung!***

*Nur für Tablet/Smartphone:*

*Meeting-Kennnummer (Zugriffscod): 2375 281 3625*

Für das Webinar benötigen Sie entweder einen Desktop-PC, einen Laptop oder ein anderes mobiles Endgerät (z. B. ein Tablet).

Eine Webkamera und/oder ein Mikrofon sind nicht zwingend erforderlich. Sie können Ihre Fragen auch im Chat schreiben. Oder Sie wählen sich über die Webinar-Telefonnummer ein. Dann können Sie per Telefon im Webinar sprechen. Die Telefonnummer steht im Einladungsschreiben.

[Video-Leitfaden](#)

## Ablauf von vhw-Webinaren

Spätestens einen Tag vor dem Online-Veranstaltungstermin erhalten Sie eine E-Mail mit einem Anmelde-link. Bitte beachten Sie bei erstmaliger Teilnahme an einem vhw-Webinar auch den Eingang Ihres Spam-Ordners.

- Die Webinar-Unterlagen werden spätestens 1 Tag vor der Online-Veranstaltung als Download in unserer vhw-Cloud zur Verfügung gestellt. Den Zugang zur vhw-Cloud erhalten Sie in der E-Mail mit dem Anmelde-link.
- Innerhalb 1 Woche nach der Veranstaltung erhalten Sie per E-Mail einen Link auf unsere Cloud, auf der die Webinar-Unterlagen für einen Zeitraum von weiteren 8 Wochen als Download abrufbar sind.
- Im Nachgang des Webinars erhalten Sie per E-Mail außerdem ein Teilnahmezertifikat, welches die gehörten Zeitstunden vermerkt. Dieses kann als Fortbildungsnachweis bei Kammern und Berufsverbänden vorgelegt werden. Wir unterstützen Sie gerne bei der Klärung der Anerkennungsfähigkeit. Bitte beachten Sie, dass die einzelnen Kammern einen Vorlauf von bis zu 7 Wochen vor Veranstaltungstermin benötigen.  
Info Pflichtfortbildungen: [www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen](http://www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen)

## Rückfragen und Kontakt

Bei allen technischen Fragen wenden Sie sich bitte an unsere Servicehotline Webinare:

Tel.: 030 390473-595, E-Mail: [webinare@vhw.de](mailto:webinare@vhw.de)