

Kurs certyfikacyjny "Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu (VDIV/EBZ)".

Judith Pfeffing
Ekspert w dziedzinie edukacji
Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Niemczech (VDIV Germany)

14 grudnia 2020

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Podstawowe informacje



Czas trwania

1 lutego 2016 r. - 31 stycznia 2019 r.

Partnerzy

Europejskie Centrum Szkoleniowe Zarządzania Nieruchomościami i Mieszkalnictwem (EBZ)
Stowarzyszenie Zarządców Nieruchomości w Niemczech (VDIV Germany)

Cel

Opracowanie programów szkoleniowych dla zarządców nieruchomości w zakresie monitorowania renowacji prowadzącej do poprawy efektywności energetycznej i przyjaznej dla osób starszych, a także opracowanie wzorcowego projektu.

Projekt ma na celu zwiększenie wskaźnika renowacji w Niemczech, aby wesprzeć długoterminowe cele rządu niemieckiego w zakresie energii i zmian klimatycznych.

Opis: Struktura branżowa

Stowarzyszenia Właścicieli Domów i Mieszkań (HOAs)



- Łącznie około 42,2 mln lokali mieszkalnych w około 19,1 mln budynków w Niemczech
- Prawie 9,3 mln lokali mieszkalnych jest zajmowane przez właścicieli = 22% wszystkich lokali mieszkalnych w Niemczech
- 1,8 miliona własnościowych mieszkań i budynków należy do sieci HOA = 9,4 % wszystkich budynków w Niemczech
- Mieszkania własnościowe są drugą najważniejszą formą własności (ustępują tylko jedno- i dwurodzinnym domom własnościowym)



Źródło: Census 2011

Opis: Struktura branżowa

Zarządzanie Nieruchomościami Mieszkalnymi



Wymagania

- Rosnąca wszechstronność zakresu prac
 - Sprzeczne interesy w ramach HOA utrudniają procesy decyzyjne
 - Finansowanie, kompensacja i amortyzacja inwestycji remontowych
 - Brak wystarczającej wiedzy specjalistycznej
 - Najważniejsze zadania dla branży w ciągu najbliższych kilku lat:
Urbanizacja, cyfryzacja, efektywność energetyczna, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, zmiany demograficzne, elektromobilność.
 - Wymagany profil zawodowy
 - Silne umiejętności moderowania i prezentacji
 - Ugruntowana wiedza specjalistyczna
 - Umiejętności radzenia sobie z dużą niejednorodnością w ramach HOA
- Wyzwania: niedobór wykwalifikowanej kadry pracowniczej, zapotrzebowanie na specjalistów

Opis: Struktura branżowa

Zarządzanie Nieruchomościami Mieszkalnymi



Wprowadzenie przepisów dotyczących udzielania akredytacji zawodowych zarządcom nieruchomości (od 1 sierpnia 2018 r.)

- Rejestracja handlowa realizowana w odpowiednim gminnym urzędzie ds. handlu:
Rejestracja jest przyznawana po
 - Ocenie wiarygodności
 - Weryfikacji kontrolowanej sytuacji finansowej
 - Dokumenty potwierdzające posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu ryzyka zawodowego
- Wprowadzenie **obowiązku stałego doksztalcania się** (20 godzin w ciągu 3 lat) dla wszystkich zawodowych zarządców nieruchomości, **brak świadectwa za podstawową wiedzę**
- Obowiązek informowania odpowiedniego podmiotu o posiadanych kwalifikacjach zawodowych

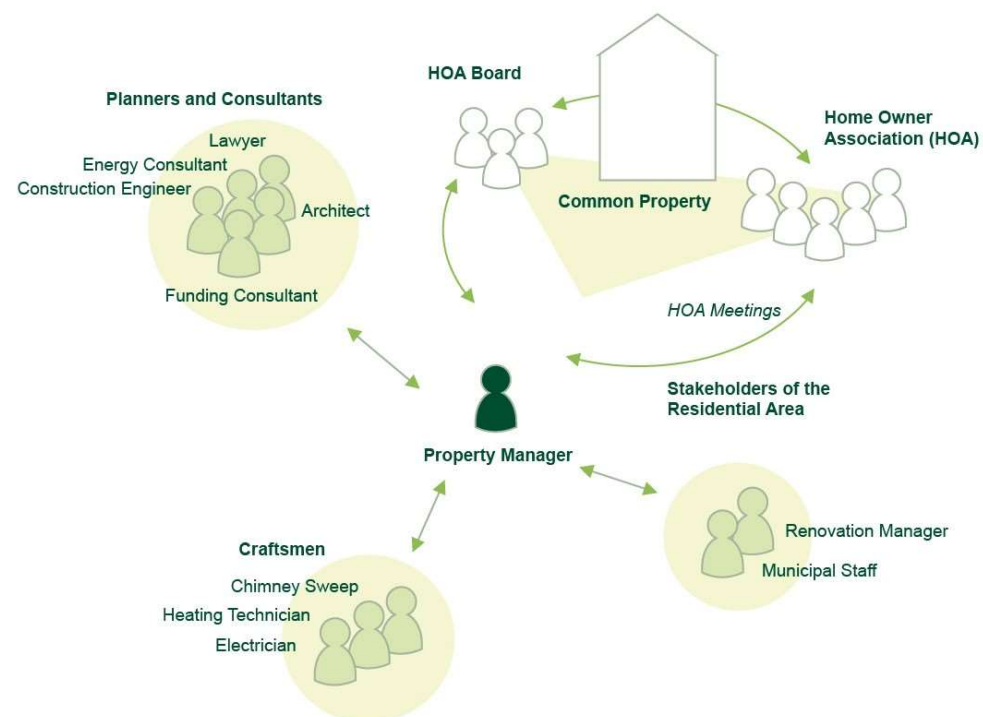
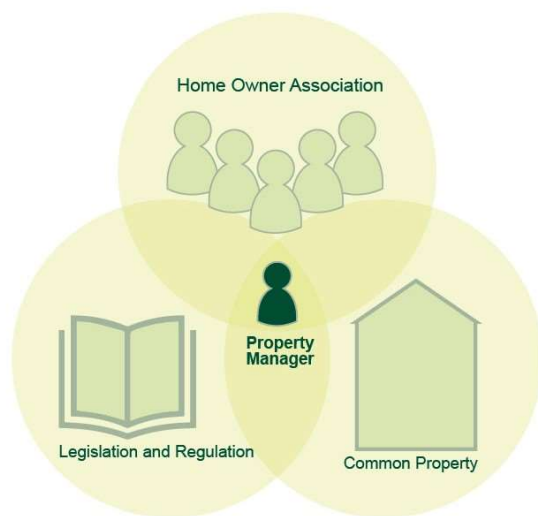
Podsumowanie Projektu

Kluczowy agent: Zarządca Nieruchomości



The Property Manager as Multiplier and Networker in the process of energy efficient renovation

The Property Manager as Key Agent



Podsumowanie Projektu

Ocena Wymagań Szkoleniowych



Ramy czasowe badania

6 czerwca 2016 – 7 sierpnia 2016 – w całym kraju

Grupa docelowa

Zarządcy nieruchomości

Interes epistemologiczny

Ocena wymagań kwalifikacyjnych oraz zapotrzebowania w HOA na projekty renowacji prowadzące do zwiększenia efektywności energetycznej oraz przyjazne dla osób starszych

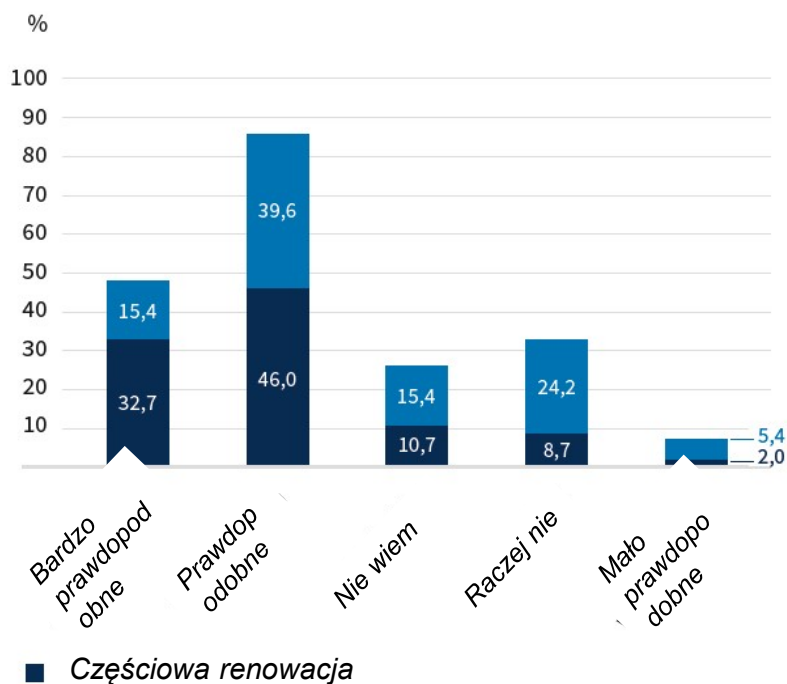
W badaniu online wzięło udział 170 przedstawicieli branży zarządzania nieruchomościami.

Ocena Wymagań Szkoleniowych

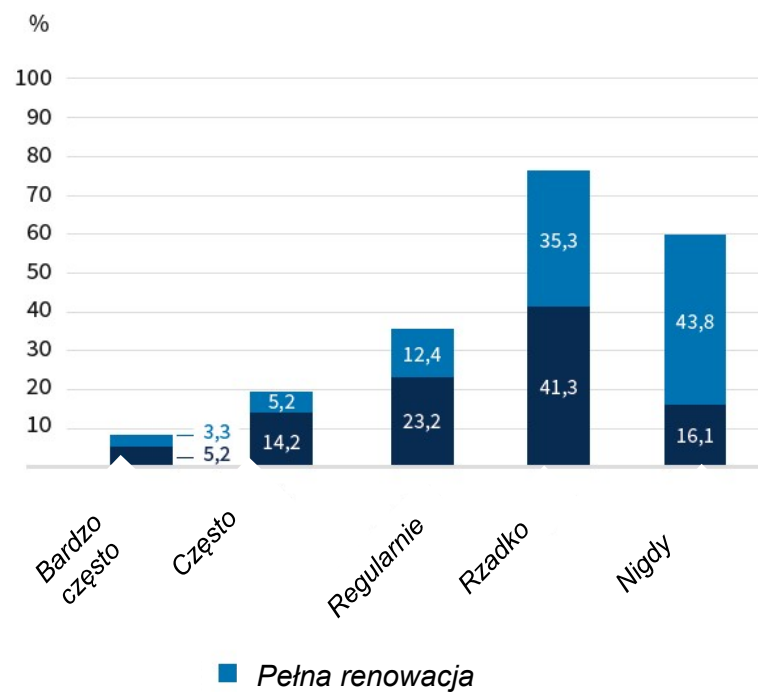
Ustalenia



W jakim stopniu spodziewa się Pan/Pani w przyszłości monitorować inwestycje w zakresie modernizacji budynków pod kątem efektywności energetycznej?



Czy monitorowałeś już inwestycje w zakresie modernizacji budynków pod kątem efektywności energetycznej?

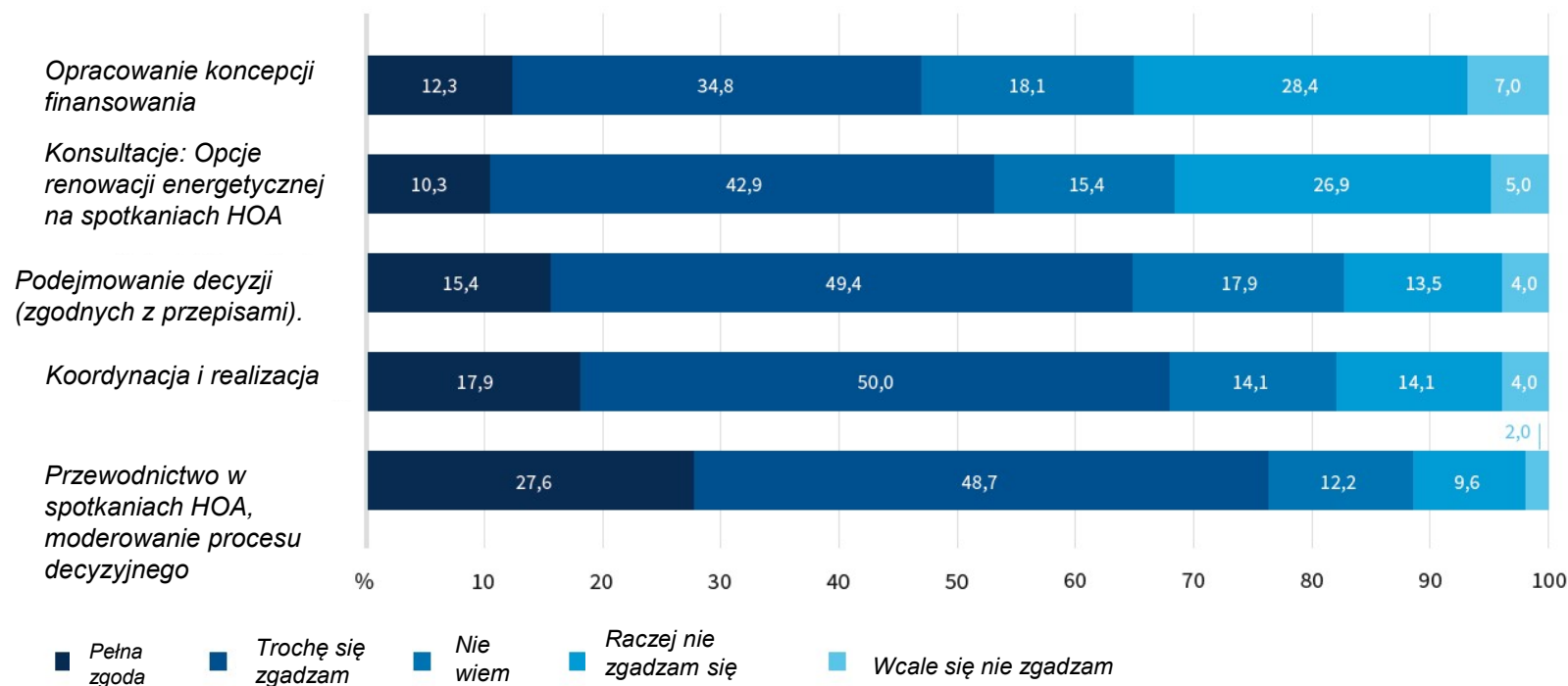


Ocena Wymagań Szkoleniowych

Ustalenia



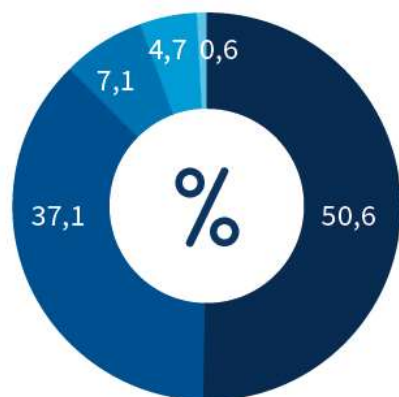
Czuję się dobrze wykwalifikowany do monitorowania i realizacji projektów w zakresie efektywności energetycznej



Ocena Wymagań Szkoleniowych

Ustalenia

Rozwijanie silnych więzi z ekspertami (prawne, doradztwo energetyczne, inżynieria instalacji, inżynieria budowlana, rzemiosło, konserwacja zabytków) jest decydujące dla realizacji energooszczędnych projektów remontowych i modernizacyjnych (N=170).



■ Pełna zgoda

■ Trochę się zgadzam

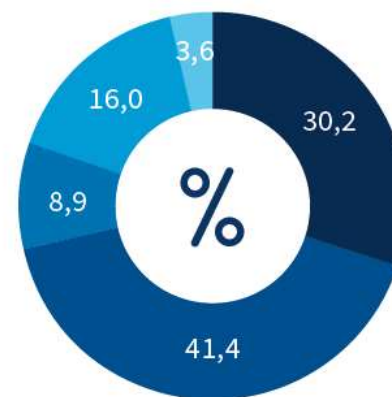
■ Nie wiem

■ Raczej się nie zgadzam

■ Wcale się z tym nie zgadzam



Kwalifikacje członków zarządu HOA są istotne dla kształtowania opinii i podejmowania decyzji w HOA.



Ocena Wymagań Szkoleniowych

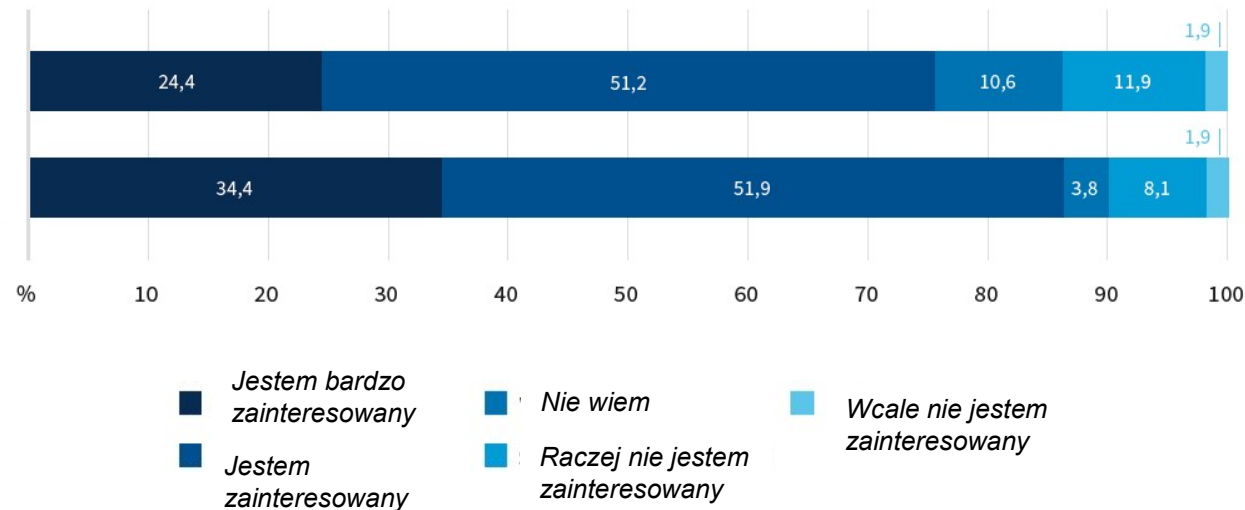
Odpowiednie treści edukacyjne



Zapotrzebowanie na kluczowe umiejętności

Wdrożenie decyzji:
Koordynacja i współpraca
w ramach projektu (N=160)

Procesy decyzyjne w HOA
(N=160)



Ocena Wymagań Szkoleniowych

Odpowiednie treści edukacyjne



W celu monitorowania i realizacji projektów renowacji prowadzących do zwiększenia efektywności energetycznej, zarządcy nieruchomości potrzebują następujących kompetencji interdyscyplinarnych:

Kompetencje w prowadzeniu spotkań HOA, jak również kompetencje w zakresie prowadzenia rozmów (N=166)



Kompetencje w zakresie rozwiązywania problemów (N=167)



Umiejętności współpracy (N=166)



Umiejętności retoryczne (N=165)



Umiejętności moderacji (N=166)



Umiejętności doradcze (N=166)



Umiejętności w zakresie prezentacji (N=167)



Ocena Wymagań Szkoleniowych

Odpowiednie treści edukacyjne



Zapotrzebowanie na wiedzę komercyjną.

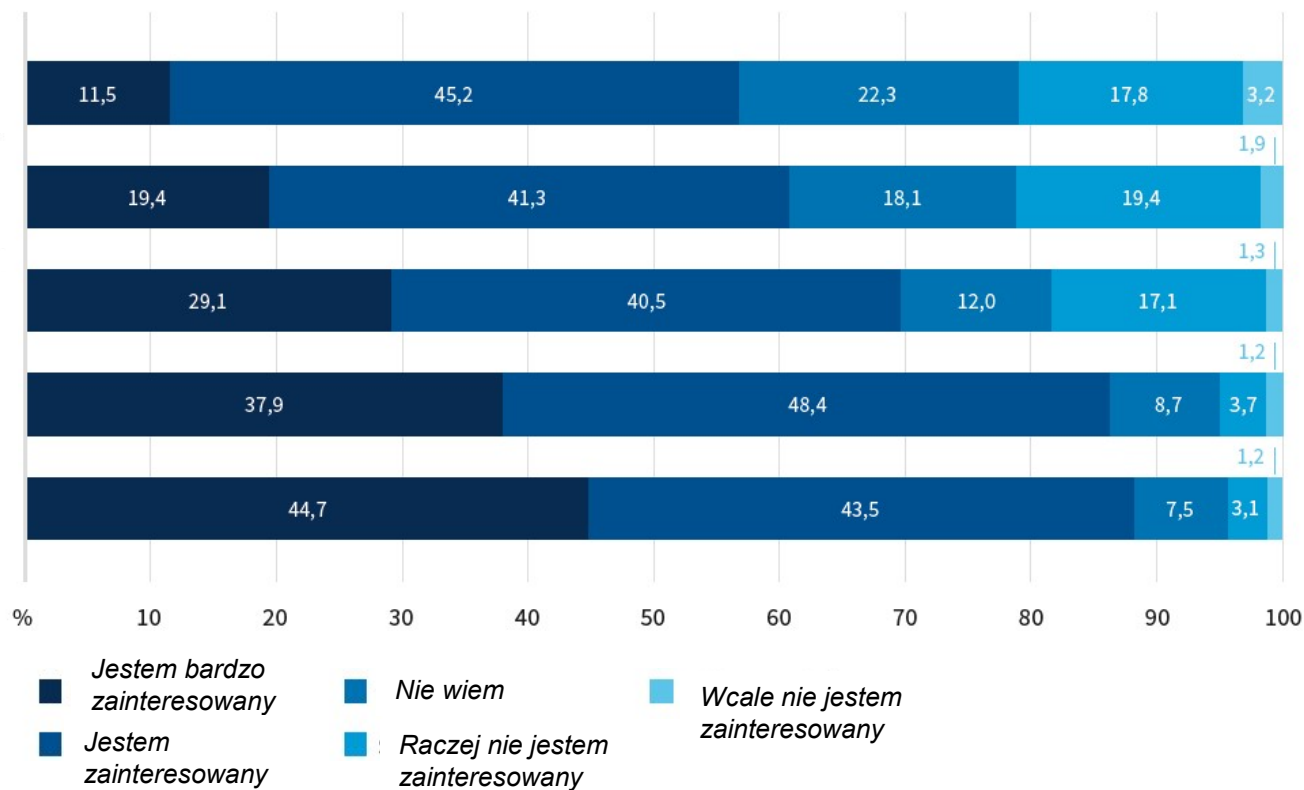
Zachowanie użytkownika:
Możliwości zachowań
energooszczędnych
(N=157)

Cyfrowe rozwiązania w
zakresie rozliczania kosztów
ogrzewania i wody (N=160)

Podstawy rozliczania
kosztów ogrzewania i wody
(N=158)

Obowiązki w zakresie
bezpieczeństwa drogowego
(N=161)

Zarządzanie ryzykiem
(ryzyko odpowiedzialności
itp.) (N=161)

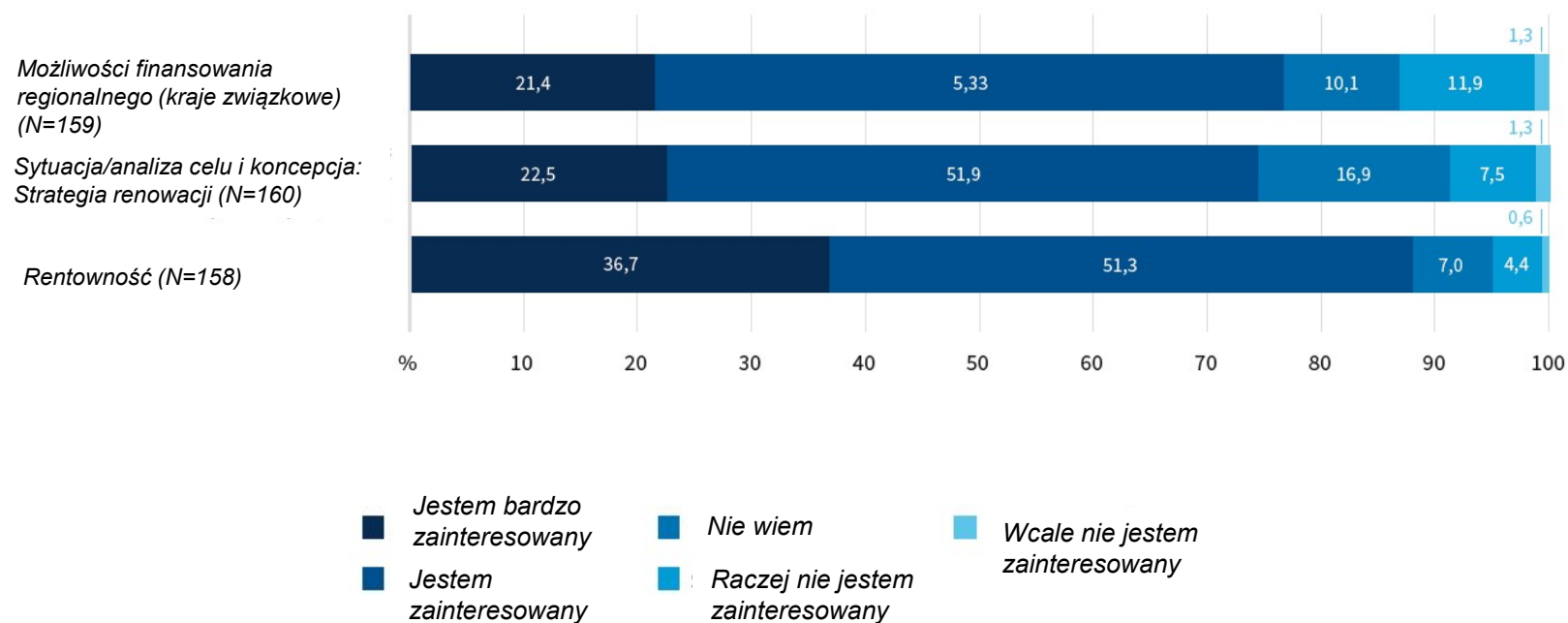


Ocena Wymagań Szkoleniowych

Odpowiednie treści edukacyjne



Zapotrzebowanie na wiedzę w zakresie zarządzania finansami i majątkiem



Ocena Wymagań Szkoleniowych

Odpowiednie treści edukacyjne



Zapotrzebowanie na wiedzę prawniczą

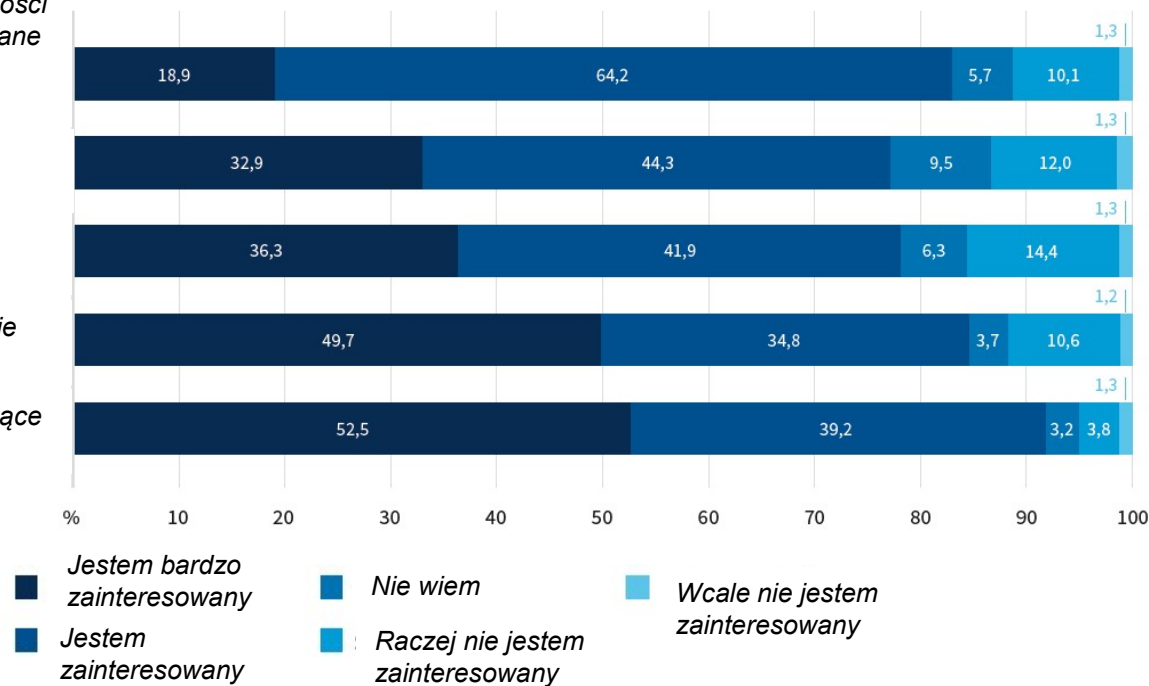
Regulacje dotyczące efektywności energetycznej: Co jest wymagane do wdrożenia? Co można wdrożyć? (N=159)

Podstawa prawna umów o budowę (N=158)

Podstawa prawna: Regulacja kosztów ogrzewania (N=160)

Podstawa prawna: Zarządzanie HOA (N=161)

Postanowienia prawne dotyczące wodoszczelności (N=161)

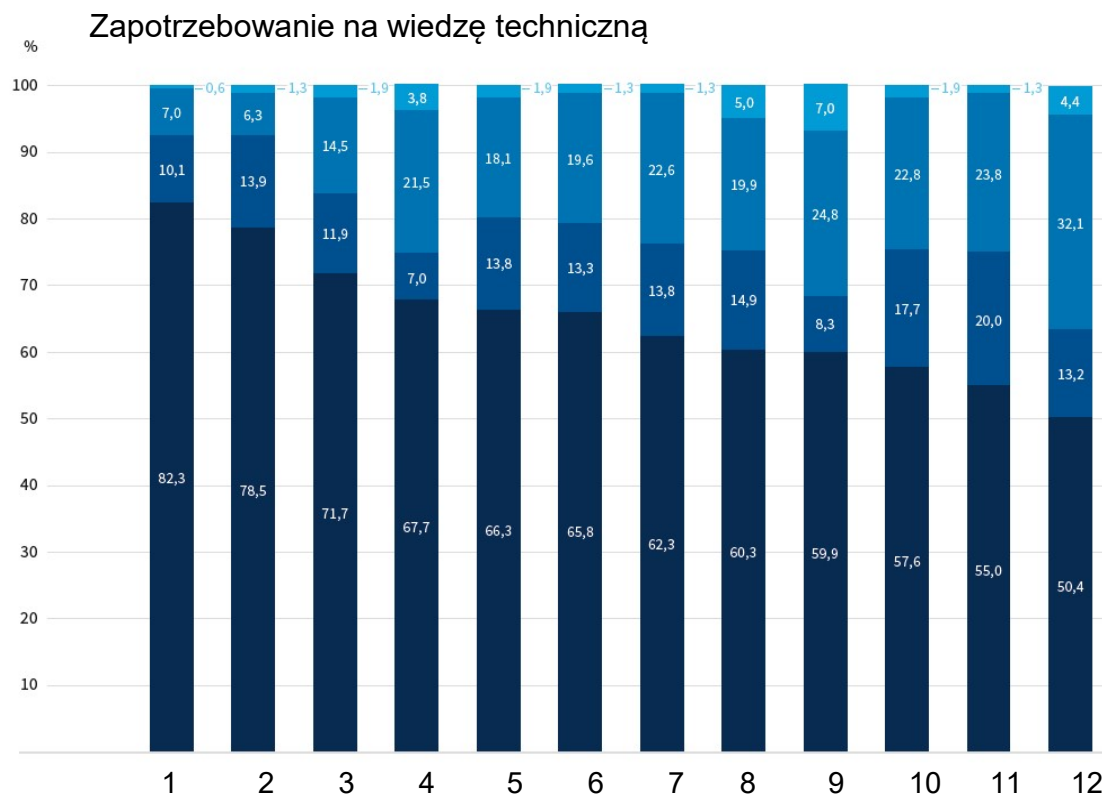


Ocena Wymagań Szkoleniowych

Odpowiednie treści edukacyjne

1. Realizacja częściowo energooszczędnych projektów remontowych (N=158)
2. Efektywne energetycznie projekty całkowitej i częściowej renowacji (N=158)
3. Technika budowlana (N=159)
4. Podstawowa wiedza z zakresu doradztwa energetycznego (N=158)
5. Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (N=160)
6. Efektywność energetyczna systemów grzewczych (N=158)
7. Podstawowa wiedza z zakresu techniki grzewczej (N=159)
8. Instalacje kogeneracyjne (N=161)
9. Certyfikaty energetyczne: Zużycie vs. popyt (N=157)
10. Technologia pomiarowa do naliczania kosztów ogrzewania i wody (N=158)
11. Automatyka budowlana: Raporty o błędach (N=160)
12. Projekty renowacyjne przyjazne dla osób starszych

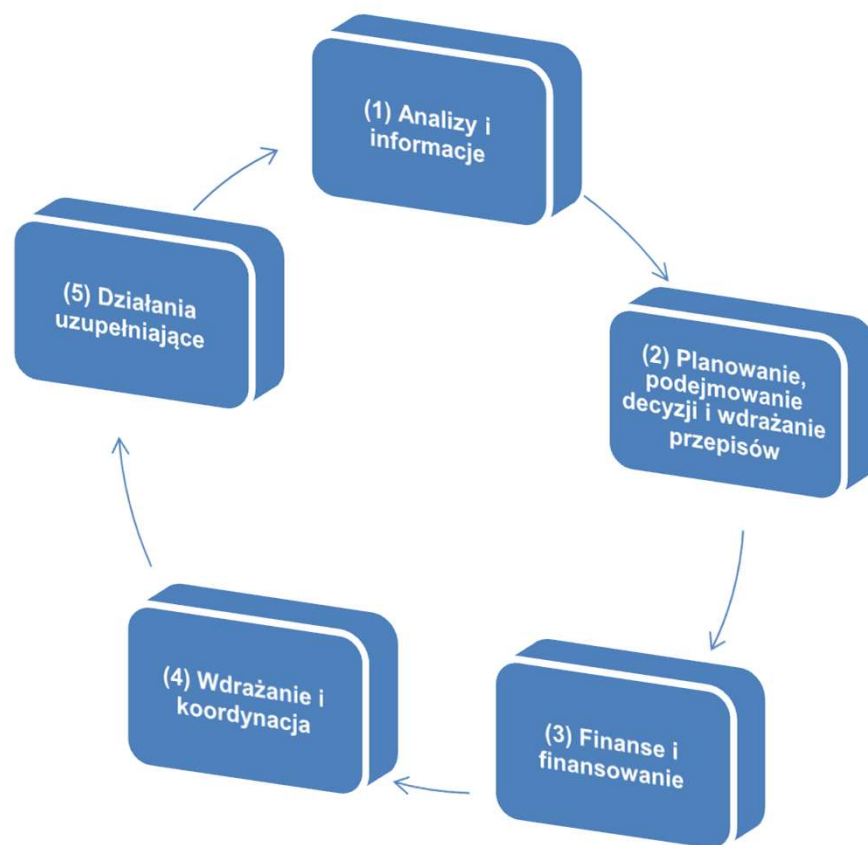
Jestem bardzo zainteresowany
 Jestem zainteresowany



Nie wiem
 Raczej nie jestem zainteresowany
 Wcale nie jestem zainteresowany

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu

(1) Analizy i informacje		(2) Planowanie, podejmowanie decyzji i wdrażanie przepisów	
Przegrody zewnętrzne budynku / inżynieria instalacji / efektywność energetyczna	Znaczenie i cel renowacji prowadzącej do poprawy efektywności energetycznej/ochrony klimatu	Obowiązki w ramach projektu	Wymagania techniczne i prawne
Zapotrzebowanie na renowację/odnowienie	Rozwój demograficzny	Koncepcja i planowanie projektu	Zamówienia na usługi w zakresie planowania Rodzaje procedur udzielania zamówień Harmonogram procedur udzielania zamówień Udzielenie zamówienia
Zrównoważone materiały budowlane przyjazne dla klimatu	Odnawialne źródła energii	Ekonomia i ekologia: Opłacalność ekonomiczna efektywności energetycznej	
Ochrona klimatu w sektorze nieruchomości		Ubezpieczenie	
Różnorodność typów projektów budowlanych (konserwacja, modernizacja, renowacja itp.)		Decyzja wstępna Planowanie działań Decyzja o renowacji Negocjacje w sprawie płatności	
Harmonogram i uczestnicy procesu renowacji		Rozwiązywanie kwestii spornych podczas spotkań HOA	
Rola i automarketing zarządców nieruchomości		Włączenie zarządu HOA/szkolenia zarządu	
Ramy prawne			
Zachowania użytkowników w zakresie ochrony klimatu i środowiska			
Prace projektowe			
Samouczek i wsparcie techniczne			

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu

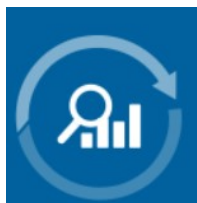
(3) Finanse i finansowanie		(4) Wdrażanie i koordynacja		(5) Działania uzupełniające		Kończąca prezentacja i dyskusja ekspertów
Rezerwy konserwacyjne, pozyskiwanie kredytów	Programy i dyrektywy dotyczące finansowania efektywności energetycznej	Podstawy zarządzania projektem/kontroli projektu	Sterowanie i kontrola projektu	Postępowanie w przypadku wad budowlanych / roszczeń gwarancyjnych	Ocena działań na rzecz ochrony klimatu	
Kontraktowanie jako koncepcja ochrony klimatu		Zarządzanie ryzykiem operacyjnym	Odbiór usług budowlanych	Postępowanie prawne w przypadku wad budowlanych/roszczeń gwarancyjnych		
				Zrównoważone ekologiczne zarządzanie budynkami		
Prace projektowe						
Samouczek i wsparcie techniczne						

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



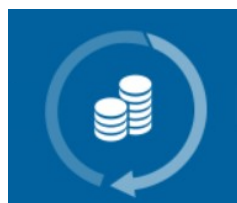
1. Analizy



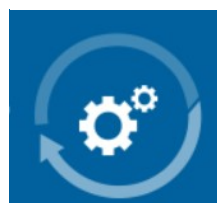
2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



- Projektowanie modułowe, edukacja wykraczająca poza zakres zawodowy
- Program nauczania obejmuje typowe fazy projektu remontowego (zrównoważone zarządzanie budynkiem)
- 260 jednostek lekcyjnych (1 jednostka = 45 minut)
- Rama dydaktyczna: Mieszane zajęcia dydaktyczne (okresy uczęszczania na zajęcia, webinaria, samodzielna praca nad materiałami dydaktycznymi (w formie modułów kształcenia))

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości
ds. Klimatu



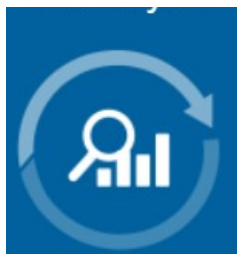
	(1) Analizy i informacje	(2) Planowanie, podejmowanie decyzji i wdrażanie przepisów	(3) Finanse i finansowanie	(4) Wdrażanie i koordynacja	(5) Działania uzupełniające	
	w jednostkach lekcyjnych					
Moduły kształcenia	67	31	4	4	20	
Półdniowe seminarium		8		8	4	
Szkolenia internetowe	4					
Webinaria	16		4	4	4	
Całodniowe seminaria	16	20	8	8		
Prace projektowe	30					
Razem	133	59	16	24	28	260

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



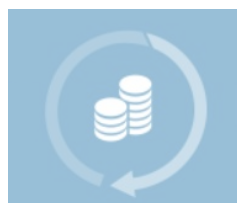
1. Analizy



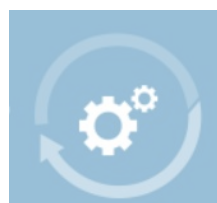
2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



Legenda

niebieski = Kluczowe kwestie istotne dla ochrony klimatu

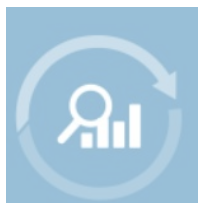
1.1	Różnorodność typów projektów budowlanych (konserwacja, modernizacja, renowacja itp.)	1.7	Zapotrzebowanie na renowację/odnowienie
1.2	Ramy prawne	1.8	Zachowania użytkowników w zakresie ochrony klimatu i środowiska
1.3	Harmonogram i uczestnicy procesu renowacji	1.9	Znaczenie i cel renowacji prowadzącej do poprawy efektywności energetycznej/ochrony klimatu
1.4	Rola i automarketing zarządców nieruchomości	1.10	Rozwój demograficzny
1.5	Ochrona klimatu w sektorze nieruchomości	1.11	Zrównoważone materiały budowlane przyjazne dla klimatu
1.6	Przegrody zewnętrzne budynku / inżynieria instalacji / efektywność energetyczna	1.12	Odnawialne źródła energii

Podsumowanie Projektu

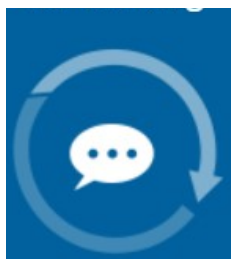
Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



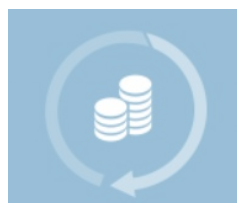
1. Analizy



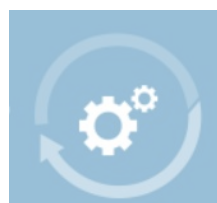
2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



Legenda
niebieski = Kluczowe kwestie
istotne dla ochrony klimatu

- 2.1 Obowiązki w ramach projektu
- 2.2 Koncepcja i planowanie projektu
- 2.3 Wymagania techniczne i prawne / Zamówienia na usługi w zakresie planowania / Rodzaje procedur udzielania zamówień / Harmonogram procedur udzielania zamówień / Udzielenie zamówienia
- 2.4 Decyzja wstępna
Planowanie działań
Decyzja o renowacji
Negocjacje w sprawie płatności

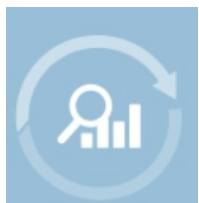
- 2.5 Ubezpieczenie
- 2.6 Rozwiązywanie kwestii spornych podczas spotkań HOA/ Włączenie zarządu HOA/szkolenia zarządu
- 2.8 **Ekonomia i ekologia: Opłacalność ekonomiczna efektywności energetycznej**

Podsumowanie Projektu

Program nauczania: Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu



1. Analizy



2. Planowanie



3. Finansowanie



4. Wdrożenie



5. Działania uzupełniające



Legenda

niebieski = Kluczowe kwestie
istotne dla ochrony klimatu

3.1	Rezerwy konserwacyjne Pozyskiwanie kredytów	5.1	Postępowanie w przypadku wad budowlanych / roszczeń gwarancyjnych
3.2	Kontraktowanie jako koncepcja ochrony klimatu	5.2	Postępowanie prawne w przypadku wad budowlanych/roszczeń gwarancyjnych
3.3	Programy i dyrektywy dotyczące finansowania efektywności energetycznej	5.3	Ocena działań na rzecz ochrony klimatu
4.1	Podstawy zarządzania projektem/kontroli projektu	5.4	Zrównoważone ekologiczne zarządzanie budynkami
4.2	Zarządzanie ryzykiem operacyjnym		
4.3	Sterowanie i kontrola projektu		
4.4	Odbiór usług budowlanych		

Podsumowanie Projektu

Faza Pilotażowa: 10/2017- 10/2018

Kryteria wyboru uczestników szkolenia

- Równomierny rozkład w całych Niemczech
 - Wybrani zarządcy nieruchomości muszą mieć praktykantów (mogą działać jako multiplikatory)
 - Przekrój branżowy pod względem wielkości przedsiębiorstwa
- 15 współpracowników (●)
 - 10 pracowników firm partnerskich (●)



Ocena

Porównanie oceny własnej przed i po szkoleniu: Jakiek są Twoje kwalifikacje do nadzorowania projektów renowacji prowadzących do poprawy efektywności energetycznej?

*Działania uzupełniające,
zrównoważone
zarządzanie budynkami*

2018

2017

*Koordinacja procesu
wdrażania*

2018

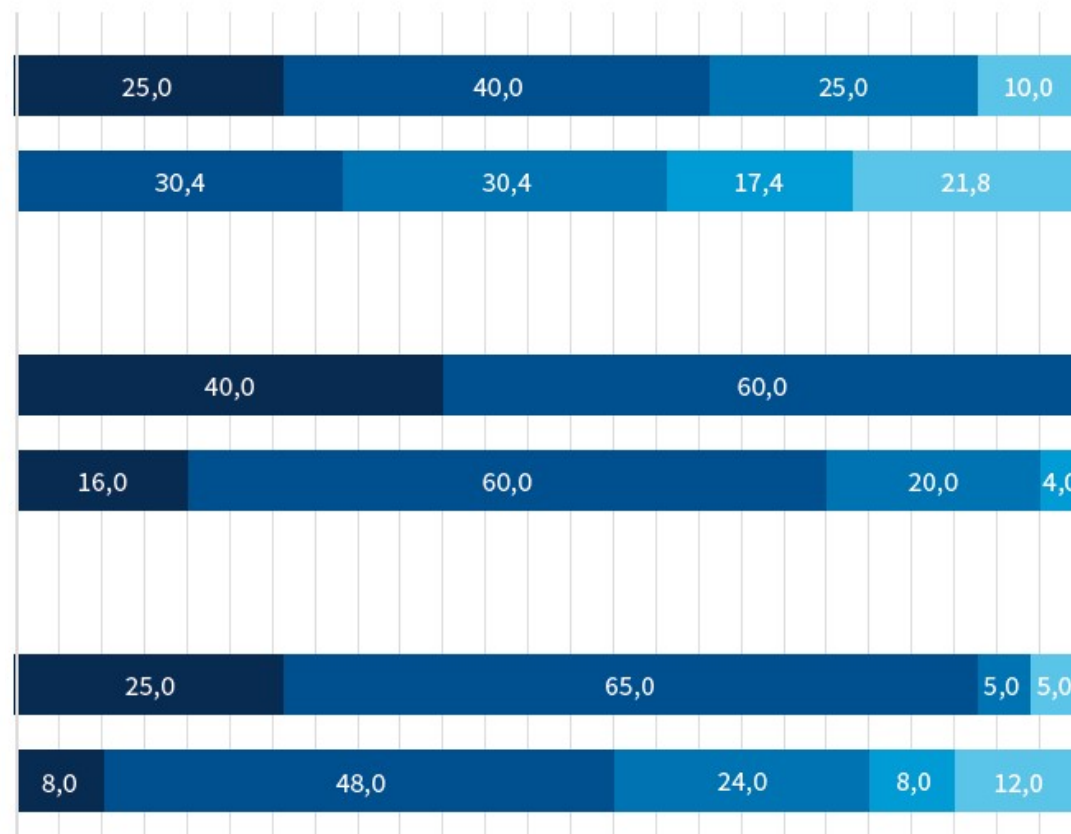
2017

*Podjmowanie decyzji
(uchwały zgodne z
prawem)*

2018

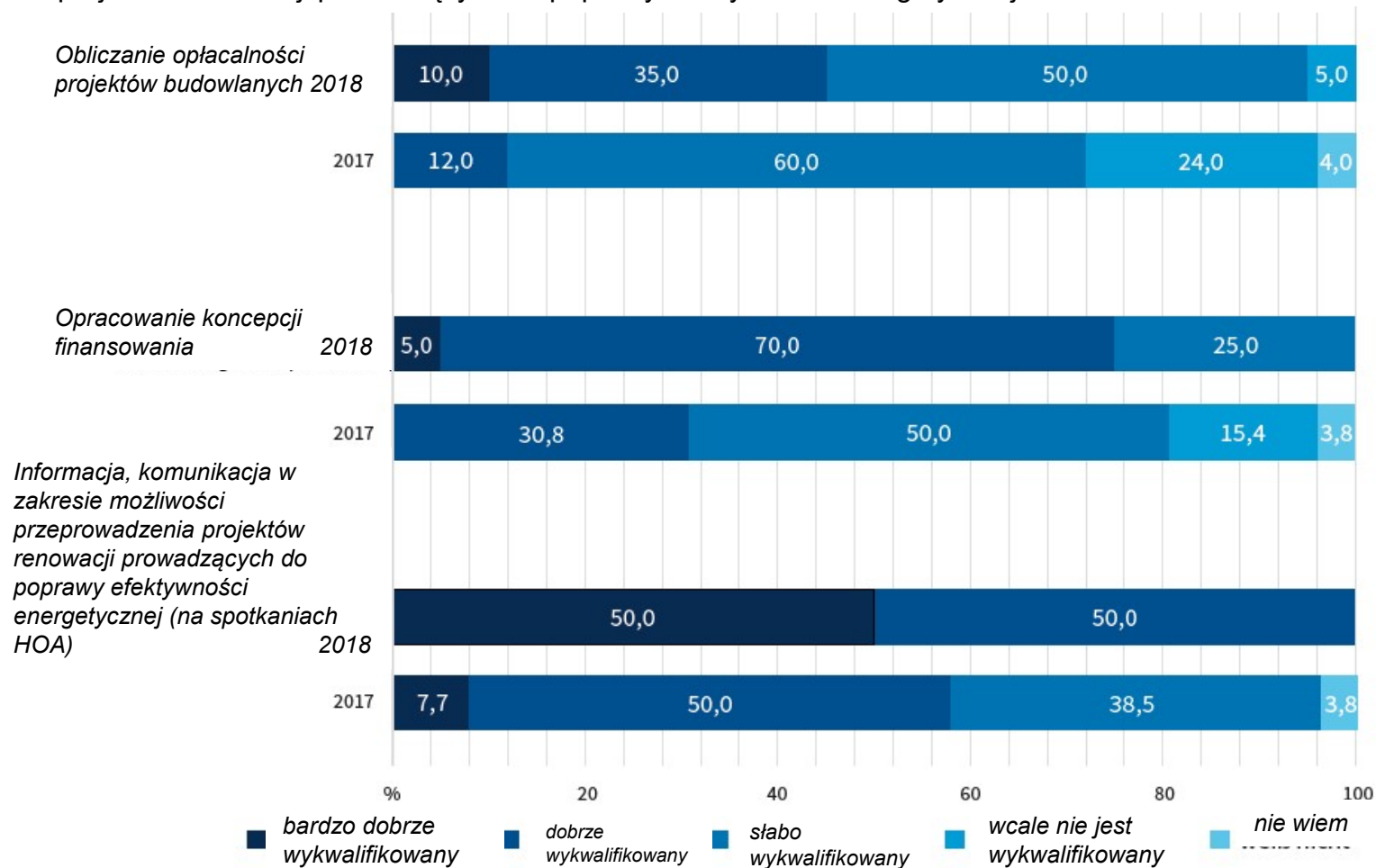
2017

bardzo dobrze wykwalifikowany
 dobrze wykwalifikowany
 słabo wykwalifikowany
 wcale nie jest wykwalifikowany
 nie wiem



Ocena

Porównanie oceny własnej przed i po szkoleniu: Jakie są Twoje kwalifikacje do nadzorowania projektów renowacji prowadzących do poprawy efektywności energetycznej?



Podsumowanie Projektu

Faza Pilotażowa: 10/2017- 10/2018



Kontynuacja

Nakład pracy: 75 jednostek instruktażowych	Certyfikowany Zarządca Nieruchomości ds. Klimatu	
Moduł 3	Zakończenie projektów renowacji prowadzących do poprawy efektywności energetycznej • Rola i automarketing zarządców nieruchomości • Zachowania użytkowników w zakresie ochrony klimatu i środowiska • Ocena działań na rzecz ochrony klimatu • Zrównoważone ekologiczne zarządzanie budynkami	Prace projektowe
Moduł 2	Wdrażanie projektów renowacji prowadzących do poprawy efektywności energetycznej • Harmonogram i uczestnicy procesu renowacji • Zrównoważone materiały budowlane przyjazne dla klimatu • Odnawialne źródła energii • Kompetencje do podejmowania decyzji • Kontraktowanie jako koncepcja ochrony klimatu	
Moduł 1	Planowanie projektów renowacji prowadzących do poprawy efektywności energetycznej • Ochrona klimatu w sektorze nieruchomości • Znaczenie i cel projektów renowacji prowadzących do poprawy efektywności energetycznej • Ramy społeczne i polityczne dotyczące renowacji budynków • Zapotrzebowanie na modernizację i renowację • Ekonomia i ekologia: Rentowność efektywności energetycznej	
Wymagania dotyczące przyjęcia	Ukończył praktykę zawodową (pośrednik w obrocie nieruchomościami) lub ukończył program dokształcania (specjalista ds. nieruchomości ("Immobilienfachwirt/In") lub zarządca nieruchomości ("Immobilienverwalter/in IHK") lub 5 lat doświadczenia zawodowego jako zarządca nieruchomości.	

Podsumowanie Projektu

Faza Pilotażowa: 10/2017- 10/2018

Kontynuacja

- Większa koncentracja na rozwiązaniach istotnych z punktu widzenia ochrony klimatu
- Należy wykazać się podstawową wiedzą w zakresie zarządzania nieruchomościami (wymagania dotyczące przyjęcia)
- Realizacja w ramach kolejnego projektu finansowanego przez krajową inicjatywę na rzecz ochrony klimatu
- Status quo: Zarys projektu został zgłoszony





Dziękuję
za uwagę

www.klimaverwalter.de

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit



NATIONALE
KLIMASCHUTZ
INITIATIVE

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages