

Vermietungs- und Überlassungsmanagement

Was sind die Themen?

Dr. Dieter Szewczyk

Dezernent für Gebäude-, Sicherheits- und Umweltmanagement

Vorstellung

Warum vermieten ?

Wer sind die Mieter ?

Auftretende Probleme

Sicherheitsproblematik

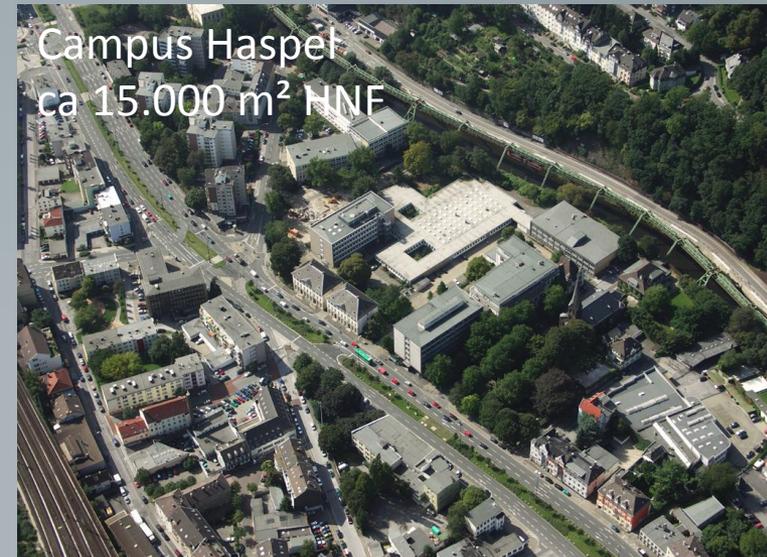
Fazit

1972 gegründet, derzeit rund **20.000** Studierende

ca. **300** Professorinnen und Professoren

ca. **3.000** Beschäftigte





**Gesamte Hauptnutzfläche der Universität
Wuppertal:**

ca. 142.000 qm

Davon vermietete Gesamtfläche:

ca. 9.200 qm

Dies entspricht etwa 6,5 % der Gesamtfläche

Service für Studierende

Kooperationen

Verzahnung von Wirtschaft und Hochschule

Durchführung von notwendigen Aufgaben

Ausgründungen - Wirtschaftsförderung

In der Regel kein Motiv: Mieteinnahmen

- 1) Längerfristig, also keine Hörsaalvermietung, Wochenendtagung, o. ä.
- 2) Rechtliche Regelung liegt vor (Mietvertrag, Überlassungsvertrag, Kooperationsvertrag, ...)

→ also keine Institute, Fachschaften oder der ASTA, die Teile der Hochschule sind

Hier soll aber keine weitere juristische Unterscheidung gemacht werden



„Institutionelle“ Mieter

Studentenwerk bzw. Hochschulsozialwerk

Landesprüfungsamt

Kindergarten und / oder Krabbelgruppen

Hochschulnahe Vereine / Vereinigungen (z. B. AISEC)

...

Forschungsnahe Mieter

Großforschungseinrichtungen (z. B. Fraunhofer Gesellschaft)

Forschungspartner (z. B. Wuppertal Institut)

Drittmittelgeber

Ausgründungen aus diversen Bereichen

....

Kommerzielle Mieter

Sparkasse

Krankenkassen

Buchhandlung

Kiosk

Kopiercenter

...

Vermietungen an Dienstleister

Räume an externes Reinigungsunternehmen

Räume für externes Gebäudemanagement an Außenstellen

aber z. B. auch Arbeitsamt

....

Private Mieter

Appartements im Gästehaus (in der Regel Gastwissenschaftler)

Private Wohnungen

(hier zwei „Privathäuser“, früher Hausmeisterwohnungen)

Spezielle Vermietungen

Dächer für Funkanlagen

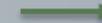
Wände für Werbeanlagen

Arbeitsräume für Studenten

Angebunden im kaufmännischen Bereich

eher als „Nebengeschäft“

Querschnittsaufgabe



Problematisch, wenn Querbeziehungen zu
Instituten oder Fachbereichen existieren

DEZERNAT 5
Gebäude-, Sicherheits-
und Umweltmanagement

Herr Dr. Szewczyk -2205/-2204

Abteilung 5.1
Planen und Bauen
Herr Boese -3906

Abteilung 5.2
Infrastrukturelles und Kaufmännisches
Gebäudemanagement
Herr Jenders -2206

Abteilung 5.3
Technisches Gebäudemanagement
Herr Deuss -2845

Abteilung 5.4
Umwelt-, Gefahrstoff- und Lagertechnik
Herr Borowski -2923

Abteilung 5.5
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
Herr Ueberholz -2201

Platzprobleme

Die Flächen fehlen der Hochschule. (Deshalb immer mehr Abmietungen)
Können wir uns die Vermietung flächenmäßig überhaupt noch leisten?
Wieviel Service für die Studierende muss sein?

Kosten

Welche Mietpreise legt man zugrunde?
Nebenkostenabrechnung
Mietminderung bei Sanierungsmaßnahmen o. ä.
Ersatzforderungen, bei technischen Störungen
Reparaturkosten für Gebäudeeinrichtungen (Schuldfrage)

Schnittstellenprobleme

- z. B. Küchentechnik: wo ist der Übergabepunkt**
- Telefonanlage: über Uninetz oder eigene Anschlüsse**

Allgemein: Was passiert, wenn etwas defekt ist?
Wartungsarbeiten, Hausmeisterleistungen

Wie können/dürfen unsere Mitarbeiter für Reparaturen in die Räume

Logistische Sonderlösungen

Schließanlage

Wer reinigt die Bereiche?

Unterschiedliche Lösungen für Küche, Kiosk, Büros

Wie wird Post zugestellt?

Besondere Anforderungen

- z. B. Hygieneansprüche im Küchenbereich,**
Wer übernimmt Nachrüstkosten (Uni im Verwaltungsrat)
- Kindergerechte Einrichtungen**
- Geheimhaltung**
- Zugänglichkeit (z.B. Geldautomaten)**

Sonderwünsche der Mieter:

- Spezielle Laboranschlüsse bzw. – einbauen
- abhörsichere Telefon- bzw. Datenleitungen
- „mal eben“ kindgerechte Garderobe bauen
- neue Fassadendämmung oder Fenstereinbau um Nebenkosten zu sparen
- bevorzugte Parkmöglichkeiten
- Außengastronomie
- Umbauwünsche

Nicht immer ganz einfaches und in der Regel wenig lukratives Geschäft

Forschung mit erhöhter Geheimhaltung:

Sind die Räume überhaupt dafür geeignet?

Was wird dort eingesetzt?

Geht Gefahr von der Forschung aus?

Versicherungsproblematik:

Wie sind z. B. Studenten in vermieteten Räume versichert?

Was ist mit Mitarbeitern der Uni, die dort tätig sind/sein müssen?

Dürfen unsere Sanitäter dort überhaupt tätig werden?

Ungenügende Kontrolle:

Welche Stoffe und Gerätschaften werden dort eingesetzt?

Werden alle notwendigen Regelungen eingehalten?

Was ist mit Sicherheitsbegehungen?

Wird dort allein gearbeitet?

Welche Verantwortung liegt noch bei der Hochschule?

Zugänglichkeit außerhalb der Öffnungszeiten

In der Regel können diese Fragen nur im Einzelfall gelöst werden

Das Mietgeschäft ist ein sehr differenziertes, aber mitunter zeitraubendes Nebengeschäft im Hochschulalltag.

Probleme tauchen in der Regel dort auf, wo man sie nicht vermutet. Die Sicherheit ist dabei für das Gebäudemanagement ein Problem von vielen.

Finanziell ist die Vermietung für die Hochschule wenig lukrativ.