



**Chancen und Risiken der
Umsetzung des neuen
Immobilienkaufmanns/frau
im Berufsschulalltag**

Ausbildung für die Zukunft



Neuordnung für die Immobilienwirtschaft 2006

Kaufmann/Kauffrau für Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft

wird

Immobilienkaufmann/
Immobilienkauffrau

Fächerkonzept (alt)

Thema: Betriebskostenabrechnung

Wohnungs- wirtschaft	Kaufm. Rechnen	Schrift- verkehr	Rechnungs- wesen	BWL	VWL	Deutsch
- Mietrecht (BGB, II.BV, NMV, HeizkV) - Mietvertrag - Beko- Abrechnung	- Verteil- ungsrech- nen - Prozent- rechnen	- DIN 5008 - Erhö- hung der Vo- rauszahl	Betriebs- kosten buchen	- Fällig- keit - Ver- jährung - Mahn- bescheid -Renta- bilität	- Um- welt- schutz - Markt	Kommu- nikation

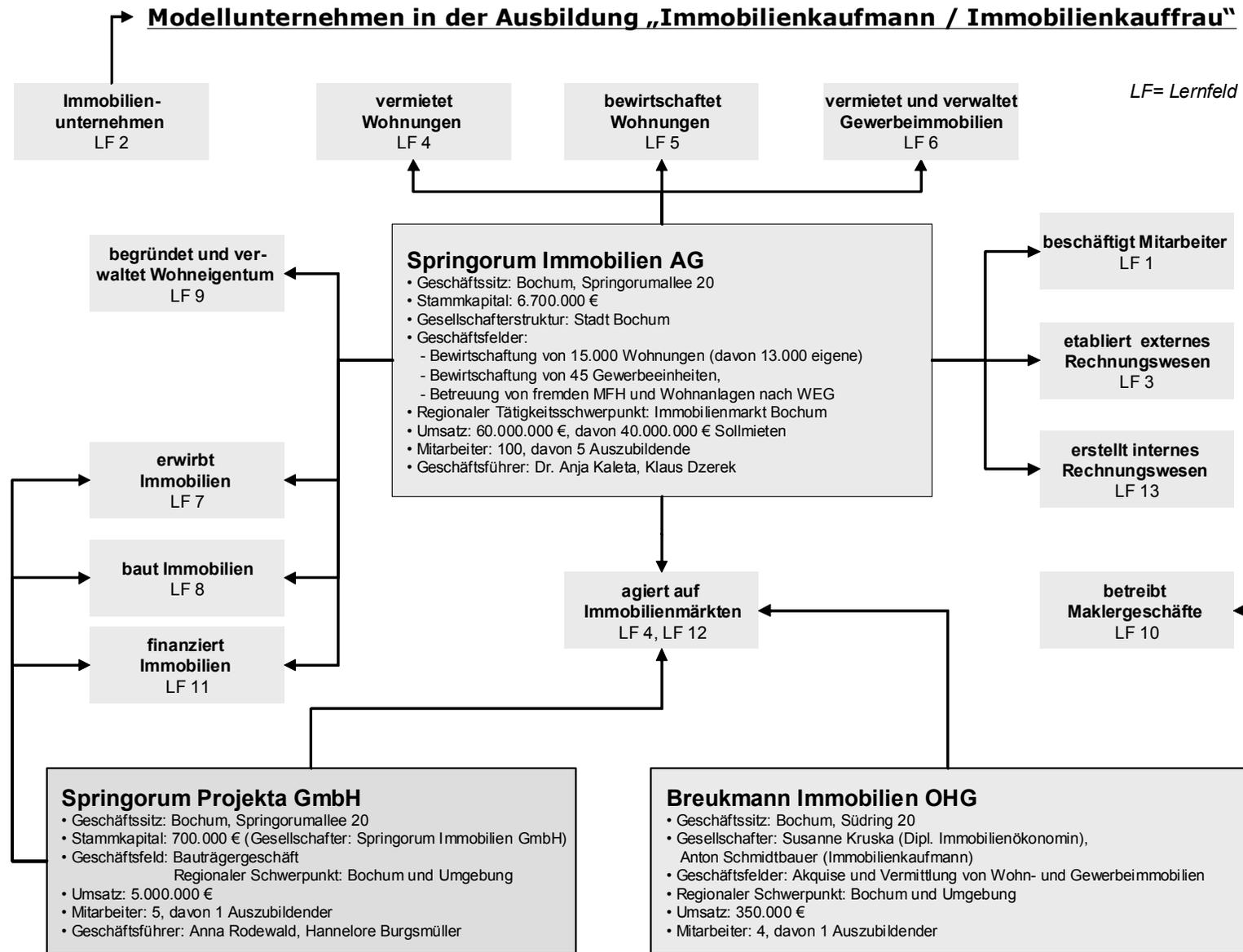
Lernfeldkonzeptkonzept (neu)

Lernfeld 5 Wohnräume verwalten und Bestände pflegen

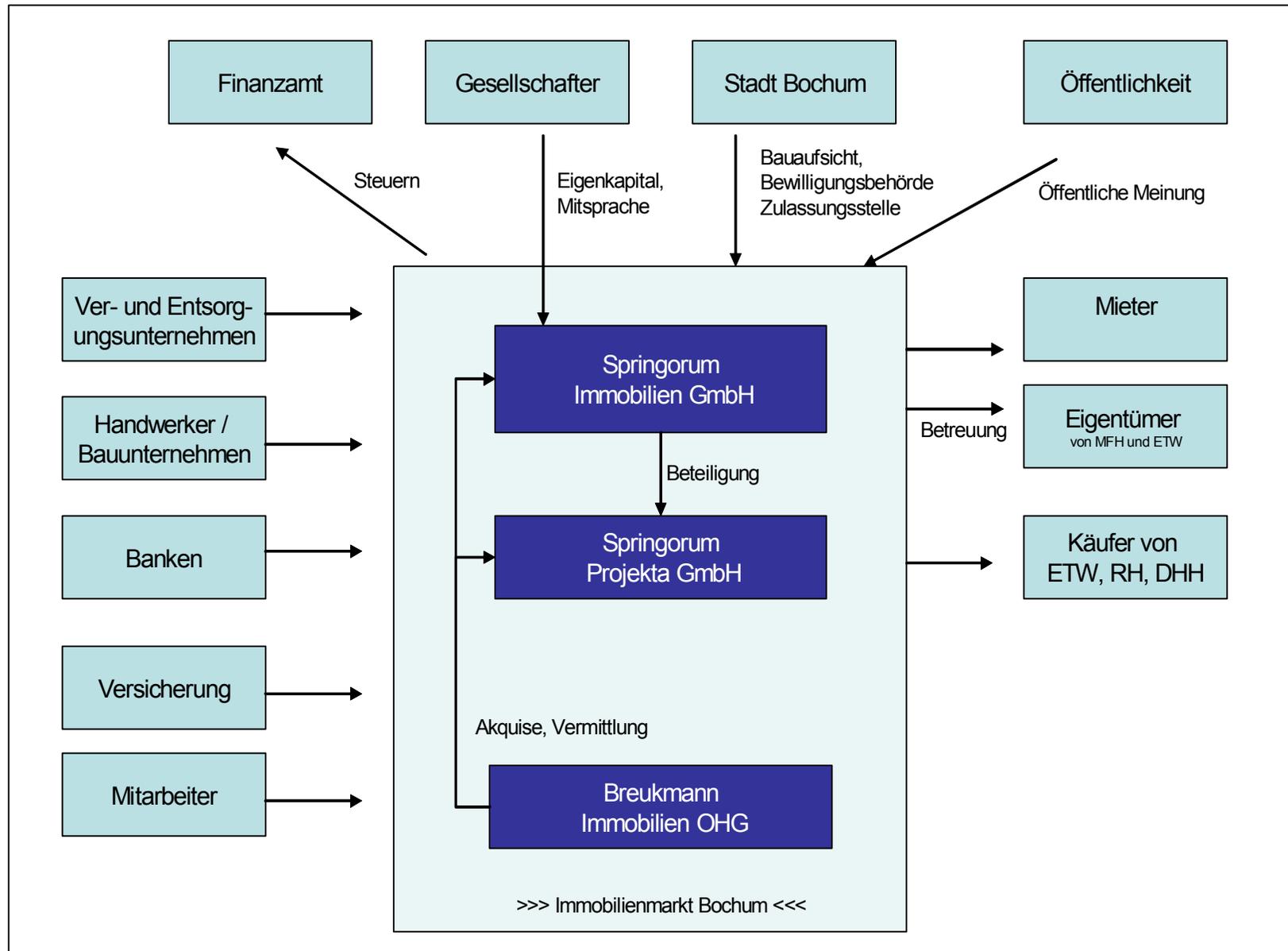
Lernsituation 2: Mieter beschwert sich über hohe BK-Abrechnung



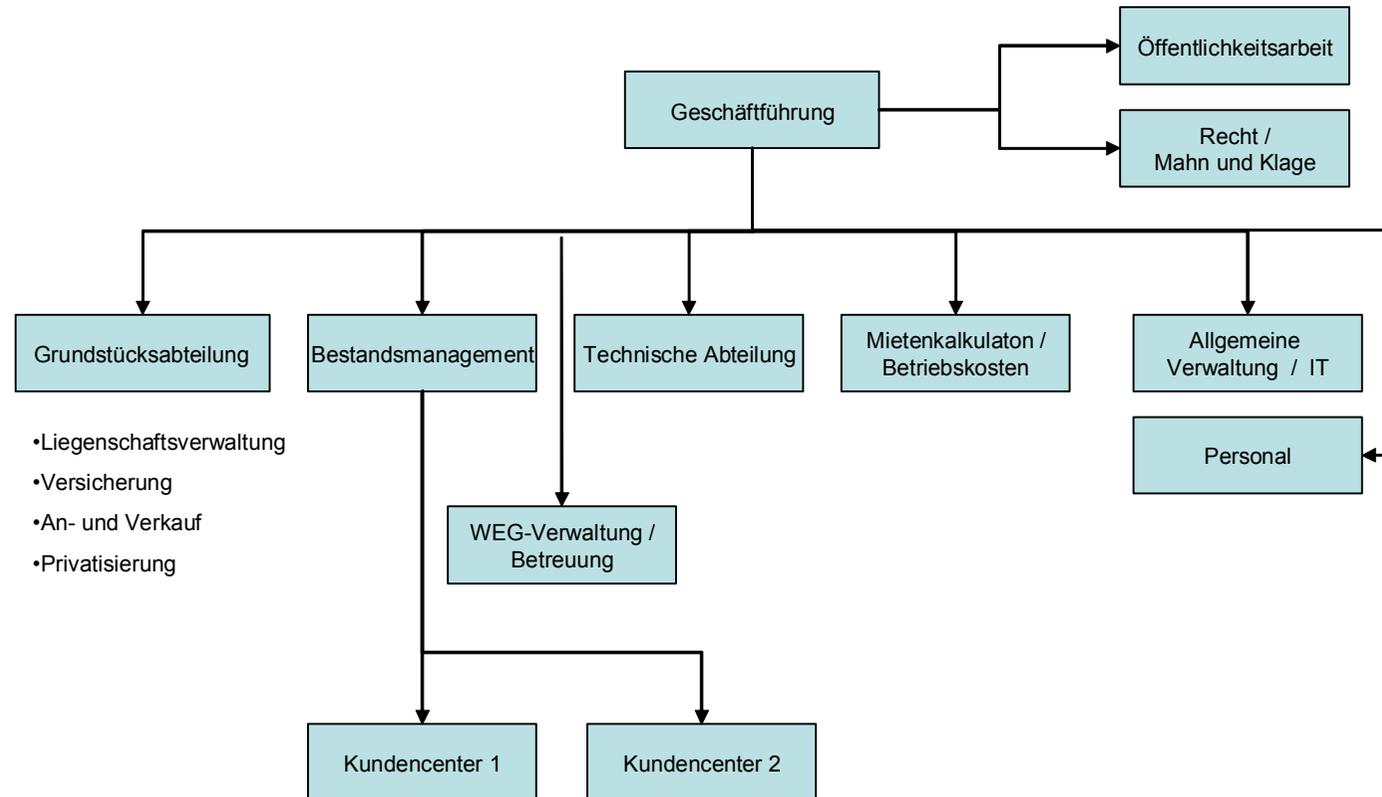
Chancen und Risiken der Umsetzung des neuen Immobilienkaufmann/frau am 14.03.2007



Chancen und Risiken der Umsetzung des neuen Immobilienkaufmann/frau am 14.03.2007



Organigramm Springorum Immobilien GmbH



Beteiligte Modellunternehmen

Springorum Immobilien GmbH, Geschäftssitz: Bochum, Springorumallee
Stammkapital: 6.700.000 €

Gesellschafterstruktur: 50 % Stadt Bochum, 50 % verschiedene priv.
Eigentümer

Geschäftsfelder: Bewirtschaftung von 12.000 Wohnungen (davon 11.000
eigene Wohnungen), Bewirtschaftung von 45 Gewerbeeinheiten,
Betreuung von fremden MFH und Wohnanlagen nach WEG

Regionaler Tätigkeitsschwerpunkt: Immobilienmarkt Bochum
Umsatz: 60.000.000 €, davon 40.000.000 € Sollmieten
Mitarbeiter: 35, davon 5 Auszubildende

Geschäftsführer: Dr. Anja Kaleta, Klaus Dzerek

Chancen und Risiken der Umsetzung des neuen Immobilienkaufmann/frau am 14.03.2007

Benötigte Unterlagen für Modellunternehmen

Was?	Wofür?	Von wem?
Informationen zum Unternehmen	LF 2	VBW? InWiS
Informationen zum Markt	LF 4, LF 12	InWis
Freifi. Wohnanlage 1 (Neubau)	LF 4	
Wohnanlage 2 (Bestand – Mod)	LF 5	
Gewerbereinheit 1 (Bestand)	LF 6	
Gewerbereinheit 2 (Neubau)	LF 1	
Grundstück (unbebaut)	LF 7	
Wohnanlage 3 (Kauf)	LF 7	
Erbbaurecht	LF 7	
Immobilie Zwangsversteigerung (billig)	LF 8	Gericht
Wohnanlage 4 (Neubau) auf unbebautem Grundstück von oben	LF 8	
Wohnanlage 2 oder 3 (wg. Umwandlung)	LF 9	
EFH (Vermittlung)	LF 10	Makler ?
Verkauf einer Wohnanlage (z.B. 1 / 2)	LF 10	
Wohnanlage beliebig	LF 11	
EFH (Vermittlung) wg. Sonderformen	LF 11	
Gewerbereinheit 2 (Neubau)	LF 11	
EFH (billig) für SoWo	LF 11	
MFH für SoWo Neubau (besser Mod?)		

Was ist neu?

- Berufsbezeichnung
- mehr kommunikative Fremdsprachenkenntnisse, soziale Kompetenzen und technisches Verständnis
- Produktwissen, Kunden- und Marktorientierung stehen stärker als bisher im Vordergrund
- Differenzierungsmöglichkeiten, um den verschiedenen Geschäftsfeldern besser gerecht zu werden
- der schulische Rahmenlehrplan ist jetzt in Lernfelder strukturiert; es gibt nicht mehr die Lerngebiete (Allg. Wirtschaftslehre, Spezielle Betriebswirtschaftslehre, Rechnungswesen)

Chancen

- Das neue Lernfeldkonzept schafft mehr fächerübergreifendes Problemlösungsdenken
- Lernen für das Handeln, Lernen durch das Handeln
- Hohe Komplexität von Geschäftsprozessen
- Mehr soziale und humane Kompetenz bei der Umsetzung von Problemlösungen
- Selbständiges prozessorientiertes Handeln
- Verständnis für Unternehmensphilosophie durch ganzheitliches Lernen
- Mehr Flexibilität durch Wahlqualifikation
- Bessere Berufsperspektiven durch Schwerpunktsetzung in der Ausbildung durch Erwerb von Lern- und Handlungskompetenz

Risiken/Umsetzungsprobleme

- Unterschiedliche Eingangsvoraussetzungen und Erfahrungen der Auszubildenden
- Überforderung und Orientierungsprobleme der Schüler/Auszubildenden durch hohe Komplexität und selbständiges Handeln zu Beginn der Ausbildung
- Entwicklung von Methoden- und Lernkompetenz
- Veränderung der Unterrichtsstruktur durch Anwendung neuer handlungs- und prozessorientierter Methoden – Lehrerfortbildung und Teamstrukturen
- Selbständiges prozessorientiertes Handeln
- Abstimmung der Inhalte innerhalb der Lernfelder – durch didaktische Jahresplanung und Teambildung
- Höhere Anforderungen an die technische Ausstattung in der Berufsschule
- sukzessive Anpassung der Ausstattung

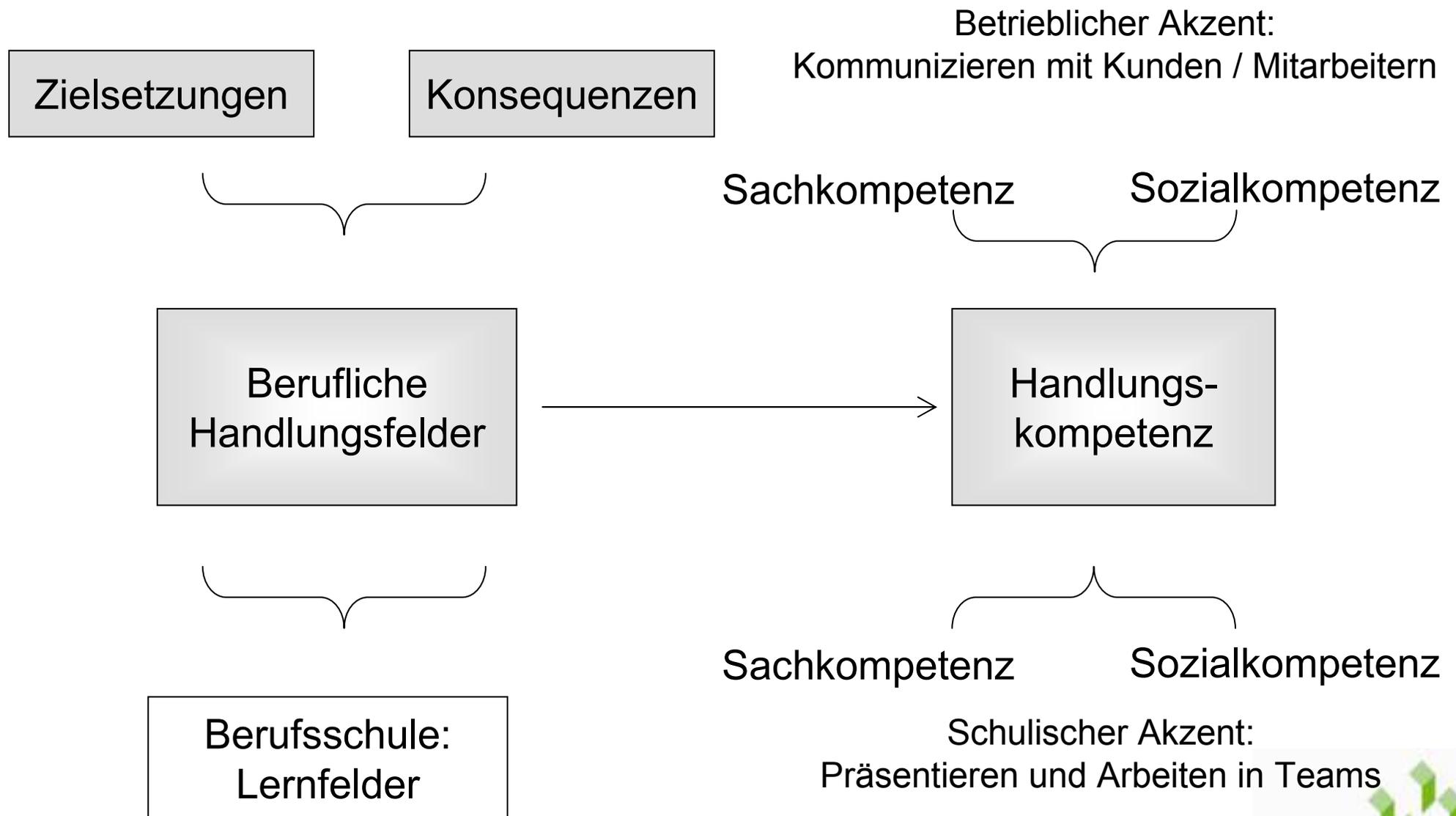
Ausbildungsförderung

- Stützkurse: IT / Mathematik / Buchführung
- Betriebsinterner Unterricht
- Weiterbildung der Ausbildung und Ausbildungsbeauftragter
- Unterstützung durch Fernunterricht
- IHK-Vorbereitungskurse
- Begabtenförderung, Immobilienassistent parallel zum 3. Ausbildungsjahr
- Verbundausbildung, Kooperation mit anderen Ausbildungsunternehmen
- Austauschprojekte

Handlungskompetenzen

- **Fachkompetenz**
 - Methodenkompetenz
 - Lernkompetenz
 - Kommunikative Kompetenz
- **Personalkompetenz**
 - Methodenkompetenz
 - Lernkompetenz
 - Kommunikative Kompetenz
- **Soziale Kompetenz**
 - Methodenkompetenz
 - Lernkompetenz
 - Kommunikative Kompetenz

Bildungspolitische Vorgaben



Immobilienkaufmann/-kauffrau

Gemeinsame Qualifikationen

Der Ausbildungsbetrieb
Organisation, Information und Kommunikation
Kaufmännische Steuerung und Kontrolle
Marktorientierung
Immobilienbewirtschaftung
Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien
Begleitung von Bauvorhaben

+



Gemeinsame Qualifikationseinheiten gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 1 bis 7 (1. und 2. Ausbildungsjahr)

1. Der Ausbildungsbetrieb
2. Organisation, Information und Kommunikation
3. Kaufmännische Steuerung und Kontrolle
4. Marktorientierung
5. Immobilienbewirtschaftung
6. Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien
7. Begleitung von Bauvorhaben

Wahlqualifikationseinheiten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 8 (3. Ausbildungsjahr)

- Steuerung und Kontrolle im Unternehmen,
- Gebäudemanagement,
- Maklergeschäfte,
- Bauprojektmanagement,
- Wohnungseigentumsverwaltung

Rahmenlehrplan für die Berufsschule				
Lernfelder		Zeitrichtwerte in Unterrichtsstunden		
Nr.		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr
1	Die Berufsausbildung selbstständig mitgestalten	60		
2	Das Immobilienunternehmen repräsentieren	60		
3	Werteströme und Werte erfassen und dokumentieren	40		
4	Wohnräume vermieten	60		
5	Wohnräume verwalten und Bestände pflegen	100		

Rahmenlehrplan für die Berufsschule				
Lernfelder		Zeitrichtwerte in Unterrichtsstunden		
Nr.		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr
6	Gewerbliche Objekte bewirtschaften		40	
7	Grundstücke erwerben und entwickeln		60	
8	Bauprojekte entwickeln und begleiten		100	
9	Wohnungseigentum begründen und verwalten		80	

Rahmenlehrplan für die Berufsschule				
Lernfelder		Zeitrichtwerte in Unterrichtsstunden		
Nr.		1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr
10	Immobilien vermitteln und mit Immobilien handeln			80
11	Immobilien finanzieren			60
12	Gesamtwirtschaftliche Einflüsse bei immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen berücksichtigen			60
13	Jahresabschlussarbeiten vornehmen und Informationen zur Unternehmens- steuerung bereitstellen			80
Summen: insgesamt 880 Stunden		320	280	280

Lernfeld 2: Das Immobilienunternehmen repräsentieren

1. Ausbildungsjahr / Zeitrichtwert: 60 Stunden

Ziel:

Die Schülerinnen und Schüler informieren sich über die Organisationsstruktur, die Rechtsform, die Unternehmensziele sowie die spezifischen Geschäftsfelder von Anbietern immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen, insbesondere Wohnungsunternehmen, Makler Bauträger und Wohnungseigentumsverwalter. Sie erkunden die Marktstellung sowie die Möglichkeiten der Marktentwicklung ihres Unternehmens. Sie stellen berufliche Einsatz - und Entwicklungsmöglichkeiten in der Immobilienbranche dar. Die Schülerinnen und Schüler präsentieren und dokumentieren ihre Arbeitsergebnisse strukturiert und adressatenorientiert unter Verwendung angemessener Medien.

Lernfeld 2: Das Immobilienunternehmen repräsentieren

1. Ausbildungsjahr / Zeitrichtwert: 60 Stunden

Inhalte:

Aufbauorganisation des eigenen Ausbildungsunternehmens
Kapitalbeschaffung, Organe, Haftung bei Einzelunternehmung, GmbH, AG, Genossenschaft
Ökonomische, soziale, ökologische Ziele
Unternehmensleitbilder
Teilmärkte der Immobilienwirtschaft
Berufliche Tätigkeiten und Perspektiven

Landeslehrplan NRW

(Arbeitsstand 08.02.2006)

Berufsbezogener Lernbereich

- **Immobilienwirtschaft**
- **Wirtschaft und Beruf**
- **Kaufmännische Steuerung und Kontrolle**
- **Immobilienwirtschaftliches Englisch**

Berufsübergreifender Lernbereich

- **Deutsch/Kommunikation**
- **Politik/Gesellschaftslehre**
- **Religionslehre**
- **Sport/Gesundheitsförderung**

Prüfungsgestaltung

Zwischenprüfung

alt

Schriftliche Prüfung

höchstens **180** Min.

Gebiete:

- Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Rechnungswesen
- Wirtschafts- und Sozialkunde

neu

Schriftliche Prüfung

höchstens **120** Minuten

Gebiete:

- Ausbildungsbetrieb und Immobilienmarkt
- Mietobjekte und Immobilienvermittlung
- Wirtschafts- und Sozialkunde

➤ **Zeit hat sich um 60 Minuten reduziert**

Prüfungsgestaltung

alt **Abschlussprüfung** neu

Schriftliche Prüfung 360 Minuten

3 Prüfungsfächer

- Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (180 Min.)
- Kaufmännische Steuerung und Kontrolle, Organisation (90 Min.)
- WiSo (90 Min.)

Schriftliche Prüfung max. 360 Minuten

3 Prüfungsbereiche

- Immobilienwirtschaft (max.180 Min.)
- Kaufmännische Steuerung, Dokumentation (max.90 Min.)
- WiSo (max.90 Min.)

- **Zeiten und Anzahl sind geblieben**
- **anstelle von Prüfungsfächern spricht man von Prüfungsbereichen (Handlungsorientierung)**

Prüfungsgestaltung

alt **Abschlussprüfung** neu

Schriftliche Prüfung

Prüfungsfach

Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft (180 Min.)

- Bewirtschaftung von Immobilien
- Wohnungseigentum
- Erwerb und Veräußerung von Grundstücken
- Neubau, Modernisierung, Sanierung
- Verkauf von Eigentumsobjekten
- Finanzierung

Schriftliche Prüfung

Prüfungsbereich

Immobilienwirtschaft (max.180 Min.)

- Immobilienmärkte
- Immobilienbestand
- Immobiliengeschäfte
- Bauen und Finanzieren

Prüfungsgestaltung

alt **Abschlussprüfung** neu

Schriftliche Prüfung

Prüfungsfach

Kaufmännische Steuerung und Kontrolle, Organisation (90 Min.)

- Rechnungswesen und Steuern
- Controlling
- Organisation

Schriftliche Prüfung

Prüfungsbereich

Kaufmännische Steuerung, Dokumentation (max.90 Min.)

- Investitions- und Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Berichtswesen
- Budgetplanung und –überwachung
- Steuern und Versicherungen

➤ die Gebiete in den Prüfungsbereichen haben einen anderen Zuschnitt erhalten

Prüfungsgestaltung

alt **Abschlussprüfung** neu

Praktische Übungen

- eine von zwei zur Wahl gestellten praxisbezogenen Aufgaben
- aus den gleichen Gebieten wie beim Prüfungsfach Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Vorbereitung: 15 Min.
Prüfungsgespräch: 30 Min.

Kundengespräch, Teambesprechung

- eine von zwei zur Wahl gestellten praxisbezogenen Aufgaben
- aus allen Inhalten der Ausbildung
- Berücksichtigung **einer** der gewählten Wahlqualifikationen

Vorbereitung: max. 20 Min.
Fachgespräch: max. 30 Min.

Prüfungsgestaltung

Abschlussprüfung Kundengespräch, Teambesprechung

- die zur Wahl gestellten Aufgaben müssen dieselbe Wahlqualifikationseinheit berücksichtigen
- in Form eines Kundengespräches **oder** einer Teambesprechung
- Nachweis, dass
 - Aufgabenstellungen erfasst
 - Lösungswege entwickelt und begründet
 - wirtschaftliche, rechtliche, technische und ökologische Zusammenhänge beachtet
 - service-, ziel-, adressaten- und situationsbezogen kommuniziert werden können

Prüfungsgestaltung

Gewichtung

alt

**Prüfungsfach: Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
hat doppeltes Gewicht**

neu

**Prüfungsbereich: Immobilienwirtschaft
hat doppeltes Gewicht**

➤ keine Änderung der Gewichtung

Prüfungsgestaltung

Bestehensregelung

alt

neu

Mindestens ausreichend:

- Gesamtergebnis
- zwei der drei schriftlichen Prüfungsfächer
- Praktische Übungen

Mindestens ausreichend:

- Gesamtergebnis
- zwei der drei schriftlichen Prüfungsbereiche
- Kundengespräch, Teambesprechung

kein ungenügend

➤ an der Bestehensregelung hat sich nichts geändert

Zeugnisgestaltung

Gesamtergebnis

- Immobilienwirtschaft
- Kaufmännische Steuerung, Dokumentation
- Wirtschafts- und Sozialkunde
- Kundengespräch, Teambesprechung

Veränderungen

- Struktur betrieblicher Ausbildung durch Differenzierung im 3. Ausbildungsjahr
- Rahmenlehrplan deckt Basisqualifikation ab und integriert Teile der Wahlqualifikationsbausteine.
- Fächerstruktur der Berufsschule wird aufgelöst.
- Immobilienwirtschaftliches Englisch wird obligatorisch.
- Schriftliche IHK-Berufsabschlussprüfung wird bundeseinheitlich (AKA-Nürnberg).
- Mündliche IHK-Berufsabschlussprüfung wird handlungsorientierter.

Ich bedanke mich für Ihre
Aufmerksamkeit
Ich freue mich auf die
Diskussion