

Neuordnung des Ausbildungsberufs Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Jürgen Kutscha

Im Antragsgespräch für die Neuordnung des Ausbildungsberufs „Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ beim Bundesminister für Wirtschaft am 6. Dezember 1994 wurde vereinbart, den neu geordneten Ausbildungsberuf rechtzeitig zum Jahresende 1995 zu erlassen, damit die Neuordnung zum 1. 8. 1996 wirksam werden könne.

Am 20. Januar 1995 stimmte daraufhin der Bund-Länder-Koordinierungsausschuß „Ausbildungsordnungen/Rahmenlehrpläne“ dem Projektantrag für die Neuordnung zu. Am gleichen Tag erging im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Technologie (BMBF) der Auftrag des Bundesministers für Wirtschaft (BMWi) an das Bundesinstitut für Berufsbildung (BIBB), den Entwurf der Ausbildungsordnung zu erarbeiten und mit dem Rahmenlehrplanentwurf der KMK abzustimmen.

Bereits am 1. und 2. Februar 1995 fand unter Federführung des BIBB die konstituierende Sitzung der Sachverständigen des Bundes für die Neuordnung des Ausbildungsberufes „Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ in Berlin statt. Die Sachverständigen des Bundes werden unter Federführung des BIBB den Entwurf für die Ausbildungsordnung bis zur Sommerpause im Juni 1995 fertigstellen.

Die Kultusministerkonferenz der Länder (KMK) berief ihre Sachverständigen zur ersten Sitzung des Rahmenlehrplanausschusses zum 16. März 1995 in Bonn ein. Die Länderseite beabsichtigt, den Rahmenlehrplanentwurf nach der Sommerpause Ende September 1995 vorzulegen.

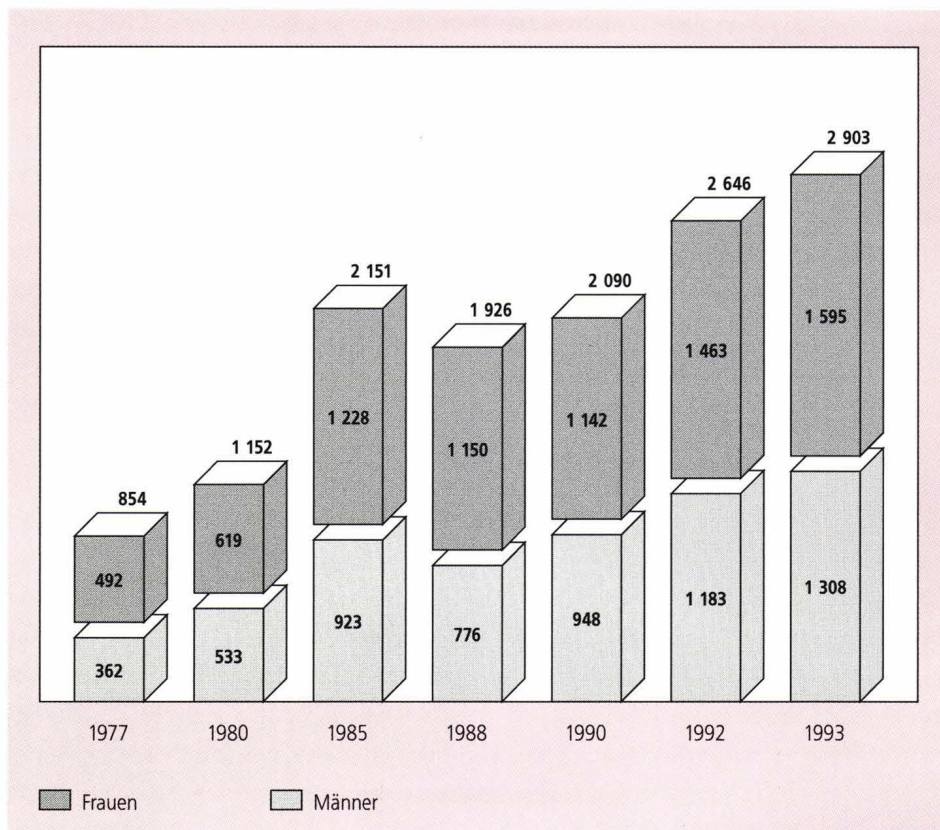
Wenn dieser Zeitplan eingehalten wird, dann dürfte nach der abschließenden Stellung-

nahme der (Spitzen-)Verbände und der beteiligten Ressorts zu den Entwürfen sowie nach erfolgter endgültiger Abstimmung des Ausbildungsrahmenplans mit dem Rahmenlehrplan in der „Gemeinsamen Sitzung Ausbildungsordnung/Rahmenlehrplan“ das Erlaßverfahren für die Neuordnung noch im Dezember 1995 abgeschlossen werden. Die Ausbildung „Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ könnte dann im Ausbildungsjahr 1996 auf der Grundlage der neuen Regularien erfolgen.

Einige Daten der Ausbildung im Ausbildungsberuf „Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“

Die Ausbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft wurde zuletzt 1981 mit dem drei-

Abbildung 1: Kaufmann/Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Ausbildungsverhältnisse 1977–1993 (ab 1992 incl. ostdeutsche Länder)



Quelle: Statistisches Bundesamt

jährigen Ausbildungsberuf „Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ auf der Grundlage des Berufsbildungsgesetzes (BBiG) geordnet.

Im Jahr 1993¹ gab es insgesamt² 2 903 Ausbildungsverhältnisse.

Die Anzahl der Ausbildungsverhältnisse hat sich in der Zeit von 1976 bis 1992 in diesem Bereich mehr als verdreifacht (im Vergleich: Zuwachs bei den Ausbildungszahlen aller Ausbildungsverhältnisse 1,9 Prozent).³

61 Prozent der auszubildenden Kaufleute für die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft des Jahres 1993 verfügen über ein Abitur als schulische Vorbildung, 25 Prozent über den Realschulabschluß und zehn Prozent über den Abschluß einer Berufsfachschule.⁴ Hauptschulabschluß und Berufsgrundbildungsjahr sind als Vorbildung der Auszubildenden relativ selten.

Im Vergleich zu allen Auszubildenden wird der viermal so hohe Anteil von Abiturienten bei den Kaufleuten in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (61 Prozent gegenüber 15 Prozent) deutlich. Etwa gleich hoch ist der Anteil der Auszubildenden mit Berufs-

fachschulabschluß (zehn Prozent gegenüber sieben Prozent insgesamt). Realschul- (25 Prozent gegenüber 39 Prozent insgesamt), vor allem aber Hauptschulabsolventen (vier Prozent gegenüber 34 Prozent insgesamt) haben in der Ausbildung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft geringere Bedeutung.

Auch die Anzahl der Neuabschlüsse von Ausbildungsverträgen hat sich in der Zeit von 1977 bis 1993 entgegen dem allgemeinen Trend mehr als verdoppelt (+ 150%) – verstärkt insbesondere nach 1988.

Neue Anforderungen an die Ausbildung in der Immobilienwirtschaft

Die oben aufgelisteten Daten zeigen einen steigenden Bedarf der Immobilienwirtschaft an qualifiziertem Personal an.

Vor dem Hintergrund grundlegender Veränderungen der Rahmenbedingungen in der Immobilienbranche seit der letzten Neuordnung des Ausbildungsberufes im Jahr 1981 (vor allem die Globalisierung der Märkte, der Wegfall der Gemeinnützigkeitsregelung, die Ausweitung bzw. Veränderung der Pro-

dukt- und Dienstleistungspalette usw.) haben sich alle beteiligten Institutionen und Organisationen, insbesondere die Fachorganisationen der Arbeitgeber und Arbeitnehmer, auf eine zügige Anpassung der Ausbildungsordnung und des Rahmenlehrplans an die neuen Anforderungen in der Immobilienbranche geeinigt.

In der Ausbildung sollen neue Akzente gesetzt werden. Für die Neuordnung wurden deshalb einvernehmlich die folgenden Eckwerte festgelegt:

Berufsbezeichnung: Kaufmann/-frau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Ausbildungsdauer: 3 Jahre

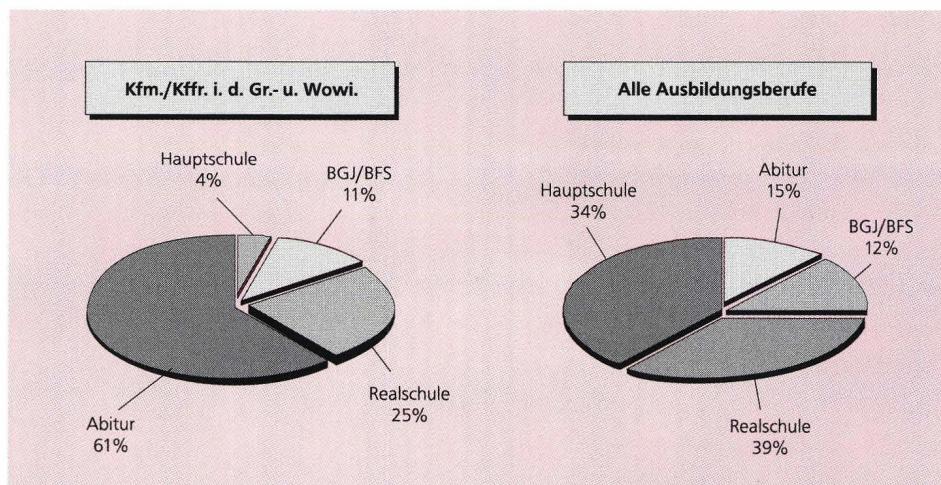
Berufsfeldzuordnung: Berufsfeld I, Wirtschaft und Verwaltung Schwerpunkt A: Absatz und Kundenberatung

Gliederung und Struktur des Ausbildungsganges: Ausbildungsberuf ohne Spezialisierung (Monoberuf)

Berufsbeschreibung: (Katalog der Fertigkeiten und Kenntnisse)

1. Das Ausbildungsunternehmen
 - 1.1 Stellung des Ausbildungsunternehmens am Markt
 - 1.2 Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft in der Gesamtwirtschaft
 - 1.3 Rechtsform, Organisations- und Entscheidungsstrukturen
 - 1.4 Arbeits- und sozialrechtliche Grundlagen
 - 1.5 Berufsbildung
 - 1.6 Personalwesen
 - 1.7 Umweltschutz und rationelle Energieverwendung
 - 1.8 Arbeitssicherheit
2. Organisation und Informations- und Kommunikationstechniken
 - 2.1 Arbeitsorganisation
 - 2.2 Arbeitstechniken und Zeitmanagement
 - 2.3 Funktion und Wirkungsweise von Informations- und Kommunikationssystemen

Abbildung 2: Kaufmann/Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Vorbildung 1993 im Vergleich



Quelle: Statistisches Bundesamt

- 2.4 Text- und Informationsverarbeitung im Ausbildungsunternehmen
- 2.5 Datenschutz
- 3. Kaufmännische Steuerung und Kontrolle
 - 3.1 Planung und Marketing
 - 3.2 Rechnungswesen
 - 3.3 Statistik
 - 3.4 Controlling
 - 3.5 Revision
- 4. Hausbewirtschaftung
- 5. Wohnungseigentum und Verwaltung von Immobilienobjekten
- 6. Bauerstellung, Modernisierung, Sanierung
- 7. Grundstücksverkehr
- 8. Finanzierung
- 9. Verkauf von Eigentumsobjekten

Zeitliche Gliederung: Zeitraumenmethode

Im Rahmen dieser Eckwerte standen vor allem folgende Aspekte bei der Erarbeitung und Abstimmung des Ausbildungsrahmens im Vordergrund:

- Unternehmensziele, Unternehmensleitbild und Marketingstrategie sind durch alle hierarchischen Stufen des Unternehmens zu verbreiten. Alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen müssen die Stellung des Betriebes auf dem Markt kennen und Wege finden, diese zu halten bzw. zu verbessern.
- Es wird unumgänglich sein, ein ganzheitliches Verständnis des Unternehmens zu fördern und Informations- und Kommunikationssysteme nicht nur zu verstehen, sondern die betriebsspezifischen Systeme auch anwenden zu können.
- Der Gesichtspunkt der Mieterstruktur als Kriterium für Produktqualität von Wohnung und Wohnungsumfeld wird zu akzentuieren sein. Rekrutierung und Pflege adäquater Mieter stehen hier im Vordergrund.
- Darüber hinaus spielt aber auch die betriebliche Handlungsfähigkeit bei Mietpreis-

diskussionen (Mietpreisrecht) oder Kündigungen, Klage und Räumungsverfahren eine zunehmend wichtige Rolle. Außerdem werden vor allem Qualifikationen für die Vermietung von Gewerberäumen für viele ehemals gemeinnützigen Unternehmen erforderlich sein.

- Die Fremdverwaltung als eigenständiges Geschäftsfeld von Wohnungsunternehmen wird zu akzentuieren sein. Rechte und Pflichten von Eigentümern, Fragen der Gemeinschaftsordnung, das Erstellen von Wirtschaftsplänen, Lastenberechnungen, Hausgelder und Jahresberechnungen spielen eine wichtige Rolle.

- Fragen des Verbraucherschutzes, Gewährleistung und Versicherung sowie Qualitätssicherung werden zunehmende Bedeutung erhalten.

Auch Umwelt- und Energiebewußtsein werden zukünftig immer wichtiger.

- Die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken wird auch im Hinblick auf steuerrechtliche Neuregelungen im Rahmen des EU-Binnenmarktes neue Bedeutung erhalten.

- Die Betreuung und Beratung von Kaufinteressenten wird zukünftig stärker im Mittelpunkt stehen – unter besonderer Beachtung von Finanzierungsmöglichkeiten und Steuervorteilen. Das wird besonders wichtig, wenn im europäischen Binnenmarkt neue Anbieter von Finanzdienstleistungen auf den Markt kommen werden.

- Alle wohnungswirtschaftlichen Unternehmen müssen im härter werdenden Wettbewerb sowohl Strategien der Kosten- und Risikobegrenzung als auch für eine angemessene Beratung von Kunden entwickeln. Zukünftig wird es daher generell wichtig sein, bereits in der Grundausbildung in stärkerem Maße als bisher steuerliche Kenntnisse zu vermitteln.

Dies kann auch den späteren Aufstieg in qualifiziertere Funktionen – bis hin zu Führungspositionen – fördern.

- Insgesamt ist verstärkt auf die Vermittlung von Handlungskompetenz abzustellen. Anstelle abfragbarem Faktenwissen wird die Fähigkeit zur Entwicklung von Problemlösungen zunehmend gefragt sein. Ein solcher Wandel erfordert „Ausbildung zu selbständigem Denken“ sowie zur personalen und sozialen Kompetenz, um in immer neuen Situationen zielbewußt, flexibel und rasch zu handeln.⁵

Diese Ausbildungsziele verlangen nach neuen Ausbildungsmethoden und -organisationen, insbesondere nach „eigenständigem Lernen im Arbeitsvollzug“, und stellen alle Beteiligten in der betrieblichen Ausbildung, in der Berufsschule und in den Prüfungskommissionen vor neue Herausforderungen.

Zur Unterstützung der Umsetzung dieser Ausbildungsziele werden deshalb Erläuterungen und entsprechende Unterrichts- und Prüfungsmaterialien entwickelt und den Beteiligten zur Verfügung gestellt.

Anmerkungen:

¹ Aktuelle Zahlen liegen zur Zeit leider nicht vor.

² d. h. West- und Ostdeutschland

³ Vgl. BIBB-DAZUBI/Statistisches Bundesamt

⁴ Vgl. ebenda

⁵ Vgl. Neumann, K.-H.; Thode, H.: *Literaturanalyse zu Einflußfaktoren der Entwicklung zur Berufsbildung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft*. München 1993, S. 110 ff.