

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UNTERRICHT UND KULTUS

Lehrplanrichtlinien für die Berufsschule

Fachklassen Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau

**Unterrichtsfächer: Wirtschaft und Beruf
 Immobilienwirtschaft
 Kaufmännische Steuerung, Controlling und
 Finanzierung**

Jahrgangsstufen 10 bis 12

Juni 2006

Die Lehrplanrichtlinien wurden mit Verfügung vom 19.07.2006 (AZ VII.4-5S9410-7.61917) für verbindlich erklärt und gelten mit Beginn des Schuljahres 2006/2007.

Herausgeber:

Staatsinstitut für Schulqualität und Bildungsforschung, Schellingstr. 155, 80797 München,
Telefon 089 2170-2211, Telefax 089 2170-2215

Internet: www.isb.bayern.de

Herstellung und Vertrieb:

Offsetdruckerei + Verlag Alfred Hintermaier, Inh. Bernhard Hintermaier,
Nailastr. 5, 81737 München, Telefon 089 6242970, Telefax 089 6518910

E-Mail: shop@hintermaier-druck.de

INHALTSVERZEICHNIS

EINFÜHRUNG	SEITE
1 Bildungs- und Erziehungsauftrag der Berufsschule	1
2 Ordnungsmittel und Studentafeln	2
3 Leitgedanken für den Unterricht an Berufsschulen	3
4 Verbindlichkeit der Lehrplanrichtlinien	4
5 Übersicht über die Fächer und Lernfelder	4
6 Berufsbezogene Vorbemerkungen	5
LEHRPLANRICHTLINIEN	
<u>Jahrgangsstufe 10</u>	
Wirtschaft und Beruf	7
Immobilienwirtschaft	8
Kaufmännische Steuerung, Controlling und Finanzierung	11
<u>Jahrgangsstufe 11</u>	
Immobilienwirtschaft	12
Kaufmännische Steuerung, Controlling und Finanzierung	16
<u>Jahrgangsstufe 12</u>	
Wirtschaft und Beruf	17
Immobilienwirtschaft	18
Kaufmännische Steuerung, Controlling und Finanzierung	19
ANHANG:	
Mitglieder der Lehrplankommission	20
Verordnung über die Berufsausbildung	

EINFÜHRUNG

1 Bildungs- und Erziehungsauftrag der Berufsschule

Die Berufsschule hat gemäß Art. 11 BayEUG die Aufgabe, den Schülerinnen und Schülern berufliche und allgemein bildende Lerninhalte unter besonderer Berücksichtigung der Anforderungen der Berufsausbildung zu vermitteln. Die Berufsschule und die Ausbildungsbetriebe erfüllen dabei in der dualen Berufsausbildung einen gemeinsamen Bildungsauftrag.

Die Aufgabe der Berufsschule konkretisiert sich in den Zielen,

- eine Berufsfähigkeit zu vermitteln, die Fachkompetenz mit allgemeinen Fähigkeiten humaner und sozialer Art verbindet,
- berufliche Flexibilität zur Bewältigung der sich wandelnden Anforderungen in Arbeitswelt und Gesellschaft auch im Hinblick auf das Zusammenwachsen Europas zu entwickeln,
- die Bereitschaft zur beruflichen Fort- und Weiterbildung zu wecken,
- die Fähigkeit und Bereitschaft zu fördern, bei der individuellen Lebensgestaltung und im öffentlichen Leben verantwortungsbewusst zu handeln.

Zur Erreichung dieser Ziele muss die Berufsschule

- den Unterricht an einer für ihre Aufgabe spezifischen Pädagogik ausrichten, die Handlungsorientierung betont,
- unter Berücksichtigung notwendiger beruflicher Spezialisierung berufs- und berufsfeldübergreifende Qualifikationen vermitteln,
- ein differenziertes und flexibles Bildungsangebot gewährleisten, um unterschiedlichen Fähigkeiten und Begabungen sowie den jeweiligen Erfordernissen der Arbeitswelt und der Gesellschaft gerecht zu werden,
- auf die mit Berufsausübung und privater Lebensführung verbundenen Umweltbedrohungen und Unfallgefahren hinweisen und Möglichkeiten zu ihrer Vermeidung bzw. Verminderung aufzeigen.

Die Berufsschule soll darüber hinaus im allgemein bildenden Unterricht und soweit es im Rahmen berufsbezogenen Unterrichts möglich ist, auf die Kernfragen unserer Zeit eingehen, wie

- Arbeit und Arbeitslosigkeit,
- friedliches Zusammenleben von Menschen, Völkern und Kulturen in einer Welt unter Wahrung ihrer jeweiligen kulturellen Identität,
- Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie
- Gewährleistung der Menschenrechte.

2 Ordnungsmittel und Stundentafeln

Ordnungsmittel

Den Lehrplanrichtlinien¹ liegen der Rahmenlehrplan für den Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau – Beschluss der Kultusministerkonferenz vom 13.01.2006 – und die Verordnung über die Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau vom 14. Februar 2006 (BGBl. I, Nr. 9, S. 398 ff.) zugrunde.

Der Ausbildungsberuf Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau ist keinem Berufsfeld zugeordnet. Die Ausbildungszeit beträgt 3 Jahre.

Stundentafeln

Den Lehrplanrichtlinien liegen die folgenden Stundentafeln zugrunde:

Blockunterricht	13 Block- 13 Block- 9 Block-		
	wochen		
<u>Fächer</u>	<u>Jgst. 10</u>	<u>Jgst. 11</u>	<u>Jgst. 12</u>
Religionslehre	3	3	3
Deutsch	3	3	3
Politik und Gesellschaft	3	3	3
Sport	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
	11	11	11
Englisch	3	3	3
Wirtschaft und Beruf	5	-	6
Immobilienwirtschaft	17	20	9
Kaufmännische Steuerung, Controlling und Finanzierung	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>10</u>
	28	28	28
Zusammen	39	39	39
<u>Wahlunterricht</u> ²			

¹ Lehrplanrichtlinien unterscheiden sich von herkömmlichen Lehrplänen darin, dass die Formulierungen der Lernziele und Lerninhalte aus den KMK-Rahmenlehrplänen im Wesentlichen unverändert übernommen werden.

² gemäß BSO in der jeweils gültigen Fassung

3 Leitgedanken für den Unterricht an Berufsschulen

Lernen hat die Entwicklung der individuellen Persönlichkeit zum Inhalt und zum Ziel. Geplantes schulisches Lernen erstreckt sich dabei auf vier Bereiche:

- Aneignen von bildungsrelevantem Wissen,
- Einüben von manuellen bzw. instrumentellen Fertigkeiten und Anwenden einzelner Arbeitstechniken, aber auch gedanklicher Konzepte,
- produktives Denken und Gestalten, d. h. vor allem selbstständiges Bewältigen berufstypischer Aufgabenstellungen,
- Entwickeln einer Wertorientierung unter besonderer Berücksichtigung berufsethischer Aspekte.

Diese vier Bereiche stellen Schwerpunkte dar, die einen Rahmen für didaktische und methodische Entscheidungen geben. Im konkreten Unterricht werden sie oft ineinander fließen.

Die enge Verknüpfung von Theorie und Praxis ist das grundsätzliche didaktische Anliegen der Berufsausbildung. Für die Berufsschule heißt das: Theoretische Grundlagen und Erkenntnisse müssen praxisorientiert vermittelt werden und zum beruflichen Handeln befähigen. Neben der Vermittlung von fachlichen Kenntnissen und der Einübung von Fertigkeiten sind im Unterricht verstärkt überfachliche Qualifikationen anzubahnen und zu fördern.

Lernen wird erleichtert, wenn der Zusammenhang zur Berufs- und Lebenspraxis deutlich zu erkennen ist. Dabei spielen konkrete Handlungssituationen, aber auch in der Vorstellung oder Simulation vollzogene Operationen sowie das gedankliche Nachvollziehen und Bewerten von Handlungen eine wichtige Rolle. Methoden, die Handlungskompetenz unmittelbar fördern, sind besonders geeignet und sollten deshalb in der Unterrichtsplanung angemessen berücksichtigt werden. Handlungskompetenz wird verstanden als die Bereitschaft und Fähigkeit des Einzelnen, sich in gesellschaftlichen, beruflichen und privaten Situationen sachgerecht sowie individuell und sozial verantwortlich zu verhalten. Handlungsorientierter Unterricht ist ein didaktisches Konzept, das fach- und handlungssystematische Strukturen miteinander verschränkt. Dieses Konzept lässt sich durch unterschiedliche Unterrichtsmethoden verwirklichen. Die Auswahl der Unterrichtsmethoden orientiert sich an den aktuellen Empfehlungen der Unterrichtswissenschaften.

Im Unterricht ist zu achten auf

- eine sorgfältige und rationelle Arbeitsweise,
- Sparsamkeit beim Ressourceneinsatz,
- die gewissenhafte Beachtung aller Maßnahmen, die der Unfallverhütung und dem Umweltschutz dienen,
- sorgfältigen Umgang mit der deutschen Sprache in Wort und Schrift.

Im Hinblick auf die Fähigkeit, Arbeit selbstständig zu planen, durchzuführen und zu kontrollieren, sind vor allem die bewusste didaktische und methodische Planung des Unterrichts, die fortlaufende Absprache der Lehrer für die einzelnen Fächer bis hin zur gemeinsamen Planung fächerübergreifender Unterrichtseinheiten erforderlich. Darüber hinaus ist im Sinne einer bedarfsgerechten Berufsausbildung eine kontinuierliche personelle, organisatorische und didaktisch-methodische Zusammenarbeit mit den anderen Lernorten des dualen Systems sicherzustellen.

4 Verbindlichkeit der Lehrplanrichtlinien

Die Ziele und Inhalte der Lehrplanrichtlinien bilden zusammen mit den Prinzipien des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland, der Verfassung des Freistaates Bayern und des Bayerischen Gesetzes über das Erziehungs- und Unterrichtswesen die verbindliche Grundlage für den Unterricht und die Erziehungsarbeit. Im Rahmen dieser Bindung trifft der Lehrer seine Entscheidungen in pädagogischer Verantwortung.

Die Inhalte der Lehrplanrichtlinien werden innerhalb einer Jahrgangsstufe in der Reihenfolge behandelt, die sich aus der gegenseitigen Absprache der Lehrkräfte zur Abstimmung des Unterrichts ergibt. Sind mehrere Lernfelder in einem Fach gebündelt, so ist deren Reihenfolge nicht verbindlich. Ebenso sind dann die Zeitrichtwerte der Lernfelder als Anregung gedacht.

5 Übersicht über die Fächer und Lernfelder

Jahrgangsstufe 10

Wirtschaft und Beruf

Die Berufsausbildung selbstständig mitgestalten 65 Std.

Immobilienwirtschaft

Das Immobilienunternehmen repräsentieren 52 Std.

Wohnräume vermieten 65 Std.

Wohnräume verwalten und Bestände pflegen 104 Std.

221 Std.

Kaufmännische Steuerung, Controlling und Finanzierung

Werteströme und Werte erfassen und dokumentieren 39 Std.

Jahrgangsstufe 11

Immobilienwirtschaft

Gewerbliche Objekte bewirtschaften 39 Std.

Grundstücke erwerben und entwickeln 52 Std.

Bauprojekte entwickeln und begleiten 91 Std.

Wohnungseigentum begründen und verwalten 78 Std.

260 Std.

Kaufmännische Steuerung, Controlling und Finanzierung

Immobilien finanzieren 65 Std.

Jahrgangsstufe 12

Wirtschaft und Beruf

Gesamtwirtschaftliche Einflüsse bei immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen berücksichtigen 54 Std.

Immobilienwirtschaft

Immobilien vermitteln und mit Immobilien handeln 81 Std.

Kaufmännische Steuerung, Controlling und Finanzierung

Jahresabschlussarbeiten vornehmen und Informationen zur Unternehmenssteuerung bereitstellen 90 Std.

6 Berufsbezogene Vorbemerkungen

Immobilienkaufleute erbringen vielfältige Leistungen in verschiedenen Geschäftsbereichen der Immobilienwirtschaft. Hierzu zählen Wohnungsunternehmen, Bauträger, Baubetreuer, Immobilien- und Projektentwickler ebenso wie Immobilienmakler und Grundstücks-, Vermögens- und Wohnungseigentumsverwaltungen. Neben dem Einsatz in der hinsichtlich Größe und Geschäftsausrichtung sehr heterogenen Branche sind Immobilienkaufleute auch bei Banken, Bausparkassen, Versicherungen und Industrie- und Handelsunternehmen tätig.

Die vorliegenden Lehrplanrichtlinien orientieren sich an den typischen Geschäftsprozessen der Immobilienbranche. Hierzu zählen insbesondere die Bewirtschaftung und Vermietung, der Erwerb, die Vermittlung und die Veräußerung von Immobilien, die Immobilienverwaltung, die Errichtung und Modernisierung von Immobilien und die Entwicklung von Finanzierungskonzepten. Der Entwicklung und Umsetzung von Marketingkonzepten sowie immobilienbezogener Dienstleistungen kommt in der Branche eine zunehmend wichtige Rolle zu, ebenso wie der Organisation und Steuerung des Gebäudemanagements. Bei allen Geschäftsprozessen ist von zentraler Bedeutung, die Kundenberatung und -betreuung adressaten- und situationsgerecht durchzuführen. Konkrete berufliche Aufgabenstellungen tragen zur Vermittlung einer fundierten und umfassenden beruflichen Handlungsfähigkeit bei.

Die Ausbildungsordnung berücksichtigt die weiterhin wachsende Heterogenität der beruflichen Einsatzgebiete durch Differenzierung in Form von Wahlqualifikationen im 3. Ausbildungsjahr. Die vorliegenden Lehrplanrichtlinien stellen in ihren Zielen und Inhalten einen Mindestkatalog dar und integrieren dabei Teile der Wahlqualifikationsbausteine der Ausbildungsordnung. Darüber hinaus öffnen sie die Möglichkeit zu weiteren Vertiefungen im Bereich der Wahlqualifikationen der Ausbildungsordnung.

Die in den Lernfeldern angeführten Zielformulierungen beschreiben den Qualifikationsstand am Ende des Lernprozesses. Die angeführten Inhalte haben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dienen der Eingrenzung und Konkretisierung der aufgeführten Ziele und gelten als Mindestinhalte.

Seine besondere Prägung erhält der Beruf durch seinen Bezug zum „Gut Wohnung“ und damit zum zentralen Lebensraum der Menschen. Deshalb verlangt er ein hohes Maß an Verantwortungsbereitschaft und sozialer Kompetenz.

Dies schließt für Immobilienkaufleute Problembewusstsein insbesondere in Fragen von

- Qualitätssicherung
- Kundenorientierung
- Umweltschutz
- ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit

ein.

Wegen der zunehmenden Internationalisierung der Branche und der Multinationalität von Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern kommt der Fremdsprachenkompetenz ein hoher Stellenwert zu. Die Lernfelder aller Ausbildungsjahre bieten hierzu in Lernsituationen Anknüpfungen. In besonderer Weise eignen sich hierzu die Lernfelder, in denen kommunikative Kompetenzen in den Bereichen Rezeption, Produktion, Interaktion und Mediation vermittelt werden.

Kompetenzen im Umgang mit informationstechnischen Systemen und Standardsoftware zur Informationsbeschaffung, -verarbeitung und -auswertung werden integrativ in allen Lernfeldern vermittelt.

LEHRPLANRICHTLINIEN**WIRTSCHAFT UND BERUF****Jahrgangsstufe 10**

Lernfeld	65 Std.
Die Berufsausbildung selbstständig mitgestalten	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler orientieren sich in der durch den Beginn ihrer beruflichen Erstausbildung veränderten Lebenssituation. Sie gestalten ihre Berufsausbildung verantwortungsbewusst mit im Spannungsfeld unterschiedlicher Rollenerwartungen und unter Beachtung wesentlicher Rechtsvorschriften.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler erläutern die Aufgaben der Beteiligten im dualen System der Berufsausbildung. Aus gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen leiten sie Rechte und Pflichten als Auszubildende und Arbeitnehmer ab.</p> <p>Sie erteilen Auskünfte über Entgeltabrechnungen.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler konkretisieren die für sie relevanten Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte bei betrieblichen Entscheidungen. Unter Berücksichtigung von Ablauf und Abschluss von Tarifverhandlungen beurteilen die Schülerinnen und Schüler die Bedeutung von Tarifverträgen und die Rolle der Sozialpartner bei deren Zustandekommen.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler bearbeiten Aufgabenstellungen selbstständig und wenden problemlösende Methoden an. Sie präsentieren und dokumentieren ihre Arbeitsergebnisse strukturiert unter Verwendung angemessener Medien.</p> <p>Zur Informationsbeschaffung nutzen sie Kommunikationsmedien.</p>	
Inhalte	
Ausbildungsordnung	
Ausbildungsvertrag	
Jugendarbeitsschutz, Mutterschutz, Kündigungsschutz	
Brutto-/Nettoentgelt	
Betriebliche Mitbestimmung	
Lern- und Arbeitstechniken	
Präsentationstechniken	
Internetrecherche	

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Jahrgangsstufe 10

Lernfeld	52 Std.
Das Immobilienunternehmen repräsentieren	
Ziele	
<p>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.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler präsentieren und dokumentieren ihre Arbeitsergebnisse strukturiert und adressatenorientiert unter Verwendung angemessener Medien.</p>	
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	

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Jahrgangsstufe 10

Lernfeld	65 Std.
Wohnräume vermieten	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler analysieren die Vermietung von Wohnraum im Spannungsfeld von sozialer Bedeutung und unternehmerischen Interessen. Sie untersuchen exemplarisch die Marktsituation für Wohnräume vor Ort und setzen bei der Vermarktung Marketinginstrumente ein. Die Schülerinnen und Schüler planen, steuern und kontrollieren den Vermietungsprozess von Wohnräumen auf der Grundlage rechtlicher Vorgaben und betrieblicher Zielsetzungen. Sie zeigen Möglichkeiten auf, potenzielle Mieter zu akquirieren und begründen die Mieterauswahl. Dabei berücksichtigen sie rechtliche Vorgaben bei der Vermietung von geförderten Wohnungen.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler bereiten Miet- und Nutzungsverträge unterschriftsreif vor und führen die Vermietungsverhandlungen bis zum Mietvertragsabschluss kundenorientiert durch, bei Bedarf auch in einer Fremdsprache. Sie übergeben die Mietsache und fertigen Übergabeprotokolle an.</p>	
Inhalte	
Marktanalyse, Absatzwerbung	
Mietobjekte	
Mietangebot – Exposé	
Mieterauswahl, Mieterselbstauskunft	
Belegungsbindungen	
Mietpreisbindungen	
Wohnflächenberechnung	
Arten des Mietvertrages	
Form des Vertrages	
Inhalte des Wohnraummietvertrages	
Hausordnung	
Datenschutz	
Verhandlungs- und Kommunikationstechniken	
Fremdsprachige Kommunikation	

IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Jahrgangsstufe 10

Lernfeld	104 Std.
Wohnräume verwalten und Bestände pflegen	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler bearbeiten Mieteranfragen und führen kundenorientiert Mietergespräche. Sie beraten Mieter bei persönlichen Problemen, die das Mietverhältnis betreffen. Dabei weisen sie auf Unterstützungsmöglichkeiten hin und kooperieren mit Behörden, Beratungsstellen und sonstigen geeigneten Institutionen.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler erstellen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, beachten dabei den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und rechnen mit den Mietern entsprechend der rechtlichen Vorgaben ab. Sie prüfen die Möglichkeiten von Einsparpotenzialen. Sie bearbeiten Schadensmeldungen, prüfen den Versicherungsschutz, vergeben Reparaturaufträge und kontrollieren die Ausführung der Reparaturen. Sie wirken bei der Planung und Durchführung der Modernisierung von Wohnräumen mit. Dabei berücksichtigen sie besonders wirtschaftliche, soziale, rechtliche und technische Anforderungen. Sie berechnen Mietpreisänderungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen, prüfen deren wirtschaftliche Durchsetzbarkeit und führen die Änderung aus.</p> <p>Bei Mietvertragsverletzungen reagieren sie situationsgerecht und wenden Methoden der Konfliktlösung an. Im Vorfeld wirken sie möglichen Vertragsstörungen seitens des Mieters durch Methoden des Sozialen Managements entgegen. Sie bearbeiten die Vorgänge bei Beendigung des Mietverhältnisses und wickeln es ab.</p> <p>Sie kontrollieren und buchen bewirtschaftungsrelevante Vorgänge.</p>	
Inhalte	
Mieter- und Objektakten	
Werkvertrag	
Haftpflichtversicherung, Gebäudeversicherung, Hausratversicherung	
Grundsteuer	
Mahn- und Klageverfahren	
Zwangsräumung von Wohnraum	
Instandhaltung, Instandsetzung	
Modernisierung von Wohnraum	
Beendigung von Mietverhältnissen	
Abnahmeprotokoll	
Mietenbuchungen	
Buchung der Betriebs- und Heizkosten und deren Abrechnung	
Buchung von Hausbewirtschaftungskosten	
Fremdsprachige Kommunikation	

KAUFMÄNNISCHE STEUERUNG, CONTROLLING UND FINANZIERUNG
Jahrgangsstufe 10

Lernfeld	39 Std.
Werteströme und Werte erfassen und dokumentieren	
Ziele Die Schülerinnen und Schüler erfassen, auch anhand von Belegen, immobilienwirtschaftliche Vorgänge. Dabei wenden sie die geltenden Rechtsvorschriften an. Unter Verwendung des Kontenrahmens der Immobilienwirtschaft stellen sie Werteströme dar und führen die notwendigen Bücher. Unter Einbeziehung der notwendigen Umsatzsteuerbuchungen führen die Schülerinnen und Schüler den Kontenabschluss durch und übernehmen die Werte in die Gewinn- und Verlustrechnung sowie in das Schlussbilanzkonto.	
Inhalte Aufgaben der Buchführung Rechtliche Grundlagen der Buchführung Inventur, Inventar, Bilanz Grundbuch, Hauptbuch Bestands- und Erfolgsvorgänge Erfolgsermittlung Kontenabschluss Organisation der Buchführung	

IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Jahrgangsstufe 11

Lernfeld	39 Std.
Gewerbliche Objekte bewirtschaften	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler planen und steuern den Vermietungsprozess von gewerblichen Objekten. Sie berücksichtigen dabei rechtliche Vorgaben, betriebliche Zielsetzungen und die jeweilige Marktsituation. Sie führen Vertragsverhandlungen kundenorientiert durch und bereiten Gewerbemietverträge zur Unterschrift vor, wobei sie die Vertragsfreiheit berücksichtigen.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler kennen den Lebenszyklus von Immobilien und berücksichtigen dies bei Entscheidungen hinsichtlich deren Bewirtschaftung und der Gebäudesubstanz. Sie planen die Nutzung von Flächen und organisieren deren Belegung.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler organisieren kunden- und objektbezogene Gebäudedienstleistungen, indem sie sich Informationen über Anbieter beschaffen, Angebote prüfen, Aufträge vergeben und die Ausführung der Arbeiten kontrollieren.</p>	
Inhalte	
Mieterauswahl	
Vollmachten der Vertragspartner	
Wettbewerbsschutz	
Nebenkosten	
Mietvereinbarungen	
Mietvertragsdauer, Option	
Vereinbarungen zur Instandhaltung, Instandsetzung und zur Modernisierung	
Umsatzsteueroption	
Beendigung gewerblicher Mietverhältnisse	
Pachtvertrag	
Fremdsprachige Kommunikation	

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Jahrgangsstufe 11

Lernfeld	52 Std.
Grundstücke erwerben und entwickeln	
Ziele Die Schülerinnen und Schüler führen Vertragsverhandlungen durch, beschaffen sich die für den Kaufvertrag notwendigen Informationen und präsentieren die Ergebnisse ihrer Recherche den Entscheidungsträgern. Sie bereiten den Grundstückskaufvertrag vor und berücksichtigen Risiken bei dessen Erfüllung. Sie begleiten die Vertragserfüllung, überwachen und erfassen den wirtschaftlichen und rechtlichen Übergang.	
Inhalte Bestandteile des Grundstücks und Zubehör Liegenschaftskataster Grundbuch Baulastenverzeichnis Grundstückskaufvertrag Erbbaurecht Buchhalterische Erfassung des Erwerbs Internetrecherche	

IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Jahrgangsstufe 11

Lernfeld	91 Std.
Bauprojekte entwickeln und begleiten	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler analysieren die Entwicklungsphasen eines betrieblichen Immobilienvorhabens von der Projektidee über die Projektrealisierung bis zur Vermarktung.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler prüfen die Zulässigkeit von Bauvorhaben.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler beraten Kunden über grundlegende Eigenschaften von Bauteilen unter Kosten-Nutzen-Überlegungen und Energieeinsparung. Sie wirken bei der Entscheidungsfindung im Unternehmen über Energieeinsparungsmöglichkeiten und umweltgerechtes Bauen mit und beraten Kunden.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler planen Baumaßnahmen mit Methoden des Projektmanagements.</p> <p>Sie kooperieren mit den am Bau Beteiligten. Sie stellen Bauanträge. Sie erstellen Ausschreibungen für Bauleistungen nach fachlichen Vorgaben, vergeben Bauleistungen und schließen Bauverträge ab. Sie informieren über die Möglichkeiten der Absicherung von Baurisiken durch Versicherungen. Sie wirken bei der Abnahme der Bauleistungen mit und reagieren sachgerecht auf Störungen bei der Vertragserfüllung.</p>	
Inhalte	
Bauleitpläne	
Planungsbereich, Innenbereich	
Erschließung	
Projektzielsetzung, -strukturplan, -durchführungsplan, -auswertung	
Teamarbeit	
Baugenehmigung	
Submission	
Inhalte des Bauvertrages	
Ausführung der Bauleistungen	
Bauversicherungen	
Vertragsstörungen	

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Jahrgangsstufe 11

Lernfeld	78 Std.
Wohnungseigentum begründen und verwalten	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler informieren Kunden über den rechtlichen Vorgang der Entstehung von Wohnungs- und Teileigentum. Sie erläutern ihnen die Inhalte der Teilungserklärung und die Bedeutung der Gemeinschaftsordnung. Sie informieren die Wohnungseigentümer über die Funktion des Verwalters und des Verwaltungsbeirats. Sie erstellen Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und Rechnungslegung und berücksichtigen dabei das Haftungsrisiko des Verwalters.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler bereiten eine Wohnungseigentümerversammlung vor und führen diese unter Berücksichtigung der rechtlichen Bestimmungen durch. Dabei beachten sie die unterschiedlichen Interessenslagen der Wohnungseigentümer. Sie dokumentieren die Beschlüsse und setzen diese um. Sie beziehen die Rechte und Pflichten der Eigentümer aus Gebrauchsregelungen in ihr Verwaltungshandeln ein. Sie wenden Verfahren zur Durchsetzung von Hausgeldansprüchen an.</p>	
Inhalte	
Gesetzliche Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	
Verwaltervertrag	
Sondernutzungsrechte	
Beginn der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft bei Eigentumswechsel	
Vereinbarung, Beschluss und Umlaufbeschluss	
Veräußerungsbeschränkung, Veräußerungszustimmung	
Entziehung von Wohnungseigentum	

KAUFMÄNNISCHE STEUERUNG, CONTROLLING UND FINANZIERUNG
Jahrgangsstufe 11

Lernfeld	65 Std.
Immobilien finanzieren	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler ermitteln den Finanzierungsbedarf von Objekten des eigenen Unternehmens, vergleichen Kreditarten und beurteilen diese hinsichtlich Laufzeit, Tilgungsmodalitäten und Kosten. Sie berechnen die Wirtschaftlichkeit und die Rentabilität beim Erwerb und bei der Erstellung von Miet- und Gewerbeobjekten.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler erklären Kunden Finanzierungsmöglichkeiten und prüfen Voraussetzungen für Förderungsmöglichkeiten sowie steuerliche Vergünstigungen. Sie informieren über eine angemessene Kreditsicherung.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler führen die finanzierungsbegleitenden Buchungen durch.</p>	
Inhalte	
Annuitätendarlehen	
Tilgungspläne	
Effektivverzinsung	
Beleihungswertermittlung	
Beleihungsgrundlagen	
Bausparfinanzierung	
Lastenberechnung	
Immobilienfonds	
Immobilienleasing	

WIRTSCHAFT UND BERUF

Jahrgangsstufe 12

Lernfeld	54 Std.
Gesamtwirtschaftliche Einflüsse bei immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen berücksichtigen	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler stellen die Bedeutung der Immobilienbranche als Wirtschaftsfaktor auf nationaler und internationaler Ebene dar. Sie beschreiben Grundelemente des Systems und des Ordnungsrahmens der sozialen Marktwirtschaft und berücksichtigen den Einfluss gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen bei immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen im Unternehmen.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler kennen Ursachen konjunktureller Entwicklungen und bewerten Auswirkungen staatlicher Markteingriffe auf Verbraucher- und Unternehmensentscheidungen.</p> <p>Sie beschreiben Ziele, Maßnahmen und Grenzen der Wirtschaftspolitik. Sie wägen Auswirkungen fiskal- und geldpolitischer Maßnahmen auf Investitionsentscheidungen ihres Ausbildungsunternehmens ab. Sie berücksichtigen Vorgaben staatlicher Wohnungsbau- und Umweltpolitik bei Entscheidungen in ihrem Unternehmen.</p>	
Inhalte	
Konjunktur	
Binnen- und Außenwert der Währung	
Nominal- und Reallohn	
Europäische Zentralbank	

IMMOBILIENWIRTSCHAFT
Jahrgangsstufe 12

Lernfeld	81 Std.
Immobilien vermitteln und mit Immobilien handeln	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler analysieren Marktlagen und Marktentwicklungen für den Handel mit Immobilien. Dabei wenden sie Methoden der Marktforschung an. Sie ermitteln die Einflussfaktoren der Preisbildung auf den Immobilienmärkten.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler akquirieren Kunden und Objekte. Sie beurteilen Immobilien nach Lage und Zustand. Sie wenden Wertermittlungsverfahren objektbezogen an.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler erstellen und analysieren Inserate und Exposés unter Berücksichtigung wettbewerbsrechtlicher Bestimmungen. Sie präsentieren die Objektunterlagen situations- und adressatengerecht.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler planen im Rahmen ihrer Verkaufs- und Vermittlungstätigkeit Verhandlungen und führen diese sicher und kundenorientiert durch. Sie kommunizieren auch in einer Fremdsprache.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler wirken beim Abschluss von Maklerverträgen mit und sichern den Provisionsanspruch. Sie beachten Rechte und Pflichten des Maklers sowie Haftungsgrundsätze und prüfen die Notwendigkeit des Versicherungsschutzes.</p>	
Inhalte	
Markt-, Standort- und Objektanalyse	
Angebot und Nachfrage	
Makler im Wettbewerb	
Verkehrswert, Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert	
Kommunikationspolitik	
Fremdsprachige Inserate und Exposés	
Preispolitik	
Rechtsgrundlagen und Prinzipien der Maklertätigkeit	
Zulassungsvoraussetzungen	
Maklervertragsarten	

KAUFMÄNNISCHE STEUERUNG, CONTROLLING UND FINANZIERUNG
Jahrgangsstufe 12

Lernfeld	90 Std.
Jahresabschlussarbeiten vornehmen und Informationen zur Unternehmenssteuerung bereitstellen	
Ziele	
<p>Die Schülerinnen und Schüler führen die Bewertungen von Vermögen und Schulden durch und wenden dabei handelsrechtliche Bewertungs- und Bilanzierungsvorschriften an. Im Rahmen der periodengerechten Erfolgsrechnung nehmen sie die notwendigen Buchungen vor.</p> <p>Sie erstellen den Jahresabschluss und bereiten ihn zum Zwecke der Analyse auf. Sie bilden Kennzahlen zur Vermögens- und Kapitalstruktur, zur Investierung und Rentabilität und werten diese aus.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler führen Betriebsergebnis- und Deckungsbeitragsrechnungen durch. Sie kalkulieren Betriebsleistungen, stellen die Ergebnisse der betrieblichen Tätigkeit in Soll-Ist-Vergleichen dar und erläutern Vorgehensweisen bei der Budgeterstellung.</p> <p>Die Schülerinnen und Schüler wirken bei der Erstellung von Statistiken mit und werten diese aus.</p>	
Inhalte	
Aufgaben und Bestandteile des Jahresabschlusses	
Zeitliche Abgrenzung	
Rückstellungen	
Abschreibungsgrundsätze, -methoden	
Deckungsgrade	
Cash Flow	
Aufgaben der Kosten- und Leistungsrechnung	
Systeme der Kosten- und Leistungsrechnung	
Deckungsbeitrag I	
Tabellenkalkulation	
Graphische Darstellung	

ANHANG

Mitglieder der Lehrplankommission:

Josef Hutter	Städt. BS f. Steuer- u. Immobilienwirtschaft, München
Kristina Johswich	Wohnungs- u. Siedlungsbau Bayern GmbH & Co OHG, München
Herbert Peyerl	Städt. BS f. Steuer- u. Immobilienwirtschaft, München
Edeltraud Pscheidt	Staatl. BS II, Ludwig-Erhard-Schule, Fürth
Dr. Marko Hunger	ISB, München