

Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin

Vom 25. Januar 2008

Auf Grund des § 53 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 und des § 30 Abs. 5 des Berufsbildungsgesetzes vom 23. März 2005 (BGBl. I S. 931), von denen § 53 Abs. 1 durch Artikel 232 Nr. 3 Buchstabe a der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407, 2007 I S. 2149) geändert worden ist, verordnet das Bundesministerium für Bildung und Forschung nach Anhörung des Hauptausschusses des Bundesinstituts für Berufsbildung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie:

§ 1 Ziel der Prüfung und Bezeichnung des Abschlusses

- (1) Die zuständige Stelle kann berufliche Fortbildungsprüfungen zum Geprüften Immobilienfachwirt/ zur Geprüften Immobilienfachwirtin nach den §§ 2 bis 9 durchführen, in denen die auf einen beruflichen Aufstieg abzielende Erweiterung der beruflichen Handlungsfähigkeit nachzuweisen ist.
- (2) Durch die Prüfung ist festzustellen, ob die notwendigen Qualifikationen und Erfahrungen vorhanden sind, um in der Immobilienwirtschaft, sowohl in Immobilienunternehmen als auch bei einer selbstständigen Tätigkeit, eigenständig verantwortliche Tätigkeiten auszuüben. Durch ein umfassendes und vertieftes Verständnis von Kernprozessen der Immobilienwirtschaft sowie durch umfassende kognitive Fertigkeiten können insbesondere folgende Aufgaben wahrgenommen werden:
 1. Bewerten von immobilienwirtschaftlichen Sachverhalten auf der Basis von volkswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Zusammenhängen sowie daraus die Ableitung begründbarer Handlungsschritte;
 2. Teamorientiertes Konzipieren und Organisieren von immobilienwirtschaftlichen Projekten unter Anwendung und Berücksichtigung der Instrumente kaufmännischer Steuerung und Kontrolle;
 3. Systematische Bearbeitung komplexer, anspruchsvoller und variantenreicher Problemstellungen in Kerngeschäftsprozessen der Immobilienwirtschaft unter Anwendung von Arbeits- und Problemlösetechniken; dazu gehört auch die Überprüfung und Entwicklung eigener und fremder Leistungen.
- (3) Die erfolgreich abgelegte Prüfung führt zum anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin.

§ 2 Zulassungsvoraussetzungen

- (1) Zur Prüfung ist zuzulassen, wer

1. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anerkannten dreijährigen Ausbildungsberuf der Immobilienwirtschaft und danach eine mindestens einjährige Berufspraxis oder
 2. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anderen anerkannten kaufmännischen oder verwaltenden dreijährigen Ausbildungsberuf und danach eine mindestens zweijährige Berufspraxis oder
 3. eine mit Erfolg abgelegte Abschlussprüfung in einem anderen Ausbildungsberuf und danach eine mindestens dreijährige Berufspraxis oder
 4. eine mindestens fünfjährige Berufspraxis nachweist.
- (2) Die Berufspraxis nach Absatz 1 muss inhaltlich wesentliche Bezüge zu den in § 1 Abs. 2 genannten Aufgaben haben.
- (3) Abweichend von Absatz 1 kann zur Prüfung auch zugelassen werden, wer durch Vorlage von Zeugnissen oder auf andere Weise glaubhaft macht, Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten (berufliche Handlungsfähigkeit) erworben zu haben, die die Zulassung zur Prüfung rechtfertigen.

§ 3 Gliederung und Durchführung der Prüfung

- (1) Die Prüfung gliedert sich in folgende Handlungsbereiche:
1. Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft,
 2. Unternehmenssteuerung und Kontrolle,
 3. Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung,
 4. Immobilienbewirtschaftung,
 5. Bauprojektmanagement,
 6. Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit.
- (2) Die Prüfung wird schriftlich und mündlich durchgeführt.
- (3) In den Handlungsbereichen nach Absatz 1 ist schriftlich in Form von anwendungsbezogenen Aufgaben zu prüfen.
- (4) Die Bearbeitungsdauer beträgt im Handlungsbereich „Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft“ in der Regel 60 Minuten, im Handlungsbereich „Unternehmenssteuerung und Kontrolle“ in der Regel 90 Minuten und in den Handlungsbereichen nach Absatz 1 Nr. 3 bis 6 in der Regel jeweils 120 Minuten. Die Gesamtprüfungszeit soll 600 Minuten nicht unterschreiten und 660 Minuten nicht überschreiten.
- (5) Wurden in nicht mehr als zwei schriftlichen Prüfungsleistungen mangelhafte Prüfungsleistungen erbracht, ist in diesen Handlungsbereichen jeweils eine mündliche Ergänzungsprüfung anzubieten. Bei einer oder mehreren ungenügenden Leistungen besteht diese Möglichkeit nicht. Die Ergänzungsprüfung soll anwendungsbezogen durchgeführt werden und je Ergänzungsprüfung in der Regel nicht länger als 15 Minuten dauern. Die Bewertungen der schriftlichen Prüfungsleistung und der mündlichen

Ergänzungsprüfung werden zu einer Note zusammengefasst. Dabei wird die Bewertung der schriftlichen Prüfungsleistung doppelt gewichtet.

- (6) Die mündliche Prüfung gliedert sich in eine Präsentation und ein Fachgespräch.
- (7) In der Präsentation soll nachgewiesen werden, dass eine komplexe Problemstellung der betrieblichen Praxis dargestellt, beurteilt und gelöst werden kann. Die Themenstellung kann sich auf alle Handlungsbereiche nach Absatz 1 beziehen. Die Dauer der Präsentation soll dabei zehn Minuten nicht überschreiten.
- (8) Das Thema der Präsentation wird vom Prüfungsteilnehmer gewählt und dem Prüfungsausschuss bei der ersten schriftlichen Prüfungsleistung eingereicht.
- (9) Ausgehend von der Präsentation soll in dem Fachgespräch nachgewiesen werden, dass Berufswissen in immobilienbetriebstypischen Situationen angewendet und sachgerechte Lösungen vorgeschlagen werden können. In diesem Rahmen soll auch nachgewiesen werden, dass angemessen mit Gesprächspartnern innerhalb und außerhalb des Unternehmens kommuniziert werden kann. Über das für die Präsentation gewählte Thema hinaus kann sich das Fachgespräch auch auf alle übrigen Handlungsbereiche nach Absatz 1 beziehen. Das Fachgespräch soll in der Regel 20 Minuten nicht überschreiten.
- (10) Die Bewertung der Präsentation und des Fachgesprächs werden zu einer Note zusammengefasst. Dabei wird das Fachgespräch doppelt gewichtet.
- (11) Die mündliche Prüfung nach Absatz 6 ist nur durchzuführen, wenn in den Prüfungsleistungen nach Absatz 4 mindestens ausreichende Leistungen erbracht wurden.

§ 4 Handlungsbereiche

- (1) Im Handlungsbereich „Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, für die Immobilienwirtschaft und ihre Unternehmen relevante Informationen auf der Basis von wirtschaftlichen, rechtlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Rahmenbedingungen zu erkennen, diese zu beurteilen und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:
 1. Die Immobilienbranche im nationalen und europäischen Wirtschafts- und Gesellschaftssystem,
 2. spezielle Politikfelder, insbesondere Infrastrukturpolitik, Energie- und Umweltpolitik, Wettbewerbs- und Verbraucherschutzpolitik, auch im europäischen Zusammenhang,
 3. Rahmenbedingungen der Kapitalmärkte,
 4. Steuern und Abgaben in der Immobilienwirtschaft.
- (2) Im Handlungsbereich „Unternehmenssteuerung und Kontrolle“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, das Zusammenwirken der betrieblichen Aufgabenbereiche bei der Erbringung immobilienwirtschaftlicher Leistungen im Hinblick auf unternehmerische Ziele und Entscheidungen zu beurteilen und einzelne Maßnahmen zu planen, umzusetzen, zu

kontrollieren und zu dokumentieren. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. Organisation, Rechtsformen und betriebswirtschaftliche Funktionen, auch unter Berücksichtigung regionaler Bedingungen,
 2. Unternehmensfinanzierung, Investitions-, Liquiditäts- und Rentabilitätsplanung und -rechnung,
 3. Portfoliomethoden,
 4. Budgetierung, Wirtschaftspläne,
 5. unternehmensbezogene Steuern,
 6. Bilanzierung und Bewertung nach handelsrechtlichen Vorschriften sowie Grundlagen der internationalen Rechnungslegungsvorschriften,
 7. interne Unternehmensrechnung sowie Grundlagender Jahresabschlussanalyse,
 8. Planungs- und Kontrollinstrumente.
- (3) Im Handlungsbereich „Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, betriebliche Leistungsprozesse mit Mitteln der Mitarbeiterführung und arbeitsorganisatorischen Instrumenten zu gestalten sowie Aus- und Weiterbildung zu planen, durchzuführen und zu kontrollieren unter Beachtung des Arbeits- und Tarifrechts sowie der betrieblichen Mitbestimmung. Dabei soll nachgewiesen werden, dass zielorientiert mit Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Kunden kommuniziert sowie bei Verhandlungen und in Konfliktfällen lösungsorientiert gehandelt werden kann. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:
1. Unternehmensleitbilder, Personalstrukturen, Kompetenzprofile,
 2. Personalbedarfs-, Personaleinsatz- und Personalkostenplanung,
 3. Personalauswahl, Begründung und Beendigung von Arbeits- und Ausbildungsverhältnissen,
 4. Zeit- und Selbstmanagement,
 5. Mitarbeiterförderung, -entwicklung und -motivation,
 6. Planung und Organisation von Qualifizierungsmaßnahmen,
 7. Förderung von Lernprozessen, methodische und didaktische Aspekte,
 8. Moderations-, Präsentations- und Gesprächstechniken.
- (4) Im Handlungsbereich „Immobilienbewirtschaftung“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, Miet- und Eigentumsobjekte mit Wohn- und Gewerbenutzung eigenverantwortlich und kundenorientiert zu bewirtschaften. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. Rechtliche Besonderheiten bei Gestaltung, Auslegung und Beendigung von Mietverträgen mit privaten und gewerblichen Kunden,
 2. rechtliche Besonderheiten der Wohnungseigentumsverwaltung,
 3. Organisation und Überwachung von Serviceleistungen,
 4. Instandhaltung und Modernisierung, auch unter Beachtung bautypischer Gegebenheiten,
 5. Forderungsmanagement,
 6. Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement im Rahmen spezifischer Zielgruppen- und Wohnkonzepte,
 7. Optimierung von Bewirtschaftungskosten,
 8. Entwicklung und Optimierung von Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung des Produktlebenszyklus.
- (5) Im Handlungsbereich „Bauprojektmanagement“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, Neubau, Modernisierung, Abriss und Umnutzung unter Beachtung öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Voraussetzungen sowie ökologischer Aspekte planen, koordinieren und kontrollieren zu können. Darüber hinaus soll nachgewiesen werden, Ausschreibungen und Submissionen unter rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach technischen Vorgaben durchzuführen, Bauverträge zu gestalten und zu verhandeln sowie Bautätigkeiten zu überwachen. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:
1. Projektmanagementmethoden,
 2. regionale Projektbedingungen,
 3. Stadt- und Raumplanungskonzepte,
 4. baurechtliche Vorprüfungen,
 5. Objektfinanzierung und Förderprogramme, Objektrentabilitäts- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen,
 6. Ausschreibungen, Submissionen, Vertragsbedingungen und Vertragsstörungen bei Bauleistungen,
 7. Abnahme und Abrechnung von Bauleistungen,
 8. Überführung von Bauprojekten in die Immobilienbewirtschaftung.
- (6) Im Handlungsbereich „Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit“ soll die Fähigkeit nachgewiesen werden, Teilmärkte in der Immobilienwirtschaft zu unterscheiden und Markterfahrung im Bereich der Akquisition und des Vertriebs unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen und unter Anwendung von Marketinginstrumenten kundenorientiert umzusetzen. Ferner soll nachgewiesen werden, wirtschaftliche

Risiken bei der Vermarktung zu berücksichtigen und absatzbezogene Fachaufgaben aus Kundensicht strategisch zu planen, zu analysieren und zu steuern. In diesem Rahmen können folgende Qualifikationsinhalte geprüft werden:

1. An- und Verkauf von Immobilien,
2. Immobilienbewertung und Marktpreisbildung,
3. Kundenakquise und -bindung,
4. Gestaltung und Erschließung von Marktsegmenten,
5. rechtliche Besonderheiten der Maklertätigkeit.

§ 5 Anrechnung anderer Prüfungsleistungen

Der Prüfungsteilnehmer oder die Prüfungsteilnehmerin kann auf Antrag von der Ablegung einzelner schriftlicher Prüfungsleistungen befreit werden, wenn in den letzten fünf Jahren vor einer zuständigen Stelle, einer öffentlichen oder staatlich anerkannten Bildungseinrichtung oder vor einem staatlichen Prüfungsausschuss eine Prüfung mit Erfolg abgelegt wurde, die den Anforderungen der entsprechenden Prüfungsinhalte nach dieser Verordnung entspricht. Eine Freistellung von der mündlichen Prüfung nach § 3 Abs. 7 bis 11 ist nicht zulässig.

§ 6 Bewerten der Prüfungsleistungen und Bestehen der Prüfung

- (1) Die Prüfung ist bestanden, wenn in allen schriftlich geprüften Handlungsbereichen und in der mündlichen Prüfung nach § 3 Abs. 7 bis 11 mindestens ausreichende Leistungen erbracht wurden.
- (2) Die schriftlich geprüften Handlungsbereiche und die mündliche Prüfung nach § 3 Abs. 7 bis 11 sind jeweils gesondert zu bewerten.
- (3) Über das Bestehen der Prüfung ist ein Zeugnis nach der Anlage 1 sowie ein Zeugnis nach der Anlage 2 auszustellen. Im Falle der Freistellung nach § 5 sind Ort und Datum der anderweitig abgelegten Prüfung sowie die Bezeichnung des Prüfungsgremiums anzugeben.

§ 7 Wiederholung der Prüfung

- (1) Eine Prüfung, die nicht bestanden ist, kann zweimal wiederholt werden.
- (2) Wer auf Antrag an einer Wiederholungsprüfung teilnimmt und sich innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Beendigung der nicht bestandenen Prüfung an, dazu anmeldet, ist von einzelnen Prüfungsleistungen zu befreien, wenn die dort in einer vorangegangenen Prüfung erbrachten Leistungen mindestens ausreichend sind. Der Antrag kann sich auch darauf richten, bestandene Prüfungsleistungen einmal zu wiederholen. Werden bestandene Prüfungsleistungen erneut geprüft, gilt in diesem Fall das Ergebnis der letzten Prüfung.

§ 8 Ausbildereignung

Wer die Prüfung zum Geprüften Immobilienfachwirt/zur Geprüften Immobilienfachwirtin nach dieser Verordnung bestanden hat, ist vom schriftlichen Teil der Prüfung der nach dem Berufsbildungsgesetz erlassenen Ausbilder-Eignungsverordnung befreit.

§ 9 Übergangsvorschriften

- (1) Begonnene Prüfungsverfahren können bis zum 31. Dezember 2011 nach den bisherigen Vorschriften zu Ende geführt werden.
- (2) Die zuständige Stelle kann auf Antrag des Prüfungsteilnehmers oder der Prüfungsteilnehmerin die Wiederholungsprüfung nach dieser Verordnung durchführen; § 7 Abs. 2 findet in diesem Fall keine Anwendung. Im Übrigen kann bei der Anmeldung zur Prüfung bis zum Ablauf des 30. Juni 2010 die Anwendung der bisherigen Vorschriften beantragt werden.

§ 10 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Februar 2008 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Abschluss Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin vom 23. Dezember 1998 (BGBl. I S. 4060) außer Kraft.

Bonn, den 25. Januar 2008

Die Bundesministerin für Bildung und Forschung

Annette Schavan