



Verband Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

## QUO VADIS HAUSBETREUUNG – WAS KOMMT NACH WORKIN

27.09.2011      Fachinformation

Nach zweieinhalb Jahren Projektlaufzeit steuert das Projekt "WorkIn – Qualifizierung und Arbeit als Haus-, Anlagen- und EinrichtungsbetreuerIn im Quartier" in die Zielgerade. Zeit darüber nachzudenken, was erreicht wurde und was nun folgen soll, wenn es nicht nur ein Orchideenprojekt für einen Tag bleiben soll. WorkIn ist im Jahr 2009 damit angetreten, die Grundlagen für ein Berufsbild zu entwickeln, welche es den Wohnungsgenossenschaften und –unternehmen ermöglicht, gezielt in diesem Bereich auszubilden. Neben der Ausbildung Immobilienkauffrau und –kaufmann soll damit auch im Bereich der Immobilienbetreuung nicht nur eine gezielte Personalrekrutierung möglich werden, sondern auch dem System Haus in seiner baulich-technischen und sozialen Dimension als Wirkzusammenhang Rechnung getragen werden. Damit können Instandhaltungs- und Betriebskosten auch von dieser Seite wirksam in den Fokus genommen werden. Wolfgang Liedtke, Geschäftsführer der fletwerk GmbH (ehem. GEWO BAG HS) erklärt den Bedarf mit den Worten: "Im Bereich der Hausbetreuung hatten wir lange Zeit keine Sorgen mit Nachwuchskräften, das ändert sich jedoch und daher ist es wichtig auch in diesem Bereich weiterzudenken." WorkIn kann mittlerweile auf eine Reihe von Erfolgen zurückblicken: Da sind zunächst die Praxisbausteine, nicht einfache Praktikantenplätze sondern eigenständige Module mit eigenen Lerninhalten als Bestandteile einer künftigen Verbundausbildung, welche die Vielfalt der Wohnungsgenossenschaften und Unternehmen aktiv und an den alltäglichen Anforderungen orientiert in die Ausbildung und Qualifizierung einbindet und damit sicherstellt, dass nicht an den tatsächlichen Bedarfen der Wohnungswirtschaft vorbeientwickelt wird. Schon vor gut einem Jahr wurden damit 30 Prozent der Qualifizierung von den Wohnungsunternehmen übernommen und selbst mitgestaltet. Das hatte positive Folgen für die Fachausbildungen in den Bereichen Maler, Elektriker, Tischler, Sanitär, Dach/Metall und Garten- und Landschaftspflege. Waren die Inhalte zu Beginn noch ganz an den klassischen Lehrlingsausbildungen orientiert, wurden durch diesen intensiven Austausch mit der Wohnungswirtschaft nun die tatsächlich benötigten Tätigkeitsprofile zum Gegenstand der Qualifizierung. Das Ergebnis, eine Verbundqualifizierung mit an den alltäglichen Arbeitserfordernissen der Wohnungswirtschaft ausgerichteten Lerninhalten in den Fachmodulen und einer echten praktischen Ausbildung in der Wohnungswirtschaft, hat sich bereits bewährt. Sami Natal, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG, hatte bereits 2009 formuliert: "Die Anforderungen der Hausbetreuung haben sich gegenüber dem des früheren Hausmeisters, -warts oder -handwerkers verändert. Der Bedarf an qualifizierten Fachkräften, auch im Bereich der Haus- und Gebäudeumfeldbetreuung sowie der Kommunikation mit Mieter/-innen bzw. Mitgliedern, wächst." Hier genau leistet WorkIn seinen Beitrag, ein neues Berufsbild in diesem Bereich zu etablieren und schon jetzt der Wohnungswirtschaft ein Fachkräftepotential bieten zu können, das auch zunehmend nachgefragt wird. Soll das über die Laufzeit von WorkIn hinaus gelingen, muss freilich auch eine Aufstiegsperspektive für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gegeben sein. Gerade junge Teilnehmer von WorkIn bemängelten zu recht, dass es bislang eher eine berufliche Sackgasse sei: "Eben Hauswart und das war's". Das WorkIn-Team hat schon früh begonnen, sich dieser Frage und damit dem Problem zu stellen, welches Manuela Schübl von der ALBA Consulting GmbH für die Recyclingwirtschaft so formulierte: "Wir haben die Anlagenfahrer und Techniker, auch junge Leute mit Hochschulabschluss und Ingenieurausbildung, aber darunter haben wir keine Ausbildungsberufe, die fähig wären die Lücke zu den angelernten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu schließen". Manchmal hilft da ein Blick über die Grenze zu unseren Nachbarn in der Schweiz, die sich diesem Problem wohl schon vor 30 Jahren stellen mussten und eine Vorlage lieferten, mit der es

nun auch im Bereich einer systemorientierten Hausbetreuung gelingen kann, ein Berufsbild aufzubauen, das, von der zwei-jährigen Grundausbildung bis zum Bachelor Abschluss in Facility Management, eine klare Karriereleiter ermöglicht. Für Wolfgang Liedtke wird damit exakt die Aufstiegsleiter geliefert, die er für seine zukünftigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei fletwerk braucht. Und auch Axel Wahner von ALBA Facility Solutions GmbH ist überzeugt von diesem Berufsbild, weil es zudem die Möglichkeit bietet, Hausbetreuung als tariffähigen Service auf dem Markt anzubieten. Peter Czaja, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft "WEISSENSEE" eG, ist vor allem von der Verbundidee überzeugt: "Die Vorteile der Verbundausbildung haben wir im Bereich der Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. -mann schon jetzt kennen gelernt, und die Erfahrungen mit WorkIn bestätigen das erneut." Im Februar 2012 wird die Förderung des Projektes WorkIn im Rahmen des Bundesprogramms BIWAQ enden. Wird damit ein erfolgreiches Experiment, wie so viele Ansätze der letzten Jahre, einfach vergehen? Das Team von WorkIn und die eingebundenen Wohnungsunternehmen sind da ganz anderer Überzeugung und arbeiten seit einiger Zeit an einer von der Wohnungswirtschaft selbst getragenen Folgestruktur, die perspektivisch nicht nur die Einarbeitung, Aus- und Weiterbildung der zukünftigen Fachkräfte in der Hausbetreuung sicherstellen soll, sondern darüber hinaus die gesamte Personalrekrutierung, -sicherung und -entwicklung als gemeinsamen verantworteten Service seinen Mitgliedsunternehmen anbieten kann. Die Gründung eines Verbundes zur Einarbeitung, Aus- und Weiterbildung im Berufsbild der Haus-, Anlagen- und Einrichtungsbetreuung – die VEWA-Berlin – ist das erklärte Ziel für das Frühjahr 2012. Die Idee findet zunehmend Unterstützer und auch die ersten Absichtserklärungen liegen mittlerweile vor: Mit dabei sind, degewo AG, Wohnungsgenossenschaft WEISSENSEE eG., fletwerk GmbH und ALBA Facility Solutions GmbH als Projektentwickler und -begleiter von WorkIn bin ich überzeugt, WorkIn befindet sich auf dem richtigen Weg. Ich bin auch deswegen überzeugt, weil es soeben gelungen ist, in Potsdam ein weiteres BIWAQ-Projekt in Sachen Hausbetreuung – "WorkIn 45plus" in Trägerschaft der PRO POTSDAM Facility Management GmbH – auf den Weg zu bringen. Dieses Mal geht es vor allem um ältere Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, nicht zuletzt weil in Brandenburg der demografische Schuh schon heute drückt. Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer der PRO POTSDAM GmbH sieht es ganz pragmatisch: "Wir haben sicher zu stellen, dass unsere Häuser auch die nächsten 10, 20, 30 Jahre gewartet und instand gehalten werden und das setzt angesichts des demografischen Wandels voraus, dass wir uns heute Gedanken darüber machen, wie wir die nötigen Fachkräfte auch zukünftig gesichert bekommen können." Mittelfristig strebe man deswegen an, einen Ausbildungsgang in diesem Bereich zu etablieren. Dazu passt die VEWA ganz hervorragend. Jetzt ist es Zeit, zusammen mit den Wohnungsgenossenschaften und -unternehmen eine Zwischenbilanz zu ziehen; für die künftige VEWA, aber auch für die beiden Projekte WorkIn in Berlin und Potsdam. Wie sehen die Bedarfe der Wohnungswirtschaft heute aus, gerade auch in den Unternehmen und Genossenschaften, die bislang nur wenig mit den Projekten WorkIn zu tun hatten? Welche Erfahrungen sind in den letzten Jahren mit der Personalentwicklung im Bereich der Hausbetreuung gesammelt worden? Das gilt selbstverständlich für die vielen Dienstleistungsunternehmen in diesem Bereich genauso wie für die Unternehmen und Genossenschaften, die großen Wert darauf legen, hier selbst verantwortlich zu sein. Was sollte von den Teams von WorkIn aufgegriffen, was verbessert werden? Vor 3 Jahren beteiligten sich über ein Drittel der im BBU organisierten Berliner Unternehmen an einer ersten Bedarfsermittlung. Nun wird das Angebot für eine Zweite Runde für Gespräche in den Wohnungsunternehmen folgen. In den nächsten Wochen und bis zum Jahresende werde ich mit ihnen das Gespräch suchen, auf dem Weg zu einem neuen Berufsbild im Bereich der systemgerechten Wartung und Instandhaltung der Gebäude und Anlagen, dem Haus in seiner baulich-technischen und sozialen Dimension. Ohne die Unterstützung des BBU im Jahr 2007 und 2008 bei den Gesprächen mit den Mitgliedsunternehmen wäre kein Projekt WorkIn in Berlin oder Potsdam möglich gewesen. Deswegen danke ich dem BBU für die Möglichkeit, hier über das Erreichte zu berichten und die Mitgliedsunternehmen zu den neuen Gesprächsrunden einladen zu dürfen. Dr. Wolfgang H. Serbser wird in den nächsten Wochen mit den BBU-Mitgliedsunternehmen telefonisch Gesprächstermine vereinbaren. Der BBU unterstützt diese Bedarfsuntersuchung im Bereich Hausbetreuung ausdrücklich und bedankt sich schon jetzt bei den Mitgliedsunternehmen, die sich an dieser zweiten wichtigen Runde von Gesprächen beteiligen. Wir werden weiter über die Ergebnisse berichten.

