



Immobilienwirtschaftliche Berufsbilder



Markus Amon MRICS
Vizepräsident gif e. V.

GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.
Society of Property Researchers, Germany

Wilhelmstr. 12
D - 65185 Wiesbaden

Telefon: +49 (0)611 23 68 10 70
Telefax: +49 (0)611 23 68 10 75

E-Mail: info@gif-ev.de
Internet: www.gif-ev.de

3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

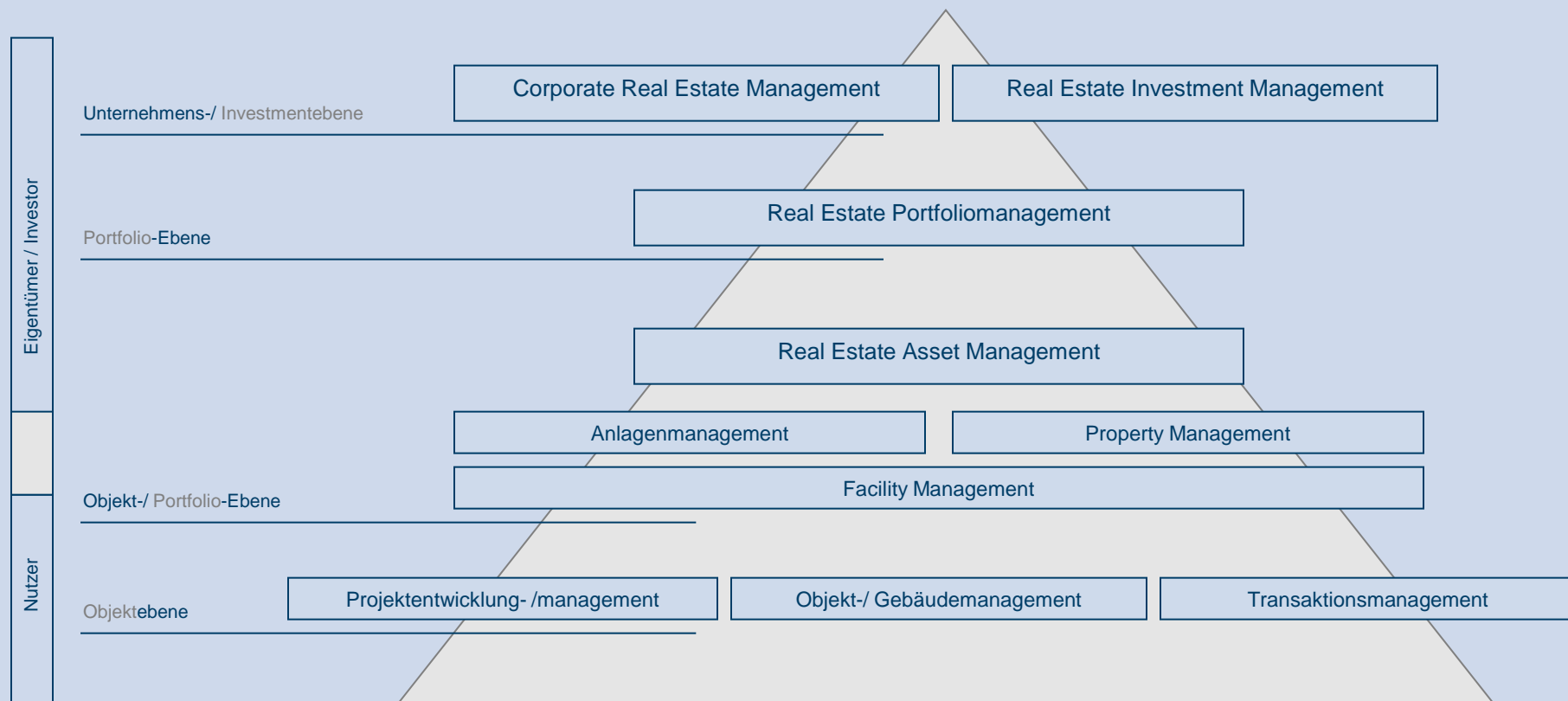
AK Nr. 19 Human Resources

Agenda

1. Ebenenmodell zur Einordnung der Berufsprofile der Immobilienwirtschaft
2. Definitionen der Kernprofile des Immobilienmanagements
3. Bisherige Aktivitäten und weiteres Vorgehen
4. Berufsbild Immobilien Portfolio Management
5. Berufsbild Immobilien Asset Management
6. Berufsbild Immobilien Property Management
7. Berufsbild Immobilien Facility Management

3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

1. Ebenenmodell zur Einordnung der Berufsprofile der Immobilienwirtschaft



In Anlehnung an: Dr. Schulte, Karl Werner; Teichmann, Sven A.: „Funktionen im Corporate Real Estate und Real Estate Investment Management“, in: Industriebau, 3/2007, S.51

3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

2. Definitionen der Kernprofile des Immobilienmanagements

Portfoliomanagement

Definitionsentwurf

„Portfoliomanagement ist das strategische, performanceorientierte Management von gebündelten Vermögenswerten nach den Grundsätzen Rendite-Liquidität-Risiko im Interesse des Eigentümers“

Asset Management

Definition AK „Human Resources“

Weitere Bezeichnungen: Immobilienmanagement, strategisches Objektmanagement, Real Estate Management

„Immobilien-Assetmanagement ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögensmanagement eines Immobilienbestandes auf Objektebene im Interesse des Eigentümers“

Property Management

Definition AK „Human Resources“

Weitere Bezeichnungen: Objektmanagement, Objektverwaltung, Hausverwaltung, kaufmännisches Facilitymanagement

„Propertymanagement ist die performanceorientierte Bewirtschaftung eines Objektes nach ökonomischen Grundsätzen“

Facility Management

Definition nach GEFMA:
GEFMA Basisrichtlinie 100

Facilitymanagement ist eine Managementdisziplin, die durch ergebnisorientierte Handhabung von **Facilities** und **Services** im Rahmen geplanter, gesteuerter und beherrschter Facility Prozesse eine Befriedigung der Grundbedürfnisse von Menschen am Arbeitsplatz, Unterstützung der Unternehmens-**Kernprozesse** und Erhöhung der Kapitalrentabilität bewirkt. Hierzu dient die permanente Analyse und Optimierung der kostenrelevanten Vorgänge rund um bauliche und technische Anlagen, Einrichtungen und im Unternehmen erbrachte (Dienst-)Leistungen, die nicht zum Kerngeschäft gehören.

3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

3. Bisherige Aktivitäten und weiteres Vorgehen

- 1. Auswertung der einschlägigen Fachliteratur, von Stellenausschreibungen, von Stellenbeschreibungen etc. zur Erarbeitung der Green Papers**
- 2. Veröffentlichung der Green Papers bis 31. August, anschließend Einarbeitung der Vorschläge**
- 3. Präsentation der Berufsbilder als gif-Richtlinie auf der ExpoReal 2009**
- 4. Vergleich der Berufsbilder mit internationalen Profilen (UK, NL, CH, A)**
- 5. Definition neuer Berufsbilder: Projektsteuerung, Bewertung/Gutachter, Makler etc.**
- 6. Enge Zusammenarbeit mit Hochschulen bzgl. der Inhalte**

3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

4. Berufsbild Immobilien Portfolio Management

Idealtypisches Berufsbild: Immobilien Portfolio Management

Green Paper



Definition der
Berufsbilder
gifa-Arbeitsstelle
Human Resources

Verwandte Tätigkeiten:
Fondsmanagement

Definition der Kernaufgabe:
Immobilien Portfolio Management ist das strategische, performanceorientierte Management von gebündelten Immobilien-Vermögenswerten entlang der Investitionsstrategie des Eigentümers nach den Grundsätzen Rendite-Liquidität-Risiko.

Prio GL UA

Aufgabenbereiche	Prio	GL	UA
Portfolioanalyse und Überwachung (Soll-Ist) des Immobilienbestandes nach den Größen Rendite - Risiko - Liquidität	1	X	
Research, Strategieentwicklung und -empfehlung für die Immobilienportfolien und das Sondervermögen der Investoren	2	X	
Konzeptentwicklung und -vorschläge zur operativen Bestandsoptimierung durch In- bzw. Desinvestition auf Portfolioebene	3	X	
Entwicklung und Darstellung von Szenarien auf Portfolioebene und Abgabe von Handlungsempfehlungen zur Zielerreichung	4	X	
Erstellen von Jahresplanungen sowie Vorbereitung und Überwachung der Umsetzung	5	X	
Cash-Flow Modelling, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie Steuerung des Liquiditätsmanagement auf Portfolioebene	6	X	
Durchführung von Markt- und Standortanalysen für Entscheidungen der Portfoliooptimierung	7	X	
Erstellen von Businessplänen im Zuge der Portfoliooptimierungsstrategie	8	X	
Empfehlungen für operatives Bestandsmanagement, Revitalisierungsmaßnahmen und Projektentwicklungen	9	X	
Steuerung und Überwachung des Immobilien Asset Management	10	X	
Monitoring des Immobilienbestandes hinsichtlich Wertentwicklung und Performance auf Basis des Asset Management	11	X	
Lebenszyklusmanagement im Bestand	12	X	
Wahrnehmung der Eigentümerfunktion	13	X	
Beratung des Investors/ Eigentümers in allen finanziellen, rechtlichen und prozessbezogenen Fragestellungen	14	X	
Sicherstellung des laufenden Reportings an den Investor/ Eigentümer	15	X	

Fachliche Kenntnisse	Prio	GL	UA
Umfassende betriebswirtschaftliche Kenntnisse	1	X	
Umfassende Kenntnisse der nationalen/ internationalen Immobilienbewertung und der Portfoliobewertung	2	X	
Umfassende Kenntnisse der Portfoliotechniken, deren strategische Analyse, Auswertung und Umsetzung	3	X	
Umfassende Kenntnisse des relevanten Immobilienmarktes	4	X	
Siehe Kenntnisse in der Strategieberatung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug	5	X	
Grundlegende Kenntnisse im Immobilienmanagement	6	X	
Grundlegende juristische und steuerrechtliche Kenntnisse	8	X	
Umfassende Kenntnisse der relevanten IT-Programme	9	X	
Gute Kenntnisse in Verhandlungsführung, Vertriebs- und Akquisition	10	X	
Umfassende Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift	12	X	

Qualifikation	Prio	GL	UA
Abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder immobilienwirtschaftliches Hochschulstudium	1	X	
Mindestens 5 Jahre Berufserfahrung im Assetmanagement bei einem AM/PM Dienstleister, Immobilienbestandhalter oder einer Fondsgesellschaft	2	X	
Zusatzqualifikation im immobilienökonomischen Bereich (z.Bs, MRICS, Chartered Surveyor)	3		X
MBA	4		X

3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

5. Berufsbild Immobilien Asset Management

**Idealtypisches Berufsbild:
Immobilien Asset Management**

Synonyme Begriffe:
Immobilienmanagement, Real Estate Management

Definition der Kernaufgabe:
Anlageorientiertes Immobilien-Assetmanagement ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögensmanagement / Wertschöpfungsmanagement eines Immobilienbestandes auf Einzelobjektebene im Interesse des Eigentümers

Green Paper

DEFINITION DER BERUFSBILDER
gif-ARBEITSTAGS
HUMAN RESOURCES

Prio GL UA

Aufgabenbereiche	Prio	GL	UA
Operativer An- und Verkauf sowie Transaktionsmanagement entlang der Investment- und Portfoliostrategie	1		X
Überwachung (Soll-Ist) und Weiterentwicklung des betreuten Bestandes entlang der Portfoliostrategie	2	X	
Markt- und Standortanalysen zur Optimierung des betreuten Bestandes und Empfehlung an das Portfoliomanagement	3	X	
Konzepterstellung und Initiierung der Umsetzung der Immobilienstrategie laut Portfoliostrategie	4	X	
Laufende Analyse und Bewertung des Bestandes sowie Prüfung von Investment und Desinvestmentopportunitäten	5	X	
Management und Überwachung im Bereich Cash-Flow, Kosten und Budgetierung auf Objektebene	5	X	
Sicherstellung des Zielbeitrags des betreuten Bestandes	5	X	
Risikoüberwachung und Risikomanagement auf Immobilien- und Prozessebene	5	X	
Entwicklung bzw. Steuerung von Vermietungsstrategien und Mietvertragsverhandlungen, Key-Account Management	5	X	
Marktbearbeitung und Beziehungsmanagement zu den weiteren Marktteilnehmern	5	X	
Steuerung und Führung des Immobilien Property Managements	6	X	
Unterstützung und Empfehlungen des Optimierungbedarfes an das Immobilien Portfoliomanagement	7	X	
Wahrnehmung der Eigentümerfunktion	8	X	
Auswahl, Steuerung und Monitoring externer Dienstleister	8	X	
Gestaltung und Sicherstellung von Dokumentationen und Reportings sowie Prozessmanagement	9	X	

Fachliche Kenntnisse	Prio	GL	UA
Gute Kenntnisse der Strategie- und Konzeptentwicklung und deren Umsetzung	1	X	
Umfassende Kenntnisse immobilien-betriebswirtschaftlicher Zusammenhänge	2	X	
Gute Kenntnisse von Finanzierungsmodellen und Investitionsrechnungen	3	X	
Gute Kenntnisse in der Bewertung von Gebäuden und Grundstücken	4	X	
Umfassende Kenntnisse der relevanten Immobilienmärkte	5	X	
Gute Kenntnisse in Vermietung und Vermarktung von Immobilien	6	X	
Gute Kenntnisse im Immobilienrecht	6	X	
Grundlegende immobilienchronische Kenntnisse	6	X	
Gute Kenntnisse in Verhandlungs-/Präsentationstechniken	7	X	
Gute EDV-Kenntnisse (insbesondere Excel)	7	X	
Umfassende Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift	7	X	

Qualifikation	Prio	GL	UA
Abgeschlossenes Hochschulstudium od. abgeschlossene Ausbildung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug und Zusatzqualifikation	1	X	
Mehrjährige, einschlägige Berufserfahrung im Management von Immobilien	2	X	
Erfahrung in der Steuerung von Projektteams	3	X	

3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

6. Immobilien Property Management

Idealtypisches Berufsprofil: Immobilien Property Management



Synonyme Begriffe:
Objektmanagement, -verwaltung;
Hausverwaltung; kaufmännisches Facility Management

Definition der Kernaufgabe:
Property-Management ist die performanceorientierte Bewirtschaftung eines Objektes nach ökonomischen Grundsätzen, treuhänderisch für den Eigentümer.

Definition der
Berufsbilder
gif Arbeitskreis
Human Resources

Prio GL UA

Aufgabenbereiche	Prio	GL	UA
Betreuung von Mietern und Objektnutzern	1	X	
Operatives Vermietungsmanagement entlang der vorgegebenen Vermietungsstrategie	2	X	
Mietvertragsmanagement (Fristen-, Index-, Optionscontrolling)	3	X	
Koordination und Überwachung der Miet- und Objektbuchhaltung einschließlich des Zahlungsverkehrs/Mahnwesens (Miete, Nebenkosten, Kautionen, Versicherungen, Steuern)	4	X	
Auswahl, Beauftragung und Steuerung externer Dienstleister und des Gebäude management entlang der Vertretungsbefugnis	5	X	
Sicherstellung technischer, öffentlich rechtlicher und eigentümerspezifischer Vorgaben und Richtlinien	6	X	
Laufende Überwachung (Soll-Ist) und Maßnahmenentwicklung auf Objektebene entlang der Asset Management Strategie	7	X	
Sicherstellung und Überwachung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, und Modernisierungsmaßnahmen	7	X	
Budgetierung und Budgetkontrolle auf Objektebene sowie Controlling im Zuge des Prozessmanagement	8	X	
Erstellung von Dokumentationen, Datenanalysen und Reportings an den Auftraggeber bzw. das Immobilien Asset Management	9	X	
Research und Verarbeitung marktrelevanter Daten zur Erstellung von Handlungsempfehlungen auf Objektebene	10	X	
Strategieentwicklung und Kooperation mit dem Immobilien Facility Management	11	X	

Fachliche Kenntnisse	Prio	GL	UA
Gute Kenntnisse betriebs- und immobilienwirtschaftlicher Zusammenhänge	1	X	
Gute Kenntnisse im Bereich der Mieterakquisition und Marketing	2	X	
Gute Kenntnisse der Phasen und Prozessabläufe eines Objektbezugszyklus	3	X	
Umfassende Kenntnisse im Mietrecht und immobilien-spezifischen Vertragswesen	4	X	
Grundlegende technische Kenntnisse der Immobilie	5	X	
Gute Kenntnisse der relevanten Immobilienmärkte	6	X	
Gute EDV-Kenntnisse (Einschl. Hausverwaltungsprogramme)	7	X	
Grundlegende oder gute Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift	8		X

Qualifikation	Prio	GL	UA
Abgeschlossene Ausbildung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug (z. B. Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau)	1	X	
Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien	2	X	
Immobilienwirtschaft. Zusatzqualifikation (z. B. Immobilienökonom)	3		X
(Abgeschlossenes Hochschulstudium)	4		X

Persönliche Eigenschaften	Prio	GL	UA
Zahlenaffinität	1	X	
Kundenorientierung	2	X	
Durchsetzungs-fähigkeit	3	X	
Verhandlungs-fähigkeit	4	X	
Mobilitätsbereitschaft	5	X	

Prio = Priorität innerhalb der jeweiligen Kriterien-gruppe
GL = Grundlage
UA = Unternehmensabhängig

3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

7. Immobilien Facility Management

Idealtypisches Berufsbild: Immobilien Facility Management

Green Paper



Definition der
Beiratsbilder
gif-Arbeitskreis
Human Resources

Definition der Kernaufgabe:
Integration von Prozessen innerhalb einer Organisation zur Erbringung und Entwicklung der vereinbarten Leistungen, welche zur Unterstützung und Verbesserung der Effektivität der Hauptaktivitäten der Organisation dienen. (nach DIN EN 15221-1:2006)

Prio GL UA

	Prio	GL	UA
Allgemeine Aufgabenbereiche			
Planung, Steuerung und Durchführung aller Unterstützungsprozesse der Unternehmensleistung um die höchstmögliche Wirtschaftlichkeit und Effizienz zu erreichen	1	X	
Bereitstellung, Optimierung und Verwertung der dem Bedarf der Organisation entsprechenden Fläche	2	X	
Bereitstellung, Optimierung und Verwertung der dem Bedarf der Organisation entsprechenden Infrastruktur	3	X	
Sicherung und Bereitstellung der bestmöglichen Arbeitsumgebung für Mensch und Organisation	4	X	
Sicherstellung von Arbeitsschutz und Sicherheit	5	X	
Bereitstellung, Optimierung und Gewährleistung von Informations- und Kommunikationssystemen	6	X	
Koordination der erforderlichen Logistik	7	X	
Management aller zusätzlichen Büroservice Elemente	8	X	
Strategische Aufgabenbereiche			
Langfristige Zieldefinition im Bezug zu den Unternehmenszielen	1	X	
Schaffung von Bewirtschaftungssystemen	2	X	
Sicherung der Infrastruktursysteme	3	X	
Sicherung der Richtlinienkonformität	4	X	
Festlegung und Sicherung von Qualitätsstandards	5	X	
Personalsuche, Auswahl und Betreuung	6		X
Taktische und operative Aufgabenbereiche			
Sicherung der Umsetzung der in Kooperation festgelegten strategischen Ziele	1	X	
Integration aller FM-Prozesse in die primären Unternehmensprozesse	2	X	
Steuerung der FM-Services und eventueller externer Dienstleister	3	X	
Sicherung, Steuerung und Überwachung der Leistungen des Gebäudemanagement	4	X	
Führung des FM-Teams und eventueller Dienstleister	5	X	
Prozesskoordination und Prozessmanagement	6	X	
Fachliche Kenntnisse			
Umfassendes Spezialwissen und Erfahrungen je nach Spezialisierung bzw. Art der Sekundär- und Primärprozesse	1	X	
Umfassendes technisches Verständnis technischer Prozesse	2	X	
Umfassende Kenntnisse im Gebäudemanagement	3	X	
Umfassende einschlägige IT-Kenntnisse	4	X	
Kenntnisse betriebswirtschaftlicher Modelle und strategischer Planung, Umsetzung und Kontrolle	5	X	
Kenntnisse im technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Bereich	6	X	
Grundlegende Kenntnisse im Projekt- und Prozessmanagement	7	X	
Führungskompetenz	8		X
Qualifikation			
Abgeschlossenes Fachhochschul- oder Hochschulstudium und/oder adäquate, technische Ausbildung	1	X	
Mehrwjährige einschlägige Berufserfahrung	2	X	
Idealerweise immobilienökonomische oder technische Zusatzqualifikation	3		X
Idealerweise fachspezifische Zusatzausbildung oder Zertifizierung	4	X	X



3. Fachtagung „Personalmanagement in der Immobilienwirtschaft“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!