



Gesellschaft für Immobilien-  
wirtschaftliche Forschung e.V.  
Society of Property Researchers,  
Germany

## Idealtypisches Berufsbild: Facility Management

### 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)

#### ALLGEMEINE AUFGABENBEREICHE

	PRIO	GL	UA
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	
Mehrjährige einschlägige Berufserfahrung	2	X	
Idealerweise immobilienökonomische oder technische Zusatzqualifikation	3		X
Idealerweise fachspezifische Zusatzausbildung oder Zertifizierung	4		X

#### PERSÖNLICHE EIGENSCHAFTEN

Technisches Interesse und Begabung	1	X	
Kommunikationsfähigkeit	2	X	
Teamfähigkeit	3	X	
Selbstständigkeit und Verantwortungsbewusstsein	4	X	
Verhandlungsstärke	5		X
Leistungsgedanken	6	X	
Zuverlässigkeit	7		X
Mobilität	8		X
Fremdsprachenkenntnisse	9		



Gesellschaft für Immobilien-  
wirtschaftliche Forschung e.V.  
Society of Property Researchers,  
Germany

## Idealtypisches Berufsbild: Immobilien Portfolio Management

### Verwandte Tätigkeiten: Fondsmanagement

### Definition der Kernaufgabe:

Immobilien Portfoliomanagement ist das strategische, performanceorientierte Management von gebündelten Immobilien-Vermögenswerten entlang der Investmentstrategie des Eigentümers nach den Grundsätzen Rendite-Liquidität-Risiko.

#### 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

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	
Gute Kenntnisse in der Strategieberatung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug	5	X	
Grundlegende Kenntnisse im Immobilienmanagement	6	X	
Grundlegende juristische, technische und steuerrechtliche Kenntnisse	8	X	
Umfassende Kenntnisse der relevanten IT-Programme	9	X	

#### QUALIFIKATION

Abgeschlossenes wirtschaftswissenschaftliches oder immobilienwirtschaftliches Hochschulstudium	1	X	
Mindestens 3 - 5 Jahre Berufserfahrung im Assetmanagement bei einem AM/PM Dienstleister, Immobilienbestands- halter oder einer Fondsgesellschaft. Die einschlägige Berufserfahrung kann teilweise durch eine theoretische Spezialisierung kompensiert werden	2	X	
Zusatzqualifikation im immobilienökonomischen Bereich (ebs, MRICS)	3		X
MBA	4		X
Umfassende Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift	5	X	

#### PERSÖNLICHE EIGENSCHAFTEN

Unternehmerisches Denken	1	X	
Strategisch-analytisches Denkvermögen	2	X	
Fähigkeit zu abstrahieren und Strategien zu entwickeln	3	X	
Zahlenaffinität, Präzision	4	X	
Gute kommunikative Fähigkeiten	5	X	
Gute Kenntnisse in Verhandlungsführung, Vertriebs- und Akquisition	6	X	
Belastungsresistenz bei Zeitdruck	7	X	
Durchsetzungsfähigkeit und Durchsetzungsstärke	8	X	
Führungsqualitäten	9	X	
Verhandlungs- und Präsentationsfähigkeit	10	X	
Seriöses und geschäftsbetontes Auftreten	11	X	
Gute Teamfähigkeit auch im Umgang mit internationalen Teams	12	X	



Gesellschaft für Immobilien-  
wirtschaftliche Forschung e.V.  
Society of Property Researchers,  
Germany

## Idealtypisches Berufsbild: 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.

PRIO	GL	UA
------	----	----

AUFGABENBEREICHE			
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 Gebäudemanagement 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			
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 Objektlebenszykluses	3	X	
Umfassende Kenntnisse im Miet- bzw. WEG-Recht und immobiliespezifischen Vertragswesen	4	X	
Grundlegende technische Kenntnisse der Immobilie	5	X	
Gute Kenntnisse der relevanten Immobilienmärkte	6	X	
Gute EDV-Kenntnisse (Excel, Hausverwaltungsprogramme)	7	X	

QUALIFIKATION			
Abgeschlossene Ausbildung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug (z. B. Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau)	1	X	
Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien	2	X	
immobilienwirtschaftl. Zusatzqualifikation (z. B. Immobilienökonom, Fachwirt etc.)	3		X
Abgeschlossenes Hochschulstudium	4		X
Grundlegende oder gute Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift	5		X

PERSÖNLICHE EIGENSCHAFTEN			
Zahlenaffinität	1	X	
Kundenorientierung	2	X	
Durchsetzungsfähigkeit	3	X	
Verhandlungs- und Präsentationsfähigkeit	4	X	
Mobilitätsbereitschaft	5	X	



Gesellschaft für Immobilien-  
wirtschaftliche Forschung e.V.  
Society of Property Researchers,  
Germany

## 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

Prio	GL	UA
------	----	----

AUFGABENBEREICHE			
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	
Marktbeobachtung und Beziehungsmanagement zu den weiteren Marktteilnehmern	5	X	
Steuerung und Führung des Immobilien Property Managements	6	X	
Unterstützung und Empfehlungen des Optimierungsbedarfes 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			
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 immobilientechnische Kenntnisse	6	X	
Gute EDV-Kenntnisse (insbesondere Excel)	7	X	

QUALIFIKATION			
Abgeschlossenes Hochschulstudium ( kaufmännisch, technisch, juristisch) oder abgeschlossene Ausbildung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug und Zusatzqualifikation	1	X	X
Mehrfährige, einschlägige Berufserfahrung im Management von Immobilien	2	X	
Erfahrung in der Steuerung von Projektteams	3	X	
Umfassende Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift	4	X	

PERSÖNLICHE EIGENSCHAFTEN			
Eigeninitiative und Selbstverantwortung	1	X	
Wirtschaftliches Handeln	2	X	
Gute Kenntnisse in Verhandlungs-/Präsentationstechniken	3	X	
Unternehmerisches Denken	4	X	
Strategisch-analytisches Denkvermögen	5	X	
Souveränität und Entscheidungsstärke	6	X	
Führungskompetenz	7	X	