

# IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 39-40/08 vom 2.10.2008

www.immobilien-zeitung.de

GIF-ARBEITSKREIS HUMAN RESOURCES

## „Wir wollen das Begriffs-Wirrwarr beenden“

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) will Licht in die sich überschneidenden Berufsbilder der Immobilienwirtschaft bringen. Der im April 2007 gegründete Arbeitskreis Human Resources definierte jetzt die Aufgabenbereiche und Unterscheidungsmerkmale des Asset-, Portfolio-, Property- und Facility-Managements. Wie mit diesen Definitionen gearbeitet werden kann, erläutert Thomas Körzel, Geschäftsführer von Bernd Heuer & Partner und Leiter des gif-Arbeitskreises Human Resources, im Interview.

**Immobilien Zeitung:** Herr Körzel, der Arbeitskreis Human Resources hat gerade vier gängige Berufsbilder der Immobilienwirtschaft definiert. Warum war das nötig?

**Thomas Körzel:** Wir als Personalberater haben allein in den vergangenen Wochen drei Asset-Manager-Positionen besetzt, deren Aufgabenbereiche sich sehr stark voneinander unterschieden und vom Haustechnikingenieur über den Objektverwalter bis zum internationalen Portfoliosteuerer reichten. Dieses Begriffs-Wirrwarr möchten wir mit unseren aktuellen Positionsprofilen beenden. Wir hoffen zudem, dass eine klare Beschreibung der verschiedenen Aufgabenbereiche diese Berufe für junge Leute attraktiver macht.

**IZ:** Wer hat denn bei der Formulierung mitgewirkt?

**Körzel:** In dem Arbeitskreis sind sowohl Personalverantwortliche als auch Fachkräfte der entsprechenden Abteilungen vertreten, außerdem Rechtsanwälte, Hochschullehrer und wissenschaftliche Mitarbeiter, die gerade über diesen Themenbereich promovieren, sowie Personal- und Unternehmensberater. Es war uns wichtig, dass wir neben der praktischen Sichtweise auch die wissenschaftliche haben und so ein sehr umfangreiches Bild erstellen konnten. Am Anfang umfassten die jeweiligen inhaltlichen Beschreibungen noch mehrere Seiten, die wir dann gemeinsam auf die vier Tabellen verdichtet haben.

**IZ:** Werden wir also künftig in Stellenanzeigen „Positionsbeschreibung s. gif-Richtlinie Nr. xy“ lesen?

**Körzel (lacht):** Das sicher nicht. Die von uns formulierten Positionsprofile sind eher unter der Rubrik Arbeitspapier zu sehen.

**IZ:** Wie sollen Unternehmen diese Definitionen also nutzen?

**Körzel:** Sicherlich können Unternehmen die Profile für die Formulierung der Stellenausschreibung heranziehen. Sie sind jedoch ebenfalls für die interne Analyse gedacht: „Wie sind wir aufgestellt, was machen wir anders?“ Sie sollen auch als Richtschnur z.B. für große Industrieunternehmen gelten, die erst jetzt in den Bereich Immobilienmanagement einsteigen.

**IZ:** Die Professionalisierung der Immobilienbranche ist noch nicht abgeschlossen, ganz im Gegenteil. Neue Aufgabenbereiche und Jobprofile wird es also auch künftig geben. Welche Halbwertszeit geben Sie den Positionsprofilen?

**Körzel:** Mit der Frage haben wir uns auch beschäftigt. Es wird immer wieder Moden geben, wie man eine Stelle „more sexy“ benennen kann. Und wenn die nächste Mode nicht mehr Asset-Manager, sondern z.B. Investment-Manager heißt, dann muss man schauen, inwiefern sich die Aufgabenbereiche geändert haben. Deswegen haben wir z.B. auch den Bereich Asset-Management und nicht den Asset-Manager selbst beschrieben. Wir gehen davon aus, dass die Unternehmen mit unseren Vorschlägen auch noch mittelfristig arbeiten können.

**IZ:** Bei den „fachlichen Kenntnissen“ verzichten Sie auf die Angabe von bestimmten Abschlüssen oder Ausbildungen. Warum?

**Körzel:** Darauf haben wir bewusst geachtet, da man in den aller-



Thomas Körzel Bild: Bernd Heuer & Partner

meisten Ausbildungs- und Studiengängen ein solides Fundament erarbeitet, um hinterher erfolgreich tätig sein zu können.

**IZ:** Ist die Arbeit des Arbeitskreises hiermit abgeschlossen, oder werden Sie weitere Bereiche definieren?

**Körzel:** Wir werden jetzt erst einmal die Reaktionen abwar-

ten. Sicherlich könnten wir uns vorstellen, auch z.B. weitere technische Berufsfelder aufzugreifen. Unser nächstes Thema im Arbeitskreis sind jedoch die Folgen der demografischen Entwicklung für die Branche.

**IZ:** Herr Körzel, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Sonja Smalian.

<b>Berufsbild I: Immobilien-Asset-Management</b>		
<b>I Definition der Kernaufgabe</b>	<b>Grundlage</b>	<b>Unternehmensabhängigkeit</b>
Synonyme Begriffe: Immobilienmanagement, Real-Estate-Management Immobilien-Asset-Management ist das strategische, ergebnisorientierte Vermögensmanagement/Wertschöpfungsmanagement eines Immobilienbestands auf Objekt-ebene im Interesse des Eigentümers.		
<b>II Aufgabenbereiche</b>		
1 An- und Verkauf/Transaktionsmanagement	✓	
2 Strategische Planung und Umsetzung der Bestandsentwicklung (Soll-Ist) und der Immobilienstrategie	✓	
3 Bestandsmanagement/-optimierung der Objekte sowie Markt- und Standortanalysen	✓	
4 Konzepterstellung und Initiierung der Umsetzung der Immobilienstrategie	✓	
5 Prüfung von Investment- und Desinvestmentopportunitäten	✓	
6 Management und Überwachung im Bereich Kosten, Budget und Cash-flow	✓	
7 Vermietungsstrategie und Mietvertragsverhandlungen, Eigentümervertretung	✓	
8 Marktbeobachtung und Beziehungsmanagement gegenüber Marktteilnehmern	✓	
9 Steuerung und Führung des Immobilien-Property-Managements	✓	
10 Empfehlung an das Immobilien-Portfoliomanagement	✓	
11 Steuerung und Monitoring externer Dienstleister	✓	
12 Erstellen von Dokumentationen und Reportings	✓	
<b>III Fachliche Kenntnisse</b>		
1 Gute Kenntnisse der Strategie- und Konzeptentwicklung und deren Umsetzung	✓	
2 Umfassende Kenntnisse immobilien-/betriebswirtschaftlicher Zusammenhänge	✓	
3 Grundlegende Kenntnisse von Finanzierungsmodellen und Investitionsrechnungen	✓	
4 Gute Kenntnisse in der Bewertung von Gebäuden und Grundstücken	✓	
5 Gute Kenntnisse der relevanten Immobilienmärkte	✓	
6 Grundlegende Kenntnisse von Vermietung und Vermarktung	✓	
7 Grundlegende Kenntnisse im Immobilienrecht	✓	
8 Grundlegende immobilientechnische Kenntnisse	✓	
9 Gute Kenntnisse in Verhandlungs-/Präsentationstechniken	✓	
10 Gute EDV-Kenntnisse (insbesondere Excel)	✓	
11 Umfassende Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift		✓
<b>IV Qualifikation</b>		
1 Abgeschlossenes Hochschulstudium oder abgeschlossene Ausbildung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug und Zusatzqualifikation	✓	
2 Mehrjährige, einschlägige Berufserfahrung im Management von Immobilien	✓	
3 Erfahrung in der Steuerung von Projektteams	✓	
<b>V Persönliche Eigenschaften</b>		
1 Eigeninitiative und Selbstverantwortung	✓	
2 Wirtschaftliches Handeln	✓	
3 Unternehmerisches Denken	✓	
4 Strategisch-analytisches Denkvermögen	✓	
5 Souveränität und Entscheidungsstärke	✓	
6 Führungskompetenz	✓	

## Berufsbild II: Immobilien-Property-Management

I Definition der Kernaufgabe	Grundlage	Unternehmensabhängigkeit
Synonyme Begriffe: Objektmanagement, -verwaltung; Hausverwaltung; kaufmännisches Facility-Management Property-Management ist die performanceorientierte Bewirtschaftung eines Objekts nach ökonomischen Grundsätzen.		
II Aufgabenbereiche		
1 Betreuung von Mietern und Objektnutzern	✓	
2 Vermietung und Entwicklung von Vermietungs-/Vermarktungsstrategien	✓	
3 Mietvertragsmanagement (Fristen-, Index-, Optionscontrolling)	✓	
4 Koordination und Überwachung der Miet- und Objektbuchhaltung einschließlich des Zahlungsverkehrs/Mahnwesens (Miete, Nebenkosten, Kautionen, Versicherungen, Steuern)	✓	
5 Auswahl, Beauftragung und Steuerung externer Dienstleister im Rahmen der Vertretungsbefugnis	✓	
6 Sicherstellung technischer, öffentlich-rechtlicher und eigentümerspezifischer Vorgaben	✓	
7 Sicherstellung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	✓	
8 Controlling, Budgetierung, Budgetkontrolle	✓	
9 Reporting an den Auftraggeber	✓	
10 Beschaffung marktrelevanter Informationen	✓	
III Fachliche Kenntnisse		
1 Gute Kenntnisse betriebs- und immobilienwirtschaftlicher Zusammenhänge	✓	
2 Gute Kenntnisse im Bereich der Mieterakquisition und des Marketing	✓	
3 Gute Kenntnisse der Phasen und Prozessabläufe eines Objektlebenszyklus	✓	
4 Umfassende Kenntnisse im Mietrecht und immobilienpezifischen Vertragswesen	✓	
5 Grundlegende technische Kenntnisse einer Immobilie	✓	
6 Kenntnisse der relevanten Immobilienmärkte	✓	
7 Gute EDV-Kenntnisse (Excel, Hausverwaltungsprogramme)	✓	
8 Fremdsprachenkenntnisse in Wort und Schrift		✓
IV Qualifikation		
1 Abgeschlossene Ausbildung mit immobilienwirtschaftlichem Bezug (z.B. Immobilienkaufmann)	✓	
2 Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien	✓	
3 immobilienwirtschaftl. Zusatzqualifikation (z.B. Immobilienökonom)		✓
4 Abgeschlossenes Hochschulstudium		✓
V Persönliche Eigenschaften		
1 Zahlenaffinität	✓	
2 Kundenorientierung	✓	
3 Durchsetzungsfähigkeit	✓	
4 Verhandlungsfähigkeit	✓	
5 Mobilitätsbereitschaft		✓