

Kurzinformation

Vergütungsstudie „Führungskräfte und Spezialisten in der Immobilienwirtschaft 2015/2016“

10. Auflage 2015/2016

Die Vergütungsstudie „Führungskräfte und Spezialisten in der Immobilienwirtschaft 2015/2016“ enthält auf 175 Seiten detaillierte Angaben zu Höhe und Struktur der Vergütung von

- 14 Führungsfunktionen sowie
- 24 Fach- und Spezialistenfunktionen in der Immobilienwirtschaft.

Dargestellt wird die Vergütung nach

- Funktion,
- Firmengröße,
- Positionsebene / Personalverantwortung

Neben dem Gesamtgehalt werden das Grundgehalt, die fixen und variablen Anteile der Vergütung sowie die Zusammensetzung der Nebenleistungen ausgewiesen.

Darüber hinaus werden auch Kriterien der analytischen PersonalMarkt-Stellenbewertung berücksichtigt.

Zur Datengrundlage

Für die Studie wurden insgesamt 4.180 aktuelle Gehaltsdaten ausgewertet.

496 Meldungen kamen zu Führungspositionen und 3.684 Meldungen zu Fach- und Spezialistenpositionen.

Erhebungszeitraum

Die Daten wurden in den Monaten von Mai 2015 bis August 2015 erhoben

Die Studie – Sie erhalten:

- einen Überblick in einem komplexen Marktumfeld,
- praxisrelevante Informationen über die Gehaltsentwicklungen im Immobilienmarkt,

- Marktwerte für alle relevanten Funktionen in Ihrem Unternehmen
- Sicherheit in Vergütungsfragen auf 175 Seiten

Die Studie wird laufend fortgeführt. Das Vergütungsportal ist jederzeit erreichbar über den Link <http://www.personalmarkt.de/iwmagazin>.

Dateninhalt

Es wurden folgende Daten erhoben:

Unternehmensgröße des Arbeitgebers, Funktion, personelle Verantwortung und Hierarchieebene, finanzielle Verantwortung, Qualifikationsanforderung und alle Bestandteile des Gehalts. Die Gehaltswerte setzen sich dabei wie folgt zusammen:

Grundgehalt = Festgehalt inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld

Total Cash = Grundgehalt + Überstundeneinkommen + Zielprämie, -bonus und -provision

Total Remuneration = Total Cash + betriebliche Altersvorsorge + Personalrabatte



Telefax 040 - 41 34 54 34

Telefon 040 – 41 34 54 30

PMSG PersonalMarkt Services GmbH
Hoheluftchaussee 18

20253 Hamburg

Bestellung Vergütungsstudie

„Fach- und Führungskräfte in der Immobilienwirtschaft 2015/2016“

Hiermit bestellen wir die oben angegebene Vergütungsstudie:

Zum Preis von **499 €** zzgl. MwSt. Stück
Versand **8 €**

Hiermit bestellen wir die vorangegangene Ausgabe 2013/2014:

Zum Preis von **400 €** zzgl. MwSt. Stück
Versand **8 €**

Besteller

Unternehmen

Ansprechpartner

Position/Funktion im Unternehmen

Straße

Telefonnummer

E-mail

Ort / Datum

Unterschrift / Firmenstempel

2. Inhalt

1. Impressum/Copyright	1
2. Inhalt	3
3. Besonderer Vorteil für Teilnehmer	4
4. Methodik und Datenerhebung	7
5. Benutzerhinweise	8
6. Ein Branchenvergleich	9
7. Die Stellenprofile	10
8. Vergütungsdaten Führungskräfte	12
1. Geschäftsführung	15
2. Niederlassungsleitung	19
3. Kaufmännische Leitung	22
4. Fondsmanagement	25
5. Asset Management	28
6. Immobilienfinanzierung	31
7. Finanz- und Rechnungswesen / Controlling	35
8. Verwaltung Wohnungsimmobilien / WEG / Gewerbe	38
9. Vertriebssteuerung / Verkaufsleitung	42
10. Projekt-/Standortentwicklung	45
11. Personalleiter	48
12. Kaufmännisches Facility Management	51
13. Technisches Facility Management	55
14. Bauleitung	59
9. Fach- und Spezialistenstellen	63
1. Fondsmanagement	67
2. Asset Management	72
3. Immobilienfinanzierung	76
4. Immobilienbewertung	81
5. Standortentwicklung	86
6. Projektentwicklung	91
7. Kaufmännisches Facility Management	96
8. Technisches Facility Management	101
9. Verwaltung Gewerbeimmobilien	106
10. Verwaltung Wohnungsimmobilien	111
11. Verwaltung WEG	116
12. Hausmeister	120
13. Vertriebssteuerung / Verkaufsleitung	125
14. Key Account Manager	129
15. Außendienst	132
16. Mitarbeiter Marketing	136
17. Personalreferent,-beschaffung	140
18. Personalsachbearbeitung	143
19. Sekretariat	147
20. Finanz- und Rechnungswesen	152
21. Controlling	156
22. System- und Netzadministration	161
23. Architekt	164
24. Bauleitung	169
10. Begriffsdefinitionen	174

4. Methodik und Datenerhebung

Stellenprofile

Für einen validen Vergleich von Gehaltsdaten ist ein gemeinsames Verständnis der Tätigkeiten und Stelleninhalte von zentraler Bedeutung. Die für die Datenerhebung dieser Studie zugrunde liegenden Inhalte finden sich in Kapitel „7. Stellenprofile“.

Datenerhebung

Die Daten wurden von den Teilnehmern über das Vergütungsportal der Immobilienwirtschaft online eingegeben. Dieses Vergütungsportal ist über den Link „<http://www.personalmarkt.de/iwmagazin>“ jederzeit erreichbar. Von insgesamt 19 Unternehmen wurden über dieses Portal 412 Datensätze eingegeben. Durch Direktbefragungen von Fach- und Führungskräften wurden weitere 3.768 Datensätze generiert.

Die Daten der Unternehmen wurden in der Zeit vom 1. Mai 2015 bis zum 31. August 2015 erhoben.

Die durch Direktbefragung erhobenen Daten wurden in der Zeit vom 1. September 2014 bis zum 31. August 2015 erhoben. Die Datenerhebung für die neue Vergütungsstudie 2017/2018 läuft vom 1. Mai 2017 bis zum 31. August 2017.

Die insgesamt 4.180 Meldungen teilen sich auf in 496 Meldungen zu Führungspositionen (mit disziplinarischer Personalverantwortung) und 3.684 Meldungen zu Fach- und Spezialistenpositionen (mit und ohne fachliche Führungsverantwortung).

Dateninhalt

Es wurden folgende Daten erhoben:
Unternehmensgröße des Arbeitgebers, Stelle, personelle Verantwortung und Hierarchieebene, finanzielle Verantwortung, Qualifikationsanforderung und alle Bestandteile des Gehalts. Die Gehaltswerte setzen sich dabei wie folgt zusammen:

Grundgehalt = Festgehalt inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld

Total Cash = Grundgehalt + Überstundeneinkommen + Zielprämie, –bonus und –provision

Total Remuneration = Total Cash + betriebliche Altersvorsorge + Personalrabatte

In dem Wert für Total Remuneration wird ein geldwerter Vorteil durch private Firmenwagennutzung nicht berücksichtigt, da dieser zu stark von der persönlichen Situation des Stelleninhabers abhängig ist. Es wird aber der Wert des Firmenwagens angegeben und der Anteil der Personen, die über einen solchen verfügen.

Datenkorrektur: Arbeitszeit

Den Datensätzen liegen unterschiedliche Arbeitszeiten zugrunde, die für einen korrekten Vergleich auf eine gemeinsame Basis gestellt werden müssen. Die Gehaltsdaten werden dabei wie folgt korrigiert:

Grundgehälter, die auf einer geringeren Wochenstundenbasis als 40 beruhen, werden auf eine Wochenstundenbasis von 40 hochgerechnet, sofern für dieses Arbeitsverhältnis eine Regelung besteht, die Überstunden neben dem Grundgehalt vergütet. Sind eventuelle Überstunden mit der Grundvergütung bereits abgegolten, so findet eine Hochrechnung des Grundgehalts nicht statt, da Mehrarbeit, die das Arbeitsverhältnis auf ein eventuell höheres Stundenniveau als 40 Wochenstunden anheben würde, die Vergütung nicht steigern würde.

Der in den Tabellen angegebene Wert für Überstunden betrifft nur den Anteil der Überstunden, der über der Wochenarbeitszeit von 40 Stunden liegt. Von einem Arbeitsverhältnis, dem 38,5 Wochenstunden und durchschnittlich 5 Überstunden pro Woche zugrunde liegen, wird nur der Gegenwert von 3,5 Überstunden angegeben, da 1,5 Überstunden bereits durch die Hochrechnung auf ein 40-Wochenstundenarbeitsverhältnis berücksichtigt wurden.

7. Die Stellenprofile

Es wurden insgesamt **37 Stellen** ausgewertet.

Unternehmensleitung und immobilienspezifische Stellen

Geschäftsführung

Kernanforderungen: Verantwortliche Führung des Unternehmens.

Niederlassungsleitung

Kernanforderungen: Verantwortliche Führung einer Niederlassung. Der Verantwortungsrahmen kann dabei schwanken und hängt wesentlich auch von der Größe der Niederlassung ab. Von der Führung von Niederlassungen mit komplexen Strukturen, internationalem Umfeld und hoher Vernetzung bis zu kleinen Niederlassungen mit geringerer Komplexität und rein nationalem Geschäft.

Sekretariat

Kernanforderungen: Planung, Organisation und Abwicklung des Sekretariats.

Projektentwicklung

Kernanforderungen: Marktforschung, Marktanalyse und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für Projekte, vertragliche und kaufmännische Begleitung und Umsetzung eines Projektes von der Planung bis zur Übergabe.

Standortentwicklung

Kernanforderung: Marktforschung, Marktanalyse und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine Standortplanung, in der Regel eines Filialisten oder Flächenanbieters, vertragliche und kaufmännische Begleitung und Umsetzung der Standortentwicklung von der Planung bis zur Übergabe.

Verwaltung Gewerbe-, Wohnimmobilien, WEG

Kernanforderung: Persönliche Betreuung der Eigentümer/Mieter, Vertretung der Eigentümer, Abarbeitung des Tagesgeschäfts rund um die Immobilie.

Kaufmännisches Facility Management

Kernanforderung: Ganzheitliche Betrachtung der Objektfinanzen, Analyse und Optimierung aller Abläufe und Dienstleistungen, Verantwortung für An- und Vermietung, Liegenschafts- und Vertragsmanagement.

Immobilienbewertung

Kernanforderung: Durchführung von allgemeinen und projektbezogenen Markt- und Risikoanalysen. Erstellung von Standortgutachten. Wesentliches Element bei der Bewertung von Immobilienportfolios ist die Unabhängigkeit des Bewertenden.

Kaufmännische Stellen

Kaufmännischer Leiter

Kernanforderungen: Kaufmännische Führung des Unternehmens, häufig neben der Finanzverantwortung auch Verantwortung für weitere Teilbereiche.

Finanz- und Rechnungswesen

Kernanforderungen: Operative Abwicklung im Finanzwesen von der korrekten Buchhaltung bis zur Kommunikation mit Wirtschaftsprüfung und Finanzbehörden. In kleineren Unternehmen beinhaltet diese Stelle auch sämtliche Buchhaltungsaufgaben.

Controlling

Kernanforderungen: Konzeptionelle, planerische, steuernde und operative Tätigkeiten des Controlling. Entwicklung von zentralen Kennzahlensystemen zur Planung, Steuerung und Kontrolle des betrieblichen Leistungsprozesses.

Finanzstellen

Immobilienfinanzierung

Kernanforderungen: Kundenberatung und – betreuung, Entwicklung von Finanzierungsoptionen, Durchführung von Bonitätsanalysen.

Fondsmanagement

Kernanforderungen: Verantwortung für einen oder mehrere Fonds im Falle der Führung des Fonds, Planung und Steuerung der Immobilienfonds unter Einhaltung der Fondsvorgaben bzw. Mitarbeit, Verantwortung für Allokation, Rendite, Risiko, Performance, Liquidität, Koordinierung und Abstimmung mit Fondsverwaltung, Berücksichtigung von rechtlichen sowie steuerlichen Rahmenbedingungen, Einzelobjektprüfungen im Rahmen der Ankaufsentscheidung und die Abstimmung der Fondsstrategie mit operativen Einheiten, Research und Investoren.

Asset Management

Kernanforderungen: Übernahme der Verantwortung für die Immobilien nach der Kaufentscheidung durch den Fonds Manager, Verantwortung für die wertorientierte Entwicklung der Immobilien, Identifizierung von Investitions- und Arrondierungsmöglichkeiten zur Wertsteigerung, Schaffung der Grundlagen für eine Optimierung der Vermietung, Steuerung der Facility Manager und der Verwaltungsabteilungen.

Technische Stellen

Technisches Facility Management

Kernanforderung: Sicherstellen des technischen Gebäudebetriebs inkl. Instandhaltungs- und Wartungsaufgaben, Verantwortung für Gebäude- und Haustechnik.

Architekt

Kernanforderung: Planung und technische Gesamtkonzeption der Immobilien, Kostenkalkulation, Bauleitung.

Bauleitung

Kernanforderung: Steuerung und Überwachung des Baufortschritts.

Hausmeister

Kernanforderung: Operative Objektbetreuung vor Ort.

Vertriebsstellen

Vertriebssteuerung / Verkaufsleitung

Kernanforderungen: Unterstützung der Vertriebsstrategie des Unternehmens, Steuerung der wesentlichen Geschäftsbeziehungen, hohe Kommunikationsanforderungen. Ausrichtung z.T. großer Mitarbeitergruppen auf die Vertriebsziele des Unternehmens.

Key Account-Management

Kernanforderungen: Akquisitionen von Neukunden und Betreuung von wesentlichen Kunden und Vertriebspartnern. Erstellung von Kundenentwicklungsplänen, Kundendiagnosen, Strukturierung und Entwicklung von Verkaufsgebieten. Von der Betreuung komplexer internationaler Kundenbeziehungen mit anspruchsvollem Kommunikationsbedarf in großen Unternehmen bis zur Betreuung der wesentlichen Kundenbeziehungen in kleineren Unternehmen.

Außendienst

Kernanforderungen: Produktkenntnisse, Abschlussstärke, Umsetzungsorientierung, Umsatzverantwortung für ein Verkaufsgebiet. Betreuung eines eigenen Kundenstamms oder Umsatzgebietes.

Stellen in Marketing, PR, Unternehmensentwicklung

Marketingleiter

Kernanforderungen: Konzipierung, Planung und Steuerung der Marketingstrategie. Gesamtverantwortung für das Unternehmensmarketing und Entwicklung des Marketingmix.

Mitarbeiter im Marketing

Kernanforderungen: Ableitung und operative Umsetzung der Marketingmaßnahmen aus der vorgegebenen Marketingstrategie.

Personalstellen

Personalleitung

Kernanforderungen: Konzeption und Durchführung von Personalplanung, -recruiting, -entwicklung und -management, Entwicklung strategischer Personalkonzepte. Von der Gesamtverantwortung Personal in Unternehmen mit komplexen Strukturen und internationalem Umfeld mit hoher Vernetzung bis zur Verantwortung der Personalarbeit in kleineren Unternehmen mit geringerer Komplexität und rein nationalem Geschäft.

Personalreferent

Kernanforderungen: Umsetzung von Personalrecruiting und –entwicklung im Rahmen der Unternehmensrichtlinien.

Personalsachbearbeitung

Kernanforderungen: Personaldatenverwaltung, Personalaktenführung, Personalbetreuung.

IT-Stellen

IT-Leitung

Kernanforderungen: Übergreifende Betreuung der gesamten informationstechnischen Struktur eines Unternehmens. Koordinierung der Arbeitsabläufe innerhalb des IT-Bereiches und Gewährleistung eines reibungslosen Zusammenspiels zwischen IT- und anderen Unternehmensbereichen. Koordinierung, Steuerung und Unterstützung übergreifender IT-Projekte und IT-Prozesse. Entwicklung und Umsetzung der strategischen Informationssystemplanung inkl. Ressourcenplanung (Infrastruktur, Personal).

System- und Netzadministration

Kernanforderungen: Konzeption, Planung und Gestaltung der IT-Infrastruktur/IT-Architektur und des Netzbetriebes. Die unterschiedlichen Ausprägungen unterscheiden sich in Komplexität der Aufgabe, Vielseitigkeit der Anforderungen und der Führung von Teams.

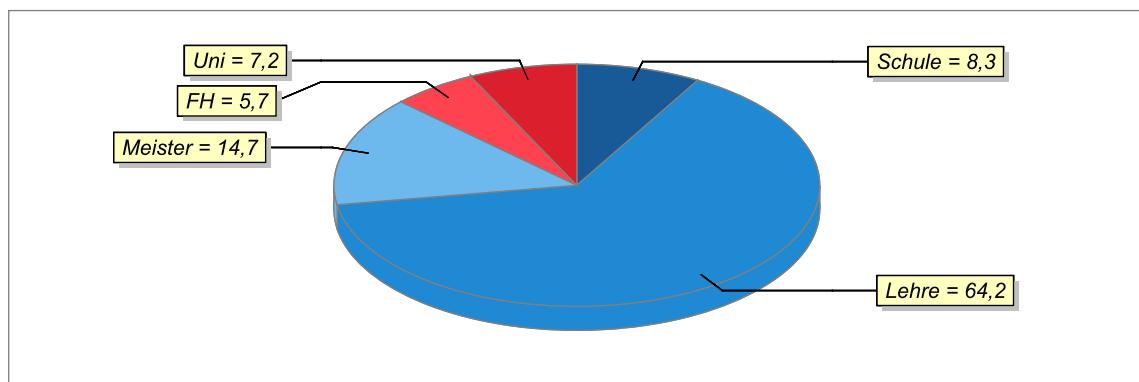
9.19. Sekretariat

Grundgesamtheit: 265 Datensätze

9.19.1. Datenbeschreibung der Gesamtreferenzgruppe

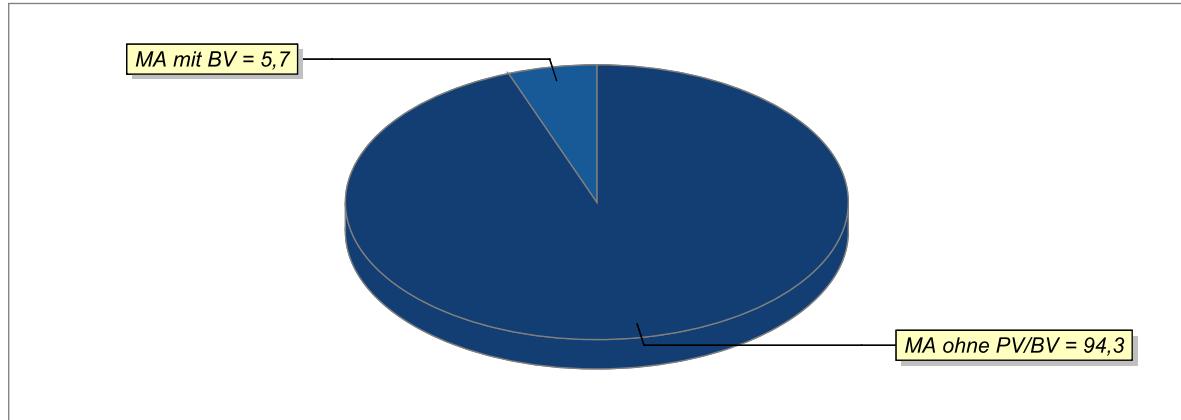
9.19.1.1. Das Ausbildungsniveau in der Referenzgruppe

Höchste abgeschlossene Ausbildung	
Keine abgeschlossene Ausbildung	0,0 %
Schulabschluss	8,3 %
Berufsausbildung	64,2 %
Weiterführende Berufsausbildung (Meister, Fachwirt)	14,7 %
Hochschulabschluss (Diplom FH/Bachelor)	5,7 %
Hochschulabschluss (Diplom Uni/Master)	7,2 %
Davon Promotion	0,0 %



9.19.1.2. Die Hierarchieebenen in der Referenzgruppe

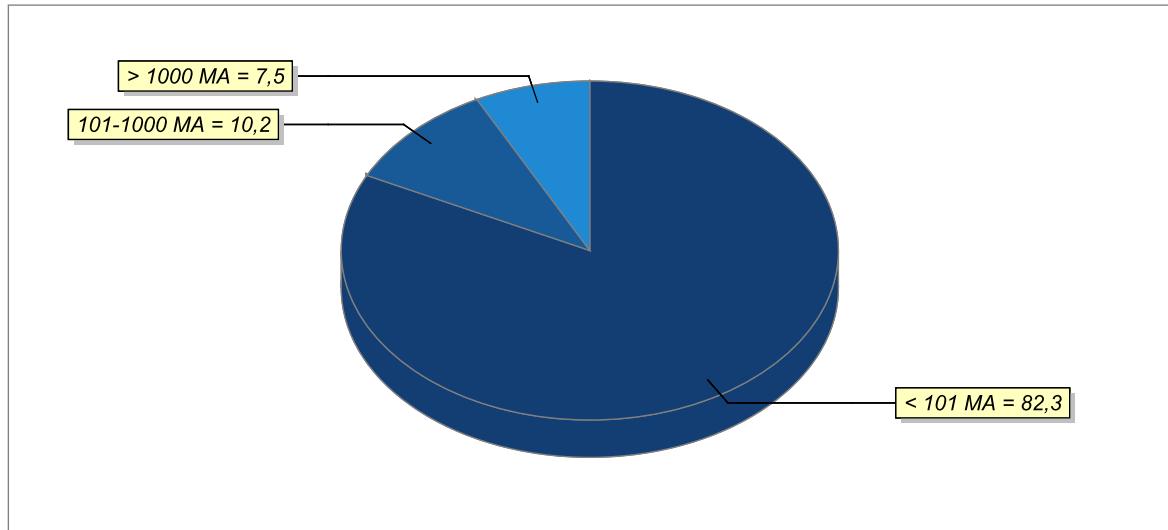
Positionsebene		
Mitarbeiter ohne Personal- und Budgetverantwortung	(MA ohne PV/BV)	94,3 %
Mitarbeiter ohne Personal-, mit Budgetverantwortung	(MA ohne PV/mit BV)	5,7 %
Mitarbeiter mit fachlicher Personal-, ohne Budgetverantwortung	(FF, ohne BV)	0,0 %
Mitarbeiter mit fachlicher Personal- und Budgetverantwortung	(FF, BV)	0,0 %
Mitarbeiter mit disziplinärer Personal- und Budgetverantwortung	(PV, BV)	0,0 %
Führung mehrerer Hierarchieebenen	(FmH)	0,0 %
Geschäftsführer	(GF)	0,0 %



9.19.1.3. Verteilung nach Firmengrößen

Mitarbeiterzahl

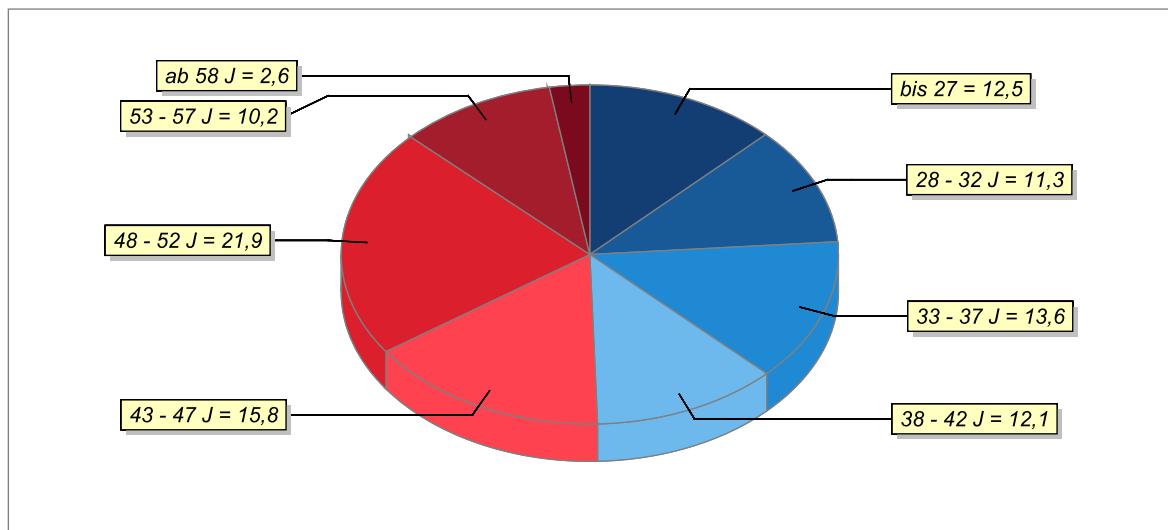
1 - 100 Mitarbeiter	82,3 %
101 - 1000 Mitarbeiter	10,2 %
Über 1000 Mitarbeiter	7,5 %



9.19.1.4. Verteilung nach Altersgruppen

Jahre

bis 27	12,5 %
28 - 32	11,3 %
33 - 37	13,6 %
38 - 42	12,1 %
43 - 47	15,8 %
48 - 52	21,9 %
53 - 57	10,2 %
ab 58	2,6 %



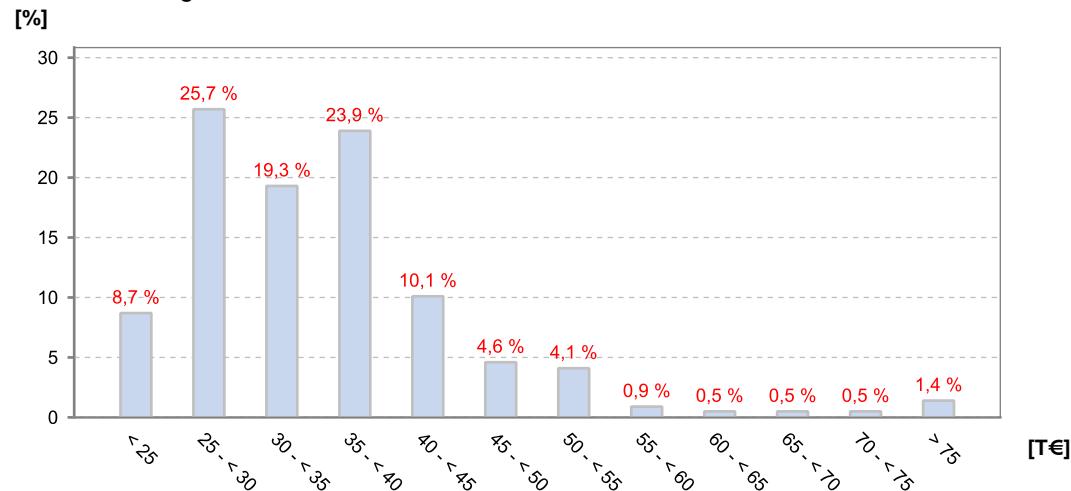
9.19.2. Firmen mit bis zu 100 Mitarbeitern

9.19.2.1 Vergütungscharakteristik, Grundgesamtheit = 218 Personen

Gehaltsbestandteil	Q1	Median	Mittelwert	Q3	erhalten
Grundgehalt inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld	28.116 €	33.307 €	35.315 €	38.776 €	
Überstundeneinkommen		600 €	668 €		1,4 %
variable Vergütung		2.018 €	2.277 €		14,2 %
Total Cash	28.736 €	33.600 €	35.647 €	40.042 €	
betriebliche Altersvorsorge		1.412 €	1.554 €		14,7 %
Sonstige Leistungen		762 €	879 €		3,7 %
Total Remuneration	28.736 €	33.903 €	35.908 €	40.314 €	
privat genutzter Firmenwagen		20.000 €	25.562 €		3,2 %

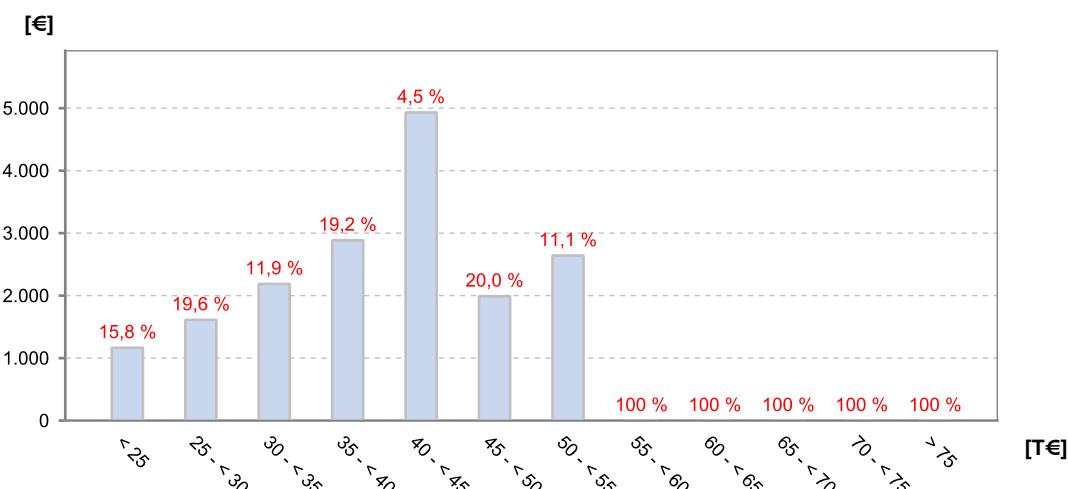
9.19.2.2. Grafische Übersicht - Grundgehälter

Die nachfolgende Grafik zeigt für die vorstehend untersuchte Stelle, wie viele der Stellen am Markt sich in welchen Grundgehaltsbandbreiten befinden.



9.19.2.3. Grafische Übersicht - variable Bezüge

Die nachfolgende Grafik zeigt für die vorstehend untersuchte Stelle, wie hoch die variablen Bezüge am Markt innerhalb der einzelnen Grundgehaltsbandbreiten sind (Durchschnitt in Euro p.a.). Die %-Zahl oberhalb der Säulen gibt den Anteil der Personen am Markt an, die innerhalb der jeweiligen Grundgehaltsbandbreiten überhaupt variable Bezüge erhalten.



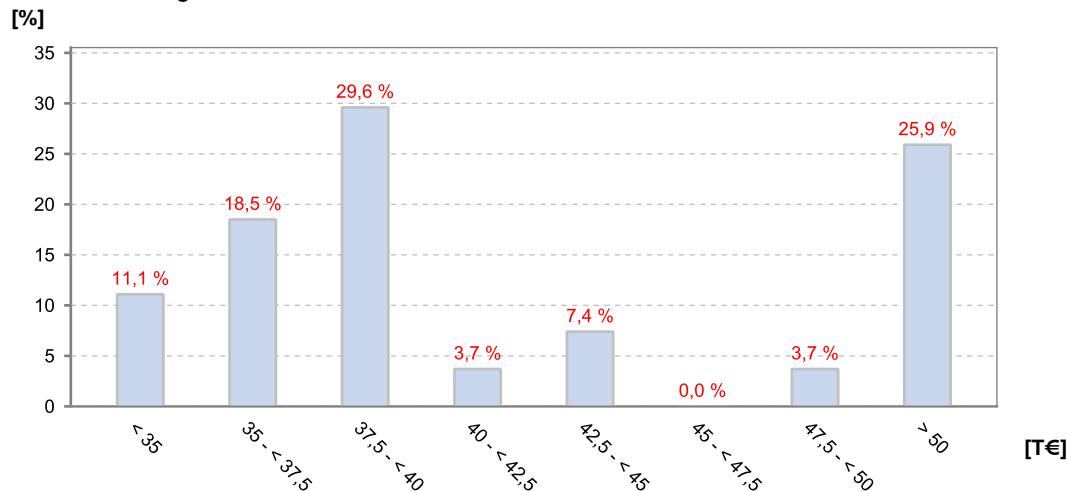
9.19.3. Firmen mit 101 bis 1000 Mitarbeitern

9.19.3.1 Vergütungscharakteristik, Grundgesamtheit = 27 Personen

Gehaltsbestandteil	Q1	Median	Mittelwert	Q3	erhalten
Grundgehalt inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld	36.923 €	39.352 €	43.331 €	50.855 €	
Überstundeneinkommen		2.107 €	2.107 €		3,7 %
variable Vergütung		1.995 €	2.006 €		14,8 %
Total Cash	37.063 €	39.957 €	43.706 €	50.855 €	
betriebliche Altersvorsorge		600 €	734 €		25,9 %
Sonstige Leistungen		225 €	290 €		14,8 %
Total Remuneration	37.223 €	40.657 €	43.940 €	50.855 €	
privat genutzter Firmenwagen		0 €	0 €		0 %

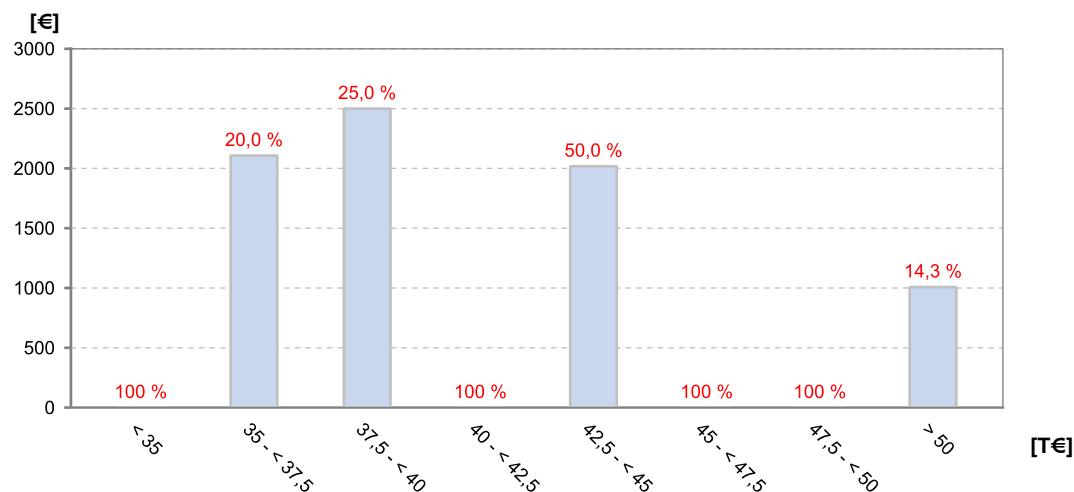
9.19.3.2. Grafische Übersicht - Grundgehälter

Die nachfolgende Grafik zeigt für die vorstehend untersuchte Stelle, wie viele der Stellen am Markt sich in welchen Grundgehaltsbandbreiten befinden.



9.19.3.3. Grafische Übersicht - variable Bezüge

Die nachfolgende Grafik zeigt für die vorstehend untersuchte Stelle, wie hoch die variablen Bezüge am Markt innerhalb der einzelnen Grundgehaltsbandbreiten sind (Durchschnitt in Euro p.a.). Die %-Zahl oberhalb der Säulen gibt den Anteil der Personen am Markt an, die innerhalb der jeweiligen Grundgehaltsbandbreiten überhaupt variable Bezüge erhalten.



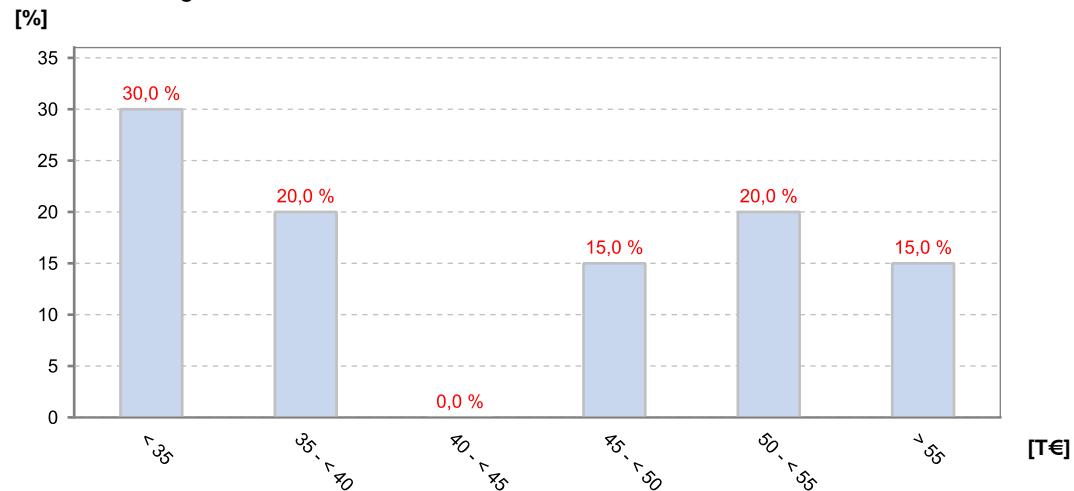
9.19.4. Firmen mit über 1000 Mitarbeitern

9.19.4.1 Vergütungscharakteristik, Grundgesamtheit = 20 Personen

Gehaltsbestandteil	Q1	Median	Mittelwert	Q3	erhalten
Grundgehalt inkl. Weihnachts- und Urlaubsgeld	34.775 €	41.069 €	43.164 €	51.657 €	
Überstundeneinkommen		0 €	0 €		0 %
variable Vergütung		1.365 €	2.390 €		25,0 %
Total Cash	35.407 €	41.245 €	43.762 €	51.656 €	
betriebliche Altersvorsorge		4.104 €	3.852 €		20,0 %
Sonstige Leistungen		3.000 €	3.000 €		5,0 %
Total Remuneration	35.407 €	44.676 €	44.682 €	53.341 €	
privat genutzter Firmenwagen		0 €	0 €		0 %

9.19.4.2. Grafische Übersicht - Grundgehälter

Die nachfolgende Grafik zeigt für die vorstehend untersuchte Stelle, wie viele der Stellen am Markt sich in welchen Grundgehaltsbandbreiten befinden.



9.19.4.3. Grafische Übersicht - variable Bezüge

Die nachfolgende Grafik zeigt für die vorstehend untersuchte Stelle, wie hoch die variablen Bezüge am Markt innerhalb der einzelnen Grundgehaltsbandbreiten sind (Durchschnitt in Euro p.a.). Die %-Zahl oberhalb der Säulen gibt den Anteil der Personen am Markt an, die innerhalb der jeweiligen Grundgehaltsbandbreiten überhaupt variable Bezüge erhalten.

