



Brancheninitiative YouPM

Mitarbeiterbefragung zum Beruf Property Manager
„Commercial“ - Ergebnisbericht

Köln, September 2017

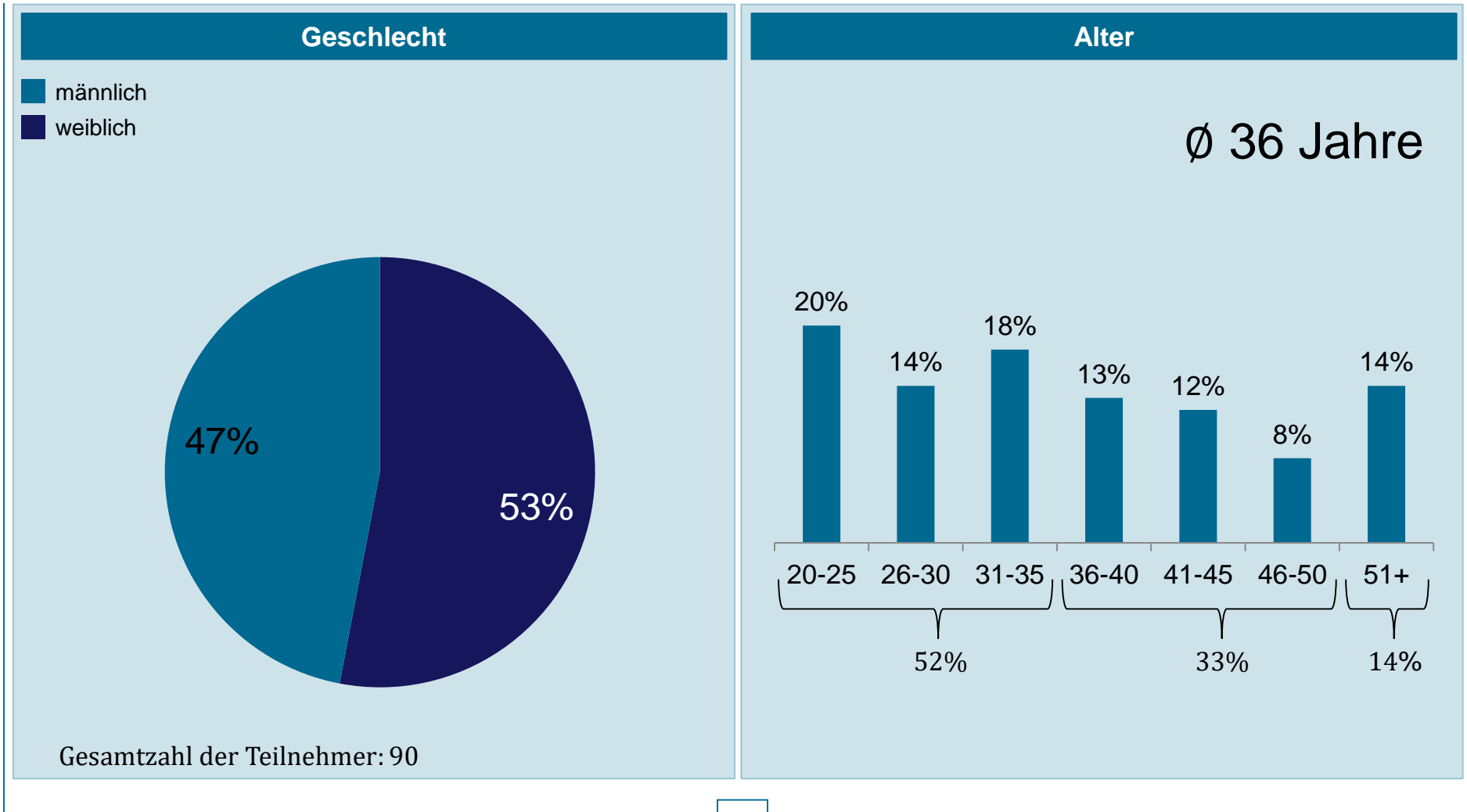
Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

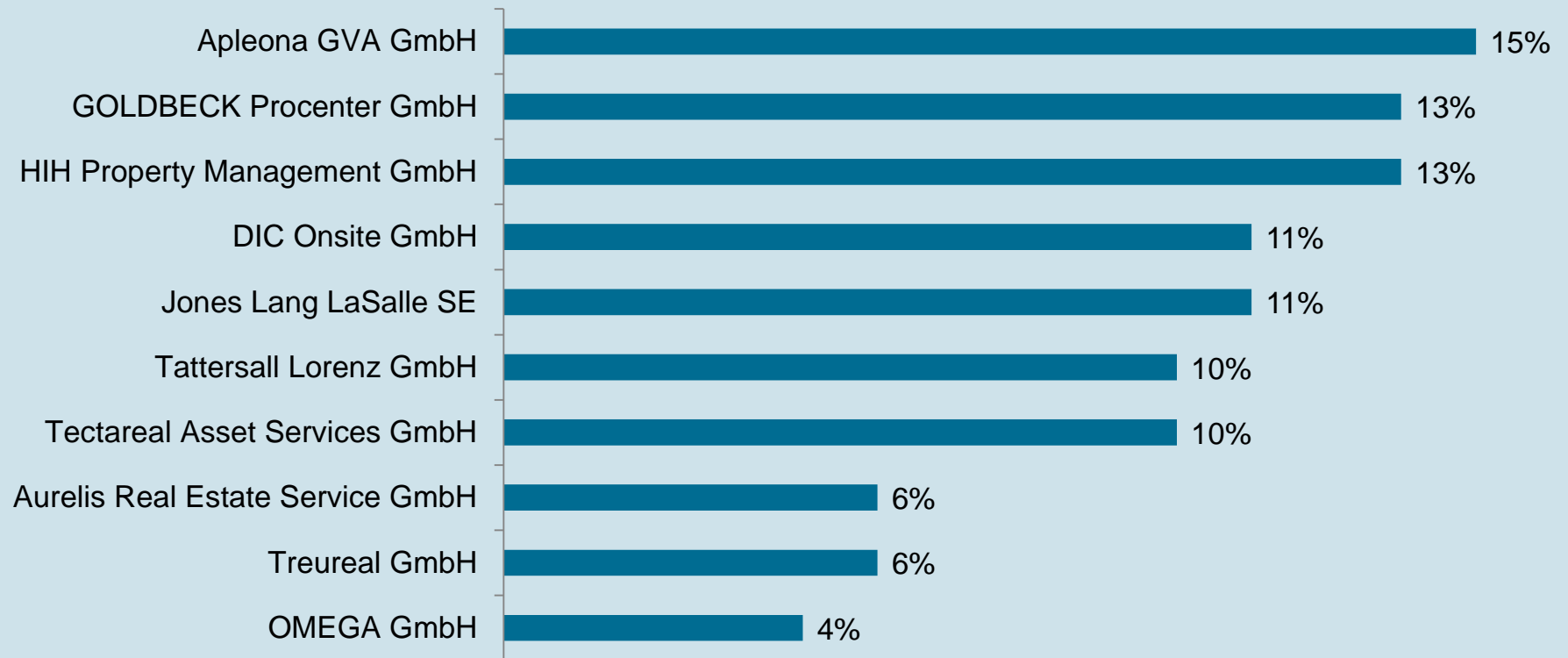
C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Zusammensetzung der Teilnehmer – Demographische Merkmale

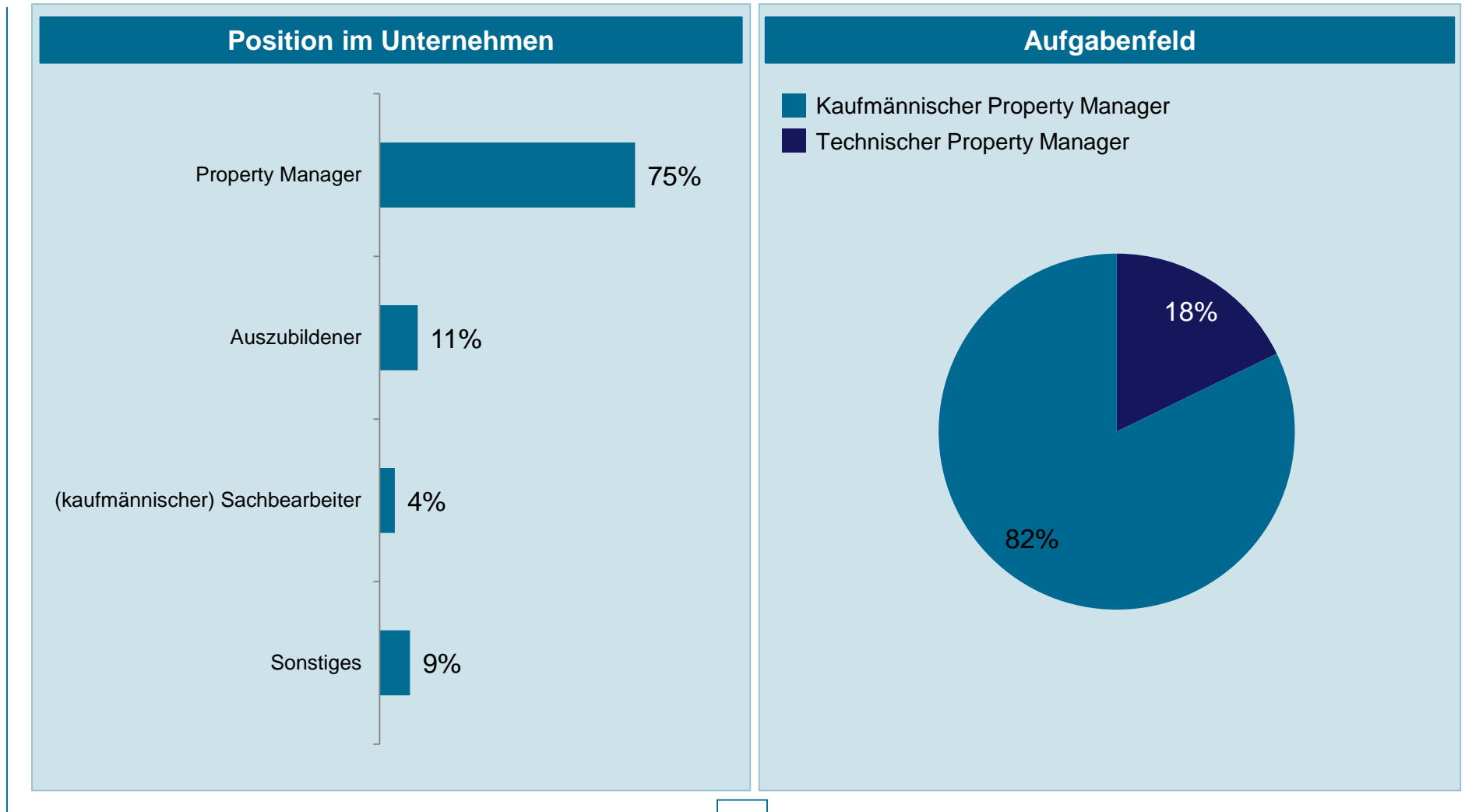


Zusammensetzung der Teilnehmer – Berufliche Merkmale (1/2)

Unternehmen



Zusammensetzung der Teilnehmer – Berufliche Merkmale (2/2)



Aufbau des Fragebogens – Was wurde gefragt?



Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Zusammenfassung

Berufsbild CPM

Die Interaktion mit den Mietern, sowie die erlebte Vielseitigkeit des Berufs, machen das Berufsbild des CPM für die Befragten attraktiv. Als besonders anstrengend wird hingegen die allgemein hohe Arbeitsbelastung angesehen.

Benötigte Fähigkeiten

Kommunikations- und Organisationsstärke werden neben der Fähigkeit zur Planung und Priorisierung von Aufgaben sowie juristischem Wissen als Schlüsselfähigkeiten für den Beruf des CPM gesehen. Jedoch werden die Bereiche Planung und Priorisierung sowie Kommunikationsstärke aus Sicht der Befragten in der Ausbildung zu wenig vermittelt.

Attraktivität des Berufsbildes

Generell wird der Beruf des CPM als attraktiv erlebt. Praxisnähe in der Ausbildung und eine erhöhte Entscheidungskompetenz würden dazu beitragen, das Berufsbild noch attraktiver zu gestalten.

Bildungsmöglichkeiten

Zwar fühlen sich die meisten Befragten durch die Ausbildung gut auf den praktischen Berufsalltag vorbereitet, jedoch mangelt es aus ihrer Sicht hauptsächlich an juristischen und technischen Schulungen, sowie an Weiterbildungen im Bereich EDV.

Zusammenarbeit Asset Management

Die Zusammenarbeit mit dem Asset Management ist teilweise schwierig. Die Befragten wünschen sich mehr Entscheidungskompetenz und eine offene Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

- 1) Berufsbild Commercial Property Manager
- 2) Fähigkeiten Commercial Property Manager
- 3) Attraktivität des Berufsbildes
- 4) Bildungsmöglichkeiten
- 5) Zusammenarbeit mit dem Asset Management

C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

- 1) Berufsbild Commercial Property Manager
- 2) Fähigkeiten Commercial Property Manager
- 3) Attraktivität des Berufsbildes
- 4) Bildungsmöglichkeiten
- 5) Zusammenarbeit mit dem Asset Management

C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Berufsbild Commercial Property Manager (1/7)

Wie würden Sie mit wenigen Sätzen versuchen, eine Bekannte/ einen Bekannten vom Beruf des Commercial Property Managers zu überzeugen?

„Der Beruf ist wahnsinnig vielseitig. Es ist eine super Mischung aus Innen- und Außendienst. Jeden Tag bekommt man neue und abwechslungsreiche "Fälle" mit.“

Kaufmännisches PM

„Ein abwechslungsreicher Beruf in dem man viel Verständnis gegenüber Mietern zeigen muss.“

Kaufmännisches PM

„Durch die Vielzahl von unterschiedlichen Auftraggebern und Mietern, lernt man viele verschiedene Sichtweisen kennen. Durch das sich immer neu erfinden, von unterschiedlichen Branchen, ist unser Job nie eintönig.“

Technisches PM

„Der Beruf beinhaltet ein breites Aufgabengebiet in dem ein eigenverantwortliches Arbeiten möglich ist. Kreativität ist hier gefragt.“

Technisches PM

Die Gewerbeimmobilienverwaltung bietet im Vergleich zur Verwaltung von Wohnimmobilien die Arbeit mit einem Klientel auf „Augenhöhe“ und einem breitem Aufgabenspektrum, das je nach Assetklasse häufig aus technischen, baulichen und grundbuchrechtlichen Herausforderungen besteht.“

Kaufmännisches PM

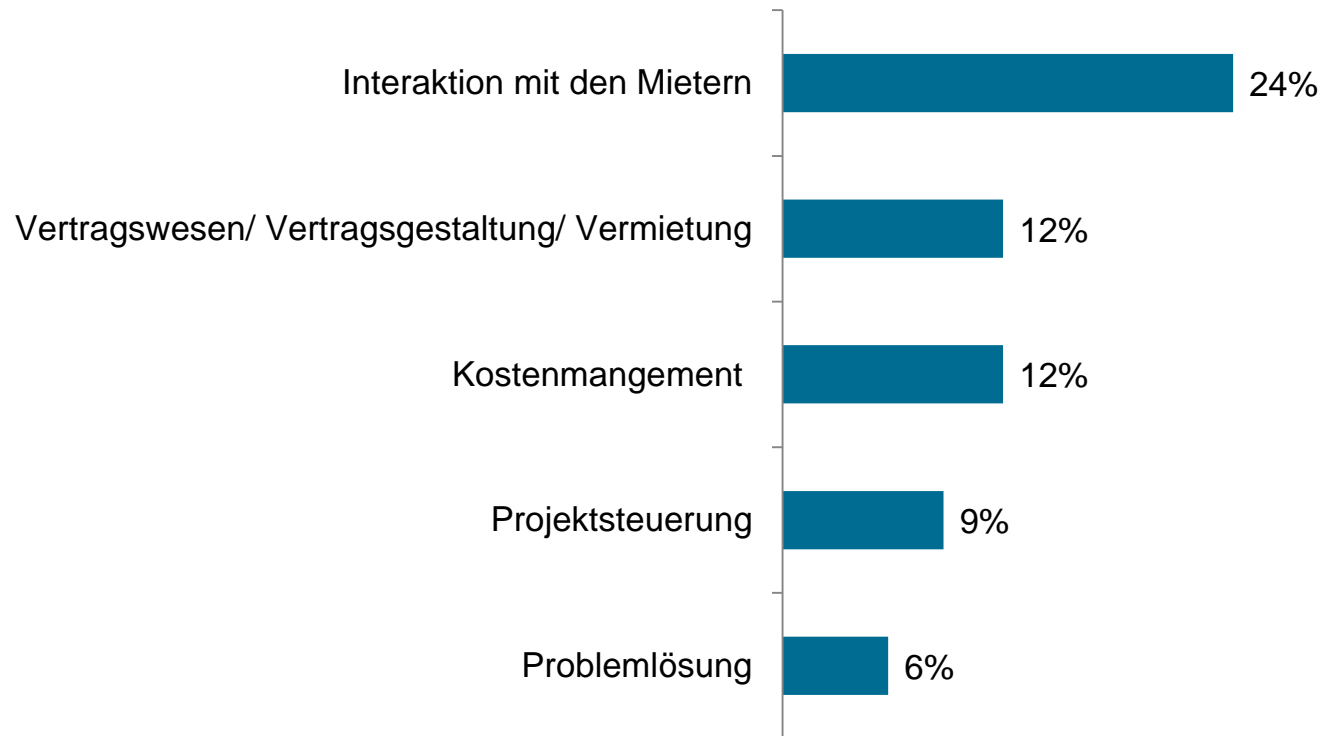
„In keinem anderen Berufsfeld in der Immobilienbranche ist man näher bzw. direkter an der Immobilie und an deren Beteiligten wie Eigentümer, Mieter, Dienstleister etc. dran.“

Technisches PM

Berufsbild Commercial Property Manager (2/7)

Bitte nennen Sie stichpunktartig die **5 spannendsten Tätigkeiten/ Themen** im Rahmen Ihres beruflichen Alltags als Commercial Property Manager.

Gesamt



Berufsbild Commercial Property Manager (3/7)

Bitte nennen Sie stichpunktartig die **5 spannendsten Tätigkeiten/ Themen** im Rahmen Ihres beruflichen Alltags als Commercial Property Manager.

Nach Aufgabenfeld

■ Kaufmännischer Property Manager

■ Technischer Property Manager

Interaktion mit den Mietern 27%

Interaktion mit den Mietern 19%

Vertragswesen/
Vertragsgestaltung/
Vermietung 15%

Schnittstelle zwischen AM
und Mietern 11%

Kostenmanagement 13%

Problemlösung 11%

Projektsteuerung 9%

Projektsteuerung 11%

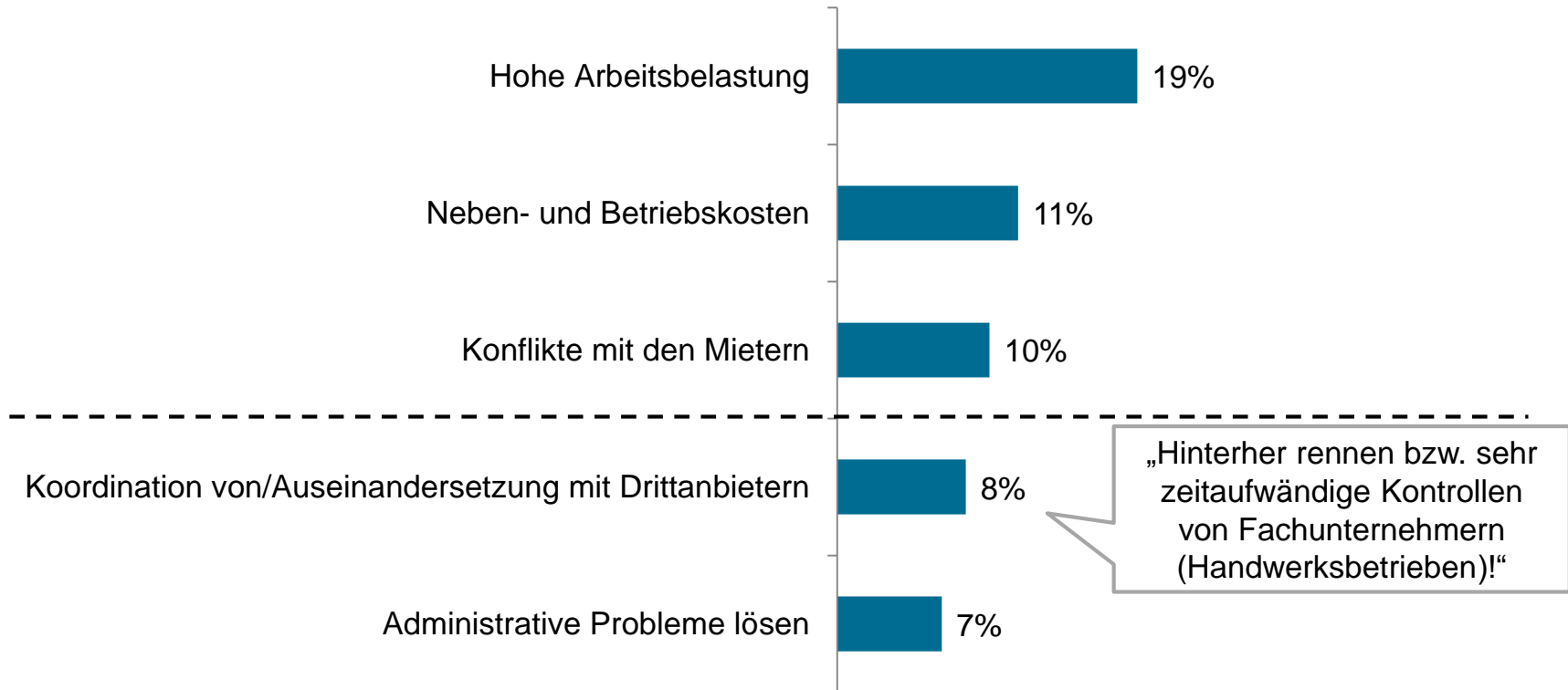
Mitgestaltung bei der
Entwicklung von Immobilien 5%

Betreuung von
Instandhaltungsmaßnahmen 11%

Berufsbild Commercial Property Manager (4/7)

Bitte nennen Sie stichpunktartig die **3-5 „anstrengendsten/ belastenden“ Themen** im Rahmen Ihres beruflichen Alltags als Commercial Property Manager.

Gesamt



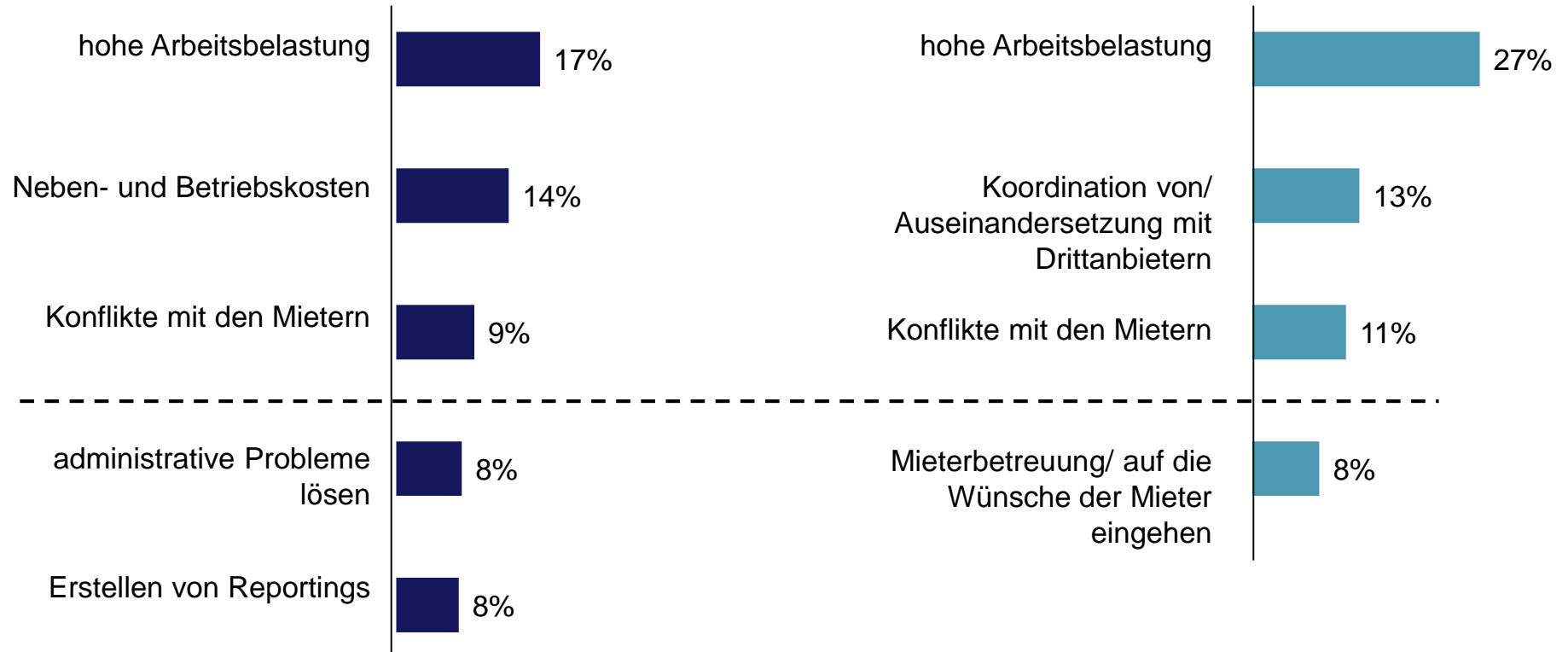
Berufsbild Commercial Property Manager (5/7)

Bitte nennen Sie stichpunktartig die 3-5 „anstrengendsten/ belastenden“ Themen im Rahmen Ihres beruflichen Alltags als Commercial Property Manager.

Nach Aufgabenfeld

■ Kaufmännischer Property Manager

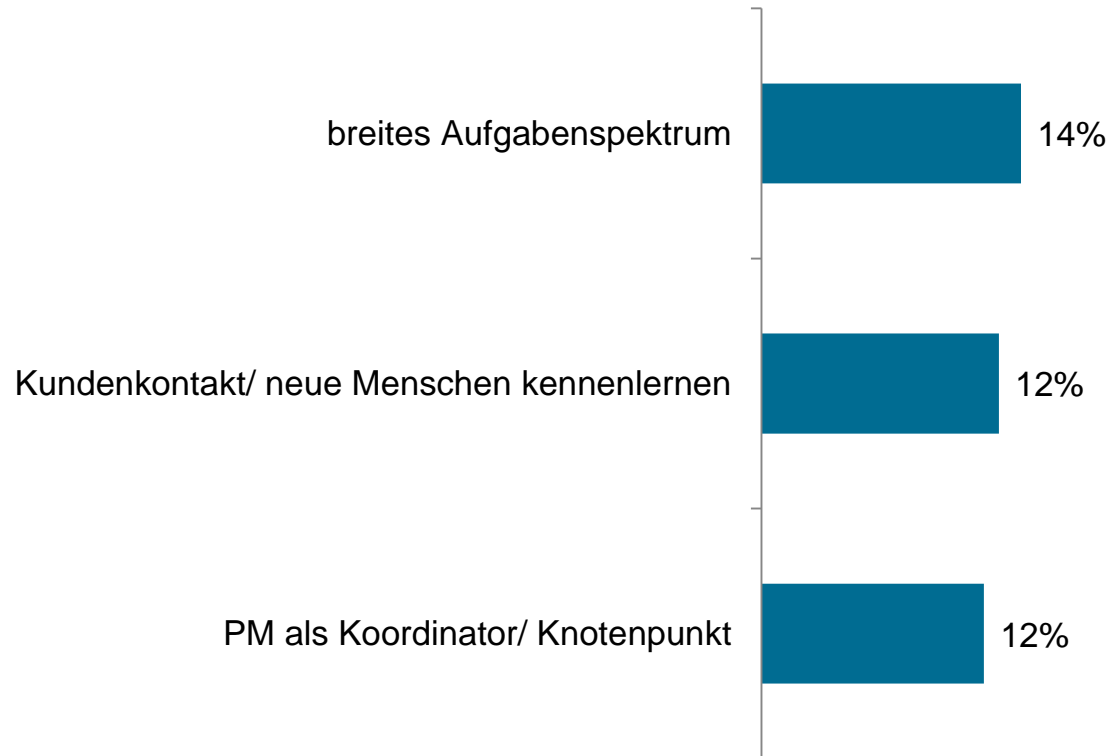
■ Technischer Property Manager



Berufsbild Commercial Property Manager (6/7)

Welche **3 interessantesten Aufgaben** Ihres Berufsbildes werden viel zu selten im Außen (von anderen Job-Suchenden) wahrgenommen und sollten stärker hervorgehoben werden?

Gesamt



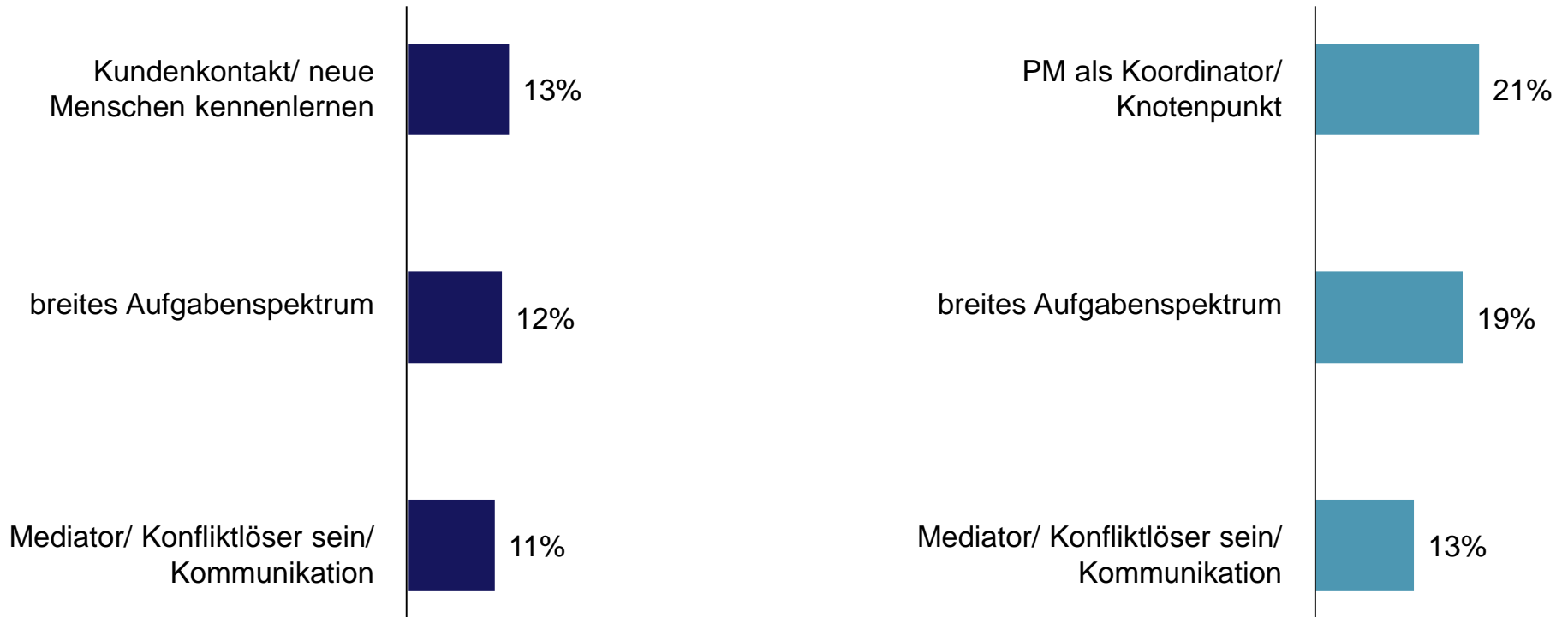
Berufsbild Commercial Property Manager (7/7)

Welche **3 interessanten Aufgaben** Ihres Berufsbildes werden viel zu selten im Außen (von anderen Job-Suchenden) wahrgenommen und sollten stärker hervorgehoben werden

Nach Aufgabenfeld

■ Kaufmännischer Property Manager

■ Technischer Property Manager



Generelle Aussagen zum Berufsbild Commercial Property Manager (1/2)

Bitte geben Sie an, wie **zutreffend** die **nachfolgenden Aussagen** sind.

■ trifft voll zu ■ trifft überwiegend zu ■ trifft teilweise zu ■ trifft kaum zu ■ trifft gar nicht zu

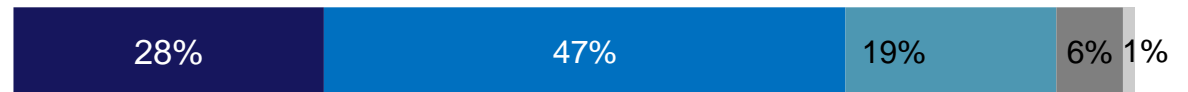
Mir ist es wichtig, mich laufend fachlich weiterzuentwickeln



Das Berufsbild Commercial Property Manager hat viele spannende Aspekte



Mein Arbeitsplatz ist so ausgestattet, dass ich unseren Kunden einen guten Service erbringen kann



Eine Aufwertung des Berufsbildes „Commercial Property Manager“ zur Bindung der Mitarbeiter bzw. Gewinnung neuer Mitarbeiter ist dringend notwendig

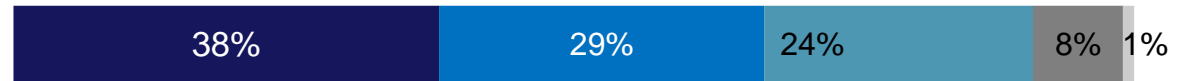


Generelle Aussagen zum Berufsbild Commercial Property Manager (2/2)

Bitte geben Sie an, wie **zutreffend** die **nachfolgenden Aussagen** sind.

■ trifft voll zu ■ trifft überwiegend zu ■ trifft teilweise zu ■ trifft kaum zu ■ trifft gar nicht zu

Mir ist es wichtig, zukünftig
Führungsverantwortung zu übernehmen



Der Beruf des „Commercial Property
Managers“ ist größtenteils gut mit Familie und
Privatleben vereinbar



Eine Titel-Einteilung in Junior- und Senior
Property Manager anhand der Berufserfahrung
bzw. der erbrachten Managementperformance
ist sinnvoll



Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

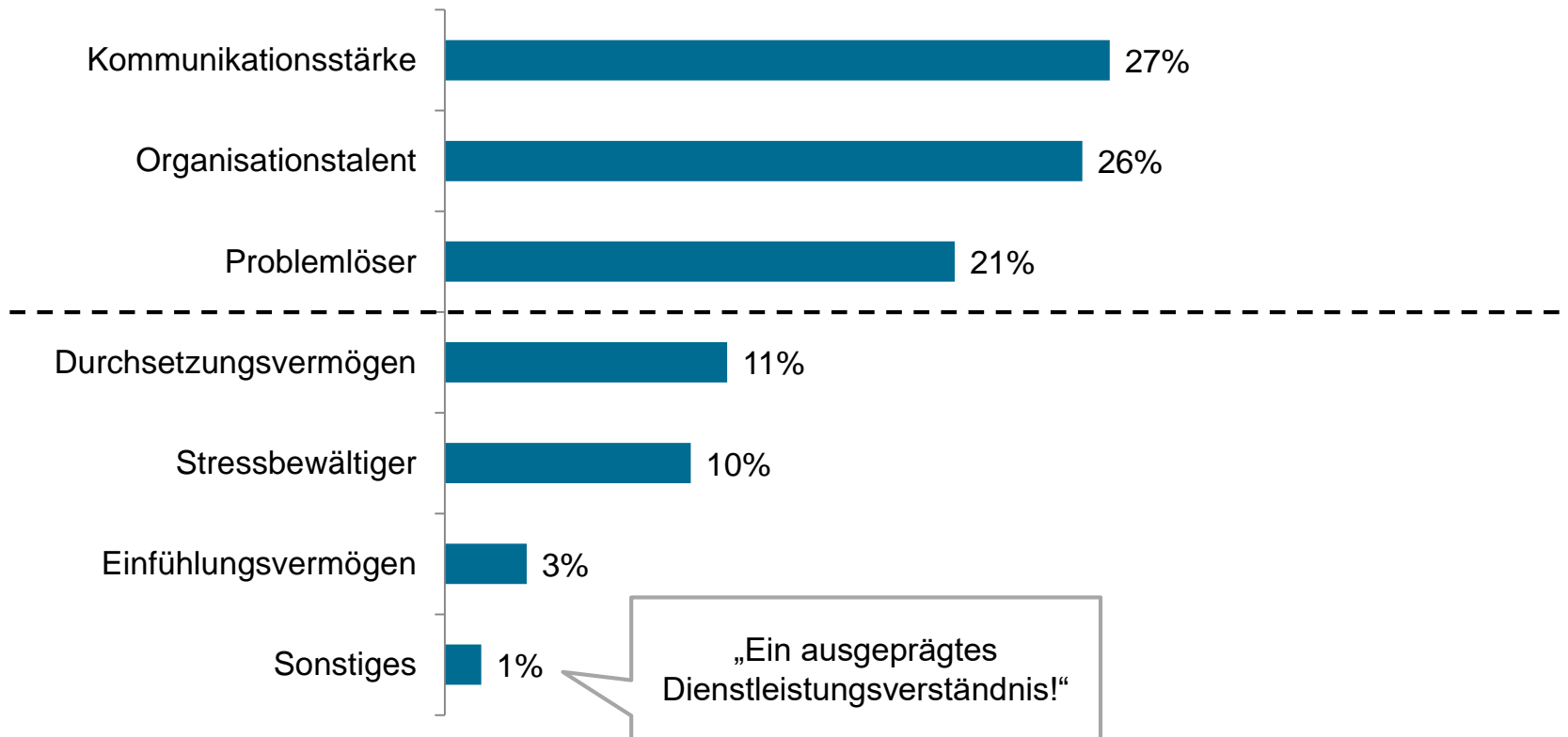
- 1) Berufsbild Commercial Property Manager
- 2) Fähigkeiten Commercial Property Manager
- 3) Attraktivität des Berufsbildes
- 4) Bildungsmöglichkeiten
- 5) Zusammenarbeit mit dem Asset Management

C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Fähigkeiten Commercial Property Manager (1/6)

Welche **3 wichtigsten Charaktereigenschaften und Softskills** sollte/ muss ein Commercial Property Manager heutzutage besitzen, um seinen Beruf gut ausüben zu können?

Gesamt



Fähigkeiten Commercial Property Manager (2/6)

Welche **3 wichtigsten Charaktereigenschaften und Softskills** sollte/ muss ein Commercial Property Manager heutzutage besitzen, um seinen Beruf gut ausüben zu können?

Nach Aufgabenfeld

■ Kaufmännischer Property Manager

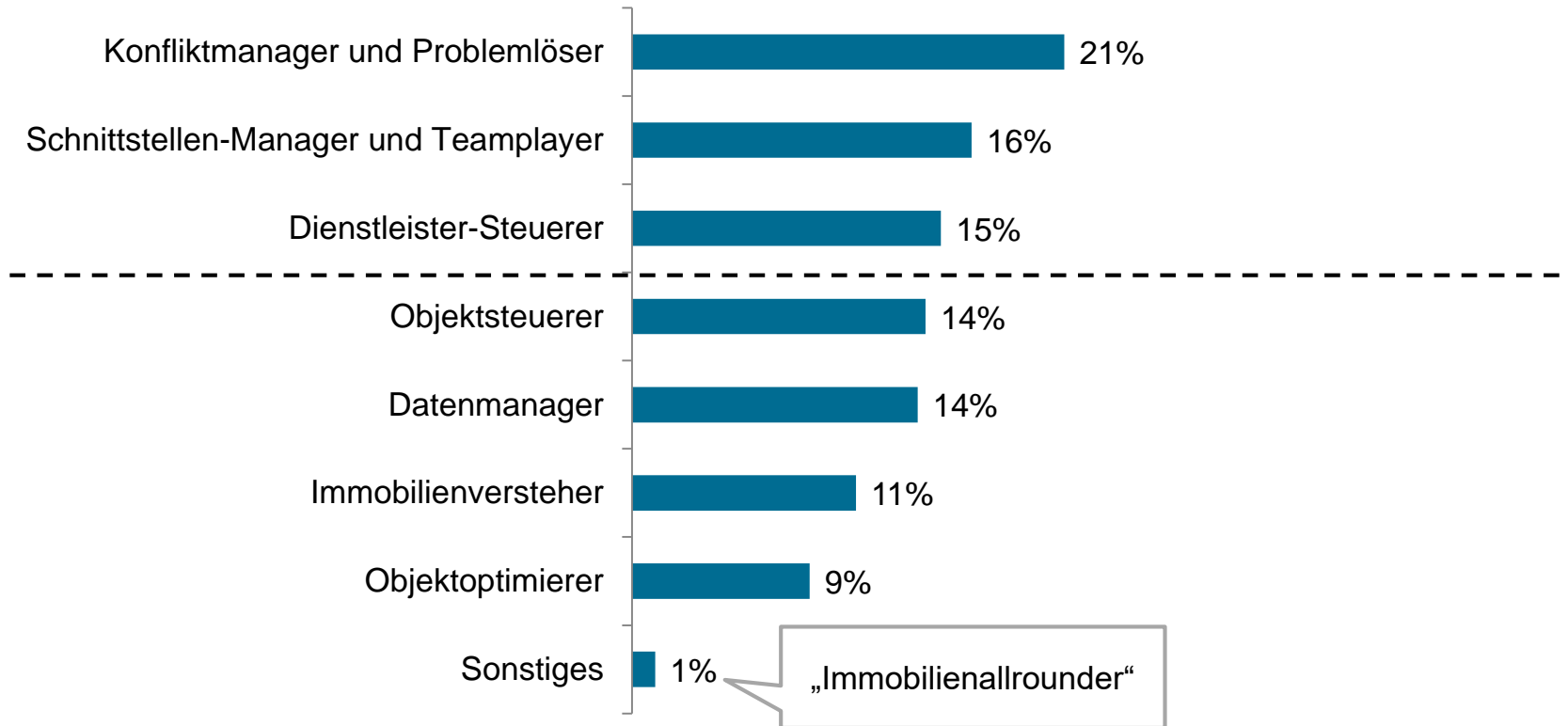
■ Technischer Property Manager



Fähigkeiten Commercial Property Manager (3/6)

Bitte wählen Sie die **3 zutreffendsten Beschreibungen Ihrer täglichen Tätigkeit** als Commercial Property Manager aus.

Gesamt



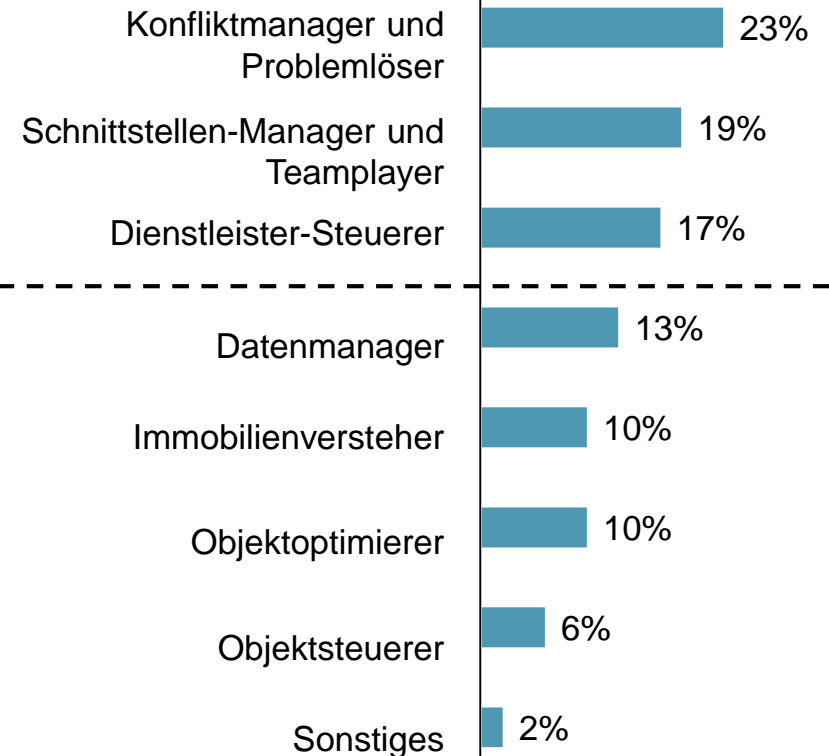
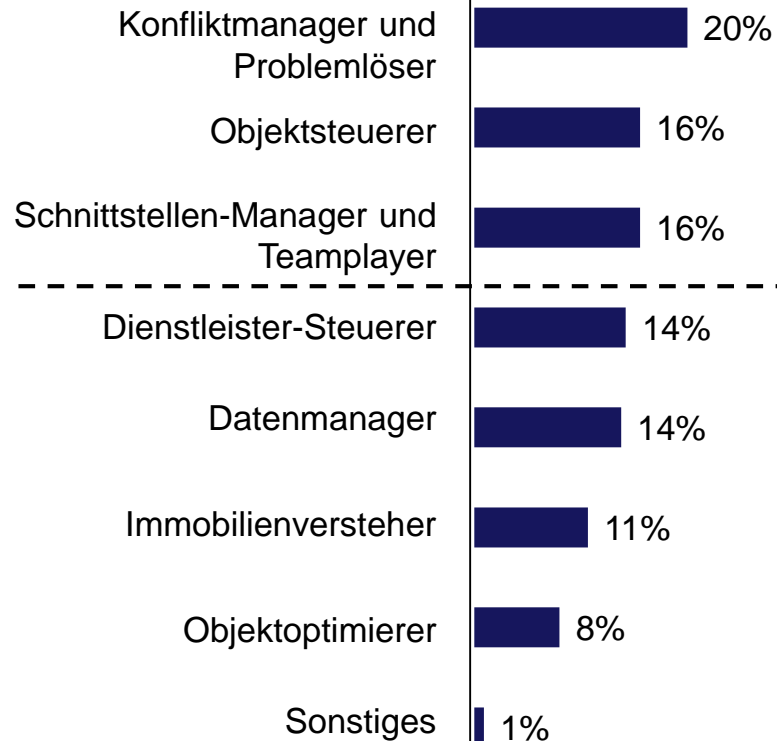
Fähigkeiten Commercial Property Manager (4/6)

Bitte wählen Sie die 3 zutreffendsten Beschreibungen Ihrer täglichen Tätigkeit als Commercial Property Manager aus.

Nach Aufgabenfeld

■ Kaufmännischer Property Manager

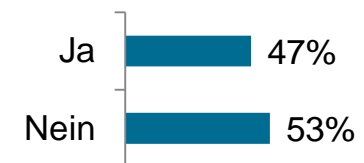
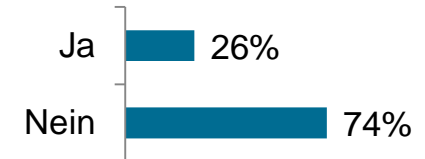
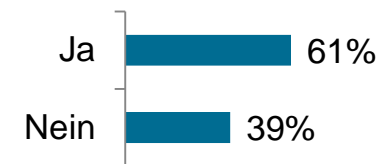
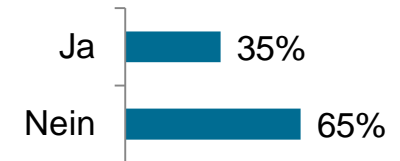
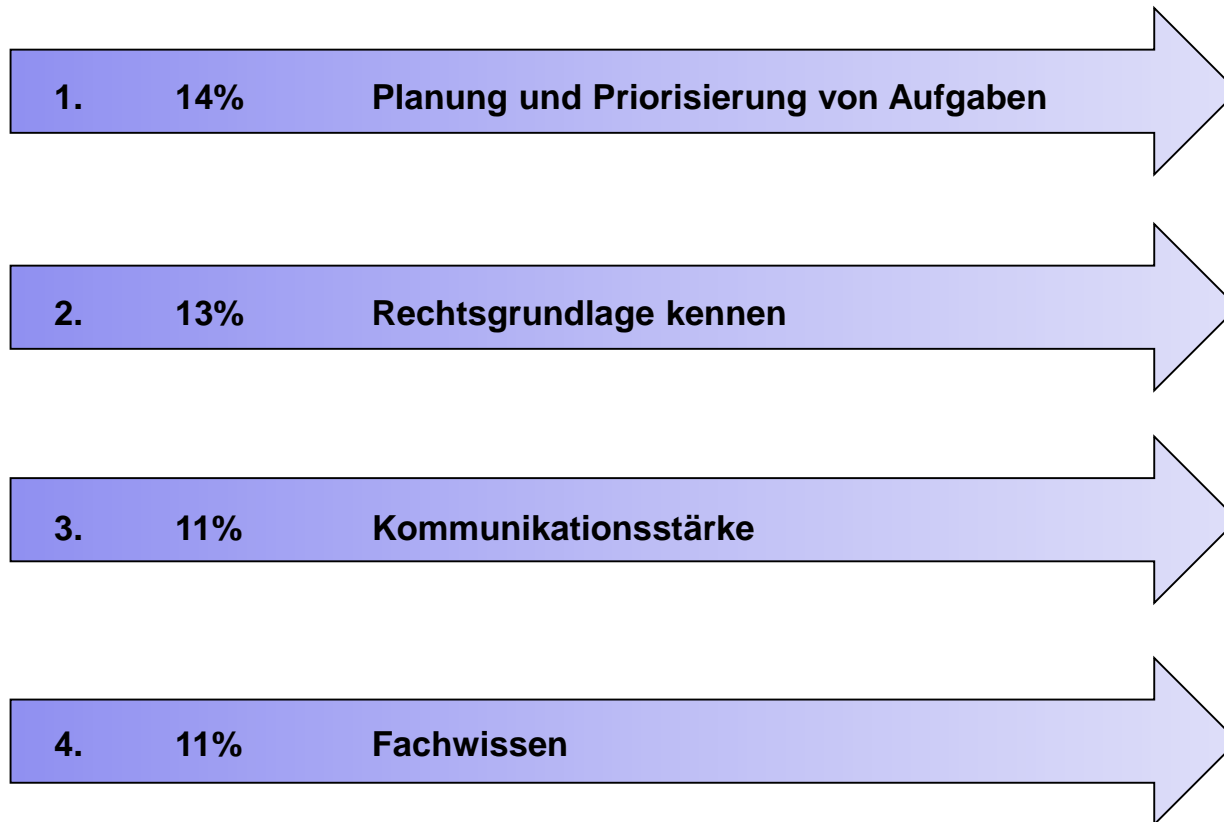
■ Technischer Property Manager



Fähigkeiten Commercial Property Manager (5/6)

Was sind aus Ihrer Sicht die **5 wichtigsten fachlichen Fähigkeiten**, die ein Commercial Property Manager heute mitbringen muss, um die aktuellen Anforderungen der Auftraggeber zu erfüllen?

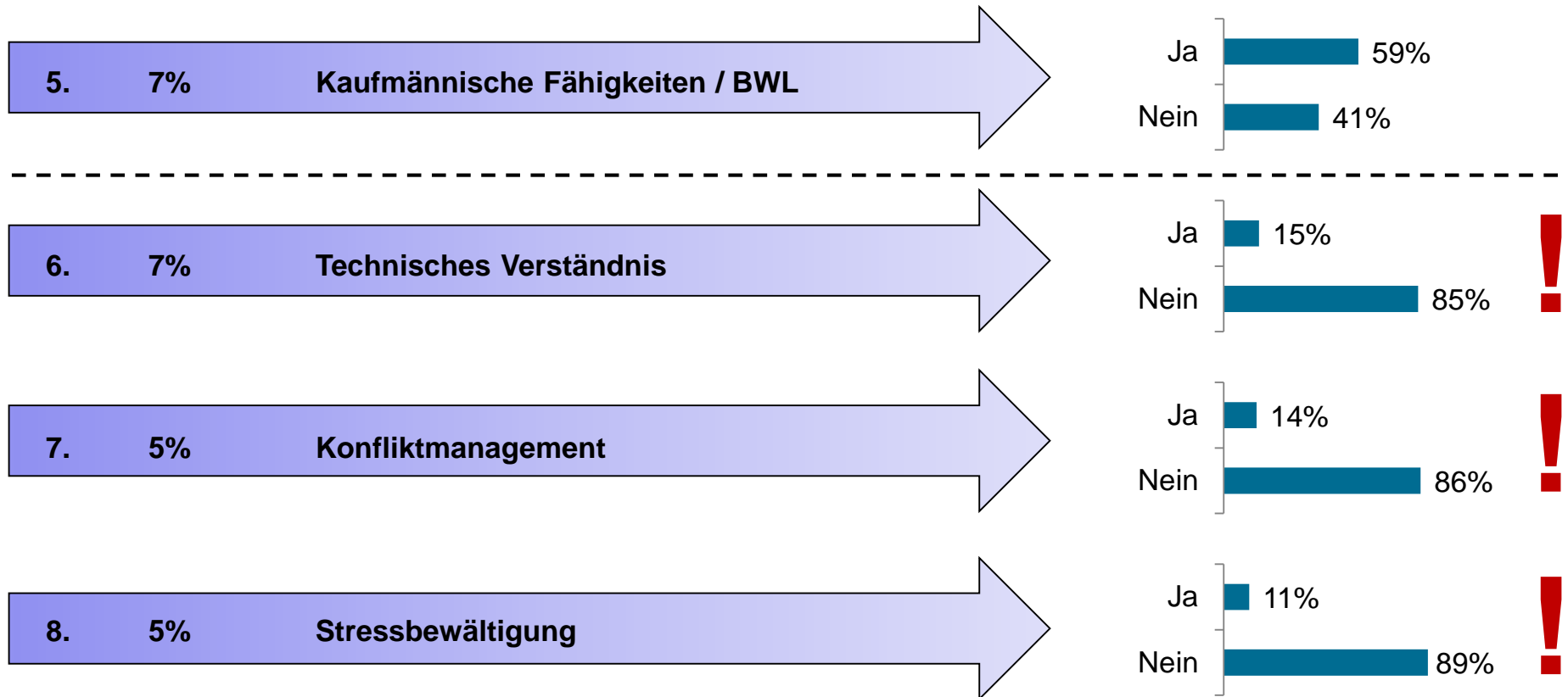
Werden diese Fähigkeiten ausreichend im Rahmen der Ausbildung/ Studium gefördert?



Fähigkeiten Commercial Property Manager (6/6)

Was sind aus Ihrer Sicht **die 5 wichtigsten fachlichen Fähigkeiten**, die ein Commercial Property Manager heute mitbringen muss, um die aktuellen Anforderungen der Auftraggeber zu erfüllen?

Werden diese Fähigkeiten ausreichend im Rahmen der Ausbildung/ Studium gefördert?



Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

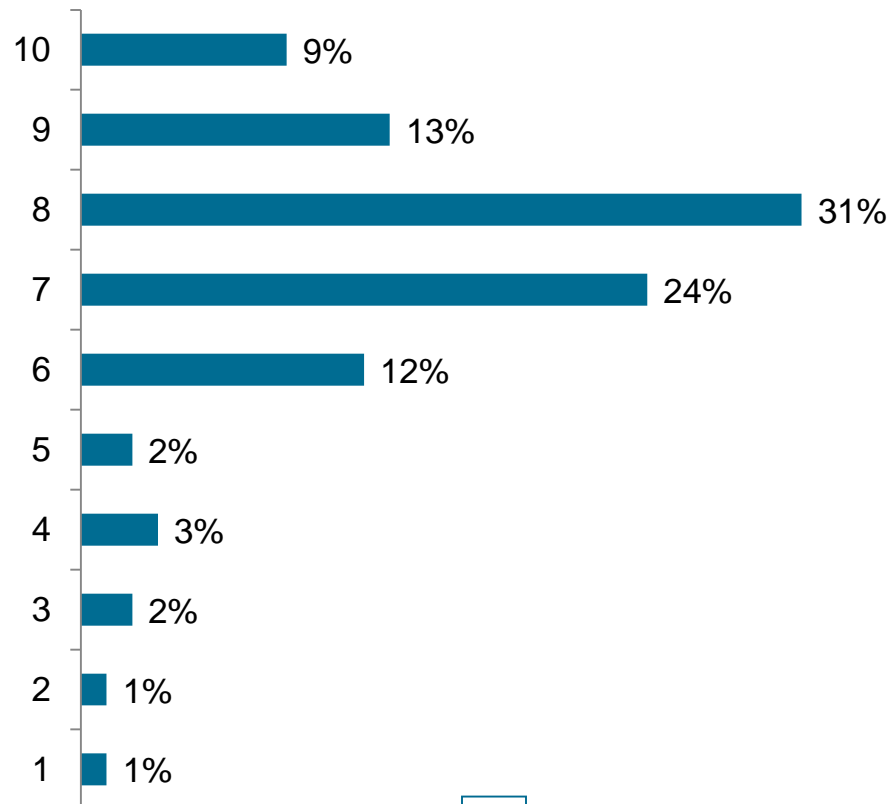
- 1) Berufsbild Commercial Property Manager
- 2) Fähigkeiten Commercial Property Manager
- 3) Attraktivität des Berufsbildes
- 4) Bildungsmöglichkeiten
- 5) Zusammenarbeit mit dem Asset Management

C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Attraktivität des Berufsbildes (1/7)

Bitte bewerten sie die **Attraktivität des Berufsbildes „Commercial Property Manager“** von 1 (unattraktiv) bis 10 (attraktiv).

Gesamt



Ø 7,4

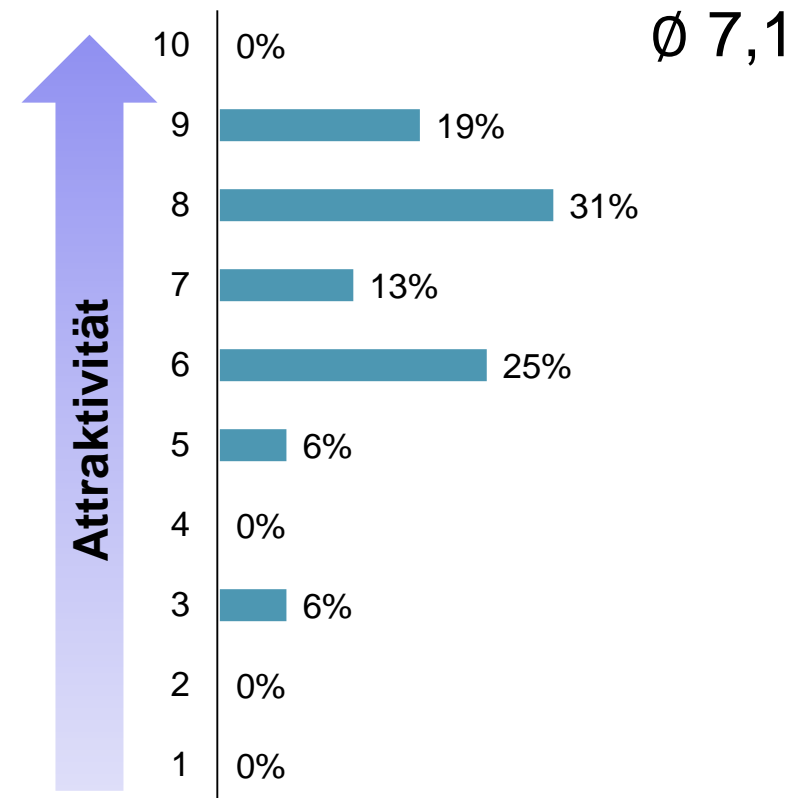
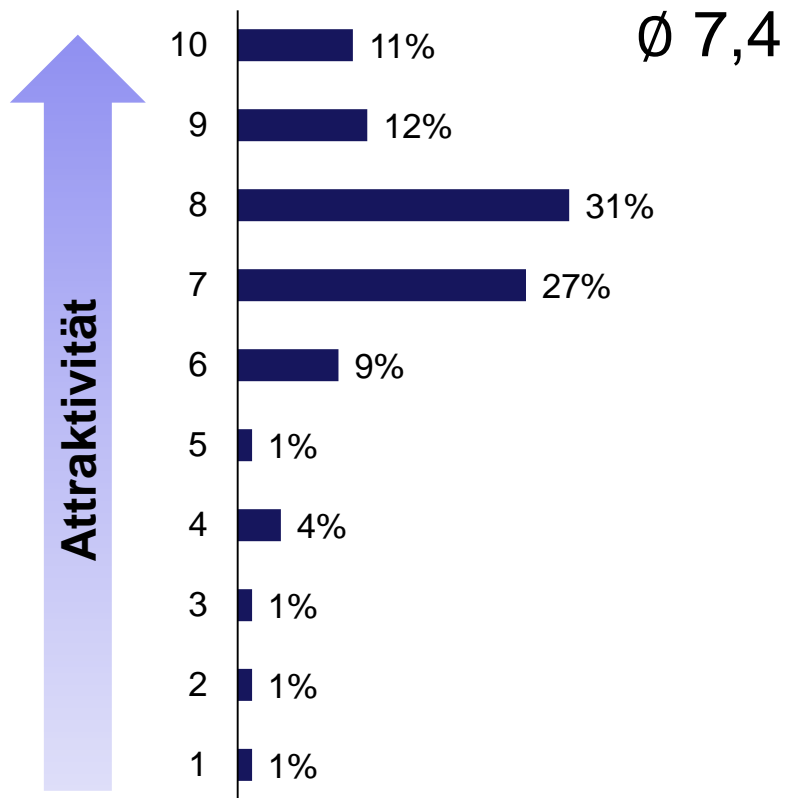
Attraktivität des Berufsbildes (2/7)

Bitte bewerten sie die **Attraktivität des Berufsbildes „Commercial Property Manager“** von 1 (unattraktiv) bis 10 (attraktiv).

Nach Aufgabenfeld

■ Kaufmännischer Property Manager

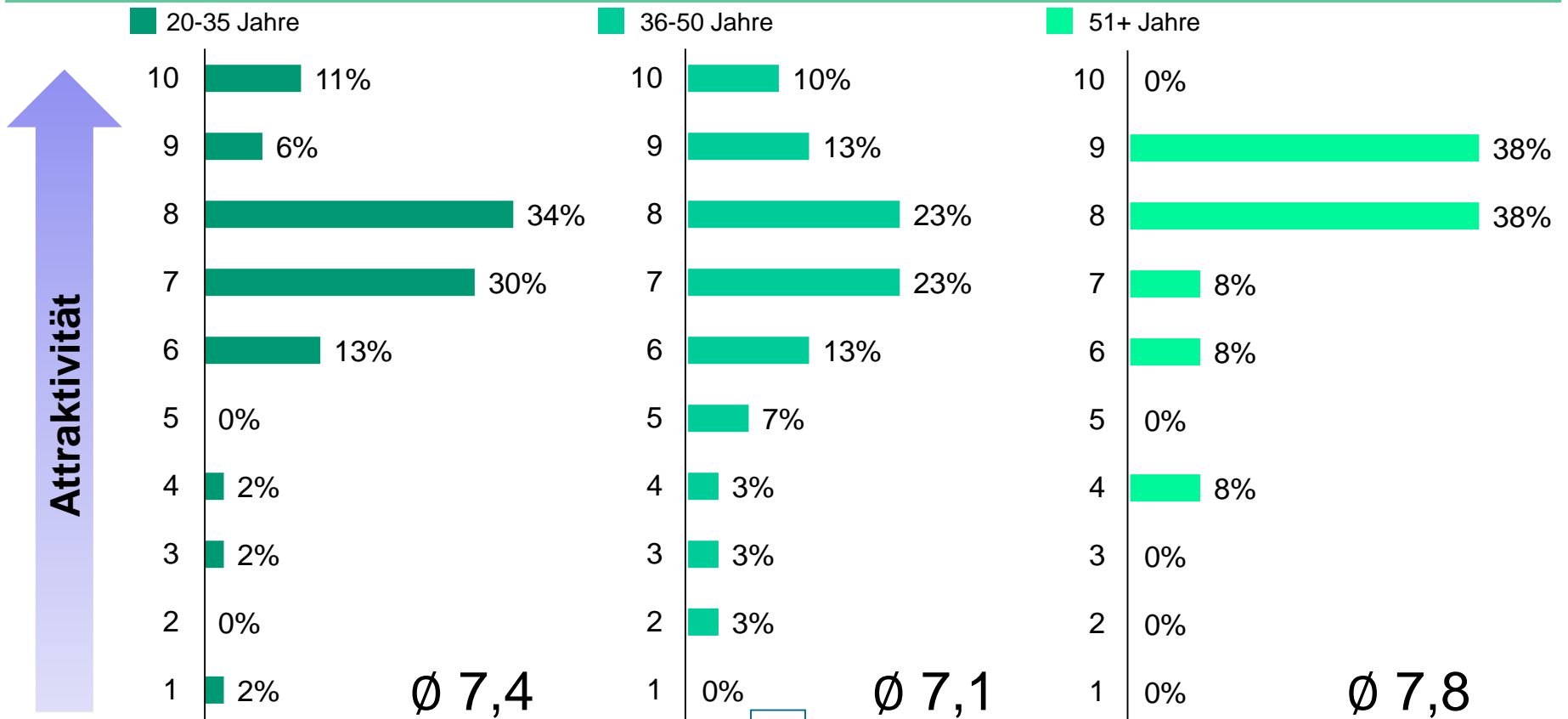
■ Technischer Property Manager



Attraktivität des Berufsbildes (3/7)

Bitte bewerten sie die **Attraktivität des Berufsbildes „Commercial Property Manager“** von 1 (unattraktiv) bis 10 (attraktiv).

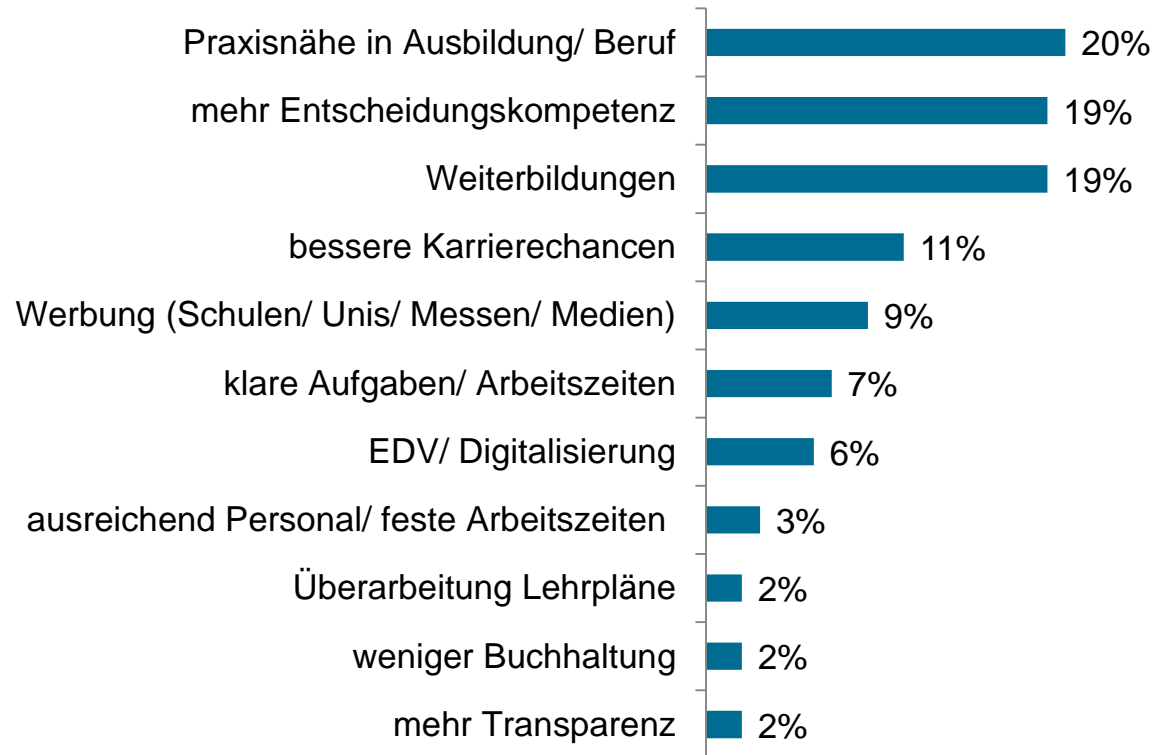
Nach Altersklassen



Attraktivität des Berufsbildes (4/7)

Durch welche **Maßnahmen/ Themen/ Tätigkeiten** könnte man aus Ihrer Sicht den Beruf des Commercial Property Managers inhaltlich noch **attraktiver** machen?

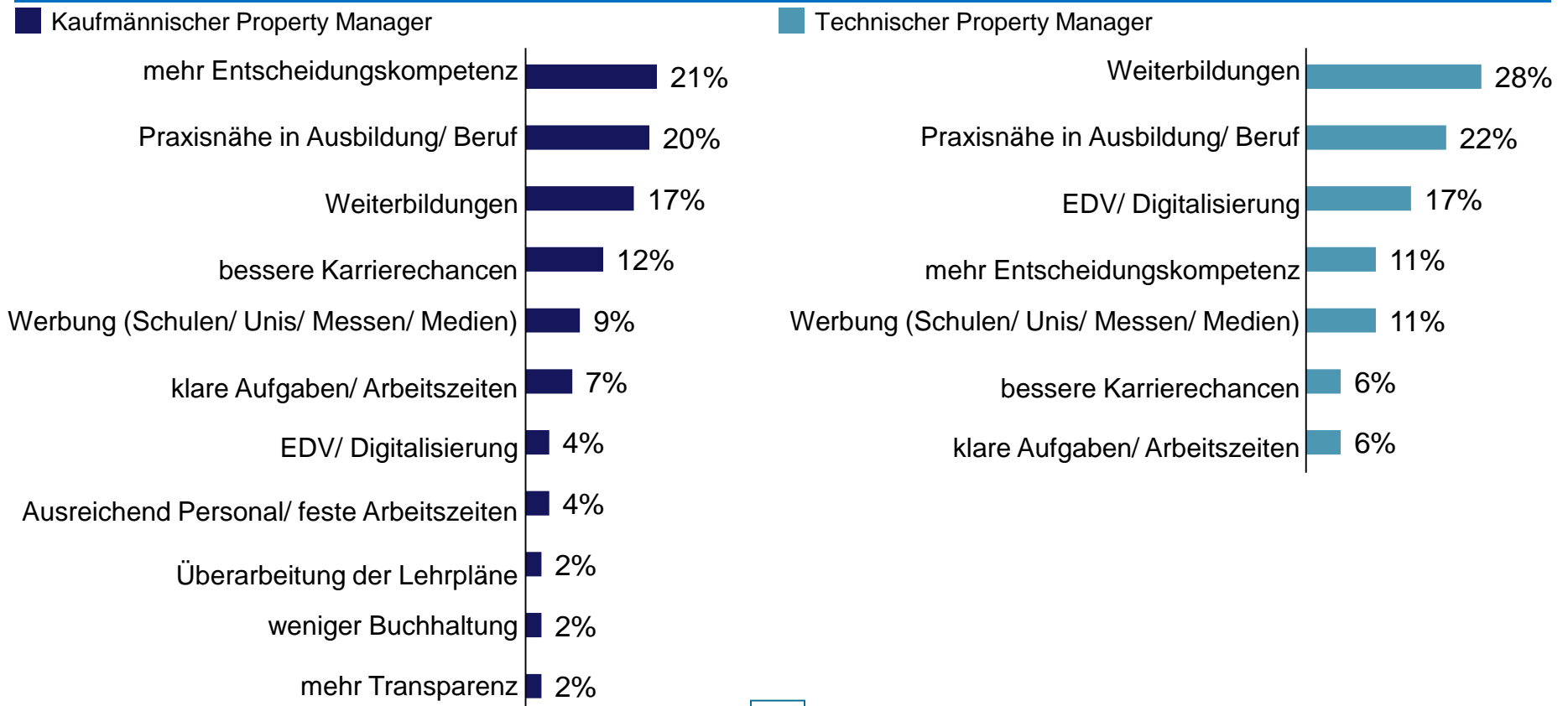
Gesamt



Attraktivität des Berufsbildes (5/7)

Durch welche **Maßnahmen/ Themen/ Tätigkeiten** könnte man aus Ihrer Sicht den Beruf des Commercial Property Managers inhaltlich noch **attraktiver** machen?

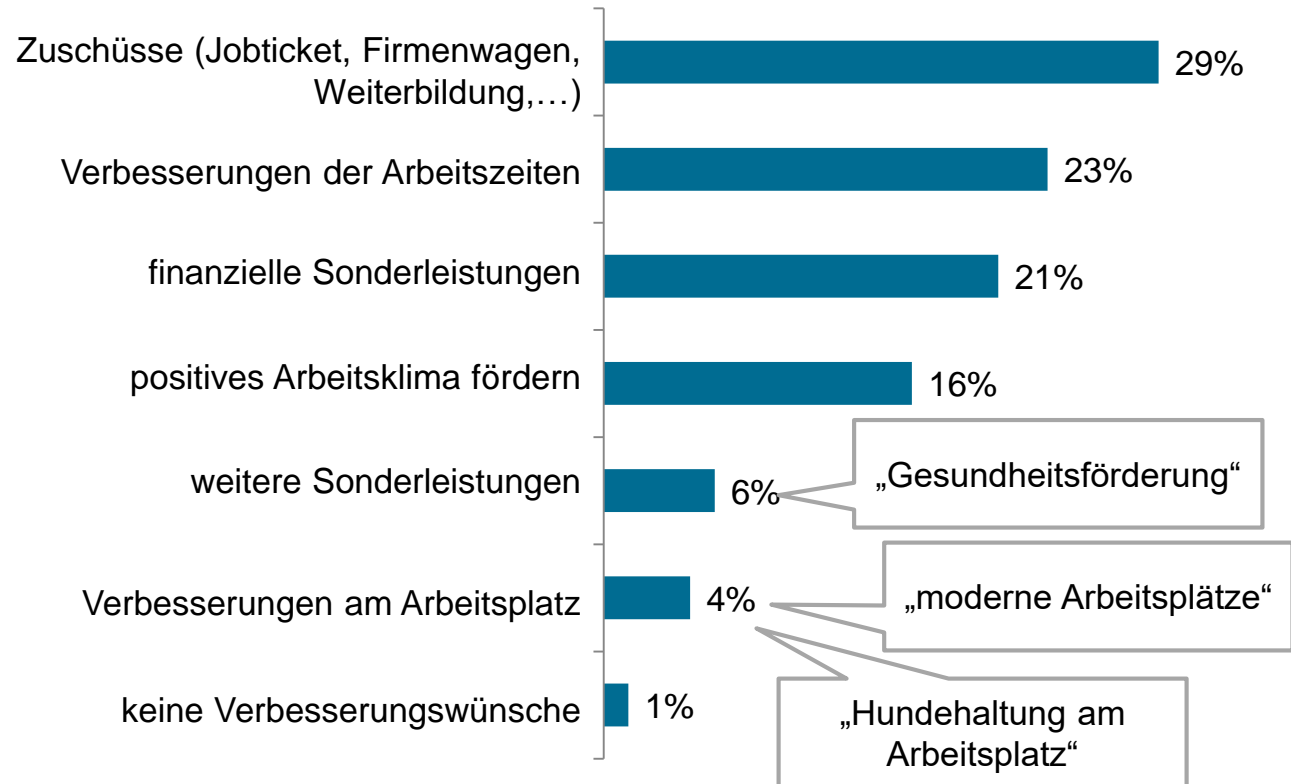
Nach Aufgabenfeld



Attraktivität des Berufsbildes (6/7)

Welche **Leistungen** könnte Ihr Arbeitgeber – neben dem monatlichen Gehalt – bieten, um Ihre **Zufriedenheit im beruflichen Alltag zu steigern**?

Gesamt



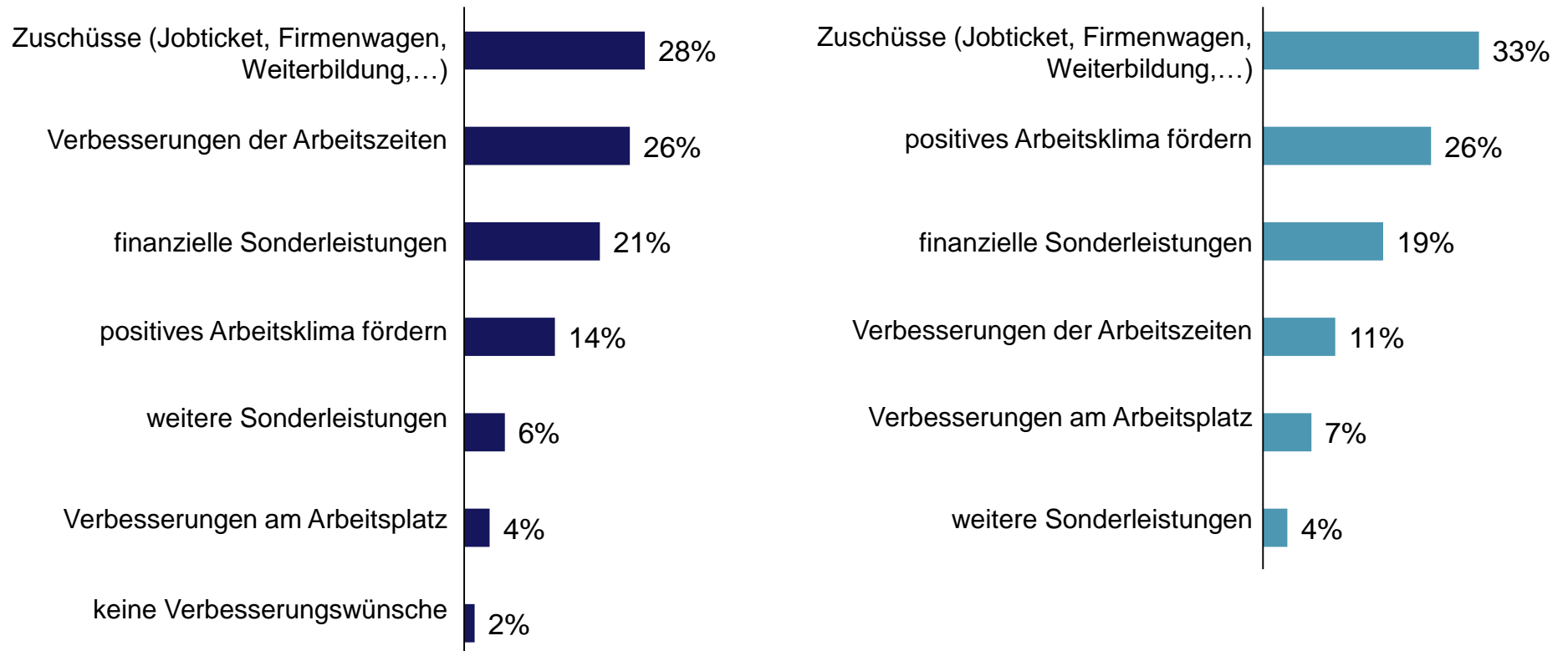
Attraktivität des Berufsbildes (7/7)

Welche **Leistungen** könnte Ihr Arbeitgeber – neben dem monatlichen Gehalt – bieten, um Ihre **Zufriedenheit im beruflichen Alltag zu steigern**?

Nach Aufgabenfeld

■ Kaufmännischer Property Manager

■ Technischer Property Manager



Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

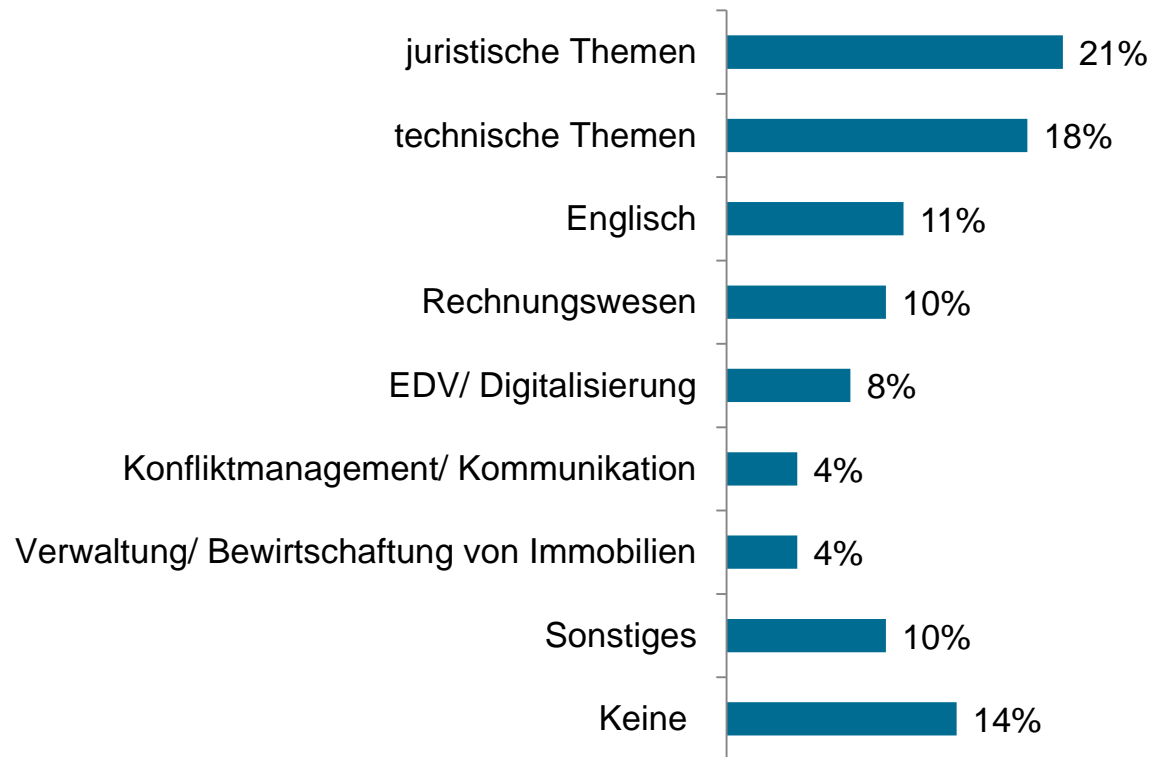
- 1) Berufsbild Commercial Property Manager
- 2) Fähigkeiten Commercial Property Manager
- 3) Attraktivität des Berufsbildes
- 4) Bildungsmöglichkeiten
- 5) Zusammenarbeit mit dem Asset Management

C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Bildungsmöglichkeiten (1/7)

Für welche Themen/ Tätigkeiten fühlen Sie sich derzeit **nicht gut genug ausgebildet bzw. fortgebildet?**

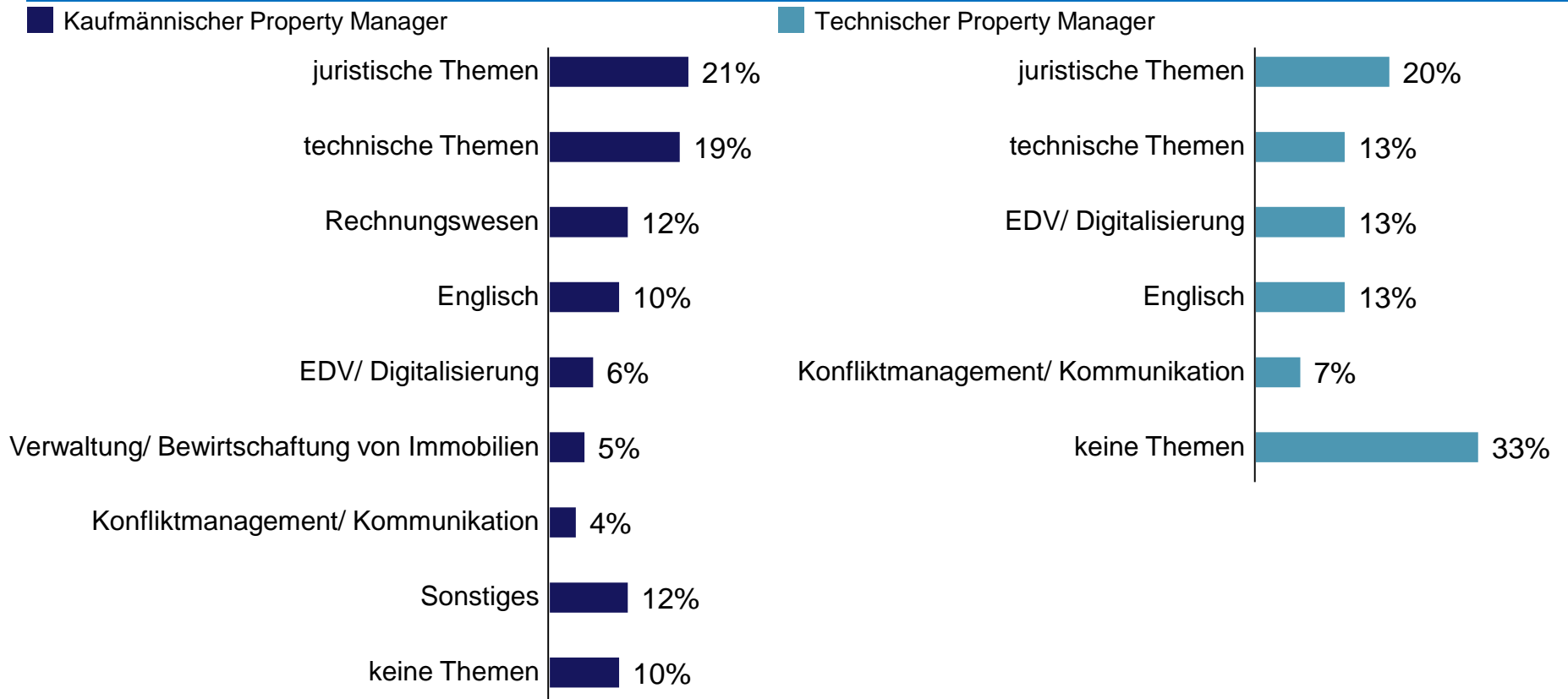
Gesamt



Bildungsmöglichkeiten (2/7)

Für welche Themen/ Tätigkeiten fühlen Sie sich derzeit **nicht gut genug ausgebildet bzw. fortgebildet?**

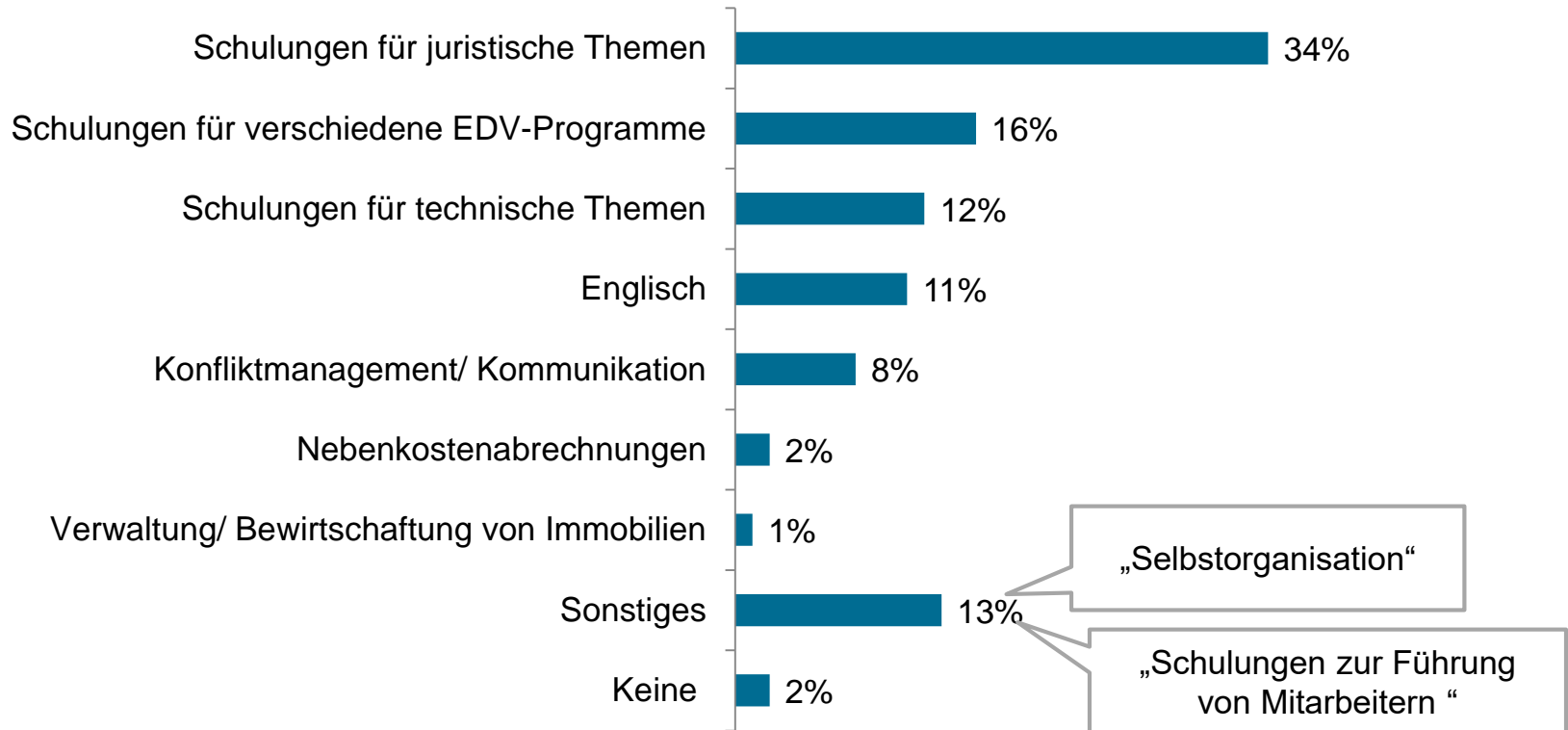
Nach Aufgabenfeld



Bildungsmöglichkeiten (3/7)

Welche **Schulungsangebote** würden Ihnen den **beruflichen Alltag erleichtern**?

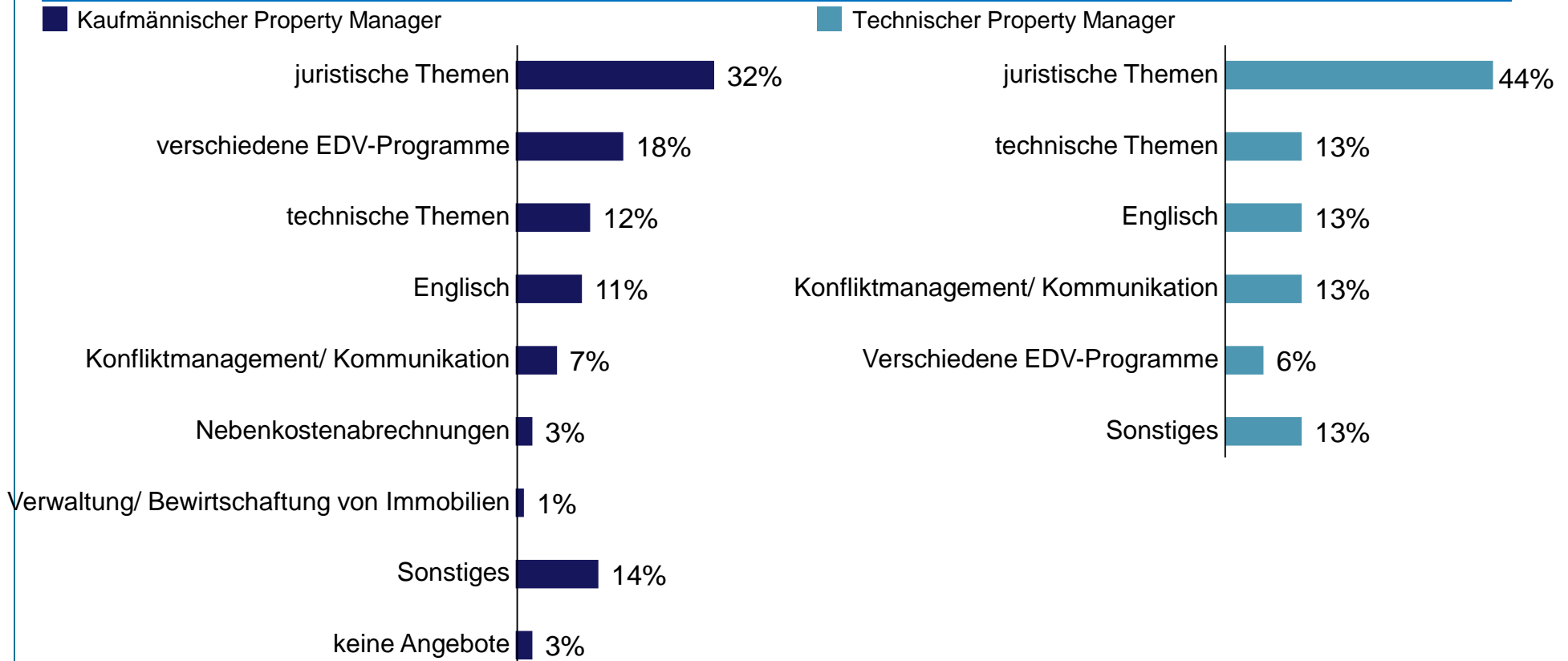
Gesamt



Bildungsmöglichkeiten (4/7)

Welche **Schulungsangebote** würden Ihnen den **beruflichen Alltag erleichtern**?

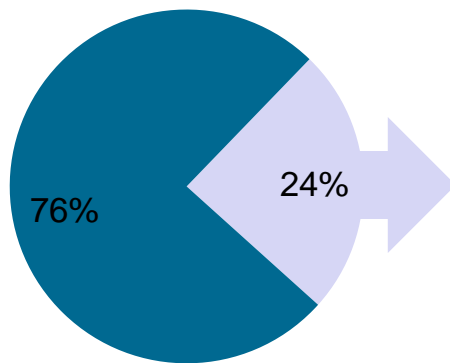
Nach Aufgabenfeld



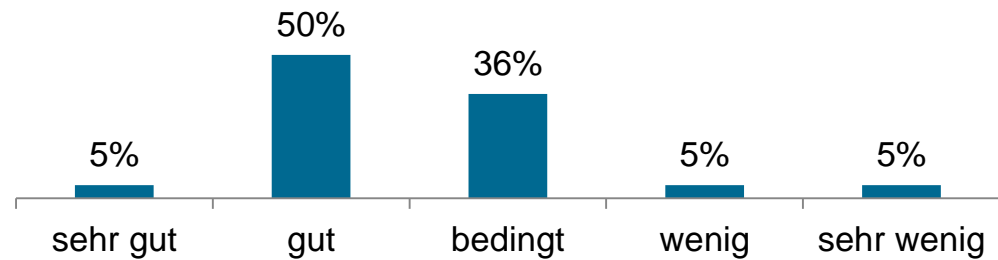
Bildungsmöglichkeiten (5/7)

Befinden Sie sich momentan in der **Ausbildung** zum **Immobilienkaufmann/ -kauffrau** oder haben Sie diese innerhalb der letzten drei Jahre abgeschlossen?

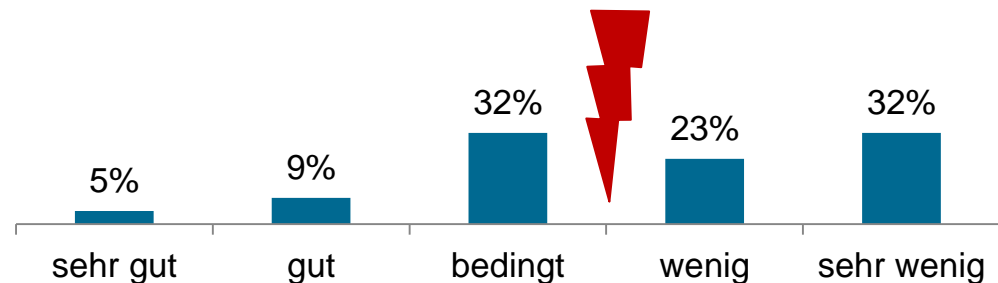
- Nein
- Ja



Wie hat Sie die (bisherige) Ausbildung auf den **praktischen Berufsalltag** vorbereitet?



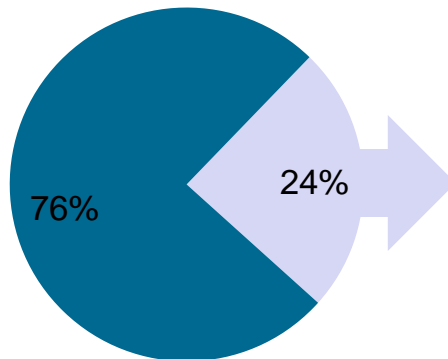
Wie bewerten Sie den **Beitrag der Berufsschule** zur Steigerung Ihres Verständnisses **komplexer, technischer Gewerbeobjekte**?



Bildungsmöglichkeiten (6/7)

Befinden Sie sich momentan in der **Ausbildung** zum **Immobilienkaufmann/ -kauffrau** oder haben Sie diese innerhalb der letzten drei Jahre abgeschlossen?

- Nein
- Ja



Welche **Defizite** weist die Ausbildung an der **Berufsschule** auf?

„In der Berufsschule wird kaum auf **Gewerbe Bezug** genommen. Wenn man Fragen dazu hat bekommt man von Lehrern lediglich die Antwort "im Gewerbe ist das anders geregelt." Außerdem ist der Unterricht **sehr Praxisfern gestaltet**. Im Deutschunterricht redet man über Kommunikationsmodelle statt zu lernen wie man beispielsweise Abmahnungen formuliert.“

„Kaum **Auseinandersetzung mit Technik** und anderen Wirtschaftsfeldern abseits der Immobilienwirtschaft.“

„Lernfeld **Gewerbemietrecht** dauert einen Monat. Kommt viel zu kurz, **man lernt nahezu nichts** darüber.“

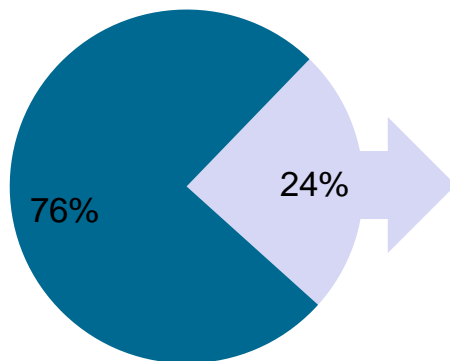
„Themen werden **sehr oberflächlich** angesprochen, Themen sind **verallgemeinert** da nicht nur Property Manager in einer Klasse sind sondern auch Makler und WEG-Verwalter.“

„**Englisch** wird **deutlich zu wenig** und auf einem zu **geringen Niveau** unterrichtet.“

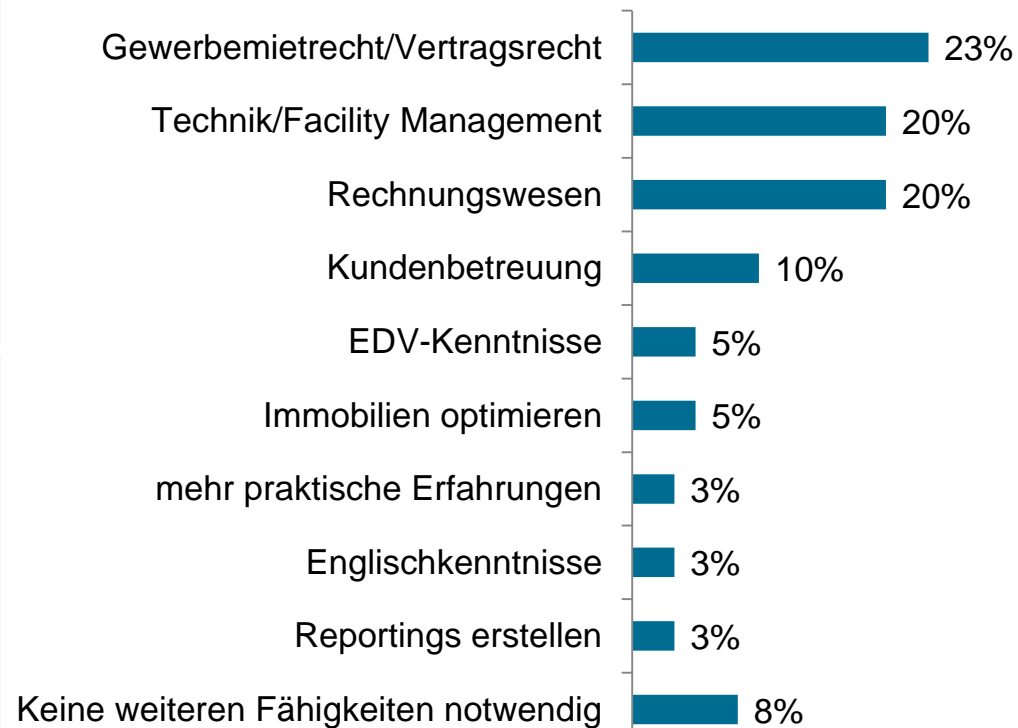
Bildungsmöglichkeiten (7/7)

Befinden Sie sich momentan in der **Ausbildung** zum **Immobilienkaufmann/ -kauffrau** oder haben Sie diese innerhalb der letzten drei Jahre abgeschlossen?

■ Nein
■ Ja



Welche Themenfelder müssen aus Ihrer Sicht **dringend in der Ausbildung „Immobilienkaufmann“ aufgegriffen** werden, um **marktgerechte Mitarbeiter** für das „Commercial Property Management“ auszubilden?



Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

- 1) Berufsbild Commercial Property Manager
- 2) Fähigkeiten Commercial Property Manager
- 3) Attraktivität des Berufsbildes
- 4) Bildungsmöglichkeiten
- 5) Zusammenarbeit mit dem Asset Management

C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

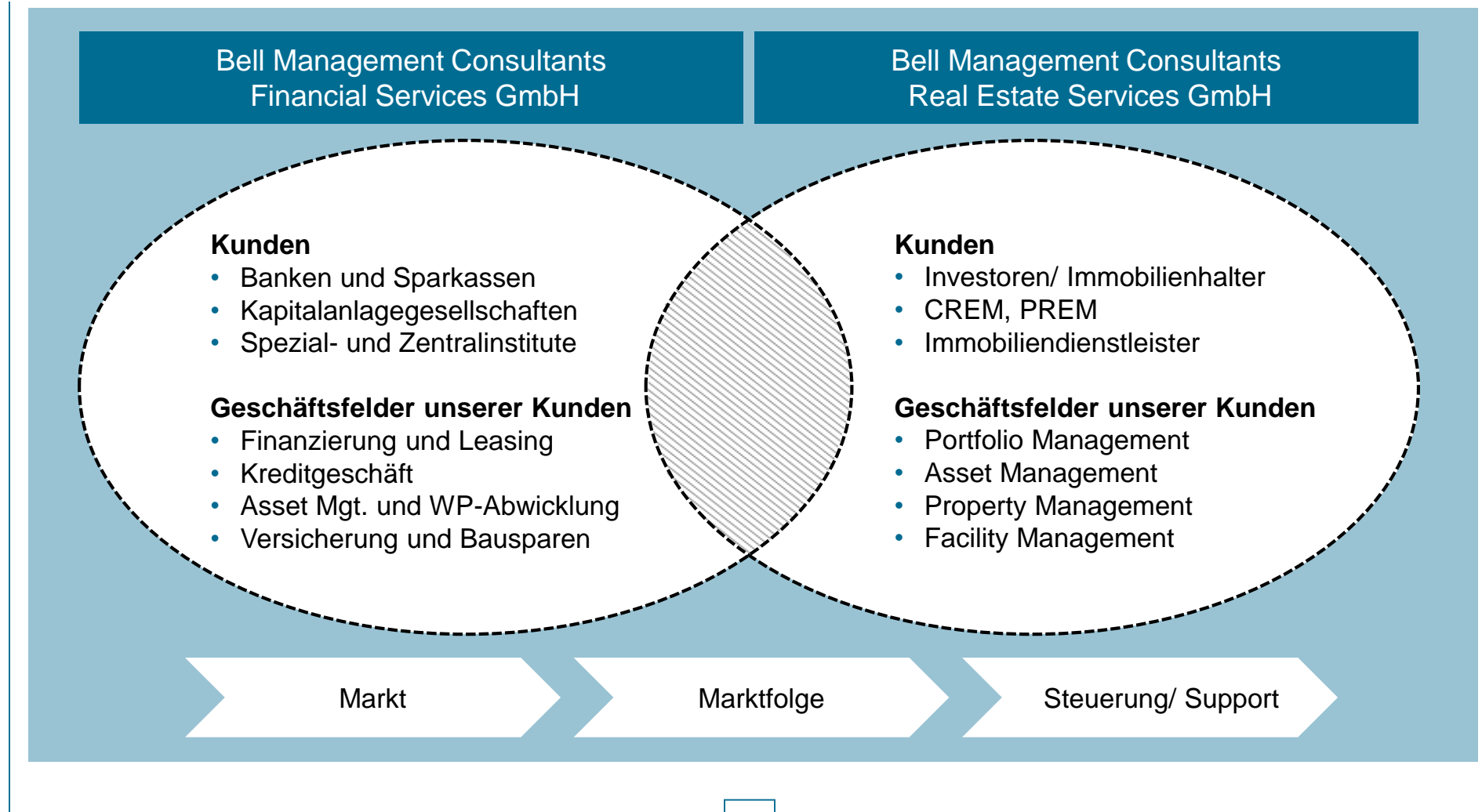
Agenda

A – Ausgangssituation & Methodisches Vorgehen

B – Ergebnisse der Befragung

C – Kurzvorstellung Bell Management Consultants

Management- und M&A-Beratung im Banken- und Immobiliensektor



Klarer Fokus auf drei Kompetenzfelder

Unsere Kompetenzfelder

1

Reorganisation & Prozesse

- Strategie: Adjustierung/ Überarbeitung Geschäfts(feld)strategie
- Organisation: Best-Practice-Ansätze und Marktbenchmarks
- Prozesse und Qualität: Optimierung Geschäftsprozesse/ Schnittstellen
- Vertrieb: Programm zur Positionierung und Marktbearbeitung
- Kosten: Programm zur Optimierung der Bewirtschaftungskosten

2

Mergers & Acquisitions

- Wachstum: Anorganisches Wachstum durch Zukauf
- Strategische Fokussierung: Verkauf von Unternehmen/ Teilbereichen
- Outsourcing/ Retender: (Neu-) Vergabe von AM-, PM-, FM-Leistungen

3

Benchmarks & Marktanalyse

- Marktreports: Asset-, Property-, Facility-Management
- Mieteranalysen: Asset Klasse „Büro“ und „Shopping Center“
- Kundenanalysen: Asset-, Property-, Facility-Management
- Softwareanalysen: REM-IT Report

Unser Kompetenz-Team für Ihre Aufgabenstellungen



Dr. Markus G. Bell
Geschäftsführer

- Ausschreibungen/ Outsourcing
- Prozessoptimierungen und Reorganisation
- M&A-Mandate



Thomas Wenzel
Senior Manager

- Ausschreibungen/ Outsourcing
- M&A-Mandate
- Zufriedenheitsanalysen (Steuerung)
- AM-Report (Steuerung)
- PM-Report (Steuerung)



Markus Franz
Senior Manager

- BAMBI Commercial
- BAMBI Residential
- PM-Excellence (Qualitäts-Kennzahlen)



Christoph Nitz
Junior Consultant

- AM-Excellence-Plattform
- Vermietungskosten-Benchmarking
- Mieteranalyse-Benchmarking
- Property Management Report (Erhebung)



Peter Brieger
Senior Analyst

- Asset Management Report
- Property Management Report
- Facility Management Report
- IT-Report
- Kundenbedarfsanalysen PM/ PM



Sabrina Eckstein
Junior Consultant

- Property Management Report
- Mieterzufriedenheitsanalysen
- Centermieter-Befragungen
- Mieteranalyse-Benchmarking

Bell

MANAGEMENT CONSULTANTS

Bell Management Consultants Group · Geschäftsführer Dr. Markus G. Bell
Eichenstraße 3a · D - 50858 Köln · Phone: +49 221 / 69 04 80 93
Fax: +49 322 / 24 180 711 · E-Mail: markus.bell@bell-consultants.com
Web: www.bell-consultants.com