

VDIV-Umfrage zur Höhe von Gehältern

# Geld ist wichtig, aber nicht alles

**Welches Gehalt erwarten Mitarbeitende und was ist angemessen? Wie stehen Ausbildung, Berufserfahrung, Region und Größe des Unternehmens damit im Zusammenhang? Was bieten Immobilienverwaltungen über das Gehalt hinaus an Leistungen an? Und ist all das genug, um ein attraktiver Arbeitgeber zu sein und dem Fachkräftemangel zu begegnen?**

Die Jahresbruttogehälter stehen im Mittelpunkt des Gehaltsbenchmarks. Dabei ist der Sprung bei Geschäftsführenden und Führungskräften deutlicher als bei Mitarbeitenden. Das Jahresgehalt von wenig erfahrenen Führungskräften liegt im Schnitt bei 52.500 Euro, nach zehn Berufsjahren bei 60.000 Euro. Die Gesamtspanne der genannten Geschäftsführungsgehälter liegt zwischen 49.000 und 102.000 Euro.

Die Abstufungen in der Verwaltung sind nicht nur nach Berufsjahren, sondern auch nach Aufgabengebiet zu sehen: Bei Objektbetreuern mit Eigentümersammlungen liegt der Schnitt bei 43.900 Euro; Objektbetreuer, die keine Eigentümersammlungen leiten, erhalten durchschnittlich 37.000 Euro brutto im Jahr. Hier ist ein deutlicher Unterschied und damit eine explizite Entlohnung der Versammlungsleitung zu erkennen. Die Gehälter von Mietverwaltern liegen mit durchschnittlich 39.000 Euro zwischen denen der Objektbetreuer mit und ohne Eigentümersammlungen. Buchhalter verdienen in der Branche laut Umfrage ähnlich wie Mietverwalter, Assistenzgehälter liegen darunter.

### Region und Größe

Der Vergleich der Gehälter bestätigt, was viele vermutet haben: Die Gehälter sind in der Stadt höher als auf dem Land. Die Unterschiede sind jedoch vor allem bei den Mitarbeitenden marginal. Die Bruttojahresvergütung unterscheidet sich im Mittel bei allen Mitarbeitenden im Vergleich Stadt zu Land um 1.000 bis 4.400 Euro, bei Führungskräften um 5.000 Euro und bei Geschäftsführern um bis zu 11.000 Euro jährlich. Je mehr verwaltete Einheiten im Portfolio des jeweiligen Unternehmens sind, desto höher sind die Gehälter der Mitarbeitenden und Führungskräfte. Verdient der Geschäftsführer einer Immobilienverwaltung mit bis zu 500 Einheiten etwa 60.000 Euro, so ist es bei den Unternehmen mit mehr

als 6.000 Einheiten das Doppelte: rund 120.000 Euro. Mitarbeitende der WEG-Verwaltung, die auch Eigentümersammlungen leiten, bekommen laut Aussagen der Teilnehmenden in kleinen Unternehmen etwa 40.000 Euro, Mitarbeitende mit derselben Funktion in großen Unternehmen im Durchschnitt 48.700 Euro.



**Tanken auf Kosten der Firma: Nach wie vor eine häufige Art, Mitarbeiter zu binden.**

### Zusatzleistungen und Prämien

Geld allein macht nicht glücklich und allein das Gehalt reicht nicht mehr aus, um ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. Was in anderen Branchen gar nicht mehr als Zusatzleistung, sondern als selbstverständlich wahrgenommen wird, hat auch in der Immobilienverwaltung Einzug gehalten: 77 Prozent der Befragten geben an, für ihre Mitarbeitenden kostenlos Getränke bereitzustellen. Ziemlich genau ein Drittel beteiligt sich an Handy- und Internetkosten. Das könnte eine Nachwirkung der Pandemie und des Homeoffice sein. Die Tankkarte ist bei knapp 35 Prozent Teil der Leistung, das Jobticket bei fast 16 Prozent. Außerdem gibt es Immobilienverwaltungen, die Zuschüsse zum Mittagessen (16 %) oder Rabatte im Fitness-Center (10 %) gewähren.

Nur knapp die Hälfte der an der Umfrage teilnehmenden Unternehmen vergibt Prämien

für fest definierte Leistungen. Darunter sind Prämien für Neukunden mit 64 Prozent am stärksten vertreten. Zudem werden bei 42 Prozent Zusatzrechnungen prämiert, außerdem in geringerem Umfang Schnelligkeit, Weiterbestellung und Werbung neuer Kollegen. Aus den Prämienzahlungen ist der aktuelle Fokus zu erkennen: Neue Kunden und neue Mitarbeitende sind relevant, aber auch die Zufriedenheit der Kunden.

### Vergleich zum Tarif der Wohnungswirtschaft

Der Vergleich mit Tarifgruppe 4, in der qualifizierte Wohnungsverwalter und Immobilienverwalter eingeordnet werden, zeigt, dass für die Attraktivität der Branche, des Berufs und die Bindung der Mitarbeitenden eine Erhöhung der Gehälter im Verwaltungsegment notwendig zu sein scheint. Freiwillige Anpassungen könnten sinnvoll sein, um gute und gut qualifizierte Mitarbeitende bekommen und halten zu können. Angemessene Gehälter dienen nur mittelbar der Zufriedenheit, sind jedoch absolute Grundlage, um qualifizierte Leute im Unternehmen zu haben. Um höhere Gehälter, aber auch die heutzutage notwendige technische Ausstattung in den Immobilienverwaltungen abbilden zu können, bedarf es einer anderen, neuen Vergütungsstruktur.

### So wurden die Daten erhoben

Der Gehaltsbenchmark beruht auf einer vom 16. Juni bis 20. Juli 2022 online durchgeführten Umfrage, an der insgesamt 1.124 Personen teilgenommen haben. Die Antworten von 442 Teilnehmenden waren vollständig auszuwerten und gingen in die Analyse ein. Primäre Zielgruppe der Befragung waren in Deutschland tätige Geschäftsführer und fest angestellte Führungskräfte in Immobilienverwaltungen.

Die Publikation (Stand November 2022, 24 Seiten, pdf zum Download) mit Diagrammen ist für VDIV-Mitglieder erhältlich über [vdiv.de/publikationen](http://vdiv.de/publikationen).



**Autorin**  
**Jennifer Reents,**  
VDIV