

Zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Gehälter. Kurz vor dem Berufseinstieg sind die Erwartungen an das erste Einkommen hoch. Mit der ersten richtigen Bewerbung kommt dann aber das Erwachen. Was sich Studenten als Einstiegslohn wünschen, entspricht eher der Bezahlung für einen erfahrenen Profi.

Janina Stadel · 13. August 2026



Beim ersten Gehalt träumen vor allem junge Männer groß.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Brigitte Mallmann-Bansa, erstellt mit KI

Um die 55.000 bis 60.000 Euro. Diese Summe schwebte einer jungen Investmentmanagerin aus Frankfurt vor vier Jahren vor, als sie kurz vor dem Berufseinstieg stand. Sie hatte von früheren Absolventen ihres Studiengangs gehört, dass diese Gehälter möglich seien. In der Realität verdient sie bis heute nicht so viel. Trotz inzwischen gesammelter Berufserfahrung. „2022 war gerade die Zeit, in der ich Kommilitonen hatte, die schon unglaublich viel nach dem Bachelor verdient haben. Es war aber auch der Beginn des Einstellungsstopps“, sagt sie.

Aus Angst, gar keine Stelle zu finden, setzte sie ihre Schmerzgrenze auf 45.000 Euro herunter, nachdem sie mit großen Maklerhäusern in Kontakt war. „Da war die Kommunikation ganz klar: Einsteiger haben keine Chance zu verhandeln, jeder bekommt dasselbe Einstiegsgehalt. Das fand ich damals fair und in Ordnung.“ Weil es zur Vertragsunterzeichnung aber nie kam, nahm sie kurze Zeit später einen sicheren Job mit 48.000 Euro in der Probezeit bei einem kleineren Unternehmen an. „Ich habe in den letzten Jahren gemerkt, dass Gehalt zwar wichtig ist, aber die Aufgaben umso mehr“, sagt sie. In diesem Sommer hat sie sich deshalb noch einmal orientiert und ist zu einem Start-up gewechselt – ohne Gehaltssprung.

Der Lohn spielt bei der Jobwahl eine große Rolle

Abstriche beim Gehalt zu machen, können sich von den jetzigen Absolventen nur die wenigsten vorstellen. Von den 473 Studenten, die an der diesjährigen Arbeitsmarktumfrage der Immobilien Zeitung (IZ) teilgenommen haben, gaben nur 13% an, sich am ehesten auf diesen Kompromiss einlassen zu wollen. Ihre Vorstellungen von einer guten Bezahlung liegen aber mit durchschnittlich knapp über 57.000 Euro im selben Bereich wie die ursprünglichen Vorstellungen der Frankfurter Investmentmanagerin.

Die finanziellen Forderungen der Studierenden entsprechen laut dem Gehaltsreport der Personalberatung Cobalt eher den Vergütungen von Immobilienprofis, die seit drei bis fünf Jahren im Job sind. Zu diesem Zeitpunkt schwebt den jetzigen Nachwuchskräften ein Gehalt knapp zwischen 64.000 Euro (Frauen) und 72.500 Euro (Männer) vor.

Die geringsten Forderungen zum Einstieg, die von den Befragten genannt wurden, lagen bei 30.000 Euro bis 35.000 Euro. Diejenigen, die es ins Portfoliomanagement oder zu einem Fintech zieht, wollen unter 45.000 Euro erst gar keinen Job annehmen. Für einen Einstieg im Investment- oder Fondsmanagement rechnen sie sich ein Einstiegsgehalt oberhalb von 60.000 Euro aus.

Die Wünsche werden größer, die Gehälter nicht

Im gesamten Durchschnitt sind die Wünsche seit dem Auslaufen der Coronakrise 2021 um rund 13% gestiegen. Die realen Löhne für Einsteigerpositionen stagnierten im gleichen Zeitraum. Zudem wurden die freien Stellen in einigen Feldern trotz ähnlicher Bewerberzahlen weniger. Das führt oft zu Frustration in den ersten Gehaltsverhandlungen, und zwar sowohl auf Seiten der Bewerber:innen als auch bei Unternehmen.

Die Personalberaterin Lara Giesenhausen von Immo-career kennt die Konflikte und wird von den Arbeitgebern immer wieder hinzugezogen, um zu vermitteln. Sie weiß, dass ausführliche Erklärungen im Bewerbungsprozess schon einigen Nachwuchskräften die Augen geöffnet haben. Ihr Hauptargument in den Gesprächen ist, dass ein hohes Gehalt schon in der Probezeit zu hohen Erwartungen und Druck führt. Und auch Benefits wie Fahrkarten und Mitgliedschaften im Fitnessstudio als Teile des Gehaltspakets rechnet sie vor. „Nicht alle sind einsichtig. Aber die, die es nicht sind, sind bei der Jobsuche oft nach drei Monaten noch kein bisschen weitergekommen.“

Vor allem große und international tätige Unternehmen haben in den vergangenen fünf bis sieben Jahren ihre Gehälter standardisiert. Kleine und mittlere Firmen, die dringend eine Stelle zu besetzen haben, lassen sich laut Giesenhagen eher auf Verhandlungen ein. Denn ihnen ist bewusst, dass sie den Nachwuchs nicht durch einen bekannten internationalen Namen zu sich locken können. Genau diesen bevorzugen die jungen Kräfte aber zum Berufseinstieg. Als erste feste Station auf dem Lebenslauf sehen sie Großkonzerne als Türöffner für spätere Bewerbungen. Fast 40% der Studenten suchen gezielt nach einer Stelle bei einem großen Player.

Nicht jeder Job eignet sich für den Berufseinstieg

„Wer heute in die Immobilienwirtschaft einsteigen will, sollte genau verstehen, wo der Markt steht“, mahnt Julian Nasiri. Er kennt die Branche seit rund 20 Jahren, zuletzt bis Juni als Geschäftsführer bei Ehret + Klein. Mit seinem Netzwerk hilft er Unternehmen zusammen mit Giesenhagen bei der Besetzung von Stellen in der Immobilienwirtschaft. Er weiß, dass die Tätigkeitsfelder durch die Marktlage unterschiedlich gewichtet werden. Analysten- oder Transaktionsstellen sieht er seit einigen Jahren nicht mehr als geeignete Einstiegsjobs, von einem reinen Fokus auf die Projektentwicklung rät er für den Berufseinstieg wegen mangelnder Vorerfahrung ab.

Das deckt sich mit den Suchlisten der Unternehmen. Eine Auswertung von Stellenausschreibungen bei den Portalen Stepstone und Indeed zeigte im März nur 32 Einstiegsmöglichkeiten in die Projektentwicklung. Im Property-Management waren zur gleichen Zeit 774 Stellen ausgeschrieben, im Asset-Management 528. „Der Fokus liegt auf der Bestandshaltung“, erklärt Nasiri.

Die Summe von 46.667 Euro, die die Studenten im Property-Management fordern, liegt rund 13% über dem, was Arbeitgeber laut Studien zuletzt bereit waren zu bezahlen. „Die Aufgaben sind schnell zu erlernen und somit sind die Kandidaten besser austauschbar als in anderen Berufen“, ordnet Nasiri ein.

Auch im Asset-Management tut sich eine Lücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit auf. Deckten sich hier die Vorstellungen der Studenten in den vergangenen Jahren annähernd mit den realen Löhnen, kommen in Erstgesprächen inzwischen Angebote zwischen 49.000 und 55.000 Euro auf den Tisch. Die Vorstellungen auf Bewerberseite liegen aber bei knapp über 59.000 Euro.

„Unternehmen bezahlen künftig weniger für Routinearbeiten und mehr für Menschen, die künstliche Intelligenz (KI) mit echtem Fachwissen kombinieren können“, benennt Nasiris Kollegin Giesenhagen eine weitere Entwicklung. Das gelte besonders für analytische oder vertriebslastige Aufgaben, wie in der Bewertung und bei Maklern.

Wer 2021 kurz vor dem Abschluss stand, gab als Gewerbemakler ein Wunschgehalt von knapp über 48.000 Euro im ersten Jahr an. Analysen von Cobalt zeigen, dass ein Jahr später beim Einstieg nur etwa 40.000 Euro bezahlt wurden. Die Gehaltsentwicklung stockt ebenfalls. Statt der erwarteten fast 52.000 Euro verdienen die damaligen Studenten in Juniorstellen mit drei bis fünf Jahren Erfahrung rund 12% weniger als erhofft.

KI-Einsatz verändert Anforderungsprofile

Viele Routineaufgaben, die bis vor einigen Jahren an Einsteiger abgegeben wurden, übernehmen nämlich KI-Tools. Als Beispiele nennt Giesenhausen die Erstellung von Exposés, Markt- und Standortanalysen. 20% dieser Aufgaben seien schon jetzt automatisiert, in den kommenden Jahren rechnet sie mit einem Anstieg auf bis zu 40%. „Die finale Bewertung von Daten, die Übernahme von Verantwortung und das Urteilsvermögen bleibt aber beim Menschen“, sagt sie. Gerade bei Rollen mit viel Kundenkontakt könne ein breites Netzwerk oder ein vertrauensserweckendes Auftreten nicht von einer KI ersetzt werden. Um sich dieses aufzubauen, haben die jetzigen Nachwuchskräfte jedoch weniger Zeit als ihre Vorgänger. Die Routinearbeiten fallen weg und der Arbeitgeber erwartet stattdessen an einem früheren Zeitpunkt der Karriere volle Leistung bei komplexeren Aufgaben. Die gezahlten Gehälter haben sich dadurch jedoch nicht verändert.

„KI nimmt den Berufseinsteigern nicht die Jobs weg. Sie verändert die Anforderungen an sie jedoch akut. Wer KI effizient nutzen kann, wird schneller produktiv und kann so auch ein höheres Gehalt rechtfertigen“, fasst Giesenhausen zusammen. Die Studenten sind sich dessen zwar bewusst, geben in der Umfrage aber überwiegend grundständige Funktionen wie Rechtschreibüberprüfungen oder Formulierungshilfen beim Schreiben von Texten an, bei denen sie schon regelmäßig mit KI gearbeitet haben.

Das höchste Einkommen erwarten die Abgänger von Universitäten. Sie wollen über alle Tätigkeitsfelder hinweg zum Einstieg im Schnitt 59.286 Euro verdienen. Bescheidener sind die Studierenden von dualen Hochschulen. Ihnen schwebt ein Einstiegslohn von 54.595 Euro vor. Etwa ein Drittel von ihnen hat bereits konkrete Gespräche mit dem jetzigen Arbeitgeber über eine mögliche Übernahme geführt. Dadurch haben die Studenten aus Bewerbersicht erste Einblicke in das bekommen, was der Arbeitgeber tatsächlich zu zahlen bereit ist. Wenn es um eine direkte Übernahme geht und das Talent dem Unternehmen bereits bekannt ist oder sogar schon projektbezogen mitgearbeitet hat, steigen die Chancen auf eine höhere Summe durch den Vertrauensvorschuss, berichtet Nasiri aus seiner Praxiserfahrung.

Wer die erste Bewerbung noch vor sich hat, tut sich hingegen schwer einzuschätzen, wie viel im ersten Jahr nach dem Abschluss tatsächlich drin ist. Mehr als 90% der Studenten wünschen sich für eine bessere Orientierung konkrete Angaben in Stellenanzeigen. Doch weil Arbeitgeber das Gehalt von mehreren Faktoren abhängig machen, fallen genaue Zahlen oft erst zu einem späten Zeitpunkt im Recruitingprozess.

„Das Thema Gehalt wird in der Regel im weiteren Verlauf des Bewerbungsprozesses – häufig im finalen Gespräch – konkret besprochen“, sagt Mike Schrottke, Geschäftsführer und Head of People Germany & Austria bei CBRE. Er spricht von einer „grundsätzlich leistungsgerechten Vergütung“ für Nachwuchskräfte in seinem Unternehmen, die an die des konkreten Teams, also an die Gehälter der direkten Kolleg:innen, angepasst werden muss.

Bei BNP Paribas Real Estate setzen sich die Vergütungspakete ganz unterschiedlich zusammen. „Abhängig von der Position erhalten Mitarbeitende ein Fixgehalt und können von weiteren variablen Vergütungsbestandteilen wie etwa Provisionen und Boni profitieren“, erklärt Head of People Stephan Domke. Die genaue Zusammensetzung entscheide sich anhand von Zusatzqualifikationen aus Weiterbildungen, die über das eigentliche Studium hinausgehen, und von vorheriger praktischer Erfahrung. Sie werde deshalb individuell abgestimmt.

Am häufigsten lassen sich Nachwuchskräfte deshalb von Jobportalen, im Austausch mit Kommilitonen und in berufsbezogenen Netzwerken inspirieren, wenn sie sich auf die erste Bewerbung vorbereiten. Viele sprechen auch mit Alumni und Dozenten. Was einige dabei nicht bedenken, ist, dass dann zumeist Summen auf den Tisch kommen, die zwar Durchschnittsgehälter sind, jedoch keine Einstiegsgehälter. Die Zahlen übertragen sie aber auf das erste Berufsjahr.

Mit am wenigsten verlangen beim Jobeinstieg im Durchschnitt angehende Hausverwalter (40.000 Euro), Wohnungsmakler (51.250 Euro) und Corporate Real Estate Manager (53.182 Euro). Für einen Job in der Bewertung liegt die Erwartungshaltung bei 53.261 Euro. Der Cobalt-Gehaltsreport zeigt allerdings, dass in den vergangenen vier Jahren in Immobilienberufen nur rund 30.000 Euro bis maximal 45.000 Euro für eine Einstiegsstelle gezahlt wurden.

Für viele, die es in die Bewertung zieht, soll das keine Tätigkeit auf Dauer werden. Zwei Drittel derer, die dort starten wollen, planen, sich spätestens nach drei bis fünf Jahren zu verändern. Eine Bachelorstudentin der TU Darmstadt sieht die Bewertung mit ihrem Abschluss in Bau- und Projektmanagement als „Grundlage fürs Investmentmanagement“. Ein Kommilitone aus dem Abschlussemester will die Tätigkeit als Basis für einen späteren Job in der Bestandsentwicklung nutzen und sagt: „So lernt man möglichst viele Gebäude und ihre Besonderheiten kennen.“

Verplant ist das erste Gehalt bereits. Die Berufseinsteiger wollen sich Schmuck und Markenuhren kaufen (12 Nennungen), Studienkredite und Bafög zurückzahlen (16 Nennungen) und mit einem Auto, einem Fahrrad oder dem Führerschein mobil werden (44 Nennungen). Oben auf den Wunschzetteln stehen neben Kurztrips und Reisen (93 Nennungen) – typisch für die Branche – das Sparen auf einen Umzug, Ausgaben für Wohnungseinrichtung und das Sparen für ein späteres Eigenheim oder Immobilieninvestments (89 Nennungen).