

Inhaltsverzeichnis

Seite 2

Konversion Büros zu Wohnungen

- Welche Stellschrauben entscheidend sind
- Warum 14 200 Wohnungen machbar wären
- Was Bestandshalter zögern lässt
- Wie das Konversionsprojekt Kaulbachstraße läuft

Seite 5

Programm

„Leerstand jetzt Wohnen“

- Wie beim Umwandeln günstiges Wohnen entsteht
- Warum nur Kommunen gefördert werden
- Welche Fördermittel es konkret gibt

Seite 10

Projekte I

- Sendlinger Loch im Bau
- Finale bei Alter Spinnerei

Seite 11

Projekte II

- Wie 16 Euro Miete in München gehen sollen

Seite 15

Gehalts- und Talentstudie München

- Warum mehr Geld weniger Kaufkraft bedeutet
- Wie Firmen und Bewerber zueinander finden
- Was Praxiserfahrung bringt

Deals

- Conren kauft für 170 Millionen

Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Abschied und Neuanfang sind enge Verwandte. Zumindest zeitlich trennt sie nicht viel. Projektentwickler, die baufällige Immobilien anfassen, umwandeln und so etwas Neues schaffen, kennen



das. Ganz gleich, ob es um die vielen kleineren Weiterentwicklungen in München geht oder um große Beispiele wie diverse alte Siemens-Gebäude oder das Bruckmann-Quartier. Letztgenanntes bekam längst den Namen „Heaven“, damit das Neue nicht nur neu aussieht, sondern auch neu klingt. Namensalternativen wie NY84 in Anlehnung an die Nymphenburger Straße 84, eine der fünf Adressen des Quartiers, hatten da keine Chance. **Was wäre auch schon eine Ostküstenanmutung gegen den Himmel?**

Abschied nahm der nunmehrige Alt-Oberbürgermeister Dieter Reiter. Er tat das schriftlich und mit einer Formulierung, die nahelegt, er habe an den fast 100 000 neuen Wohnungen während seiner 12 Jahre langen Regierungszeit selbst mitgebaut. Erstens waren es von 2014 bis 2025 nach Zahlen der Stadt München nur 88 500 Wohnungen, und zweitens ist nicht genau überliefert, wie viele davon Reiter konkret mitgebaut hat. **Ob es technisch möglich ist, sich nicht nur im richtigen Moment, sondern auch rückwirkend an die Spitze einer Bewegung zu setzen?**

Reiters Nachfolger Dominik Krause wird zu seinem Neuanfang mit dem Ziel von 50 000 neuen Wohnungen in Verbindung gebracht. Die Zahl hing im Wahlkampf an jedem dritten Laternenmasten. Also kennt sie jeder. Ob die 50 000 Wohnungen bis 2032 bezugsfertig sein sollen oder erst 2050, stand nicht dabei. Aber Krause bleibt bei dem Ziel und will Wohnungsbau erkennbar zur Chefsache machen. **Voraussichtlich mit einer Stadtratsmehrheit, die den Namen Mango-Koalition tragen könnte.** Weil sich alle Farben der Beteiligten von der Rosa Liste über die Grünen und die SPD bis zu FDP und Freien Wählern irgendwo in dieser Obstart wiederfinden. Also noch ein Neuanfang, wenn es denn so kommt.

Nach Abschied ohne Neuanfang klingt die baldige Schließung des Traditionsgeschäfts Suckfüll an der Türkenstraße. Damit verschwindet ein Stück München. Ein Jammer. Was könnte dort der Neuanfang sein? Noch ein Laden für vegane Erbsensmoothies? Die nächste Wrapperia? Ein Mangoladen? Manchmal gerät ein Neuanfang auch zu etwas, was sofort verabschiedet gehört. **Im Bezirksausschuss Schwabing-Freimann ging es um die Küche der Grundschule am Bauhausplatz.** Da ist noch alles ziemlich neu, aber die Küche, so wurde vorgetragen, überhitze im Sommer häufig so sehr, dass sie aus Arbeitsschutzgründen nicht genutzt werden dürfe. Statt frisch gekochter Mahlzeiten gebe es für die Schüler dann Fertigessen auf Wegwerfgeschirr. **Frage: Welche der immer wieder kolportierten 20 000 Bauvorschriften macht eine neue Schulküche unbenutzbar?** Und zu einem Fall für Bestandssanierung gleich nach Inbetriebnahme – also für einen Neuanfang nach dem Neuanfang? Jede Wette: **Es wird irgendwas mit Brandschutz gewesen sein. So etwas wie Sauerstoffverbot in der Schulküche. Aus Sicherheitsgründen.**

Es grüßt Sie ganz herzlich – und staunend

Ihr

Bernhard Bomke, Chefredakteur

Gehalts- und Talentstudie Immobilienwirtschaft München

„Werkstudieren ist kein Nebenjob mehr, sondern der wichtigste Einstiegskanal“

Wer sich mit Julian Nasiri auf ein Glas Irgendwas in der Sonne vor einer Münchner Kneipe trifft, spricht nicht übers Wetter. Aktuell auch gar nicht so viel über Immobilien, sondern eher darüber, warum Immobilienunternehmen und insbesondere Berufseinsteiger in München zu selten zueinander finden. Nasiri, zuletzt Geschäftsführer bei den Ehret+Klein-Unternehmen E+K Transaction und E+K Capital, konzentriert sich mittlerweile auf seine Immobilienvermittlungsfirma Rock Asset Real Estate Co. und unter deren Dach auf die Personalvermittlung ImmoCareer. Wir sprachen mit ihm also exklusiv über seine aktuelle „Gehalts- und Talentstudie Immobilienwirtschaft München & Umland“.



„Ich nehme lieber jemanden, der wirklich will, als jemanden, der sagt, er könne alles“

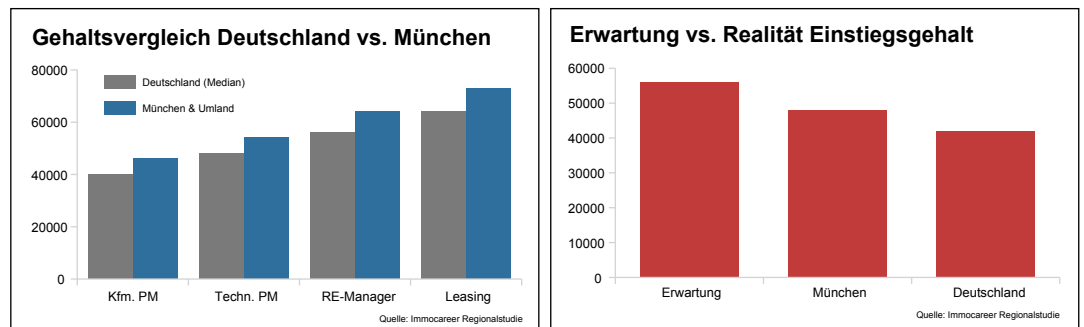
Gleich vorneweg: Nasiri, mittlerweile 43, ist keiner, der sich groß mit dem massenhaft verwendeten Begriff „Fachkräftemangel“ beschäftigt. Für ihn viel zu unscharf. „Der Fachkräftemangel ist kein einheitliches Phänomen“, sagt er. „Er existiert, aber nicht für reine Theorie-Absolventen.“ **Im Gespräch mit Nasiri, der als extrem gut vernetzt gilt und auf LinkedIn mit mehr als 30 000 Followern auffällt, taucht sehr oft der Begriff „Praxis“ auf.** „Gesucht werden aktuell vor allem erfahrene Fachkräfte insbesondere in den Bereichen Asset- und Property-Management – und praxisnahe Berufseinsteiger.“ Zu Letztgenannten fügt der Mann, der selbst über einen Executive MBA verfügt, hinzu: „Unternehmen suchen keine Abschlüsse, sondern Einsetzbarkeit.“

Unternehmen und Stellensuchende sind gleichermaßen gefordert

Dafür, so sagt der Immobilienprofi, müssten Unternehmen und Stellensuchende gleichermaßen etwas tun. In München noch etwas mehr als andernorts in Deutschland. Der Grund: **Zwar verdienen Beschäftigte bei Immobilienunternehmen in München laut Gehalts- und Talentstudie 12 bis 15 Prozent mehr als im deutschen Median, doch die Lebenshaltungskosten lägen in der Landeshauptstadt 24 Prozent höher,** vor allem aufgrund der hohen Mieten. Durch die Lebenshaltungskosten werde das Gehaltsplus gegenüber anderen Gegenden in Deutschland relativiert.

„Der München-Zuschlag ist in Wahrheit eine Illusion“

„Der München-Zuschlag ist in Wahrheit eine Illusion – viele verdienen mehr, haben aber real weniger“, sagt Nasiri, in dessen Vita sich Führungspositionen bei Unternehmen wie Lührmann, JLL, Colliers und Comfort finden und der 2005 seine Karriere bei der Deutschen Bank begann, wo er verschiedene Immobilienabteilungen durchlief. **Das reale Minus an Kaufkraft trotz höherer Gehälter betrifft nach der Erhebung erst recht Berufseinsteiger.** Hier beträgt der Gehaltsaufschlag den Zahlen zufolge nur 5 bis 15 Prozent. Vergleichsgröße ist hier allerdings der Median in Westdeutschland.



Die Gehälter in München liegen überm Bundesdurchschnitt, aber nicht so hoch, wie von Einsteigern erwartet

Studie wertet Daten aus Quellen vom IW Köln bis Stepstone aus

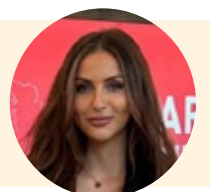
Die Studie ist ausdrücklich als Sekundäranalyse aufgebaut. Das heißt, ImmoCareer wertete vorhandene Markt-, Gehalts- und Jobdaten unter anderem aus dem Münchner Mietspiegel, vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), von Immoscout 24 sowie von Adressen wie Indeed, IZ-Jobs, Kununu und Stepstone aus. Für allgemeinere Themen wie Gehaltserwartungen, fachliche Anforderungen und Besonderheiten beim Berufseinstieg sowie zur Abrundung der ausgewerteten Zahlen **holte ImmoCareer via Primärbefragung über LinkedIn anonymisierte Einschätzungen bei Unternehmen und Berufsinteressenten ein**, ohne den Anspruch auf Repräsentativität zu erheben.

6000 bis 9000 Euro im Jahr mehr, weil's München ist

Ein paar weitere Kernbefunde aus der Studie: In Berufssparten wie Property-Management (kaufmännisch und technisch), Immobilienmanagement, Vermietungsmanagement und Asset-Management (Immobilien) beträgt der Aufschlag beim Bruttojahresgehalt für München und das nächste Umland gegenüber dem deutschen Median in absoluten Zahlen 6000 bis 9000 Euro. **Konkret bedeutet das für einen kauf-**

„Universitäten sollten enger mit Unternehmen zusammenarbeiten“

Lara Giesenhausen, ImmoCareer



männischen Property-Manager 46 000 statt 40 000 Euro und für einen Asset-Manager 89 000 statt 80 000 Euro. Das nächste München-Umland wurde einbezogen, weil es etwa an Standorten in den Landkreisen Dachau, Freising, München und Starnberg laut ImmoCareer nur minimale Abschläge von 2 bis 4 Prozent gegenüber dem Münchner Level gibt. Nasiri: „Unternehmen im Umland müssen annähernd Münchner Gehälter zahlen, um im Wettbewerb um die über 525 000 täglichen Einpendler bestehen zu können.“ Also mit denen, die nach Zahlen des Bayerischen Landesamts für Statistik jeden Tag zur Arbeit in die Landeshauptstadt fahren.

Berufseinsteiger zwischen KI und Effizienzdruck der Unternehmen

Bei den Einstiegsgehältern tut sich Nasiris Erhebung zufolge gleich eine doppelte Diskrepanz auf. Die Absolventen von Hochschulen erwarteten für einen Job in München und nächster Umgebung im Durchschnitt ein Einstiegsgehalt von 56 000 Euro brutto im Jahr. Die Realität liege bei 48 000 Euro, was wiederum

Gehaltsniveau: München im Vergleich

Rolle	Median Deutschland	Median München & Umland	Differenz
Kfm. Property Management	40.000 €	46.000 €	+ 15,0 %
Techn. Property Management	48.000 €	54.000 €	+ 12,5 %
Real-Estate-Manager	56.000 €	64.000 €	+ 14,3 %
Leasing-Manager	64.000 €	73.000 €	+ 14,1 %
Asset-Manager (Immobilien)	80.000 €	89.000 €	+ 11,3 %

Quellen: IMMOcareer Trendreport 2026, Stepstone Gehaltsdaten 2026, Glassdoor 2026

Zwar liegen die Gehälter in München höher, aber die Lebenshaltungskosten sind noch viel höher

deutlich über den Median für ganz Deutschland hinausgehe, der bei 42 000 Euro verortet werde. De facto betrage die Lücke zwischen Erwartung und Realität in München jährlich 8000 bis 10 000 Euro, ergänzt der ImmoCareer-Chef. **Das Sorge für Frustration auf beiden Seiten.** Bewerber verwiesen auf die hohen Lebenshaltungskosten und Unternehmen auf die hohen Kosten für Einarbeitung, steigenden Effizienzdruck und den zunehmenden Einfluss von künstlicher Intelligenz (KI), die nach Nasiris Schätzung perspektivisch bis zu 80 Prozent der klassischen Junioraufgaben ersetzen könnte. Somit stellt sich die Frage: Verlangen Hochschulabgänger zu viel oder zahlen Unternehmen zu wenig?

„Wer schnell ein höheres Gehalt will, muss früh Praxiserfahrung sammeln“

Nasiri neigt zu einem Weder-noch und nimmt beide Seiten in die Pflicht. Er stellt fest: **„Gefragt sind nicht nur fachliche Grundlagen, sondern auch die Fähigkeit, sie anzuwenden, also analysieren, kommunizieren und Entscheidungen treffen.“** Die Empfehlung des Profis: „Die Lösung liegt weniger im Gehalt selbst als im Karriereweg“. Und weiter: „Wer in München schnell auf ein höheres Gehaltsniveau kommen will, muss früh Praxiserfahrung sammeln, idealerweise schon als Werkstudent.“ **Einen weiteren Hebel sieht er im konkreten Standort. Heiße der nicht München, sondern Erding oder Freising, lägen die Einstiegsgehälter ähnlich hoch,** aber wegen der geringeren Lebenshaltungskosten profitierten Berufseinsteiger und auch ältere Semester von „einer spürbar höheren realen Kaufkraft“.

„Aktuell werden wieder verstärkt Leute gesucht, die Geschäft generieren können“

Julian Nasiri, ImmoCareer



Der Hinweis auf die Bezahlung der älteren Semester ist nicht ganz unwichtig. Nur ein Beispiel für Erkenntnisse aus der Studie: „Nach dem Boom der Vorjahre kalkulieren Unternehmen, insbesondere in der Projektentwicklung, deutlich strenger. **Die Seniorgehälter stagnieren seit dem Ende der Pandemie, während Einstiegsgehälter unter Druck geraten.**“

„Unternehmen müssen sich viel stärker für duale Studiengänge öffnen“

Lara Giesenhausen steht seit Januar im ImmoCareer-Management an der Seite Nasiris und rät: „Unternehmen müssen sich viel stärker für duale Studiengänge öffnen.“ Das führe zu der gewünschten Praxiserfahrung bei Berufseinsteigern und erhöhe die Chance darauf, dass man sich bei der Gehaltshöhe leichter treffe. „Der Werkstudentenmarkt spielt eine zentrale Rolle.“ Wer bereits während des Studiums relevante Berufserfahrung sammle, habe deutlich bessere Chancen auf ein höheres Einstiegsgehalt und einen schnelleren Karriereeinstieg. **Zudem sollten Studenten nicht vergessen: „Unternehmen wollen nicht mit einem Lebenslauf arbeiten, sondern mit einem Menschen.“** Am besten mit einem Menschen, der etwas gut kann.

Einstiegsgehälter nach Berufsfeld (München)

Berufsfeld	Einstiegsgehalt München (brutto/Jahr)	Westdeutscher Vergleich
Property-Management	42.000 – 48.000 €	36.000 – 42.000 €
Asset-Management	55.000 – 65.000 €	48.000 – 58.000 €
Projektentwicklung	58.000 – 68.000 €	50.000 – 60.000 €
ESG / Digitalisierung	52.000 – 60.000 €	44.000 – 54.000 €
Immobilienmakler (Festgehalt)	41.200 – 58.700 €	34.000 – 48.000 €

Quellen: Stepstone 2026, Kununu 2026, IMMOcareer Trendreport 2026

Bei den Einstiegsgehältern gibt es einen Münche-Aufschlag von 5 bis 15 Prozent

„An Hochschulen wird zu wenig gelernt, Verantwortung zu übernehmen“

Giesenhagen, Personalberaterin mit Erfahrung aus ihren mehr als sechs Jahren bei Robert Half und bei Teamster Personalberatung in München, nimmt zudem die Hochschulen in den Blick. **„Universitäten sollten enger mit Unternehmen zusammenarbeiten, nicht nur über Bewerbungstage.“** Und weiter: „An Hochschulen wird zu wenig gelernt, Verantwortung zu übernehmen, gerade auch für falsche Entscheidungen.“

Intelligente Benefits helfen die hohen Lebenshaltungskosten zu dämpfen

Was können aber Unternehmen tun, wenn es mit dem Angebot von dualen Studiengängen nicht gleich klappt? Nasiri bestätigt auch aus dieser Perspektive Giesenhagens Rede von den Werkstudenten. „Werkstudieren ist heute kein Nebenjob mehr, sondern der wichtigste Einstiegskanal.“ Der Mann mit dem Riesennetzwerk rät überdies dazu, die gehaltstechnische Realität gegenüber Einsteigern transparent zu machen.

„Klare Gehaltsbänder und Entwicklungsperspektiven schaffen Vertrauen“, sagt er. Und natürlich lohne es sich, neuen Mitarbeitern wegen der hohen Lebenshaltungskosten in München mit intelligenten Benefits wie betrieblicher Altersvorsorge, ÖPNV-Ticket-Zuschüssen und Homeoffice-Regelungen entgegenzukommen.

„Ich bin immer gut damit gefahren, Quereinsteiger zu nehmen“

Wer beruflich ordentlich herumgekommen ist wie der Immo-career-Chef, hat auch noch ein paar andere praktische Hinweise aus dem prallen Berufsleben für Unternehmen parat. **„Ich bin immer gut damit gefahren, Quereinsteiger zu nehmen.“** Und: **„Ich nehme lieber jemanden, der wirklich will, als jemanden, der sagt, er könne alles.“** Derzeit sei es für Interessenten extrem wichtig, digitale Kompetenz aufzubauen, also in Bezug auf Datenanalyse, technologische Lösungen (PropTech) oder für Daten zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESG-Reporting). Und Richtung derer, die einen Job in der Immobilienbranche suchen? **„Aktuell wird wieder stärker Vertriebskompetenz gesucht, also Leute, die Geschäft generieren können,“** sagt Nasiri.

Perspektive 2027: Mehr Bedarf an Property-Managern und Verkäufern

Mit Blick Richtung 2027 erwartet der Immo-career-Chef in München und Umgebung steigende „Nachfrage nach bestandsnahen Rollen“ etwa im Property- und Asset-Management. **Er rechnet zudem mit einer Markterholung bei Projektentwicklern.** Giesenhagen fügt hinzu: „Es soll wieder mehr verkauft werden.“ Also auch in diesem Sektor könnte es wieder vermehrt etwas zu tun geben. Für welches Salär auch immer. ■