

KÖLN/BONN/AACHEN MANAGER

03/26



50 JAHRE
MÜNCH IMMOBILIENGRUPPE

Mehr als verwalten: Vom
Buchhalter zum Projektsteuerer

RANKINGS

Architekturbüros,
Generalplaner,
Immobilienmakler u.v.m.

ORGANISATIONS-
ENTWICKLUNG

Vielleicht sind nicht Ihre
Mitarbeiter das Problem

Das Unternehmer-Magazin für Köln/Bonn/Aachen: Direkt an die 15.000 größten Unternehmen der Region.



Mitarbeiterteam, August 2026

MÜNCH Immobiliengruppe MEHR ALS VERWALTEN

50 Jahre MÜNCH: Wie aus einer Wohnungsverwaltung ein Immobilienmanager für 11.000 Einheiten wurde – und welche Menschen es dafür heute braucht



Als MÜNCH 1976 gegründet wurde, bestand der Verwalteralltag aus Karteikarten, Schreibmaschine, Kontoauszügen und dem Telefon. Zwei Mitarbeitende betreuten ca. 100 Wohnungen. Heute laufen rund 90 Prozent der Prozesse digital, Eigentümer und Mieter erreichen ihre Verwaltung

per App – und im Colonia-Haus steuert MÜNCH eine Balkonsanierung mit rund 27 Millionen Euro Volumen. Eine Immobilie zu besitzen, bedeutet heute weit mehr, als Mieten zu verwalten und Nebenkosten abzurechnen. Technische Anlagen altern, gesetzliche Anforderungen verändern sich, Energieeffizienz gewinnt an Bedeutung. Gleichzeitig sollen Kosten kontrollierbar und Gebäude langfristig werthaltig bleiben.

Je größer oder komplexer ein Bestand ist, desto wichtiger wird eine Verwaltung, die Zusam-

menhänge erkennt, Aufgaben koordiniert und nicht nur auf Probleme reagiert. Entsprechend anspruchsvoller ist auch der Beruf geworden. Was 1976 mit der von Franz und Joachim Münch gegründeten Wohnungsverwaltung begann, ist heute eine Unternehmensgruppe mit mehr als 60 Mitarbeitenden. Über 11.000 Miet- und Eigentumswohnungen in mehr als 500 Objekten im Großraum Köln werden betreut. Seit 2006 führen Dirk Hennies und Michael Petr das Unternehmen, beide hatten Anfang der 90er Jahre bei MÜNCH Immobilienkaufmann gelernt. Anfang 2025 kam Matthias Felder in die Geschäftsführung und verantwortet die Wohnungseigentumsverwaltung. „Als wir Anfang der Neunziger bei MÜNCH unsere Ausbildung begonnen haben, war ein Verwalter vor allem Buchhalter“, sagt Michael Petr, geschäftsführender Gesellschafter bei MÜNCH. „Heute leitet er Eigentümerversammlungen, steuert Millionenprojekte und muss Technik, Recht und Finanzen gleichermaßen verstehen.“



Joachim Münch und Julius Schall (Foto aus den frühen 80er Jahren)

50 Jahre Veränderung

Ein halbes Jahrhundert Immobilienwirtschaft bedeutet auch ein halbes Jahrhundert Wandel. Anforderungen an Gebäude, Verwaltung und Kommunikation haben sich grundlegend verändert. Auch der rechtliche Rahmen ist anspruchsvoller geworden: Seit der WEG-Reform 2020 tragen Verwalter mehr Verantwortung, seit Dezember

2023 können Eigentümergemeinschaften einen zertifizierten Verwalter verlangen. Hinzu kommt eine regelmäßige Weiterbildungspflicht. MÜNCH hat sein Leistungsspektrum erweitert. Neben Wohnungseigentums- und Mietverwaltung gehören kaufmännische und technische Betreuung, rechtliche Unterstützung, Baumanagement und individuelle Services zum Angebot. Immobilien sollen langfristig funktionsfähig, wirtschaftlich und attraktiv bleiben. Ein Blick auf die Referenzen zeigt die Bandbreite. Ein prominentes Beispiel ist das Colonia-Haus in Köln-Riehl: Das 147 Meter hohe Gebäude mit 373 Wohnungen verwaltet MÜNCH seit 1996. Weitere Objekte reichen vom Wohnpark Rodenkirchen mit 331 Wohneinheiten bis zum Park Linné in Köln-Braunsfeld oder den WinWin Towers in Düsseldorf.

Ein Ansprechpartner für viele Aufgaben

Rund um eine Immobilie greifen zahlreiche Aufgaben ineinander: Technische Maßnahmen wirken sich auf Budgets, Verträge und Termine aus, Modernisierungen müssen geplant und Dienstleister koordiniert werden. „MÜNCH bündelt diese Themen unter einem Dach – von Buchhaltung, Abrechnungen, Wirtschaftsplänen, Controlling und Berichtswesen über Objektbegehungen, Instandhaltung und Modernisierung bis zur Unterstützung bei immobilienrechtlichen Fragen“, berichtet Matthias Felder, Geschäftsführer der Münch Wohnungsverwaltung. Für gewerbliche Auftraggeber, deren Kerngeschäft nicht in der Immobilienwirtschaft liegt, liegt der Vorteil vor allem in weniger Schnittstellen: Informationen und Prozesse laufen an einer Stelle zusammen, interne Ressourcen werden entlastet. Professionelle Verwaltung schafft zudem Transparenz: Wer Handlungsbedarf früh erkennt, kann Investitionen besser planen, Maßnahmen priorisieren und größere Schäden vermeiden.

Wenn Verwaltung technisch wird

Besonders stark verändert hat sich die technische Seite der Immobilienwirtschaft. Viele Bestandsgebäude stehen vor Sanierungen und Modernisierungen. Energetische Anforderungen steigen, Anlagen müssen erneuert und Gebäude an neue Nutzungen angepasst werden. Für Eigentümer heißt das häufig, viele Beteiligte gleichzeitig zu koordinieren – von Architekten und Fachplanern über Handwerksunternehmen und Behörden bis zu den Nutzern. Hier setzt das Baumanagement von MÜNCH an: Die technische Abteilung begleitet Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Wohn- und Gewerbeimmobilien. Dazu gehören Zustandsbewertung, Konzepte, Kosten-schätzungen, Ausschreibungen und Angebots-



vl. Dirk Hennies, Matthias Felder, Michael Petr, Geschäftsführung MÜNCH

prüfung. In der Umsetzung werden Termine, Kosten und Qualität kontrolliert. MÜNCH greift dabei auf ein über viele Jahre gewachsenes Netzwerk aus Fachunternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern zurück. Doch längst reicht es nicht mehr, nur zu fragen, was technisch machbar ist. Gerade bei energetischen Sanierungen unterscheiden sich Gebäude in Alter, Konstruktion, Nutzung und Ausstattung erheblich. MÜNCH wägt deshalb ab, was technisch erforderlich, wirtschaftlich vertretbar und gesetzlich geboten ist – und langfristig den Wert sichert.

Persönlich bleiben, digitaler arbeiten

Die Digitalisierung verändert die Immobilienverwaltung weiter. MÜNCH setzt dabei auf Microsoft mit Office und Dynamics 365 Business Central in der Branchenlösung RELion. Das Dokumentenmanagementsystem ELO unterstützt mit einem digitalem Rechnungsworkflow und Personalmanagement. Eigentümer und Mieter nutzen bereits die MÜNCH Immo-App. Der nächste Schritt liegt nun in der Cloud. Mit RELion One ergeben sich neue Möglichkeiten, Mitarbeitende durch Künstliche Intelligenz im Arbeitsalltag zu unterstützen. In der Buchhaltung können KI-Agenten beispielsweise Rechnungen prüfen und zuordnen, im Controlling Berichte und Auswertungen vorbereiten. Auch Verwalter sollen davon profitieren. So kann KI bei der Vorbereitung von Eigentümerversammlungen relevante Informationen aus Beschlüssen, Verträgen und Vorgängen schneller zusammenstellen. Gleichzeitig bleibt MÜNCH bei neuen Technologien zurückhaltend. Auf KI-Telefonie verzichtet das Unternehmen bislang bewusst, da die bisherigen Lösungen noch nicht überzeugt haben. Entscheidend ist nicht die Technik selbst, sondern eine spürbare Verbesserung der Dienstleistungsqualität. Die Arbeitswelt verändert sich und mit ihr die Anforderungen an die Mitarbei-

tenden. MÜNCH sieht es deshalb als wichtige Aufgabe, diesen Wandel aktiv zu begleiten und die Teams auf dem Weg mitzunehmen. Denn eine Eigentümerversammlung wird auch künftig von Menschen geführt. Fachwissen, Erfahrung und die Fähigkeit, Eigentümerinnen und Eigentümer zu überzeugen, bleiben durch keine Technologie ersetzbar.

Regionale Nähe als Wettbewerbsvorteil

MÜNCH betreut vor allem Immobilien in Köln und der Region, darüber hinaus unter anderem in Bonn, Düsseldorf, Leverkusen, Neuss und Mönchengladbach. Viele Objekte befinden sich seit Jahrzehnten in der Verwaltung. Die ältesten Mandate bestehen nach Angaben des Unternehmens seit mehr als 45 Jahren. Diese Kontinuität ist ein Vorteil: Wer ein Gebäude lange begleitet, kennt frühere Sanierungen, technische Besonderheiten und wiederkehrende Schwachstellen. Entscheidungen müssen nicht jedes Mal bei null beginnen. Auch das regionale Netzwerk zählt. Langjährige Beziehungen zu Handwerksunternehmen und Fachplanern verkürzen Abstimmungswege gerade dann, wenn Termine und Verfügbarkeiten zum Engpass werden.

Wachstum braucht Menschen

Das Jubiläumsjahr ist für MÜNCH zugleich ein Jahr des Wachstums. Erstmals betreut die Gruppe mehr als 11.000 Einheiten. Damit steigen die Anforderungen an Prozesse und Organisation ebenso wie der Bedarf an qualifizierten Mitarbeitenden. Vor dieser Aufgabe steht die gesamte Branche. Laut Branchenbarometer 2025 des Verbands der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV) arbeiten 70 Prozent der Verwaltungen unter deutlicher Überlastung, 39 Prozent haben offene Stellen. Bei Verwaltungen mit mehr als 3.000 Einheiten sind >



Dipl. Ing. (Architekt) Klaus Schupp



Oliver Klein, Techniker



Jon Petr (dualer Student), Ann-Kathrin Wilbertz (Ausbilderin)

es 73 Prozent. Fachkräfte sind damit ein entscheidender Wachstumsfaktor. Denn Immobilienverwaltung ist heute ein wissensintensives Geschäft: Kaufmännische Kenntnisse allein reichen nicht. Gefragt sind technisches Verständnis, rechtliches Know-how, Organisationstalent, Kommunikationsfähigkeit und digitale Kompetenz.

MÜNCH sucht daher regelmäßig Immobilienkaufleute, Fachkräfte für Buchhaltung und Büromanagement sowie Mitarbeitende für technische Aufgaben. Dazu kommen Fach- und Führungskräfte in der Miet- und WEG-Verwaltung sowie im Bereich Bauen im Bestand und energetische Sanierung. Auch der eigene Nachwuchs spielt eine wichtige Rolle. MÜNCH bildet Immobilienkaufleute und Kaufleute für Büromanagement aus – derzeit acht Auszubildende. Zwei wurden in den vergangenen Jahren bei den Besten Ehrungen der IHK ausgezeichnet. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei ca. 15 Jahren. Zwei der sechs Teamleiter haben bei MÜNCH ihre Karriere begonnen; auch die beiden langjährigen Geschäftsführer starteten hier als Auszubildende. Die Übernahmequote der Auszubildenden liegt laut Theresa Hennies, bei MÜNCH für die Ausbildung zuständig, bei fast 100 Prozent.

Arbeiten in einer Branche mit sichtbaren Ergebnissen

„Der Beruf der Immobilienkaufleute gilt wegen seiner Vielseitigkeit und der Kombination aus Büroarbeit und direktem Kundenkontakt als besonders attraktiv. Da Wohnen und Immobilien grundlegende menschliche Bedürfnisse sind, ar-

beitet man zudem in einer krisensicheren Branche“, sagt Ann-Kathrin Wilbertz, die nach ihrer Ausbildung bereits seit fünf Jahren bei MÜNCH arbeitet und auch Ausbilderin ist. Als Arbeitgeber setzt MÜNCH auf flexible Arbeitszeitmodelle und hybrides Arbeiten. Hinzu kommen Fortbildungsangebote, betriebliche Altersvorsorge, erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile und steuerfreie Sachleistungen. IHK-Fortbildungen, Online-Schulungen und Seminare unterstützen die Weiterbildung.

Mittelstand mit kurzen Wegen

Trotz des Wachstums versteht sich MÜNCH als mittelständisch geprägtes Unternehmen. Verwaltung, technische Abteilung und Geschäftsführung arbeiten eng zusammen, Entscheidungen sollen ohne lange Hierarchien getroffen werden. Diese Verbindung aus Größe und persönlicher Struktur kann für Mitarbeitende ebenso attraktiv sein wie für Kunden: Professionelle Prozesse und spezialisierte Fachbereiche treffen auf direkte Ansprechpartner und kurze Abstimmungswege. Mit steigender Größe soll dabei nicht verloren gehen, was über Jahre Vertrauen geschaffen hat: Verlässlichkeit, Erreichbarkeit und Wissen über das einzelne Objekt.

50 Jahre – und kein Grund, stehen zu bleiben

Das 50-jährige Bestehen der MÜNCH Immobiliengruppe ist deshalb mehr als ein klassisches

Firmenjubiläum. Es erzählt auch die Geschichte einer Branche, die sich grundlegend verändert hat. Für Unternehmen, Investoren und Eigentümer bedeutet dieser Wandel: Der Wert professioneller Immobilienverwaltung liegt heute weniger darin, einzelne Aufgaben abzuarbeiten. Entscheidend ist, Kosten, Technik, Nutzer, Verträge und Investitionen zusammenzuführen und das Ganze im Blick zu behalten.

„Die Digitalisierung hat unsere Arbeitsweise bereits stark verändert. Mit KI haben die nächsten Entwicklungsschritte bereits begonnen. Unser Ziel ist dabei nicht, Menschen zu ersetzen, sondern sie bei Routinetätigkeiten zu entlasten und ihnen mehr Zeit für Beratung, Entscheidungen und den persönlichen Kontakt mit unseren Kunden zu geben“, sagt Dirk Hennies, geschäftsführender Gesellschafter.

Für MÜNCH ist das Jubiläum deshalb kein Rückblick auf eine abgeschlossene Erfolgsgeschichte. Vielmehr zeigt es, auf welchem Fundament die kommenden Jahre aufbauen können. ■

Kontakt



**MÜNCH Immobilienreuhand
GmbH & CO. KG**

Münch Wohnungsverwaltung GmbH
Dürener Straße 295, 50935 Köln
Telefon: 0221 94408-60
info@muench.immo
www.muench.immo

**Mehr über MÜNCH
und aktuelle
Stellenangebote:**



1976 – 2026 50