

im immobilienmanager

entscheidend für entscheidender

www.immobilienmanager.de

#3.2025

Vom Händler zum Bestandshalter
Alternative Lösungen, wenn keiner kaufen will.

Ein Tag im Leben von...
Neue Serie, diesmal mit Anwalt Dr. Stefan Kucera

Was tun mit dem, was übrig bleibt?
Flächen, Assets, Insolvenzen
Restposten





immobilienmanager:

Alles rund um Trends, News und Events der Branche

Spannende Events mit Netzwerkcharakter

- **imFokus:** Die multimedialen imFokus-Kommunikationsprojekte beleuchten Themen der Immobilienwirtschaft und geben Ihnen die Möglichkeit, sich mit Gleichgesinnten auszutauschen.
- **imAward:** Jährlich wird den Besten der Branche der renommierte imAward verliehen. Seien Sie dabei – als Bewerber, Partner oder Gast auf dem exklusiven Gala-Abend!

Aktuelle Branchenthemen im immobilienmanager Podcast

- Im immobilienmanager Podcast unterhalten sich Fachleute aus Wissenschaft und Praxis zu aktuellen Themen und Lösungen in der Immobilienbranche. Hören Sie doch mal rein!

Mehr Infos unter
www.immobilienmanager.de

im immobilienmanager
entscheidend für entscheidende

RM Rudolf Müller

Halb leer?

Ein wenig Optimismus könnte der kleine Stups sein, der die Immobilienbranche weiter nach vorne bringt.

Ich hatte in jüngerer Zeit Anlass dazu, darüber nachzudenken, ob mein Glas halb voll oder halb leer ist. Ich habe mich dazu entschieden, es als halbvoll anzusehen. Allerdings ist es teilweise harte Arbeit, diese Perspektive beizubehalten.

Aber ich habe festgestellt, dass die Mühe sich lohnt. Die positive Einstellung wirkt sich auf viele andere Bereiche meines Lebens aus und macht es einfacher, so manche Hürde zu nehmen.

Ähnliches wünsche ich auch für die Immobilienbranche. Die Märkte laufen noch nicht so, wie vor einigen Jahren? Aber es gibt wieder mehr Investitionen! Es fehlen Abertausende Wohnungen? Es gibt Schritte, das Bauen einfacher zu machen und auch Bürokratie abzubauen! Diese positiven Aspekte sollten Kraft spenden, um die Entwicklung weiterzutreiben – auf dass das Glas bald nicht nur halbvoll ist.

Wie voll das Glas der Makler in Deutschland im vergangenen Jahr war, erfragen wir wieder im jährlichen immobilienmanager Makler-Ranking. Machen Sie mit! Die Umfrage finden Sie hier: <https://www.immobilienmanager.de/makler-ranking>

Außerdem finden Sie als Beilage zu dieser Ausgabe das neue Magazin „MouSe – Modulares und Serielles Bauen“ der Rudolf Müller Mediengruppe. MouSe gibt es zudem als WhatsApp-Kanal, auf LinkedIn – und es erscheint ein monatlicher Newsletter, für den Sie sich hier anmelden können: www.immobilienmanager.de/newsletter-mouse



Ich wünsche Ihnen eine abwechslungsreiche Lektüre.

Bianca Diehl
Programm Managerin Immobilienwirtschaft

TITELTHEMA 6



Resterampe: Die Zukunft, die keiner will

Wer in der Immobilienwirtschaft von Resten spricht, meint meist das, was liegen bleibt: Leerstände in dezentralen Lagen, unverkäufliche Objekte oder Teilflächen, für die sich kein Mieter findet. Die „Resteposten“ des Marktes werden mehr – und zugleich immer interessanter.

3 Editorial

4 Inhalt

Titelthema

- 6 Restposten** Reste gibt es nicht nur auf dem Grabbeltisch, sondern auch in der Immobilienwirtschaft.
- 8 Strategiewechsel**
Vom Händler zum Bestandshalter
- 10 Insolvenzverwalter**
Ein Blick hinter die Kulissen eines Insolvenzverwalters.
- 12 Restflächen** Was tun mit dem „kleinen Leerstand“?
- 14 Restwärme** Die unsichtbare Resource Abwärme
- 16 Neue Schnittstellen statt Reste** Investmentchancen entstehen dort, wo sich Grenzen auflösen.

Events & Messen

- 20 imFokus** Bei dem Treffen in Berlin drehte sich alles um renditeorientiertes Kostenmanagement.

Nachhaltigkeit & ESG

- 22 Von Distressed zu Opportunity**
Kommentar von Susanne Eickermann-Riepe, ICG
- 23 Bauen unter 3.000 Euro**
Kommentar von Dr. Peter Burnickl, Pro Bauherr

Projekte

- 24 Serie Intensivpatienten**
Diesmal: das Paloma-Viertel in Hamburg
- 26 Neues Bauen**
Studie zu Trends und Wege aus der Baukrise
- 28 „Normen sind keine Preistreiber“**
Interview mit DIN-Vorstand Daniel Schmidt

Investment

- 31 Blick auf den Koalitionsvertrag**
Wenig Neues und ein paar Lichtblicke
- 32 Für wen wird gebaut?**
Stranded Assets entstehen auch durch soziale Obsolenz.

34 ZIA

Neuigkeiten vom Zentralen Immobilien Ausschuss

Unternehmen & Köpfe

36 Das Interview

Diesmal: Susanne Klaußner, DIR

40 Serie Internationale Investoren

Tikehau Capital im Porträt

42 Ein Tag im Leben von... Anwalt Dr. Stefan Kucera.

44 Unternehmensnachfolge Interview zum 185. Jubiläum der Rudolf Müller Mediengruppe

46 Vorstandsbezüge der Immobilien-AGs Vonovia-Chef Rolf Buch ist zum letzten Mal der Topverdiener.



Management

49 Betriebskosten Interview mit Dr. Friederike Wittkopp, Schneider Electric

Standorte & Märkte

50 Stuttgart

Die schwäbische Metropole steckt mitten im Umbruch.

54 Wohnen Die Anforderungen der Wohnungssuchenden verändern sich stark.

57 Life Science

Die Ansprüche an Planung, Bau und Betrieb sind hoch.

58 Serie „Fünf Probleme bei...“ der Stadtentwicklung

60 USA Büro Hält der moderate Aufschwung unter den aktuellen Rahmenbedingungen an?

62 USA Wohnen Nach wie vor herrscht ein Nachfrageüberhang, besonders in den Metropolen.

64 360 Grad Messe und Kogress in Nürnberg – die FeuerTrutz 2025, neuer Podcast mit Martin Dornieden und Neues vom imAward.

66 Vorschau/Impressum



Titelbild: CHUYN/istock