



RAUM FÜR UNTERNEHMEN

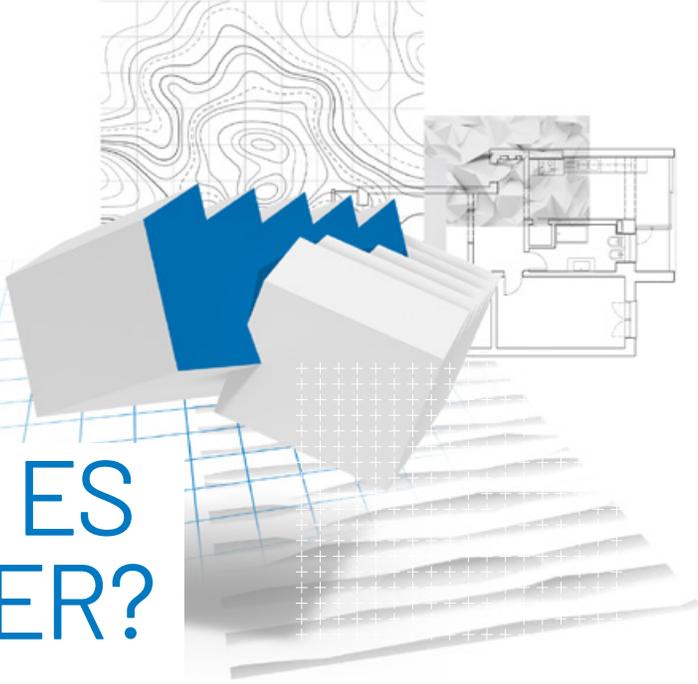
Immobilien-Informationen aus der Region



Erfolgsfaktor Raum

Pläne und Projekte

**Freie Gewerbeflächen
in der Region**



→ WIE → GEHT ES → WEITER?

→ **In den letzten Jahren haben wir erlebt, wie schnell Dinge sich ändern können. In solchen Zeiten wünscht man sich Fixpunkte zum Festhalten – und greift meist ins Leere. Deshalb halten wir uns an das, was zwischen Utopien und Dystopien, zwischen rosaroten Brillen und Schwarzsehern verlässlich ist: Der Blick auf die Realität.**

Auch der regionale Gewerbeimmobilienmarkt bekam die Auswirkungen der pandemischen, politischen und energetischen Lage zu spüren. Entgegen der Prognosen blieb die befürchtete Insolvenzwelle bisher aus und die gestiegenen Zinsen haben nicht wie erwartet die Kauflust getrübt. Auch die hohe Nachfrage nach Lager- und Produktionshallen besteht weiter, während das Angebot überschaubar bleibt.

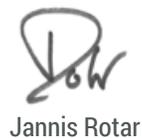
Die Anforderungen an Büros waren schon vor Corona im Wandel. Die Pandemie hat den Trend verstärkt. Viele Menschen arbeiten weiterhin regelmäßig im Homeoffice, was den Flächenbedarf an den Firmenstandorten verringert. Zunehmend bevorzugen Interessenten kleinere Büros mit hochwertiger Ausstattung. In der Folge nimmt die Zahl der freien Büroflächen zu.

Gravierende Auswirkungen hat die Krise auf den stationären Einzelhandel. Der wirtschaftliche Spielraum ist inzwischen so schmal geworden, dass die Belastungen durch Pandemie, Inflation und gestiegene Energiepreise für viele das Aus bedeuten und die Bereitschaft sinkt, ein neues Geschäft zu eröffnen. Zunehmende Leerstände sind die Folge.

Zur aktuellen Situation gehört auch, dass strukturelle Trends sich weiter verstärken. In dreißig Jahren FIEDLER-Geschichte haben wir gelernt, derartige Entwicklungen und Wendungen aus einer reflektierten und aufgeschlossenen Perspektive zu betrachten.

Auf den nächsten Seiten finden Sie einige Berichte aus unserer Praxis. Sie illustrieren deutlich, dass es auch in der Krise Chancen gibt, die man nutzen kann, wenn man sich nicht an Problemen festbeißt, sondern an Lösungen arbeitet.


Johannes Fiedler


Jannis Rotar



ERFOLGSFAKTOR RAUM

Standort- und Raumfragen begleiten jedes Unternehmen. Die Entscheidungen fallen oft nicht leicht: Auf bestehender Fläche komprimieren oder erweitern? Eigentum halten oder verkaufen? Bauen, eine Bestandsimmobilie kaufen oder lieber mieten? Abwarten oder schnell handeln?

Entscheidet man sich für Veränderung, so richtet sich der Blick schnell auf Kriterien wie Lage und Erreichbarkeit, Größe und Ausstattung.

Inzwischen rücken auch die Klimabilanz und die Energieeffizienz von Gebäuden als wichtige Standortfaktoren in den Fokus, ebenso wie die Internetanbindung, mögliche Synergie-Effekte oder die Sichtbarkeit und Außenwirkung.

Aspekte wie die Umzugsbereitschaft der Belegschaft oder das Nahversorgungsangebot in der Umgebung werden jedoch häufig unterschätzt.

Es kommt also auf eine Vielzahl von Faktoren und die individuellen Bedürfnisse des Unternehmens an. Was für den einen unerlässlich ist, kann für den anderen ein K.O.-Kriterium darstellen.

Die realistische Einschätzung des eigenen Bedarfs ist die Voraussetzung für eine sinnvolle Raum-Entscheidung. Deshalb sollten die Analyse der Arbeitsabläufe und Materialflüsse, die Kommunikationsstrukturen und die Bedürfnisse der Mitarbeiter am Anfang stehen. Aus ihnen können dann Anforderungen an das Gebäude abgeleitet werden.

Selten passt eine Bestandsimmobilie optimal. Deshalb gilt es zu prüfen, ob sie die wesentlichen Anforderungen erfüllt, sich eventuelle Nachrüstungen lohnen und welche Kompromisse in Kauf genommen werden können.

Wer heute neu baut, sollte für morgen planen. Wie haben sich Abläufe über die Jahre verändert? Was bedeutet das für die Zukunft? Gibt es Möglichkeiten zur Aufteilung oder Erweiterung? Und wie steht es um die Zweitverwendungsfähigkeit?

Umstände können sich schnell ändern. Durchdachte, variantenreiche Optionen bieten Spielraum. Eine Planung mit Weitblick, genügend Puffer und Alternativen gewährleistet Flexibilität.

Es gibt keine allgemeingültige Formel für optimalen Raum. Bedürfnisse sind sehr verschieden, Faktoren sind zahlreich und variabel. Unsere Aufgabe ist es, die Unternehmen bei Ihrem individuellen Entscheidungsprozess qualifiziert zu unterstützen. Dabei erfolgt die Betrachtung aus verschiedenen Blickwinkeln und auf mehreren Ebenen, sowohl wirtschaftlich als auch funktional.

Der passende Raum allein macht nicht den Erfolg. Aber er begünstigt effiziente Abläufe, fördert ein positives Arbeitsklima und stiftet Identität. Vor allem aber ermöglicht er Menschen, ihr Potential zu entfalten.

PLÄNE UND PROJEKTE

Bauherren und Projektsteuerer stehen vor Herausforderungen, die es in sich haben. Preise und Zinsen sind derart gestiegen, dass viele Neubauprojekte gestoppt werden. Als dreher + fiedler Projektsteuerung GmbH kalkulieren wir regelmäßig neu, wägen sorgfältig ab und finden alternative Lösungen. Dabei halten wir Herausforderungen und Chancen im Blick. Die folgenden Projekte handeln von Letzteren. Sie sind Antworten auf konkrete Bedürfnisse nach den beiden begehrten Ressourcen Raum und Energie.



Neubau Produktion Café Lieb, Tübingen

ENERGIE IN KALORIEN UND KILOWATTSTUNDEN

Im Tübinger Gewerbegebiet Neckarau entsteht derzeit die neue Backwarenproduktion des Café Lieb mit Verkauf und Café. Das Gebäude in Baumarkt-Nachbarschaft und unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße – einer vielbefahrenen Pendlerstrecke – wird mit einer großen Photovoltaikanlage ausgestattet und durch seine hohe Energieeffizienz den KfW40-Standard erfüllen.

Auf dem Parkplatz werden, in Partnerschaft mit den Stadtwerken Tübingen, Schnellladesäulen für Elektroautos eingerichtet. Künftig können dort also nicht nur die Café-Besucher, sondern – zur Freude der elektrisch Mobilen unter ihnen – auch deren Gefährt Energie tanken.

Ein Einkauf oder eine kurze Kaffeepause sollen ausreichen, um deutlich an Reichweite zu gewinnen: Je nach Fahrzeugmodell sind nach Angaben der Stadtwerke in fünf Minuten bis zu 100 Kilometer möglich.



Erweiterungsbau der Metzler GmbH, Reutlingen

NOCH MEHR RAUM FÜR METZLER

Als sich die Metzler GmbH 2021 durch die Verlagerung ihrer Produktion nach Reutlingen Mark-West vergrößerte, übernahmen wir das Neubau-Management der etwa 1.500 m² großen Produktionshalle und der circa 400 m² Bürofläche.

Da sich der Hersteller hochwertiger Edelstahl-Produkte weiterhin mit wachsendem Raumbedarf konfrontiert sah, begannen wir noch während der

Bauphase mit der Planung einer zweiten Produktionshalle derselben Größe. Wir analysierten den Bedarf und fanden einen Generalunternehmer.

Die Arbeiten auf der Erweiterungsfläche des Grundstücks starteten Ende des vergangenen Jahres und werden voraussichtlich nach einem Jahr Bauzeit abgeschlossen sein.

FREIE GEWERBEFLÄCHEN IN DER REGION

Die individuellen Qualitäten von Gewerbeimmobilien zeigen sich erst bei genauerem Hinsehen. Häufig sind sie deutlich flexibler als auf den ersten Blick erkennbar. Zögern Sie deshalb nicht, uns Ihren Bedarf mitzuteilen, auch falls Sie in der folgenden Liste zunächst keine passenden Flächen finden. Wir analysieren Ihren Bedarf und beraten Sie ausführlich. Diese Beratung und auch unsere Leistungen in der Immobilienvermittlung sind für Käufer und Mieter kostenlos.

BAD URACH

- Helle Büroetage, ca. 651 m², teilbar ab ca. 300 m²
- Ladeneinheit, ca. 990 m²

BODELSHAUSEN

- Büroräume, ca. 427 m², teilbar ab ca. 260 m²

BURLADINGEN



- Büroräume, ca. 620 m², teilbar ab ca. 50 m²

DIETINGEN

- Anlageobjekt: Hallen, Büro, Freilager, ca. 3.000 m²

DORMETTINGEN

- Produktions-/Lagerhalle und Büroeinheit, ca. 1.070 m²

ENINGEN UNTER ACHALM

- Büro-/Praxiseinheit, ca. 60 m²



- Bürogebäude, Teilflächen als Produktion möglich, ca. 2.640 m²

IMMENDINGEN

- Büro/Praxis/Ausstellung, ca. 345 m²

MÜNSINGEN



- Gewerbegrundstück, 6.021 m²

NEHREN

- Produktions- und Büroflächen, ca. 1.660 m², teilbar ab ca. 530 m²

NÜRTINGEN

- Produktion/Lager oder Großraumbüro, ca. 830 m²

OBERMARCHTAL-REUTLINGENDORF



- Produktionsgebäude, ca. 1.990 m²

OFTERDINGEN

- Neubau Produktions-/Lagerhalle mit Kran, ca. 975 m²

PFULLINGEN

- Stützenfreie Lagerhalle, ca. 720 m²

PLIEZHAUSEN

→ Büroeinheiten, ca. 350 m², teilbar ab ca. 150 m²



→ Moderne Büroetage, ca. 352 m²

REUTLINGEN

- Zentrale Büroeinheit, ca. 101 m²
- Repräsentative Büroetage, ca. 623 m², teilbar ab ca. 270 m²
- Büroflächen 2. OG, ca. 335 m²
- Büro-/Schulungsräume, ca. 345 m²



- Büroräume, ca. 1.055 m², teilbar ab ca. 485 m²
- Ladeneinheit, ca. 111 m²



- Gewerbegrundstück, 2.906 m²
- Gewerbegrundstück, 3.356 m²
- Produktions- und Lagerfläche, ca. 1.425 m²
- Platz für Hallenneubau im GI, ca. 1.500 m²
- Geplanter Hallenneubau, ca. 1.550 m²

SULZ AM NECKAR

→ Büroetage, ca. 1.490 m², teilbar ab ca. 440 m²

TROCHTELFINGEN

→ Büro, Tagung, ca. 370 m², teilbar ab ca. 280 m²

TÜBINGEN



- Laden-/Büroeinheiten, gesamt ca. 811 m², Einheiten zu ca. 123 m², ca. 145 m², ca. 401 m²
- Flexible Gewerbefläche, ca. 1.555 m²

TUTTLINGEN



- Hochwertige Büros/Ausstellung, ca. 226 m², teilbar ab ca. 97 m²

VILLINGEN-SCHWENNINGEN

→ 3 Büroetagen, ca. 450 m², teilbar ab ca. 150 m²



Den aktuellen Stand und weitere Angaben zu den Objekten und Teilflächen finden Sie auf unserer Internetseite.
www.fiedlergewerbeimmo.de/immobilien

Unser Beratungsteam gibt Ihnen gerne persönlich, per Mail oder telefonisch weitere Auskünfte.
objekte@fiedlergewerbeimmo.de
T: 07121 2686-70



Familien Quartier, Pfullingen

ÜBER UNSERE ARBEIT

Was für den einen passt, muss für den andern noch lange nicht passen. Besonders bei Gewerbeimmobilien muss die Funktionalität stimmen. Entscheidend für die erfolgreiche Vermittlung von Bestandsimmobilien ist, ob sie zu den Anforderungen der neuen Nutzungen passen oder zeitnah passend gemacht werden können.

Ein anschauliches Beispiel: In Tübingen sollten wir jüngst eine Schreinerei vermieten. In die Halle war für die anfallenden Holzspäne eine Absauganlage integriert, kombiniert mit einem großen Siloturm für die Späne. Letztere dienen zum Befeuern der Heizung. Für eine Schreinerei ideal. Was tun, falls sich kein Holzverarbeitender Mieter findet und keine Holzspäne mehr anfallen? Die Absauganlage zurückbauen? Das Silo mit Pellets befüllen, damit die Heizung weiter betrieben werden kann?

Dann meldete sich bei uns die Triqbriq AG, ein Startup, das ein innovatives Holzbausystem produziert und vertreibt. Bereits bei der ersten Besichtigung zeigte sich, dass der Standort in Tübingen sich als neues Stammwerk eignet. Ein Großteil der vorhandenen Einbauten kann weiterhin verwendet werden.

Manchmal helfen kleinere Änderungen im Betriebsablauf, um eine Immobilie passend zu machen. Eine Halle in Sonnenbühl haben wir an ein Unternehmen vermittelt, das afrikanische Lebensmittel importiert.

Gesucht war mehr Lagerfläche, auf der Kühlschränke aufgestellt werden können. Die Halle eignete sich ideal, bis auf die steile Andienung. Ein Hindernis, das einfach überwunden wurde: Der Vermieter stellt bei Bedarf einen Stapler zur Verfügung, damit die Waren verladen werden können.

Häufig sind wir mit der Vermittlung von Flächen mit verschiedenen Nutzungsarten beauftragt. Für eine Kombination aus Lagerhalle, Büro auf zwei Etagen und Ausstellungsraum gestaltete sich die Suche nach passenden Mietern zunächst nicht einfach. Während die Lagerfläche sehr gefragt war, gab es für den Ausstellungsraum und die Büros nur wenige Interessenten.

Auch die Betreiberinnen des Familien Quartiers interessierten sich zunächst nur für das Lager. Doch die Möglichkeit, Verkaufsraum und Lager im selben Gebäude unterzubringen, überzeugte. Auch die Büros finden ihre Verwendung, jetzt als Raum für Eltern-Kind-Kurse.

Die zahlreichen Parkplätze bieten die Möglichkeit für die Kindersitz-Beratung. Nachdem das Konzept bei Kunden auf regen Anklang stieß, beschloss das Unternehmen jüngst, auch das Büro im Obergeschoss anzumieten und hat jetzt noch mehr Raum für Kurse.

BEISPIELE FÜR TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN MONATE:

Albstadt:



Verkauf einer Produktions- und Lagerhalle mit Büro

Eningen u.A.: Vermietung einer Büroeinheit an einen Verpackungshersteller

Gomaringen:



Vermietung einer Bürofläche an einen Pflegedienst

Immendingen: Vermietung einer Verkaufsfläche an einen Hersteller von Chirurgie-Instrumenten

Pfullingen: Vermietung einer Kombination aus Verkaufsfläche, Lager und Büro an das Familien Quartier

Kusterdingen: Verkauf eines Büro- und Produktionsgebäudes

Münsingen: Verkauf eines Gewerbegrundstücks

Reutlingen: Vermietung einer Büroetage an ein Unternehmen für Labor- und Produktionsanlagen

Vermietung einer Bürofläche an ein IT-Unternehmen



Vermietung einer Büroeinheit an die Akademie für Gesundheit und Soziales

Sonnenbühl:



Vermietung einer Halle mit Büro an einen Lebensmittel-Importeur

Tübingen: Vermietung einer Gewerbeeinheit im Neubau-Quartier „Hechinger Eck Nord“ an eine Apotheke



Vermietung einer Schreinerei an die Triqbriq AG

Villingen-Schwenningen:

Verkauf einer Fabrik für Maschinenbauteile an einen Kapitalanleger

AUS DER KATEGORIE ERFREULICHES



Heiner Schnitzler

ROLLENWECHSEL

Heiner Schnitzler gehört zu FIEDLER wie das f. Als Mitgeschäftsführer und Kommunikator prägte er das Unternehmen nachhaltig, nach innen wie nach außen. Seit 30 Jahren kommuniziert er mit und für FIEDLER – mit kreativem Wesen, feinsinniger Sprache, systemisch und nie zu ernst. Schrittweise übergab er den Bereich Unternehmenskommunikation an Franziska Dobner.

Sein Erfahrungsschatz und Humor bleiben dem Team erhalten: Als Mitglied des Aufsichtsrats der FIEDLER Holding AG und als Berater in den Bereichen Kommunikation und Organisationsentwicklung unterstützt er uns weiterhin.

NEUER ALTER ADMINISTRATOR

Funktionierende Technik ist für unsere Arbeit unerlässlich. Falls sie mal streikt, kommt zuverlässige Rettung vom Systemadministrator. Wir sind froh, dass unserer jetzt noch mehr Zeit für uns hat.

Seit 17 Jahren gehört Niclas Schmidt bereits zum Team und kennt nicht nur uns, sondern auch unsere Abläufe sehr gut. Damals absolvierte er seine Ausbildung zum Immobilienassistenten und unterstützte das Beratungsteam.

Über seine ursprüngliche Rolle hinaus, brachte er den Mut und das Interesse auf, sich mit den Herausforderungen in den Bereichen Hard- und Software auseinanderzusetzen. Seine Motivation reichte so weit, dass er sich zum Studium der Medieninformatik entschloss. Währenddessen unterstützte er uns weiterhin.

Seit seinem Abschluss im Februar packt er als Systemadministrator in Festanstellung mit uns auch größere Projekte an.

Seine Freizeit verbringt er gerne analog. Wenn er nicht verreist ist, erkundet er mit dem Fahrrad die Region oder versucht sich in der Küche an internationalen Gerichten.



Niclas Schmidt

REFLEXION



Indoor-Regenbogen im FIEDLER-Büro

ALLTAGSWUNDER MIT STRAHLKRAFT

Bei günstiger Wetterlage kommt es an manchen Tagen in unserem Büro zu einem besonderen Phänomen: Trifft die Sonne aus einem bestimmten Winkel auf die Kanten der Glastrennwände, bricht sich an ihnen das Licht.

Das eindrucksvolle Farbenspiel taucht unverhofft an verschiedenen Stellen auf, unterbricht kurz den Alltag und verschwindet wieder.

Wenn plötzlich die Betonwand neben dem Schreibtisch in allen Farben erstrahlt, interveniert die Natur, indem sie sich kraftvoll in ihrer Schönheit präsentiert. Wie ein eigenwilliger Pfau, der stolz sein imposantes Rad schlägt, bevor er still von dannen zieht. Die Magie liegt in der Flüchtigkeit des Moments. Regenbogen lassen sich bekanntlich nicht fangen.

EIN SOKRATEXT

Wie blicken wir nach vorne, wenn es in einer komplexen Welt immer schwerer fällt, allgemeine Aussagen oder verlässliche Prognosen zu treffen? Welche Schlussfolgerungen ziehen wir? Ich weiß, dass ich nicht weiß? Vielleicht. Es schadet jedenfalls nicht, sich das eigene Unwissen aufs Neue bewusst zu machen, wohl wissend, dass Klugheit, Logik und Fachkenntnis weiter Bestand haben.

Unwissen bezieht sich also auf den Weisheitsanspruch und den künftigen Verlauf der Dinge. Das Orakel dient zur Selbsterkenntnis über die eigene Haltung: Wer einen Standpunkt bezieht, die Rolle des Nicht-Wissenden einnimmt, indem er Fragen stellt und auf blinde Flecken verweist, wird an Wissen gewinnen.

Wir begegnen der Zukunft daher, indem wir reflektiert zurück und gleichermaßen besonnen wie mutig nach vorne schauen.

Impressum

Bild & Text: FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH
dreher + fiedler Projektsteuerung GmbH

Redaktion: Franziska Dobner

Gestaltung: kc-design, Stefan Beuter

Druck: Druckerei Tauss GmbH

Auflage: 20.500



STARKE RÄUME FÜR STARKE UNTERNEHMEN

FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH

Aspenhaustraße 19 | 72770 Reutlingen

T: 07121 2686-50

mail@fiedlergewerbeimmo.de

www.fiedlergewerbeimmo.de

