

April 2024
www.fiedlergewerbeimmo.de



RAUM FÜR UNTERNEHMEN

Gewerbeimmobilien in der Region

THEMA

Herausforderung
Bestand





→ WIE → GEHT ES → WEITER?

→ „Es geht bergauf!“, sagte der Spatz, als die Katze ihn die Treppe hochjagte. Ja, Veränderungen sind anstrengend. Sie bedeuten, dass man sich bewegen muss. Dabei entscheidet nicht nur die Richtung, sondern auch das Tempo über den Erfolg. Und natürlich die Sichtweise.

Oft sind es Krisen, die den Anstoß geben, oder den Wandel beschleunigen. Das wissen wir, denn gefühlt folgt eine auf die andere. Fachkräftemangel, Energiepreise, politische Entscheidungen, hohe Zinsen und Rezession beuteln die Wirtschaft. Einige Betriebe mussten Insolvenz anmelden. Heißt das, die fetten Jahre sind vorbei? Geht dem Spatzen bald die Puste aus?

Auf dem regionalen Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich die Verunsicherung durch starke Zurückhaltung. Dem wachsenden Angebot bei allen Nutzungsarten steht eine geringere Nachfrage gegenüber. Anbietende müssen sich auf längere Vermarktungszeiten einstellen. Während wir bisher keinen merklichen Anstieg der Mietpreise feststellen, steigt die Zahl der zum Kauf angebotenen Immobilien deutlich. Hohe Zinsen üben weiter Druck aus.

Gesellschaftliche Entwicklungen wirken sich in alle Richtungen aus. Nicht zuletzt auf die Anforderungen, die Unternehmen an Räume stellen. Die Frage, wie, wann und von wo aus wir arbeiten wollen, rückt in den Fokus. Einige Gebäude stehen leer, während unbebaute Flächen immer knapper werden. Die Zahl der Neubauprojekte ist überschaubar. Stößt unser Blick auf einen Kran, steht dieser zumeist schon eine Weile.

Ja – Wir müssen sorgsam mit Ressourcen umgehen. Nicht nur mit den eigenen, finanziellen, sondern auch mit denen der Umwelt. Der gute Wille allein zählt nicht, der Druck steigt. Auch wenn die Bedingungen erschwert und die Maßnahmen aufwändig sind, birgt es häufig Chancen, Bestehendes zu erhalten und Ungenutztes nutzbar zu machen. Der Spatz muss sich also sputen. Dabei erreicht er eine neue Flughöhe und – vielleicht am wichtigsten – verliert nicht seine Zuversicht.


Johannes Fiedler


Jannis Rotar

AUS ALT MACH NEU

HERAUSFORDERUNG BESTAND

Einige Unternehmen haben sich in den vergangenen Monaten von ihren Neubauplänen verabschiedet. Stattdessen investieren sie in den Erhalt und die Anpassung von Immobilien, die vor einiger Zeit vielleicht noch abgerissen worden wären. Häufig ist dies kein einfaches Unterfangen, aber ein sinnvolles.

Die Bundesregierung hat klare Ziele formuliert: Neuversiegelungen sollen drastisch reduziert werden. Schon heute sind unbebaute Gewerbegrundstücke rar und Neubauten häufig nicht mehr die vernünftigste Option. Ein Umdenken hat stattgefunden. Während der Begriff „ESG“ hierzulande noch nicht zum allgemeinen Sprachgebrauch gehört, erleben wir, dass viele Unternehmen durchaus bereit sind, entsprechende Themen anzupacken.

Die Richtung ist klar, die Anforderungen sind hoch: Brachen sollen wiederbelebt und Bestandsgebäude ertüchtigt werden. Dabei geht es um die Verlängerung der Nutzungsdauer, den schonenden Umgang mit Ressourcen und den Umstieg auf erneuerbare Energien. Ein attraktives Erscheinungsbild, Flexibilität in der Raumaufteilung und eine zeitgemäße Ausstattung steigern den Marktwert.

Auf dem Weg gibt es einige Hürden. Nach der sorgfältigen Kalkulation steht die Auswahl geeigneter Finanzierungsinstrumente und, sofern möglich, die Beantragung von Fördermitteln an. Die meisten Maßnahmen sind genehmigungspflichtig. Nicht nur bei denkmalgeschützten Gebäuden müssen Auflagen beachtet werden. Damit neben Budget und Zeitrahmen auch Qualitätsstandards und Richtlinien eingehalten werden, kann sich fachmännische Unterstützung lohnen.

„Wir verstehen es als unsere Aufgabe, Unternehmen beim Erhalt von Bestand zu unterstützen. Gemeinsam mit Experten erarbeiten wir entsprechende Lösungen“, so Jannis Rotar.

Um die Energiebilanz zu verbessern, sind Nachrüstungen in den Bereichen Wärmedämmung, Energieversorgung und Heizung die Regel. Umweltfreundliche Materialien, Automatisierungen und ein effizientes Gebäudemanagement sind weitere mögliche Schritte auf dem Weg zur ganzheitlichen Energieplanung. In Zukunft sollen zirkuläre Systeme Luft, Wasser und Wärme aufbereiten und Quartiere entstehen, in denen Nachbarn Energie synergetisch nutzen.

Wer sich informiert und planvoll vorgeht, steigert im besten Fall nicht nur die Werthaltigkeit einer Immobilie, sondern trägt zu einem verantwortungsvolleren Umgang mit der Umwelt und ihren Ressourcen bei. Erfolgsgeschichten gibt es bereits einige. Das macht Mut.

ZUKUNFT DER BÜROS BÜRO DER ZUKUNFT



Als sich vor ein paar Wochen die Immobilienweisen in ihren Frühjahrsgutachten zum Büroimmobilienmarkt äußerten, gingen Begriffe wie „Büroschwämme“ und „Leerstandswelle“ durch die Presse. Wie betroffen sind wir hier im Ländle tatsächlich?

Langfristig werden sicherlich weniger Büroflächen benötigt, doch das Thema ist bei uns weit nicht so akut, wie in den großen Ballungszentren. Wir stellen fest: Unser Angebot wächst über alle Nutzungsarten. Der große Büroleerstand aufgrund von Homeoffice ist bisher nicht eingetreten und die Mieten halten sich stabil.

Die Pandemie hat gezeigt, viele berufliche Tätigkeiten können erfolgreich remote ausgeübt werden. Branchenabhängig hat sich in Unternehmen ein hybrides Arbeitsmodell mit einer Mischung aus Präsenz- und Remotearbeit entwickelt.

Die Anforderungen ans Büro verändern sich. Es transformiert sich zunehmend zum Ort der Teamarbeit und sozialen Interaktion. Tendenziell gefragter sind moderne Flächen mit flexibler Raumaufteilung. Unternehmen legen zunehmend Wert auf höheren Komfort. Diese Entwicklungen resultieren teilweise, aber nicht zwangsläufig in einer Reduzierung der Flächen.

DIE KRUX MIT DEM LEERSTAND

Beim Spaziergang durch die Innenstadt erschrickt so mancher über das veränderte Bild. Vielfach begegnet uns die Frage, wie leerstehende Flächen sinnvoll anders genutzt werden können.

Ideen gibt es viele. Klar ist aber auch: Das ehemalige Kaufhaus wird nicht ohne Weiteres zum Wohnquartier, Coworking Space oder Indoor-Spielplatz. Um die Nutzungsart einer Immobilie zu ändern, müssen planerische, rechtliche und finanzielle Aspekte berücksichtigt werden. Der beste Vorschlag nützt nichts, wenn die Nachfrage auf Nutzerseite ausbleibt.

Wir empfehlen daher den umgekehrten Weg: Potenziale identifizieren und Suchenden die Möglichkeiten aufzeigen, damit diese erkennen, ob das Angebot zu ihrem Bedarf passt.

ENERGETISCHE SANIERUNG ABGESCHLOSSEN

Mitte Februar war es so weit, das Gerüst im Büro- und Gewerbepark Eningen (BuG), dem ehemaligen Firmensitz von Wandel und Goltermann, wurde abgebaut.



Südfassade mit PV

Zum Vorschein kam die frisch gedämmte Fassade mit ihren neuen Fenstern und den rund 400 schwarzen PV-Modulen an der Südfassade. 600 weitere Module befinden sich auf den Dächern von Bau 9 und 10. Die rund 1.000 PV-Module werden künftig ca. 350.000 kWh Strom erzeugen. Auch die alte Gasheizung musste zugunsten einer effizienteren Pellets-Heizung weichen.

Alle Maßnahmen zusammen genommen erfüllen die Gebäude aus den 1960er und 80er Jahren jetzt den KfW 55 bzw. KfW 70 Effizienzhaus-Standard.



BuG Eningen u. A.

Das Thema Energie im BuG ist hiermit für uns nicht abgehakt. Im Gewerbegebiet Arbachtal gibt es Ideen zur Entwicklung eines Quartierskonzepts für die gemeinschaftliche Nutzung von Energie. Ersten Experten-Einschätzungen zu folge schlummern hier Potenziale.

Wir sind gespannt auf die nächsten Schritte. Bislang begegnen uns motivierte Menschen, die vor diesem Prozess und seinen vielen Hürden nicht zurückschrecken.

FREIE GEWERBEFLÄCHEN IN DER REGION

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

BAD URACH

- Helle Büroetage, ca. 651 m², teilbar ab ca. 300 m²
- Zentrale Verkaufsfläche, ca. 1.060 m²
- Büro, Lager, ca. 1.850 m²

BLUMBERG



- Produktions- und Lagerhalle, ca. 1.370 m², teilbar ab ca. 205 m²

BODELSHAUSEN

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

BURLADINGEN

- Büroräume, ca. 620 m², teilbar ab ca. 50 m², (optional mit Leichtbauhalle, ca. 400 m²)

ENINGEN UNTER ACHALM

- Büro/Praxis oder Eigentumswgh., ca. 60 m²
- Büro, Lager, ca. 620 m²
- Bürogebäude, Teilflächen als Produktion möglich, ca. 2.640 m²
- Villa mit Panoramablick, Wfl. ca. 495 m², Grundstück 1.960 m²

HECHINGEN

- Gewerbeareal, ca. 10.000 m²

LEINFELDEN-ECHTERDINGEN

- Büro, Lager, leichte Produktion, Verkauf, ca. 1.805 m² zzgl. TG, teilbar ab ca. 380 m²

MÖSSINGEN



- Funktionale Halle, ca. 540 m²

MÜNSINGEN

- Büro, Archiv, Betriebswhg., ca. 360 m²
- Büro-, Ausstellungs-, Verkaufsgebäude, ca. 1.405 m²
- Gewerbegrundstück, 6.021 m², teilbar ab ca. 2.800 m²

NEHREN

- Produktion, Lager, Büro, ca. 1.655 m², teilbar ab ca. 580 m²
- Produktion, Ausstellung, Lager, Büro, ca. 265 m²

NÜRTINGEN



- Büroetage, ca. 555 m², teilbar ab ca. 156 m²
- Produktion/Lager oder Großraumbüro, ca. 830 m²

OBERMARCHTAL-REUTLINGENDORF

- Produktionsgebäude, ca. 1.990 m²

PFULLINGEN

- Produktion, Büro, Lager, ca. 528 m²
- Produktion, Büro, Lager im EG, ca. 630 m²

PLIEZHAUSEN



- Produktions-/Lagerhalle, ca. 2.410 m², teilbar ab ca. 1.620 m²
- Büro mit Blick ins Grüne, ca. 435 m², teilbar ab ca. 150 m²
- Moderne Büroetage, ca. 352 m², teilbar ab ca. 169 m²

REUTLINGEN

- Verkehrsgünstige Produktionshalle mit Büro, projektiert, ca. 1.250 m²
- Anlageobjekt: Autohaus mit Werkstatt incl. Wohnhaus, ca. 2.410 m² davon Wfl. ca. 408 m², Grundstück 5.010 m²
- Produktions- und Lagerhalle, ca. 3.215 m² (optional mit Reservegrundstück 3.645 m²)
- Gewerbegrundstück, 3.645 m²



- Produktion, Büro, ca. 1.925 m²
- Produktions-/Lagerfläche, ca. 1.005 m² (optional ca. 420 m² im OG)

- Projektiertes Bürogebäude, zentrumsnah, ca. 1.910 m², teilbar ab ca. 340 m²
- Büroetagen EG u. 1. OG in der Innenstadt, ca. 505 m²
- Zentrale Büroeinheit, ca. 101 m²
- Büroflächen 2. OG, ca. 335 m²
- Flexible Büroräume und Werk-/Lagerräume, ca. 1.055 m², teilbar ab ca. 485 m²
- Laden/Café oder Büro in der Innenstadt, ca. 111 m²

STUTTGART

- Gewerbe- und Wohngebäude, ca. 960 m²

SULZ AM NECKAR

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

TÜBINGEN

- Labor/Büro, ca. 1.085 m², teilbar ab ca. 280 m²
- Büroeinheit 3. OG, ca. 142 m²

TUTTLINGEN

- Büro- oder Laborräume, ca. 60 m²



- Praxis- oder Büroetage, ca. 135 m²
- Hochwertige Büros/Ausstellung, ca. 129 m²
- Praxis/Kanzlei mit hochwertiger Wohnung und Garten, ca. 300 m²

WANNWEIL

- Büroeinheit, ca. 56 m²
- Halle mit Büro, Sanierungsprojekt, ca. 6.650 m², teilbar ab ca. 900 m²

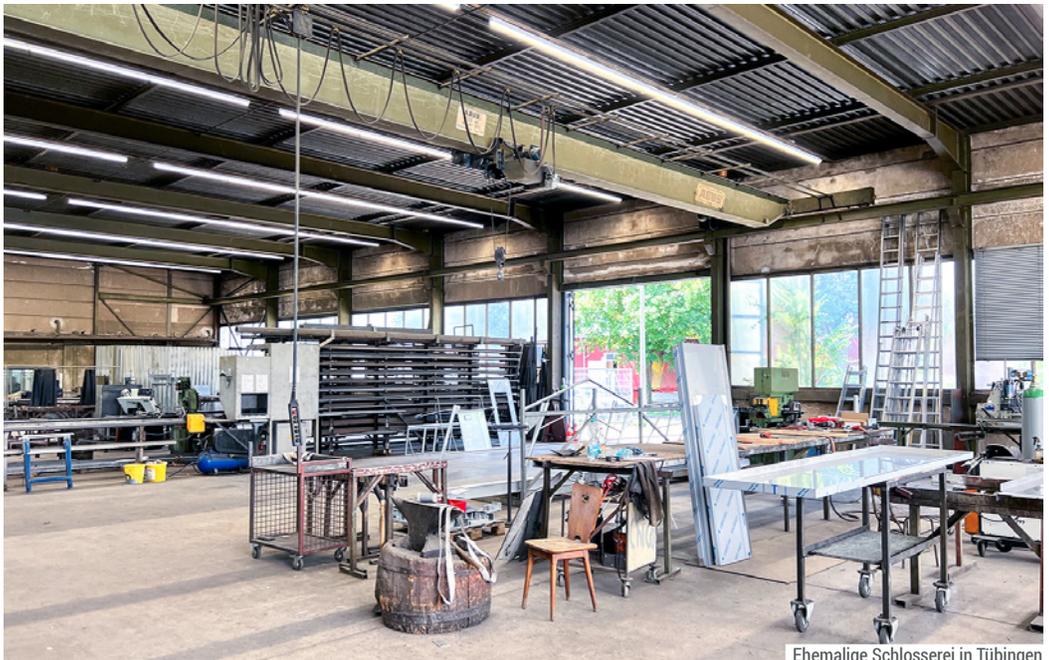


Den aktuellen Stand und weitere Angaben zu den Objekten und Teilflächen finden Sie auf unserer Internetseite.
www.fiedlergewerbeimmo.de/immobilien

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

ÜBER UNSERE ARBEIT

Die Anzahl der Vermittlungsobjekte in der Region ist in den vergangenen Monaten gestiegen, gleichzeitig beobachten wir einen Nachfrage-Rückgang. Während Eigentümer sich auf längere Vermittlungsdauern einstellen müssen, befinden sich Interessenten in einer komfortableren Lage. Voraussetzung für die erfolgreiche Vermittlung von Bestandsimmobilien ist, ob sie zu den Anforderungen der neuen Nutzungen passen oder passend gemacht werden können.



Ehemalige Schlosserei in Tübingen

Ein Beispiel aus der Praxis: In einem Tübinger Schlossereibetrieb stand die Betriebsauflösung aus Altersgründen an. Wir wurden frühzeitig hinzugezogen, um für die freiwerdende Immobilie einen Nachnutzer zu finden. Zu den Anforderungen der ersten Interessenten passte die Halle nicht so recht. Wir prüften, ob entsprechende bauliche Veränderungen wirtschaftlich vertretbar sind. Doch die Investitionen wären unverhältnismäßig hoch gewesen, also entschieden wir uns fürs Weitersehen. Schließlich erreichte uns die Anfrage der Firma Rohr-Fuchs. Die bestehende Halle passte weitgehend. Auch die Modernisierungen hielten sich im Rahmen und wir konnten sogar einen langfristigen Mietvertrag vermitteln.

Bei jeder Vermittlung müssen die individuellen Rahmenbedingungen beider Seiten berücksichtigt werden. Im Zuge eines geplanten Standortwechsels wurden wir beauftragt, zeitnah einen Käufer für die bestehende Produktionshalle zu finden. Der Umzug an den neuen Standort sollte natürlich erst nach Fertigstellung des geplanten Neubaus in etwa zwei Jahren erfolgen. Gesucht wurde also ein Investor oder ein Eigennutzer, der die Halle erst in zwei Jahren benötigte. Wir konnten an einen Handwerksbetrieb vermitteln, der die bestehende Produktionshalle kaufte, sie dann aber an den Verkäufer zurückvermietete. Von dieser vertraglichen Lösung profitierten schließlich beide Seiten.

BEISPIELE FÜR TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN MONATE:

Beuren: Verkauf eines Gewerbeareals

Bodelshausen: Vermietung eines Büro- und Produktionsgebäudes an den Landkreis

Immendingen:



Vermietung des ehemaligen Daimlerforums an die Landespolizei

Lichtenstein: Vermietung einer Büroeinheit im BRE-Gewerbepark an eine Security-Firma

Münsingen:



Vermietung einer Bürofläche an ein Ingenieurbüro

Pliezhausen: Vermietung einer Bürofläche an eine Vertriebsgesellschaft

Reutlingen:



Verkauf einer Produktionshalle mit Büro im Industriegebiet Mark-West an einen Handwerksbetrieb

Vermietung einer Büroeinheit an einen Sägewerkspezialisten

Vermietung eines Büro- und Produktionsgebäudes im Industriegebiet Mark-West an den Landkreis



Verkauf eines Grundstücks in Reutlingen-Altenburg an Cellforce

Tübingen:



Vermietung einer Büroeinheit in einem historischen Gebäude an das Land

Vermietung einer Produktions- und Lagerhalle mit Büro an die Firma Rohr-Fuchs

Tuttlingen:



Vermietung einer Büroeinheit an ein Vertriebsbüro für Hydraulik-Komponenten

AUS DER KATEGORIE ERFREULICHES

VIELN DANK FÜR DIE BLUMEN

Von unserem dreißigjährigen Jubiläum berichteten wir in der letzten Ausgabe. Die Tinte war schon trocken, als wir im September gemeinsam mit langjährigen Begleitern darauf anstießen. Das spätsommerliche „fest“ war für uns ein voller Erfolg.

Wir bedanken uns herzlich für den besonderen Abend und die wertschätzenden Worte und Gesten, die uns in diesem Kontext zahlreich erreichten.



Foto: Marvin Burk



Foto: Marvin Burk

STARKE PARTNERSCHAFT MIT DEM SSV REUTLINGEN

Wir sind regional verwurzelt und wissen durch unsere Arbeit, wie wichtig tragfähige Verbindungen sind.

Deshalb haben wir unsere Partnerschaft mit dem SSV Reutlingen 05 Fußball e. V. intensiviert und dem Verein für fünf Jahre unsere Unterstützung als Basispartner zugesichert.



NEUES PORTAL IMMOBILIE1



Mit unserem Immobilien-Angebot sind wir dort präsent, wo Interessierte suchen. Dazu pflegen wir langjährige Partnerschaften mit den bekanntesten Immobilienportalen und behalten gleichzeitig aktuelle Entwicklungen im Blick.

Um einer zunehmenden Monopolisierung der großen Portale entgegenzuwirken, unterstützen wir Immobilie1 durch unsere Mitgliedschaft. Das aufstrebende Portal ging aus einer Initiative mehrerer großer Marktteilnehmer hervor und wird durch die Nutzer selbst getragen. Jeder Anbieter ist auch Aktionär der Gesellschaft. So soll ein gemeinsamer Marktplatz mit fairen Konditionen gestaltet werden.



www.immobilie1.de/anbieter/fiedler-gewerbeimmobilien-gmbh-reutlingen/immobilien



MAGAZIN AUCH DIGITAL VERFÜGBAR

Die neueste und vorangegangenen Ausgaben dieses Magazins stellen wir Ihnen auf unserer Website zur Lektüre und zum Download bereit.



www.fiedlergewerbeimmo.de/magazin/

Impressum

Bild & Text: FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH

Gestaltung: kc-design, Stefan Beuter

Druck: logo Print 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

