

Oktober 2023  
[www.fiedlergewerbeimmo.de](http://www.fiedlergewerbeimmo.de)



# RAUM FÜR UNTERNEHMEN

Immobilien-Informationen aus der Region

**30 Jahre**  
**Wandel und Konstanz bei Fiedler**



# → WIE → GEHT ES → WEITER?

- **2023 ist Jubel-Jahr bei Fiedler: Wir feiern unser 30-jähriges Bestehen. Diese Ausgabe nehmen wir zum Anlass, um über Wandel und Konstanz nachzudenken.**

Seit drei Jahrzehnten beobachten wir, wie sich der Markt verändert – und mit ihm die Bedürfnisse der Akteure. Derzeit verschiebt sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Nachdem die Zahl der Objekte in den vergangenen Jahren gesunken war, verzeichnen wir inzwischen wieder einen leichten Anstieg. Insbesondere die Anzahl an Immobilien zum Kauf nahm in den letzten Monaten zu.

Um von einer Trendwende zu sprechen, ist es aus unserer Sicht aber zu früh. Nachfrage und Preisentwicklung hängen nach wie vor stark von Nutzungsart, Lage und Ausstattung einer Immobilie ab. Funktional ausgestattete Produktions- und Lagerhallen mittlerer Größe bleiben rar. Viele Unternehmen haben ihre Büroflächen reduziert. Büros älteren Baujahrs, die den gestiegenen Ansprüchen nicht gerecht werden, stehen häufig lange leer.

Die gestiegenen Baupreise und Kreditzinsen machen Miete auch im gewerblichen Bereich wieder attraktiver. Unsicherheiten und mangelnde Planbarkeit führen dazu, dass einige lieber abwarten, statt langfristige Bindungen einzugehen.

Auch die Gesellschaft verändert sich. Das zeigt sich deutlich, wenn wir an unsere Anfänge zurückdenken. 1993 sah die Welt noch ganz anders aus. Wer sich verabedete, konnte nicht im letzten Moment per WhatsApp absagen. Immobilien-Inserate las man in der Zeitung. Texte waren ausschließlich von Menschen geschrieben. Unsere Arbeit, unser Erscheinungsbild, unser Team – so vieles hat sich seit unserer Gründung verändert. Einiges blieb aber auch bestehen. Zum Beispiel, was uns antreibt, oder der Anspruch, sich vom typischen Makler-Bild abzuheben. Und die Frage danach, wie es weitergeht.

  
Johannes Fiedler

  
Jannis Rotar

# KONSTANT BEGLEITET UNS DER WANDEL

**In einer Zeit, in der Veränderungsprozesse an Tempo und Dynamik gewinnen, sehen sich die Akteure der hiesigen Wirtschaft mit großen Unsicherheiten konfrontiert. Der Wind wird rauer. Ein Blick in die Vergangenheit zeigt, was uns in stürmischen Zeiten Halt gab.**



Umbruch, Trendwende, Paradigmenwechsel. Seit dreißig Jahren ist unsere Arbeit geprägt von den Wogen der Veränderung. Dabei beobachten wir: Wie sich der gewerbliche Immobilienmarkt auch entwickelt, die Amplitude schlägt hierzulande weniger stark aus.

Unser Wirtschaftsraum ist geprägt vom Geist findiger Tüftler und arbeitsamer Schaffer. Aus wagemutigen Ideen erwachsen technische Innovationen der Textil-, Maschinenbau- und Metallverarbeitungsindustrie. Das Resultat ist ein dichtes Netz an mittelständischen Produktionsbetrieben, von dessen Wohlstand und Stabilität wir noch heute profitieren.

Auch zum Zeitpunkt unserer Gründung herrschte ein Klima des Mutes. Als wir Anfang der 90er erschrocken unsere ersten Projekte entwickelten, waren wir überzeugt: Mit einem guten Nutzungskonzept würde sich ein Weg finden, um Investoren für eine Projektidee zu begeistern.

Scheitern gehörte dazu, Hauptsache wir standen wieder auf und lernten daraus. Als mit zunehmender Popularität des Internets der Markt für Interessenten transparenter wurde, veränderte sich der Anspruch an unsere Arbeit stark. Wir mussten umdenken und neue Wege gehen. Noch vor den meisten anderen inserierten wir online.

Mut gab und gibt uns Rückenwind. Veränderungen bewältigen wir, indem wir die Anforderungen des Marktes im Blick behalten und auf die Bedürfnisse unserer Auftraggeber eingehen. Oft gilt es, kreative Lösungen zu finden. Ein gewisser Pragmatismus erweist sich dabei als förderlich.

Vertrauen ist unser Anker. Weil es bei unserer Arbeit um Verlässlichkeit und tragfähige Verbindungen geht, ist er essenziell. Wer uns beauftragt, schenkt uns einen Vertrauensvorschuss. Nicht selten resultieren daraus langjährige Geschäftsbeziehungen. Sie bilden die Grundlage für neue stabile Netzwerke.

# WAS HAT SICH IN DEN VERGANGENEN DREI JAHRZEHNEN VERÄNDERT? WAS IST GLEICH GEBLIEBEN?

Anlässlich unseres 30-jährigen Firmenjubiläums haben wir im Team gefragt.

## DER ANTRIEB

Die Suche nach guten Lösungen und die Überzeugung, dass passende Räume Unternehmen stärken können. Damit geht der Grundsatz einher, dass wir das Wesentliche im Blick behalten, pragmatisch und lösungsorientiert vorgehen.

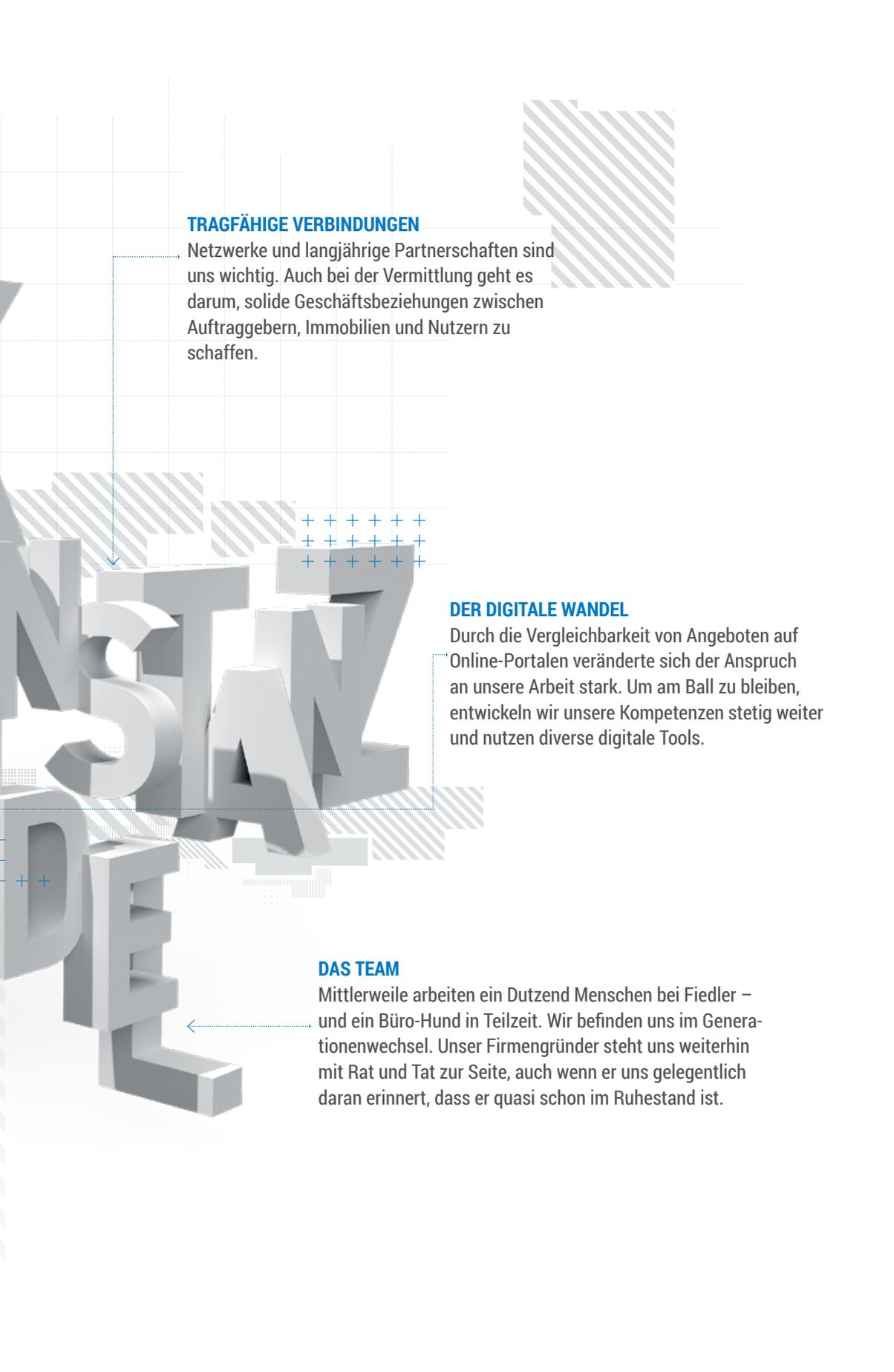
## DIE PRINZIPIEN

Wir folgen gewissen Leitlinien. Zum Beispiel arbeiten wir nur im Alleinauftrag und mit festen Provisionssätzen. Im Team achten wir auf die Vereinbarkeit von Arbeit und Privatleben. Deshalb haben Gesundheit und Familie immer Priorität.

## DER LOOK

Bereits mehrfach passten wir unsere Erscheinung in Farbe und Form an. Dabei haben sich neben Illustrationen auch das Logo, die Kommunikationsmittel und die Webseite verändert.





## TRAGFÄHIGE VERBINDUNGEN

Netzwerke und langjährige Partnerschaften sind uns wichtig. Auch bei der Vermittlung geht es darum, solide Geschäftsbeziehungen zwischen Auftraggebern, Immobilien und Nutzern zu schaffen.



## DER DIGITALE WANDEL

Durch die Vergleichbarkeit von Angeboten auf Online-Portalen veränderte sich der Anspruch an unsere Arbeit stark. Um am Ball zu bleiben, entwickeln wir unsere Kompetenzen stetig weiter und nutzen diverse digitale Tools.



## DAS TEAM

Mittlerweile arbeiten ein Dutzend Menschen bei Fiedler – und ein Büro-Hund in Teilzeit. Wir befinden uns im Generationenwechsel. Unser Firmengründer steht uns weiterhin mit Rat und Tat zur Seite, auch wenn er uns gelegentlich daran erinnert, dass er quasi schon im Ruhestand ist.

# 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 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 300 m<sup>2</sup>



- Zentrale Verkaufsfläche, ca. 1.060 m<sup>2</sup>

## BODELSHAUSEN

- Büroräume, ca. 427 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 260 m<sup>2</sup>



- Büro- und Lagergebäude, ca. 2.180 m<sup>2</sup>
- Produktion, Lager, Ausstellung, ca. 905 m<sup>2</sup>

## BURLADINGEN

- Büroräume, ca. 620 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 50 m<sup>2</sup>, optional mit Leichtbauhalle, ca. 1.020 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 640 m<sup>2</sup>

## ENINGEN UNTER ACHALM

- Büro/Praxis oder Eigentumswgh., ca. 60 m<sup>2</sup>
- Bürogebäude, Teilflächen als Produktion möglich, ca. 2.640 m<sup>2</sup>
- Villa mit Panoramablick, Wfl. ca. 495 m<sup>2</sup>, Grundstück 1.960 m<sup>2</sup>

## IMMENDINGEN

- Büro/Praxis/Ausstellung, ca. 345 m<sup>2</sup>

## LEINFELDEN-ECHTERDINGEN



- Büro, Lager, leichte Produktion, Verkauf, ca. 2.075 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 380 m<sup>2</sup>

## LICHTENSTEIN

- Büroräume, ca. 52 m<sup>2</sup>

## MÜNSINGEN



- Büro, Ausstellung, Verkauf, ca. 1.405 m<sup>2</sup>
- Gewerbegrundstück, 6.021 m<sup>2</sup>



- Büro, Archiv, Betriebswhg., ca. 570 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 210 m<sup>2</sup>

## NEHREN

- Produktion, Lager, Büro, ca. 1.660 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 535 m<sup>2</sup>

## NÜRTINGEN

- Produktion/Lager oder Großraumbüro, ca. 830 m<sup>2</sup>

## OBERMARCHTAL-REUTLINGENDORF

- Produktionsgebäude, ca. 1.990 m<sup>2</sup>

## PLIEZHAUSEN

- Büroeinheiten, ca. 395 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 150 m<sup>2</sup>
- Moderne Büroetage, ca. 352 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 169 m<sup>2</sup>



- Flexible Büroeinheit, ca. 350 m<sup>2</sup>

## REUTLINGEN

- Zentrale Büroeinheit, ca. 101 m<sup>2</sup>
- Büroflächen im 2. OG, ca. 335 m<sup>2</sup>
- Büro-/Schulungsräume, ca. 345 m<sup>2</sup>
- Geplanter Hallenneubau, ca. 1.550 m<sup>2</sup>
- Gewerbegrundstück, 3.356 m<sup>2</sup>
- Produktions-/Lagerfläche, ca. 1.005 m<sup>2</sup>
- Laden/Café oder Büro im Fachwerkhaus, ca. 111 m<sup>2</sup>
- Flexible Büroräume und Werk-/Lagerräume, ca. 1.055 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 485 m<sup>2</sup>



- Hallen- und Lagergebäude, ca. 3.720 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 960 m<sup>2</sup>
- Produktions- und Lagerhalle, ca. 815 m<sup>2</sup>

## SULZ AM NECKAR

- Büroetage, ca. 1.490 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 440 m<sup>2</sup>

## TÜBINGEN

- Diskothek, Event, ca. 1.555 m<sup>2</sup>
- Laden-/Büroeinheiten, ca. 666 m<sup>2</sup>, teilbar ca. 123 m<sup>2</sup> | ca. 142 m<sup>2</sup> | ca. 401 m<sup>2</sup>



- Verkaufsfläche, ca. 1.845 m<sup>2</sup>



- Halle mit 2 t Kran, ca. 1.140 m<sup>2</sup>



- Grundstück mit genehmigter Hallen-/Büroplanung, ca. 5.040 m<sup>2</sup>, Grundstück 8.434 m<sup>2</sup>

## TUTTLINGEN

- Hochwertige Büros/Ausstellung, ca. 129 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Geschäftshaus mit Garten oder Bauplatz, ca. 300 m<sup>2</sup>
- Büroeinheit, ca. 65 m<sup>2</sup>



Den aktuellen Stand und weitere Angaben zu den Objekten und Teilflächen finden Sie auf unserer Internetseite.  
[www.fiedlergewerbeimmo.de/immobilien](http://www.fiedlergewerbeimmo.de/immobilien)

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

# INVESTITION IN DEN BESTAND

**Unübersehbar schreitet die energetische Sanierung im Büro- und Gewerbepark Eningen (BuG) voran.**



Berge aus Dämmmaterial stapeln sich auf dem großen Parkplatz an der Arbachtalstraße. Das Dach ist gemacht, die neuen Fenster und Türen bereits eingebaut, die Fassade gedämmt.

Kurz gesagt: es wurde die gesamte Gebäudehülle vom Hanggebäude (Bau 9) und Südgebäude (Bau 10) saniert. Die alte Gasheizung musste weichen, denn die kommende Heizperiode wird weitestgehend mit der neuen Pellets-Heizung bestritten.

Alle Maßnahmen zusammen genommen wird Bau 9 den KfW-Effizienzhaus 55 Standard und Bau 10 den KfW 70 Standard erfüllen.

Zum Abschluss der energetischen Sanierung fehlt noch die sehnlichst erwartete Photovoltaik-Anlage, die in Zukunft die Firma Viavi Solutions Deutschland am Eninger Standort mit günstigem Mieterstrom versorgen wird.

Künftig werden rund 1.000 PV-Module im Jahr ca. 350.000 kWh Strom erzeugen. Genug, um etwa ein Drittel des erwarteten Strombedarfs von Viavi in Eningen zu decken. Die gleiche Menge Kohlestrom würde die Umwelt mit über 300 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr belasten. Das Besondere in Eningen: etwa 400 der 1000 Module werden nicht auf dem Dach, sondern an der Südfassade angebracht.

Wir investieren in den Erhalt von Bestandsimmobilien, die Schaffung zukunftsfähiger Räume und deren Versorgung mit erneuerbarer Energie. Seit 2011 zählt das Areal in Eningen zu den Liegenschaften im Firmeneigentum von Fiedler. Um das ehemalige Wandel und Goltermann Areal aufzuwerten und Leerstand zu vermeiden, veränderten wir die Struktur, schufen eine ebenerdige Zufahrt zum Hanggebäude und modernisierten mehrere Abschnitte. Inzwischen verfügt das Areal über eine ausgewogene Mieterstruktur.

## BEISPIELE FÜR TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN MONATE:

### Dettingen an der Erms:



Verkauf einer Produktionshalle mit Erweiterungsgrundstück an einen Händler

### Ofterdingen:



Vermietung eines Hallen-Neubaus mit 10 t Kranbahn

### Pfullingen:

Vermietung einer Lagerhalle

### Reutlingen:



Verkauf eines Bürogebäudes mit Park



Verkauf eines Grundstücks im Industriegebiet „Mark West“ an einen Handwerksbetrieb

### Tübingen:

Vermietung einer Büroeinheit in einem historischen Gebäude

### Trochtelfingen:



Vermietung einer Büroeinheit an einen Bauunternehmer

### Tuttlingen:



Vermietung einer Bürofläche an eine Online-Marketing Agentur

### Villingen-Schwenningen:



Vermietung einer Büroetage an ein Ingenieurbüro für Gebäude- und Reinraumtechnik

Vermietung einer Büroeinheit an eine Wohnbaugesellschaft

# AUS DER KATEGORIE ERFREULICHES



## ERÖFFNUNG:

### MODELLPROJEKT FÜR WOHNEN IM ALTER

Ende Juli konnte nach knapp zwei Jahren Bauzeit das „Viertel4“ in Stetten am kalten Markt an den Betreiber „Servicehaus Sonnenhalde“ übergeben werden. Die Eröffnung wurde Anfang September gefeiert.

„Das Viertel4 steht für eine völlig neue, bedürfnisorientierte Wohnform als Alternative zum Pflegeheim.“, so der Anspruch des Betreibers.

Um dem gerecht zu werden, brauchte es passende Räume. Diese erstrecken sich über ein Ensemble aus vier Neubauten und einem Bestandsgebäude. Es umfasst insgesamt 80 Wohneinheiten, davon acht Doppelapartments à ca. 67 m<sup>2</sup> und 72 Einzelapartments à ca. 35 m<sup>2</sup>. Ergänzt durch Ruhe- und Aufenthaltsräume, großzügige Gemeinschaftsflächen und Räumlichkeiten für eine Tagespflege sowie einen ambulanten Pflegedienst.

Für Planung und Bau war die Köster GmbH verantwortlich. Mit der dreher + fiedler Projektsteuerung GmbH durften wir dieses ambitionierte Bauprojekt begleiten.

## LIEBE GEHT DURCH DEN MAGEN

Im Frühsommer war es so weit: Die neue Backwaren-Produktion des Café Lieb eröffnete. Im angegliederten Verkauf mit Café brummt seither das Geschäft. Die Planung stammt vom Architekturbüro dreher + horvath. Fiedler begleitete das Projekt von der Idee bis zur Fertigstellung. Gemeinsam mit unseren Büro-Kollegen waren wir wenige Tage vor der Eröffnung zu einer Betriebsbesichtigung mit Verkostung eingeladen.





# NEUE WEBSEITE

Diesen Sommer war es soweit. Unsere neue Webseite in zeitgemäßem Erscheinungsbild ging an den Start. Sie stellt unsere Dienstleistungen jetzt noch übersichtlicher dar. Dank optimierter Filterfunktion lässt sich unser aktuelles Immobilien-Angebot nun mühelos durchsuchen. Unsere Online-Exposés mit allen relevanten Informationen erscheinen in neuer Struktur.

Die digitale Version dieser und vergangener Ausgaben „Raum für Unternehmen“ finden Sie jetzt auch auf unserer Webseite.



[www.fiedlergewerbeimmo.de](http://www.fiedlergewerbeimmo.de)



## Impressum

**Bild & Text:** FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH

**Gestaltung:** kc-design, Stefan Beuter

**Druck:** Druckerei Tauss GmbH

**Auflage:** 20.500



# STARKE RÄUME FÜR STARKE UNTERNEHMEN

**FIEDLER** Gewerbeimmobilien GmbH

Aspenhastraße 19 | 72770 Reutlingen

T: 07121 2686-50

[mail@fiedlergewerbeimmo.de](mailto:mail@fiedlergewerbeimmo.de)

[www.fiedlergewerbeimmo.de](http://www.fiedlergewerbeimmo.de)

