



RAUM FÜR UNTERNEHMEN

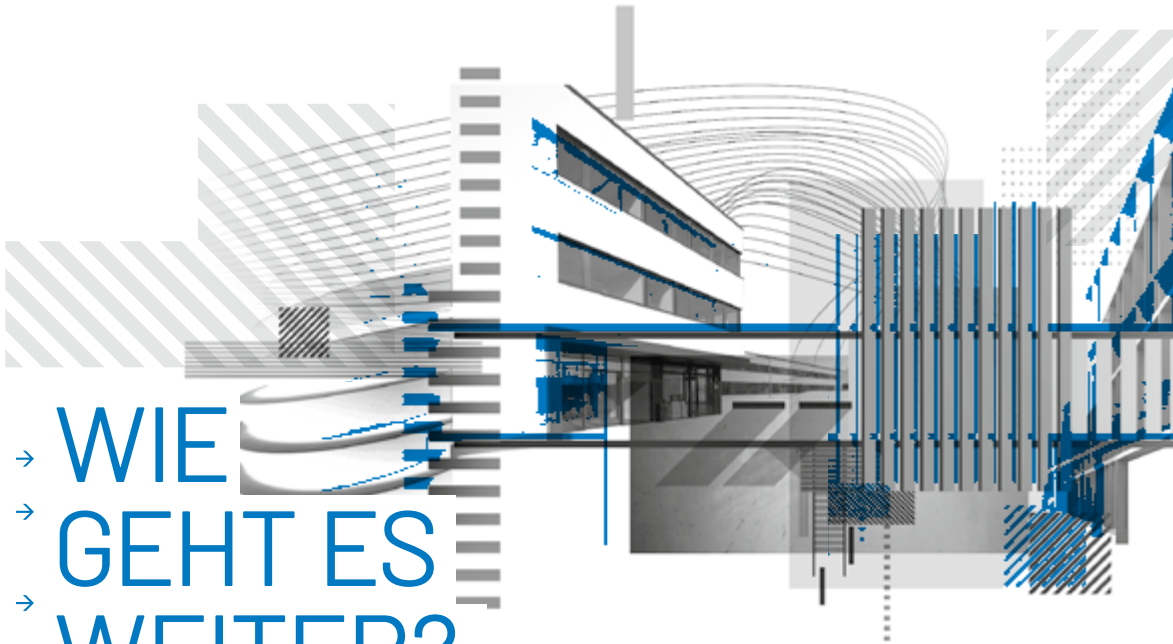
Immobilien-Informationen aus der Region

THEMA

Wirtschaft im **Wandel**

Die Zukunft der Gewerbeimmobilien





→ WIE → GEHT ES → WEITER?

→ **Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd. Inflation, schwankende Energie- und Ölpreise sowie geopolitische Entwicklungen führen dazu, dass viele Unternehmen Investitionsentscheidungen sorgfältiger abwägen und Prozesse neu priorisieren. Diese Zurückhaltung ist nachvollziehbar – spiegelt sich jedoch auch in der Dynamik auf den Gewerbeimmobilienmärkten wider.**

Gleichzeitig zeigt sich, dass Bewegung im Markt bleibt. Die Zahl verfügbarer Objekte nimmt zu, darunter auch größere Liegenschaften und zusammenhängende Areale. Eigentümer beschäftigen sich intensiver mit strategischen Fragestellungen rund um ihre Immobilien – sei es im Hinblick auf eine Veräußerung, eine Weiterentwicklung oder eine veränderte Nutzungsperspektive. Die jeweiligen Entscheidungen fallen dabei zunehmend differenziert aus und hängen stark vom individuellen Objekt ab.

Auf der Nachfrageseite entstehen parallel neue Impulse. Neben klassischen Nutzungen treten verstärkt spezialisierte Konzepte auf, die zusätzliche Bewegung in den Markt bringen. Auch durch strukturelle Veränderungen werden Flächen frei, die neue Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und eine Neupositionierung erfordern.

Im Bürosegment sorgen lokale Entwicklungen punktuell für zusätzliche Angebote, während sich gleichzeitig die Anforderungen weiterentwickeln. Im stationären Einzelhandel setzt sich der Wandel fort und führt zu einer zunehmenden Anpassung bestehender Flächenstrukturen.

Insgesamt entsteht ein Marktbild, das differenzierter ist als noch vor wenigen Jahren. Chancen ergeben sich weniger aus standardisierten Lösungen, sondern aus einer genauen Betrachtung des jeweiligen Objekts und seines Potenzials. Auffällig ist dabei eine vorsichtig positivere Grundstimmung als noch in den vergangenen Jahren.


Johannes Fiedler


Jannis Rotar



→ WIRTSCHAFT → IM WANDEL

→ DIE ZUKUNFT DER GEWERBEIMMOBILIEN

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren grundlegend verändert – mit spürbaren Auswirkungen auf den Gewerbeimmobilienmarkt. Besonders in den Regionen südlich von Stuttgart bis zum Bodensee wird dieser Wandel maßgeblich durch die Automobilindustrie, ihre Zulieferer sowie den Maschinenbau mitbestimmt.

Die Transformation hin zu Elektromobilität, Digitalisierung und neuen Technologien zwingt viele Industrieunternehmen dazu, sich neu aufzustellen. Produktionsstrukturen werden angepasst, Geschäftsmodelle hinterfragt und Prozesse neu organisiert. In Teilen der Industrie kommt es dabei auch zu Stellenabbau, während gleichzeitig neue Kompetenzfelder entstehen. Dieser Wandel verläuft nicht geradlinig, sondern ist von Unsicherheit und einem hohen Anpassungsdruck geprägt.

Diese Entwicklungen wirken sich unmittelbar auf die Zukunft von Gewerbeimmobilien aus. In vielen Industrie- und Produktionsbetrieben steigt der Bedarf an flexiblen, technisch anschlussfähigen und energieeffizienten Flächen. Gleichzeitig verändern sich Flächenanforderungen – sowohl in ihrer Größe als auch in ihrer Nutzung. Starre, langfristig ausgelegte Strukturen werden zunehmend durch anpassungsfähige Konzepte ergänzt, die sowohl Wachstum als auch Konsolidierung ermöglichen.

Zugleich wandelt sich die Funktion von Immobilien. Der Übergang von klar getrennten Nutzungen hin zu stärker integrierten Einheiten aus Entwicklung, Fertigung und Logistik erfordert neue Ansätze. Effizienz, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit rücken stärker in den Fokus – auch vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und regulatorischer Anforderungen.

In einer wirtschaftsstarken und industriell ausgerichteten Region eröffnet dieser Wandel jedoch nicht nur Herausforderungen, sondern auch Chancen.

Unternehmen, die ihre Flächenstrategien aktiv weiterentwickeln, können schneller auf Veränderungen reagieren und ihre Wettbewerbsfähigkeit stärken.

Die Zukunft der Gewerbeimmobilien liegt damit in ihrer Anpassungsfähigkeit. Wer die veränderten Rahmenbedingungen frühzeitig erkennt und in flexible, zukunftsfähige Konzepte übersetzt, schafft die Grundlage für nachhaltigen Erfolg – für Unternehmen ebenso wie für die Region insgesamt.

Neue Perspektiven in Pfullingen:

MASSGESCHNEIDERTE FLÄCHEN FÜR DIE BRUDERHAUSDIAKONIE



Pfullingen, Carl-Zeiss-Straße 9

Seit Jahren suchte die BruderhausDiakonie im Südosten von Reutlingen geeignete Räumlichkeiten für Werkstattplätze. Nachdem in unserem Objekt in der Carl-Zeiss-Straße in Pfullingen durch die Geschäftsaufgaben einer Näherei und einer Druckerei nahezu zeitgleich rund 1.250 m² im Hochparterre und ersten Obergeschoss frei wurden, konnten wir eine geeignete Fläche anbieten.

Anfang des Jahres konnte die BruderhausDiakonie diese Fläche beziehen. Rund 70 Beschäftigte aus dem Bereich Sozialpsychiatrie digitalisieren dort sturkturiert Dokumente wie Behördenakten, Bauunterlagen und Dias. Zudem werden Bürodienstleistungen angeboten. Unterstützt werden diese Abteilungen durch etwa 10 Mitarbeitende in Gruppenleitungen, Sozialdienste und Hauswirtschaft. Für den Standort spricht zudem die zentrumsnahe Lage mit guter ÖPNV-Anbindung – auch für Mitarbeitende von der Alb.

Die speziellen Anforderungen der BruderhausDiakonie machten umfangreiche bauliche Anpassungen erforderlich. Die Planung der Maßnahmen erfolgte in enger Abstimmung mit der neuen Mieterin sowie gemeinsam mit dem Architekturbüro Dreher Planungsgruppe. Im Vordergrund standen sowohl funktionale Aspekte als auch das Ziel, zeitgemäße, sichere und zugleich wertschätzende Arbeitsumgebung zu schaffen. Die dafür notwendigen Investitionen konnten über einen langfristigen Mietvertrag abgesichert werden.



Großraumbüro

Barrierefreiheit, Arbeitsschutz und helle Räume bestimmten viele Entscheidungen. Gleichzeitig orientierte sich die Raumstruktur eng am Arbeitsprozess der Digitalisierungswerkstatt. Dieser ist klar organisiert: Zunächst werden die Unterlagen vorbereitet, anschließend gescannt und abschließend sorgfältig geprüft. Für bessere Arbeitsbedingungen sind die Scanner in einem separaten Raum untergebracht. So werden Geräusche reduziert und konzentriertes Arbeiten ermöglicht.

Ein zentraler Baustein war ein neuer Zugang sowie die Umrüstung des bestehenden Lastenaufzugs zu einem Personenaufzug, um eine durchgängige Barrierefreiheit zu ermöglichen. Bestehende Sanitärbereiche wurden saniert und durch neue behindertengerechte WCs sowie Umkleiden ergänzt. Darüber hinaus entstanden Einzel- und Gruppenbüros.

Auch im Bereich Sicherheit wurden wesentliche Verbesserungen umgesetzt: Eine zusätzliche Fluchttreppe für das Hochparterre und erstes Obergeschoss sorgt für erhöhte Brandschutzstandards und sichere Fluchtwege. Darüber hinaus wurde die gesamte Einheit mit moderner Elektro- und Datenverkabelung ausgestattet und durch einen Serverraum ergänzt. Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die neu geschaffene Kantine mit Küche. Sie wurde bewusst hochwertig gestaltet und dient als zentraler Treffpunkt im Arbeitsalltag.



Kantine mit Küche

„Beeindruckt hat mich, mit welchem Engagement und welcher Motivation Menschen mit Beeinträchtigungen in den Werkstätten ihren Platz in der Arbeitswelt finden und sich dort aktiv einbringen – dass sie dies nun in unserer Immobilie tun, freut mich sehr. Die Zusammenarbeit mit Herrn Bauer und Herrn Saur von der BruderhausDiakonie war dabei stets direkt und unkompliziert, was den Prozess sehr vereinfacht hat.“, so Jannis Rotar.



Besonderer Wert wurde auf eine angenehme Arbeitsatmosphäre gelegt. Geschützte Arbeitsplätze und Rückzugsorte ergänzen das Raumkonzept. Der Ruheraum wird von den Beschäftigten selbst gestaltet und trägt zusätzlich zum Wohlfühlfaktor bei.

Auch wenn sich das gesamte Raumkonzept nach den aktuellen Anforderungen der BruderhausDiakonie richtet, bleiben die Flächen flexibel ausgelegt. So können sie auch künftig an veränderte Anforderungen angepasst werden.

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.

ALBSTADT

→ Gewerbepark: ca. 3.520 m²

BAD URACH

- Büroetage: ca. 250 m², TF ab 50 m²
- Handelsflächen: ca. 2.040 m²
- Büro/Praxis: ca. 200 m²
- Handelsfläche: ca. 230 m²
- Renditeobjekt: ca. 2.635 m²



BLUMBERG

→ Produktion/Lager: ca. 1.370 m², TF ab 205 m²

BURLADINGEN

- Halle mit Grundstück: ca. 2.151 m², Grundstück 9.324 m²
- Lager- oder Produktionshalle: ca. 1.163 m²
- Freilagerfläche: ca. 5.000 m²
- Büro-/Praxisräume: ca. 550 m², TF ab ca. 50 m²

DETTINGEN AN DER ERMS

- Büro/Praxis: ca. 415 m²
- Lager-/Produktionshalle: ca. 586 m²

DOTTERNHAUSEN

→ Produktion/Lager: ca. 1.000 m²

DÜRBHEIM

→ Produktion/Lager: ca. 4.425 m²

EMPFINGEN

→ Lagerhalle: ca. 1.490 m²

ENINGEN UNTER ACHALM

- Büroeinheit: ca. 895 m²
- 2 Produktions-/Bürogebäude: ca. 1.180 m² | ca. 1.800 m², TF ab 595 m²
- Bürogebäude: ca. 1.250 m²

HERRENBERG

→ Halle: ca. 1.957 m²



KIRCHHEIM UNTER TECK

- Mehrgenerationen Haus: ca. 242 m² Wohnfläche, Grundstück 1.643 m²
- Wohnbaugrundstück: 583 m²

METZINGEN

- Laden/Lager: ca. 955 m², TF ab ca. 170 m²
- Büro/Lager: ca. 1.700 m²

MÜNSINGEN

→ Produktionsstandort: ca. 3.740 m²

NÜRTINGEN

- Büro: ca. 940 m², TF ab 390 m²
- Produktion/Büro: ca. 10.210 m², TF ab 4.390 m²

OBERNHEIM

→ Produktions-/Lagerhalle: ca. 6.930 m²

OFTERDINGEN

→ Büro/Praxis/Laden: ca. 456 m²



PLIEZHAUSEN

→ Büro: ca. 435 m², TF ab 150 m²

REUTLINGEN

→ Produktion/Büro: ca. 650 m²
→ 3 Produktions-/Lagerhallen: ca. 1.005 m² | 1.200 m² | 3.855 m²



→ 3 Produktionsgebäude mit Büro: ca. 454 m² | 570 m² | 1.925 m²
→ Büro-/Werk-/Lagerräume: ca. 1.055 m², TF ab 485 m²
→ Büroeinheiten: ca. 89 m² | 129 m² | 205 m² | 210 m² | 260 m² | 280 m² | 505 m²
→ Büro: ca. 876 m², TF ab 140 m²
→ Büro: ca. 463 m², TF ab 155 m²
→ 2 Bürogebäude: ca. 844 m² | 1.130 m²
→ Bürogebäude, projektiert: ca. 3.375 m², TF ab 295 m²

→ Büro/leichte Produktion: ca. 1.830 m², TF ab 155 m²
→ 2 Praxen: je ca. 185 m², TF ab 90 m²
→ 2 Gewerbegrundstücke: 2.276 m² | 4.480 m²
→ 2 Renditeobjekt: ca. 167 m² | ca. 1.583 m²

ROTTENBURG AM NECKAR

→ Laden, Büro, Erstbezug, ca. 575 m², TF ab 170 m²
→ Industriehalle: ca. 7.410 m²



SULZ AM NECKAR

→ Büroetage: ca. 590 m²

TÜBINGEN

→ Renditeobjekt: ca. 1.350 m²
→ Büro: ca. 275 m² | ca. 1.270 m², TF ab 420 m²



→ Halle/Werkstatt: ca. 512 m²

TUTTLINGEN

→ Büroetage: ca. 130 m²

WANNWEIL

→ Halle mit Büro: ca. 7.500 m², TF ab 1.300 m²

WILDBERG

→ Büroeinheit: ca. 200 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



DER PREIS DES ZÖGERNS ODER DIE KUNST DES RICHTIGEN TIMINGS

In Phasen des Umbruchs agieren Unternehmen verständlicherweise vorsichtig. Spielräume sichern, flexibel bleiben, Risiken vermeiden – all das ist klug und notwendig.

Entsprechend werden Standortentscheidungen und Immobilieninvestitionen häufig vertagt – viele Entscheidungen werden „auf Sicht“ getroffen. Kapital soll nicht unnötig gebunden werden. Hohe Zinsen verteuern Fremdkapital und führen dazu, dass insgesamt weniger investiert wird. Die aktuell verhaltene Nachfrage zeigt, wie konsequent viele Unternehmen diesen Kurs verfolgen.

Doch jedes Zögern hat seinen Preis. Was kurzfristig sinnvoll erscheint, wird auf Dauer zur Belastung. Provisorien und Improvisation funktionieren – aber nur für eine begrenzte Zeit. Wenn der Gabelstapler bei Wind und Wetter über den Hof fahren muss, wenn leerstehende Flächen weiterhin Kosten verursachen, wird aus Zurückhaltung ein spürbarer Nachteil. Der Immobilienschuh beginnt zu drücken – und mit ihm wächst der Handlungsdruck.

Entscheidend ist daher nicht, ob gehandelt wird, sondern wann. Der richtige Zeitpunkt macht den Unterschied: zwischen reaktivem Handeln unter Druck und vorausschauender, strategischer Entscheidung.

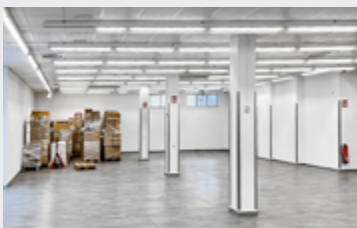
Wir erleben immer wieder, wie wertvoll es ist, frühzeitig in diesen Prozess eingebunden zu sein. Denn es geht nicht nur um Flächen, sondern um das Zusammenspiel von Funktionen, Wirtschaftlichkeit und Organisation. Immobilien sind eng mit allen Ebenen eines Unternehmens verknüpft. Unsere Aufgabe sehen wir darin, diese Zusammenhänge transparent zu machen, betriebliche Anforderungen in räumliche Lösungen zu übersetzen und realistische Entwicklungsoptionen aufzuzeigen. So entstehen Entscheidungsgrundlagen, die helfen, Risiken zu reduzieren – und das richtige Timing zu finden.

BEISPIELE FÜR TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN MONATE:

Bad Urach Verkauf einer Produktionshalle mit Büro an die Firma MKG Tec GmbH

Vermietung einer Büro- und Lagerfläche an einen Versandhandel für Textilprodukte

Vermietung einer Ladenfläche an die Kampfsport Akademie



Bodelshausen Vermietung einer Produktionshalle an die Saro GmbH



Ofterdingen Vermietung einer 1.000 m² Lagerhalle

Pliezhausen Verkauf eines Bürogebäudes an ein Architekturbüro



Reutlingen Vermietung eines Ladenlokals an die Village Bar

Vermietung einer Bürofläche an eine Kosmetikerin

Vermietung einer Büroetage an die Creditreform

Vermietung eines Gewerbeareals an einen Autohändler

Vermietung einer Produktionsfläche an eine Firma für Kabelkonfektion

Vermietung einer Büroeinheit an ein Bauunternehmen

Vermietung von zwei Büroflächen an die One Mobility Voltaira GmbH



Rottenburg am Neckar

Verkauf einer Büroeinheit zur Umnutzung in eine Wohnung

Sulz am Neckar

Verkauf einer Industriehalle an Sülzle Stahlpartner GmbH



Verkauf einer Büroeinheit zur Umnutzung in eine Wohnung

Tübingen

Vermietung einer Ladeneinheit an eine Fahrschule

Villingen-Schwenningen

Vermietung einer Bürofläche

NEU IM TEAM

Mit Nele Eger bekommt unser Team tatkräftige Unterstützung in der Planbearbeitung und bei der Aufbereitung von Gebäudedaten für die Vermarktung. Als gelernte Bauzeichnerin bringt sie nicht nur das nötige Fachwissen mit, sondern auch ein gutes Gespür für Details und die Anforderungen einer ansprechenden Präsentation.



Nele Eger

Was Nele an ihrer Arbeit besonders begeistert? Die Vielfalt. Kein Objekt ist wie das andere. Genau das macht für sie den Reiz aus – und sorgt dafür, dass es nie langweilig wird.

Auch abseits des Schreibtischs ist Nele voller Energie: Seit ihrer Kindheit steht sie leidenschaftlich auf dem Fußballplatz und ist fest im Vereinsleben verankert. Seit rund zwei Jahren ist sie außerdem als Schiedsrichterin im Einsatz und behält auch in hitzigen Situationen einen kühlen Kopf. Wenn sie nicht gerade pfeift oder selbst spielt, verbringt sie ihre Zeit gerne mit Freunden und Familie.

Auf uns aufmerksam geworden ist Nele durch eine Kollegin – und nach dem ersten Kennenlernen war schnell klar: Das passt. Umso mehr freuen wir uns, sie im Team zu haben und gemeinsam durchzustarten.

Mit Steffen Menacher gewinnt unser Team einen echten Reutlinger. Hier geboren, aufgewachsen und bis heute eng mit der Region verbunden. Sein Weg führte ihn von der Ausbildung zum Immobilienkaufmann über ein Studium der Stadtplanung in die Praxis der Immobilienwelt – eine Verbindung aus Theorie und Erfahrung, die seine Arbeit prägt.

Seit rund 15 Jahren ist Steffen in der Entwicklung, Vermarktung und Betreuung von Gewerbeimmobilien tätig. Bei uns unterstützt er die Vermittlung und bringt dabei viel Erfahrung und ein feines Gespür für Märkte und Menschen mit. Der Wechsel zur Fiedler war für ihn ein bewusster Schritt, um neue Perspektiven zu gewinnen und den Blick auch über den Reutlinger Tellerrand hinaus zu richten.



Steffen Menacher

Besonders schätzt er den Austausch mit unterschiedlichen Menschen und die Vielfalt der Projekte. Auch im Team fühlt er sich wohl: Als langjähriger Fußballer bringt er Teamgeist mit und bleibt dem Sport als VfB-Dauerkartenbesitzer verbunden. In seiner Freizeit reist er gerne mit seiner Freundin, entdeckt neue Orte und sammelt Eindrücke. Außerdem interessiert er sich für Architektur, gutes Essen und Museumsbesuche.



SKV Eningen

GEMEINSAM STARK:

wir sind stolzer Partner
des Sport- und Kulturvereins Eningen 1889 e.V.

Teamgeist, Leidenschaft und Zusammenhalt sind Werte, die nicht nur in unserem Unternehmen eine zentrale Rolle spielen, sondern auch die Arbeit des SKV Eningen prägen. Unter dem Motto „Gemeinsam stark“ engagiert sich der Verein seit Jahrzehnten mit viel Herzblut für den Mädchen- und Frauenfußball und bietet jeder Spielerin ein Zuhause, in dem sie unterstützt wird, Freude am Spiel erlebt und lernt, selbstbewusst ihren eigenen Weg zu gehen.

Dieses Engagement möchten wir unterstützen: Seit diesem Jahr sind wir Silber-Partner des Sport- und Kulturvereins Eningen und freuen uns darauf, gemeinsam die Zukunft des Mädchen- und Frauenfußballs zu gestalten.



LEKTÜRE DIGITAL? HIER!

Dieses Magazin stellen wir Ihnen auch auf unserer Website bereit. Dort können Sie sich anmelden, um die neueste Ausgabe künftig regelmäßig in digitaler Version zu erhalten.



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

Impressum
Text & Bild:
Redaktion:
Gestaltung:

FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH
Hannah Breuning
kc-design, Stefan Beuter

Druck: Fink GmbH
Auflage-Print: 20.200
Auflage-Digital: ca. 19.000



STARKE RÄUME FÜR STARKE UNTERNEHMEN

FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH

Aspenhastraße 19 | 72770 Reutlingen

T: 07121 2686-50

mail@fiedlergewerbeimmo.de

www.fiedlergewerbeimmo.de

