

April 2025
www.fiedlergewerbeimmo.de



RAUM FÜR UNTERNEHMEN

Immobilien-Informationen aus der Region

THEMA

Gewerbeimmobilien im Umbruch

Strategien für unsichere Zeiten



→
→
→
→

WIE GEHT ES WEITER?

Der Gewerbeimmobilienmarkt präsentiert sich aktuell facettenreich: Wir befinden uns in einer Phase der Zurückhaltung und zugleich der Neuorientierung – inmitten einer Polykrise, die Unternehmen, Investoren und Eigentümer vor neue Herausforderungen stellt. Doch wo die Unsicherheit wächst, eröffnen sich auch neue Chancen.

Während die Gesamtzahl der Anfragen zurückgeht, treffen wir auf Interessenten mit konkreten Absichten. Insbesondere klassische Industriezweige wie der Metall- und Maschinenbau agieren gegenwärtig zurückhaltend – eine nachvollziehbare Reaktion auf das gesamtwirtschaftliche Umfeld. Die steigende Zahl an Insolvenzen prägt das Wirtschaftsgeschehen und sorgt für Verunsicherung. Gleichzeitig verändert sich der Markt: Wer heute investiert, tut dies gezielt und mit klarer Strategie.

Viele Entscheider setzen derzeit auf Konsolidierung statt auf Expansion.

Dennoch – oder gerade deshalb – zeigt sich eine bemerkenswerte Dynamik.

Das Angebot an gewerblichen Mietflächen wächst weiter, während die Nachfrage nach Kaufobjekten hoch bleibt. Flexibilität ist gefragt, denn die bisherigen Marktmechanismen verschieben sich.

Der Neubausektor tritt angesichts der aktuellen Baukosten und Finanzierungsbedingungen in den Hintergrund. Kaufwillige suchen verstärkt nach alternativen Lösungen. Eine deutliche Präferenz für Bestandsimmobilien zeichnet sich ab. Umnutzung, Sanierung und nachhaltige Konzepte gewinnen an Bedeutung. Einige Investitionen lohnen sich aber nur dank entsprechender Förderprogramme, deren Fortführung ungewiss ist.

Die Zeiten bleiben herausfordernd – das spüren wir alle. Sie erfordern von allen Marktakteuren erhöhte Aufmerksamkeit und strategisches Handeln. Doch gerade in anspruchsvollen Situationen entstehen neue Geschäftsmodelle, innovative Nutzungskonzepte und langfristig tragfähige Lösungen – vorausgesetzt, die Rahmenbedingungen stimmen. Resilienz, Wandlungsfähigkeit und die Bereitschaft, gewohnte Pfade zu verlassen, erweisen sich jetzt als entscheidende Erfolgsfaktoren. Wer offen für neue Ansätze ist, kann auch in unsicheren Phasen Potenziale erkennen – und die Zukunft aktiv mitgestalten.


Johannes Fiedler


Jannis Rotar

GEWERBEIMMOBILIEN IM UMBRUCH

BRACHLIEGENDE FLÄCHEN MARKTGERECHT REAKTIVIEREN



Technologische und gesellschaftliche Veränderungen prägen unsere Lebenswelten. Sie bestimmen wie und wo Menschen leben, arbeiten und ihre Freizeit verbringen. Sie stellen traditionelle Anforderungen an den gebauten Raum in Frage. Während einige Bautypen ihren ursprünglichen Zwecken dienen und bis heute den Ansprüchen gerecht werden, kämpfen andere zunehmend mit Leerstand.

Hiervon sind vor allem Gewerbeimmobilien betroffen. Von der leerstehenden Ladeneinheit bis zum verwaisten Produktionsstandort: Das Spektrum an nicht mehr benötigten Gewerbeimmobilien ist breit. Die Herausforderung besteht nun darin, diese brachliegenden Flächen neu zu denken, zu reaktivieren und sie wieder einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen.

Entscheidend ist es, zunächst in eine gründliche Analyse zu investieren:

Welche Potenziale bietet das Gebäude?

Wie lassen sich diese mit den Anforderungen von potenziellen Nutzern vereinbaren?

In einigen Fällen ist es sinnvoll eine Aufteilung des Gebäudes vorzunehmen. Bei mehreren Nutzern streut sich auch das Leerstands-Risiko. Allerdings sind hierfür Investitionen nötig. Separate Zugänge, getrennte Versorgungseinheiten und eine brand-schutztechnische Ertüchtigung schlagen zu Buche.

Moderne Flächen, eine zukunftssichere Gebäudetechnik, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine günstige Flächenaufteilung sind für Nutzer oft entscheidend. Entsprechende Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen können die Attraktivität und den Wert der Immobilie erheblich steigern und eine breitere Zielgruppe ansprechen.

Die aktuelle Marktsituation bietet Chancen für den Bestand: Angesichts hoher Baukosten werden Neubauprojekte derzeit kaum nachgefragt. Die Umnutzung und Sanierung bestehender Flächen erweist sich häufig als wirtschaftlich sinnvollere Alternative, auch aufgrund entsprechender Förderprogramme, die die Investitionskosten spürbar reduzieren. Zusätzlich können Investoren von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.

Zwischen der theoretischen Möglichkeit einer Umnutzung und ihrer praktischen Umsetzung liegen oft komplexe bauliche, rechtliche und wirtschaftliche Hürden. Die Neunutzung von brachliegenden Gewerbeflächen erfordert Kreativität und ein tiefes Verständnis für den lokalen Markt. Durch Umnutzungskonzepte, Nachhaltigkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten lassen sich oft attraktive Lösungen finden, die für Eigentümer und Nutzer langfristig von Vorteil sind.

Der nachhaltige Erfolg dieser Projekte fußt wesentlich auf zwei Säulen: der Gewinnung treuer Nutzer sowie der Bereitschaft der Eigentümer, durch zukunftsweisende Investitionen ihre Immobilien zeitgemäß weiterzuentwickeln.

NEUE WEGE FÜR NEUE ZEITEN

Navigieren zwischen Krise und Wandel

„Wo unsere Auftraggeber stehen, wenn sie zu uns kommen, ist ganz unterschiedlich. In jedem Fall verstehen wir uns als strategischer Partner und loten gemeinsam die Möglichkeiten aus.“
Johannes Fiedler



Das aktuelle Krisengeschehen führt zu Unsicherheiten und wirkt sich auf die Nutzung, den Erwerb und die Veräußerung von Gewerbeimmobilien aus. Unternehmen überdenken ihre Standortstrategien, Investoren suchen neue Finanzierungswege und Konzepte. Umnutzung und flexible Mietmodelle gewinnen an Bedeutung.

- Unternehmen entwickeln Strategien zur Erhöhung ihrer Widerstandsfähigkeit, investieren in nachhaltige Technologien, diversifizieren Geschäftsmodelle und verbessern die betriebliche Effizienz.
- Viele Unternehmen versuchen ihre Betriebskosten zu senken. Die Nachfrage nach flexiblen Mietverträgen und kleineren Büroflächen steigt, während hybride Arbeitsmodelle die Nachfrage nach traditionellen Büroflächen reduzieren.
- Restriktivere Kreditvergabepolitiken der Banken erschweren den Immobilienerwerb. Bei anhaltend hohen Zinsen fordern sie mehr Eigenkapital.
- Betriebe in wirtschaftlicher Schieflage setzen auf Restrukturierung, Gespräche mit Vermietern, den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Immobilien und die Suche nach neuen Finanzierungsmöglichkeiten.

LIQUIDITÄT OHNE STANDORT-VERLUST

Sale-and-lease-back als Finanzierungsstrategie

Sale-and-lease-back ermöglicht Unternehmen mit Immobilieneigentum, Kapital freizusetzen, indem sie ihre Immobilie verkaufen und gleichzeitig zurückerhalten. So können die Räumlichkeiten weiterhin genutzt werden, während das Unternehmen Liquidität für Investitionen oder betriebliche Flexibilität gewinnt. Besonders sinnvoll ist dieses Modell zum Zweck der Bilanzoptimierung, Krisenbewältigung oder bei Unternehmensnachfolgen, bei denen sich der separate Verkauf von Immobilie und operativem Geschäft anbietet. Unternehmen können sich so auf ihre operativen Tätigkeiten konzentrieren und sich von immobilienbezogenen Risiken und Verpflichtungen entlasten.



„Wir haben bereits mehrere Aufträge begleitet, in denen Sale-and-lease-back eine strategisch sinnvolle Lösung für das Unternehmen war.“

Gerhard Fiedler

HOME STATT OFFICE

Gewerbeflächen als Wohnraum?

Der angespannte Wohnungsmarkt verstärkt die Diskussion um neue Wohnkonzepte. Viele leerstehende Büro-, Praxis- oder Ladeneinheiten bieten theoretisch Potenzial für die Entwicklung von Wohnraum, doch baurechtliche Hürden erschweren die Umnutzung. Je nach geplanter Nutzung gelten unterschiedliche gesetzliche Vorgaben – und nicht jede Fläche lässt sich ohne Weiteres in Wohnraum verwandeln.

Eine Umnutzung zu Wohnen liegt nahe, ist aber mit hohen Anforderungen verbunden. Strenge Vorschriften müssen erfüllt werden, darunter Mindeststandards für Wohnraum, Brandschutz und Lärmschutz. Zudem entstehen erhebliche Kosten für Umbauten oder Genehmigungen. Die Situation wird durch die aktuellen Zinsen erschwert. Ob Fördermittel für Wohnbau zukünftig bereitgestellt werden, bleibt ungewiss.

„Wenn im individuellen Fall eine Umnutzung die sinnvollere Alternative darstellt, unterstützen wir unsere Auftraggeber auf dem Weg dorthin.“

Jannis Rotar



WOHNEN AUF ZEIT ALS ALTERNATIVE

Eine pragmatischere Lösung kann die zeitweise Nutzung als Monteurs- oder Ferienapartment sein. Da diese Form der Vermietung als Beherbergungsgewerbe gilt, bleibt sie in vielen Fällen eine gewerbliche Nutzung. Dadurch entfallen oft aufwändige Genehmigungsprozesse.

In den vergangenen Monaten vermittelten wir mehrere leerstehende Flächen erfolgreich an Käufer oder Mieter, die genau diesen Ansatz gewählt haben. Wohnen auf Zeit bietet oft eine flexiblere und kurzfristig profitablere Nutzungsmöglichkeit. Allerdings unterliegen solche Konzepte ebenfalls bestimmten regulatorischen Vorschriften, die je nach Standort variieren.

Achtung: Neben wirtschaftlichen Risiken gibt es auch steuerliche und rechtliche Aspekte, die zu unerwarteten Nachteilen führen können. In Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt existieren zudem Einschränkungen für Kurzzeitvermietungen, um dauerhaften Wohnraum zu schützen. Eine sorgfältige Prüfung der lokalen Rahmenbedingungen ist daher unerlässlich.

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

→ Büro, Lager, Produktion, ca. 4.000 m²



→ Gewerbepark, Entwicklungspotenzial, ca. 2.640 m²

BAD URACH

→ Helle Büroetage, ca. 651 m², teilbar ab ca. 300 m²

→ Büro, Lager, ca. 1.355 m², teilbar ab ca. 600 m²

→ Verkaufsfläche in der Altstadt, ca. 1.060 m²

→ Verkaufsfläche, ca. 2.010 m²

BLUMBERG

→ Produktions-/Lagerhalle, ca. 1.370 m², teilbar ab ca. 205 m²

BODELSHAUSEN

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

BURLADINGEN

→ 2 Logistikhallen, ca. 6.545 m², teilbar ab ca. 1.300 m²

→ Büroräume, ca. 550 m², teilbar ab ca. 50 m²

→ Freilagerfläche, ca. 5.000 m²

DÜRBHEIM

→ Produktions- und Lagerhalle, ca. 4.425 m²

EMPFINGEN

→ Produktions- und Lagerhalle, ca. 489 m²

METZINGEN

→ Lager mit Büro, ca. 262 m²

→ Büro, Ausstellung, ca. 955 m², teilbar ab ca. 170 m²



→ Büro- und Lagergebäude, ca. 1.710 m², teilbar ab ca. 265 m²

MÜNSINGEN

→ Produktionsstandort, ca. 4.955 m²

→ Gewerbegrundstück, 6.021 m²

NEHREN

→ Produktion, Lager, Büro, ca. 1.655 m², teilbar ab ca. 580 m²

NÜRTINGEN

→ Büroeinheit, ca. 245 m²



→ Verkaufs- oder Bürofläche, ca. 820 m²

→ Büro- und Lagerräume, ca. 815 m²

OFFERDINGEN

→ Entwicklungsgrundstück, ca. 5.000 m²

PFULLINGEN

- Produktion, Büro, Lager im EG, ca. 715 m²
- Büro-, Praxis-, Produktionseinheit, ca. 528 m²

PLIEZHAUSEN

- Produktions-/Lagerhalle, ca. 2.410 m², teilbar ab ca. 430 m²
- Büroflächen, ca. 435 m², teilbar ab ca. 150 m²
- Modernes Bürogebäude, ca. 690 m², teilbar ab ca. 169 m²

REUTLINGEN

- Produktions-/Lagerfläche, ca. 1.005 m² (optional 420 m² im OG)
- Projektiertes Bürogebäude, zentrumsnah, ca. 1.910 m², teilbar ab ca. 340 m²
- Produktions- und Lagerhalle, ca. 3.215 m²
- Produktions- und Bürogebäude, ca. 1.925 m²
- Verkehrsgünstige Produktionshalle mit Büro, projektiert, ca. 1.250 m²
- Kaltlagerhalle, ca. 1.010 m²
- Flexible Büroräume und Werk-/Lagerräume, ca. 1.055 m², teilbar ab ca. 485 m²
- Büroeinheiten in der Innenstadt, ca. 101 m², ca. 505 m²



- Verkaufs- und Büroräume, ca. 726 m², teilbar ab ca. 260 m²
- Büroräume im 3. OG, ca. 380 m²
- Büro, leichte Produktion, ca. 1.830 m², teilbar ab ca. 155 m²
- Bürogebäude, freistehend, ca. 1.127 m²
- Bürogebäude, projektiert, ca. 3.375 m², teilbar ab ca. 295 m²



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

- Gewerbegrundstücke in Mark West, 4.483 m²
- Freilagerfläche in Mark West, ca. 1.250 m²

ROTTENBURG AM NECKAR

- Laden, Büro, Café, Erstbezug, ca. 575 m², teilbar ab ca. 170 m²

STUTTGART



- Laden- oder Büroeinheit, ca. 184 m²

SULZ AM NECKAR

- Büroetage, ca. 1.490 m², teilbar ab ca. 410 m²

TÜBINGEN

- Labor/Büro, ca. 810 m², teilbar ab ca. 280 m²



- Büroeinheit, ca. 142 m²
- Laden- oder Büroeinheit, ca. 131 m²

VILLINGEN-SCHWENNINGEN

- Büroetagen, ca. 300 m², teilbar ab ca. 150 m²

WANNWEIL

- Halle mit Büro, modernisiert, ca. 7.500 m², teilbar ab ca. 1.300 m²

WEIL IM SCHÖNBUCH

- Halle mit Wohnung, ca. 620 m²

WILDBERG

- Produktions- und Bürogebäude, ca. 910 m²

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

ÜBER UNSERE ARBEIT

Wie läuft die Transformation eines Gewerbegebäudes in der Praxis ab? Sie stellt Eigentümer, Mieter und Vermittler oft vor komplexe Herausforderungen. Ein konkretes Beispiel hierfür ist das ehemalige Zollern-Alb-Kurier Gebäude in Balingen, das wir im vergangenen Jahr neu positionieren durften.



Auf einer Gesamtfläche von rund 3.000 m² galt es, die ehemaligen Zeitungsredaktions-, Druckerei- und Logistikflächen sinnvoll neuen Nutzungen zuzuführen.

Die Vermietung des Gebäudes als Ganzes erwies sich als schwierig, da das Verhältnis von Büro- zu Hallenflächen nicht den aktuellen Marktanforderungen entsprach. Überproportional viel Büro im Vergleich zur Hallenfläche ist selten gefragt. Daher entwickelten wir frühzeitig eine Strategie der Flächenaufteilung und -vermarktung, um verschiedene potenzielle Nutzer anzusprechen.

Die Voraussetzung, um vermietbare Flächen zu schaffen, war die bauliche Trennung und die Entwicklung eines neuen Brandschutzkonzepts. Für die Planung und Umsetzung holten wir das Architekturbüro Dreher + Horvath mit ins Boot.

Nach intensiven Besichtigungen konnten wir zwei Mieter für das Gebäude finden, somit ist es vollvermietet. Das Landratsamt Zollern-Alb mietete langfristig die ehemaligen Redaktionsräume, während die Firma Rausch Technik, spezialisiert auf Rollstuhlverladesysteme und entsprechende Fahrzeugumbauten, die ehemaligen Druckereiflächen mit produktionsnahen Büros übernahm.

BEISPIELE FÜR TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN MONATE:

Bad Urach:



Vermietung von Büro- und Lagerflächen an die Stadt Bad Urach

Balingen:

Vermietung der ehemaligen TÜV-Prüfstelle an einen Gerüstbauer

Vermietung des ehemaligen Zollern-Alb-Kurier-Gebäudes an den Zollernalbkreis und die Firma Rausch Technik

Dettingen an der Erms:



Vermietung eines ehemaligen Fotostudios an eine Firma für Textil- und Bekleidungsveredelung

Eningen unter Achalm:



Vermietung eines Gewerbegebäudes an Setzer Generalbau

Grafenberg:



Vermietung einer Büroeinheit und einer Produktionshalle an HM Marketing & Promotion

Mössingen:



Vermietung eines Produktionsgebäudes an die Seemann Technische Produkte GmbH

Nehren:

Verkauf einer Halle an einen Handwerksbetrieb

Nürtingen:

Vermietung einer Büroeinheit an den Malteser Hilfsdienst e. V.

Reutlingen:

Vermietung einer Büroeinheit an ein Softwareunternehmen

Verkauf einer Ladeneinheit in der Altstadt zur Umnutzung in eine Wohnung

Stuttgart:

Verkauf eines Gewerbegebäudes an einen Wohnungsbauentwickler

Tuttlingen:

Verkauf eines Wohn- und Geschäftshauses an einen Investor

Wannweil:

Vermietung einer ehemaligen Praxis, die zu einer Ferien-/Monteurwohnung umgenutzt wird



Vermietung von Flächen auf dem Spinnerei-Areal an die Interlab GmbH, an eine Physiotherapie mit Fitnessstudio, an ein Fotostudio sowie an ein Café für Veranstaltungen

AUS DER KATEGORIE ERFREULICHES

RAUM FÜR FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG



TTR-Neubau in der Gerhard-Kindler-Str. 17, Reutlingen

Ende November 2024 war es so weit: Nach 15 Monaten Bauzeit wurde das neue Gebäude im Technologiepark Tübingen-Reutlingen eröffnet.

Mit 11.000 m² Bruttogeschossfläche bietet es Raum für bis zu 15 Unternehmen. Die entstandenen Flächen können flexibel als Büros, elektrotechnische Werkstätten, biotechnologische Labore oder Reinräume genutzt werden. Die Dreher + Fiedler Projektsteuerung koordinierte das Bauvorhaben und überwachte Zeit und Kosten.

Noch mehr Raum für Forschung und Entwicklung entsteht bereits: Die Erdarbeiten für das nächste TTR-Gebäude sind in vollem Gange. Mit einer Fertigstellung ist im Juni 2026 zu rechnen. Wir freuen uns auf viele neue innovative Unternehmen.



FIX VERMIETET

Manchmal geht es ganz schnell. Nach gut einem Monat waren die neuen Mieter – Setzer Generalbau GmbH – für die ehemalige Triumph Bikes & Parts Filiale in Eningen u. A. gefunden.

Glückliche Gesichter bei der Übergabe Mitte Januar. Im Bild: (v. l.) Herr Eisele, Herr Setzer, Herr Dölller (Setzer Generalbau) und Herr Schäfer (Triumph)



Julie Kouraichi

NEU IM TEAM

Julie Kouraichi hat keine Berührungsängste. Genauso aufgeschlossen wie auf Menschen geht sie auf neue Herausforderungen zu. Mit vollem Engagement unterstützt sie unser Team seit Oktober als Immobilienberaterin und betreut inzwischen einige Vermittlungsaufträge.

Weil ihr Versicherungen und Finanzen zu theoretisch waren, schlug sie neue Wege ein und landete in der anspruchsvollen Welt der Immobilien, in der es deutlich praktischer zugeht. Nach ein paar Jahren in der Vermittlung von Wohnimmobilien begeisterte sie sich für die Vielfalt der Gewerbeimmobilien – für uns ein echter Gewinn.

Seit ihrem sechsten Lebensjahr betreibt Julie Team-sport. Sie spielt Fußball und mag das Vereinsleben. Organisation und Kommunikation zählen zu ihren Stärken. Sie verbringt gerne Zeit mit der Familie, in der Natur oder auf Reisen. Wir freuen uns, mit Julie eine starke Teamplayerin bei uns aufgenommen zu haben.



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: FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH

Redaktion: Hannah Breuning

Gestaltung: kc-design, Stefan Beuter

Druck: Sautter GmbH

Auflage: 20.200



STARKE RÄUME FÜR STARKE UNTERNEHMEN

FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH

Aspenhastraße 19 | 72770 Reutlingen

T: 07121 2686-50

mail@fiedlergewerbeimmo.de

www.fiedlergewerbeimmo.de

