



RAUM FÜR UNTERNEHMEN

Immobilien-Informationen aus der Region

THEMA

Die Insolvenz**welle**

und der stille Wert der Immobilie



→ WIE → GEHT ES → WEITER?

- Die wirtschaftliche Lage bleibt für viele regionale Unternehmen herausfordernd. In dieser Phase stehen Risikominimierung, Konsolidierung und strategische Neuausrichtung im Fokus. Weil jede Umbruchphase auch mit veränderten Raumannsprüchen einher geht, ist der Markt für Gewerbeimmobilien ein guter Indikator für diese aktuellen Tendenzen.

Nach dem Neubau-Boom der Niedrigzins-Phase ist das Interesse an Gewerbegrundstücken mittlerweile deutlich zurückgegangen, ohne dass sich dies in fallenden Grundstückspreisen niederschlägt. Wegen der hohen Zins- und Baukosten rechnen sich diese Investitionen nicht mehr. Stark gefragt, aber auch rar sind dagegen Bestandsobjekte in der Preisklasse bis zu einer Million Euro. In diesem Bereich können viele Unternehmen das geforderte Eigenkapital für die Finanzierung noch aufbringen. Bei höherpreisigen Objekten wird es hingegen zunehmend schwierig, eine tragfähige Finanzierung darzustellen.

Auch für größere Gebäude gibt es eine qualifizierte Nachfrage. Da ein Nutzerwechsel immer mit veränderten Funktionsansprüchen verbunden ist, entsprechen die Bestandsgebäude selten den Anforderungen der Interessenten. Deshalb entwickeln wir für diese Fälle ein bauliches und wirtschaftliches Gesamtkonzept. Trotz der notwendigen Umbauten sind angepasste Bestandsobjekte jedoch meist

wirtschaftlicher als ein Neubau. Vermietungen sind in diesen Fällen natürlich nur bei angemessener langer Laufzeit sinnvoll, da die Kosten für die Gebäudeanpassungen bei der Miete berücksichtigt werden müssen. Wir haben für solche Fälle bereits mehrfach passende Mietverträge entwickelt.

Insgesamt geht die Tendenz also in Richtung Bestandsobjekte. Dazu passt, dass in jüngster Zeit auch die Zahl der Angebote gestiegen ist, wozu nicht zuletzt Insolvenzen beitragen, durch die Immobilien frei wurden. Allerdings bleiben die Ansprüche der Unternehmen unverändert hoch. Deshalb ist in jedem Fall eine sorgfältige Eignungsprüfung notwendig, um spätere Enttäuschungen zu vermeiden. Dabei bleiben Immobilien auf der Strecke, die im aktuellen Zustand nicht mehr vermarktbar sind. Hier können gezielte Entwicklungsmaßnahmen dazu beitragen, das brachliegende Potenzial eines Objekts wieder nutzbar zu machen. Wie das konkret aussieht, zeigt exemplarisch die Alte Spinnerei in Wannweil.


Johannes Fiedler


Jannis Rotar



DIE INSOLVENZWELLE UND DER STILLE WERT DER IMMOBILIE

Schon länger war absehbar, dass die aktuelle Krisensituation zu einem Anstieg der Unternehmensinsolvenzen führen würde. Besonders der regionale Mittelstand steht durch gestiegene Energiekosten, höhere Zinsen, Lieferkettenprobleme und sinkender Nachfrage unter großem Druck. Nicht alle können diesem Druck standhalten.

Tatsächlich nehmen die Insolvenzen seit Ende der Corona-Schutzmaßnahmen deutlich zu. Im Jahr 2024 waren es über 22% mehr als im Vorjahr. Da bei fast jeder Insolvenz auch Immobilien betroffen sind, kommen inzwischen vermehrt Insolvenzverwalter auf uns zu, damit wir sie bei der Vermarktung unterstützen.

Muss ein Unternehmen seinen Betrieb einstellen, verlieren die genutzten Immobilien über Nacht ihre Funktion. Dann stoßen die unterschiedlichen Interessen von Insolvenzverwalter, Schuldner und Gläubigern, Banken, Mietern und einigen anderen aufeinander. Insolvenzverwalter wollen meist schnell verkaufen, und nicht wenige liebäugeln deshalb mit einer Zwangsversteigerung. Doch allein die Ankündigung lässt den Wert der Immobilie sofort absacken, denn sie ruft lediglich Schnäppchenjäger auf den Plan. Eigentümer, deren Mieter Insolvenz anmelden, sind nicht nur mit Mietausfällen konfrontiert. Oft ist der „Leerstand“ gar keiner, denn zurück bleiben nicht selten Maschinen, Möbel und andere Hinterlassenschaften, die vor einer Neuvermietung entfernt werden müssen. Das kostet Geld, Zeit und Nerven und erfordert eine enge Abstimmung mit dem Insolvenzverwalter, um die Räumung zu erzwingen und eventuell ein Vermieterpfandrecht durchzusetzen.

Im Interesse aller Beteiligten empfehlen wir deshalb bei „Insolvenzzimmobilien“ ein überlegtes und gut informiertes Vorgehen. Das erfordert zwar einen hohen Abstimmungsbedarf und komplexe Lösungswege, führt aber zu deutlich besseren Ergebnissen. Besonders heute, wo Bestandsgebäude auf gestiegenes Interesse stoßen, ergeben sich dabei gute Erfolgchancen.

Wie unterschiedlich die Aufgabenstellungen sind, wenn Unternehmen in wirtschaftliche Schieflage geraten, zeigen zwei Beispiele auf der nächsten Seite.

Beispiele aus der Praxis

NEUAUSRICHTUNG EINES GEWERBEAREALS



In Sulz am Neckar eröffnet die Marktentwicklung spannende neue Möglichkeiten für ein Betriebsgelände aus dem Bausektor. Zur Verfügung steht ein rund drei Hektar großes Grundstück mit einer modernen Produktionshalle, einem Bürogebäude, einem Wohnhaus und unbebauten Reserveflächen. Diese Immobilien sollen nun bestmöglich vermarktet werden, wobei verschiedene Interessen zu berücksichtigen sind. Da die Chancen auf einen Gesamtverkauf wegen der Größe und der unter-

schiedlichen Bebauung geringer sind, erstellen wir ein Teilungskonzept mit verschiedenen Varianten. Diese lassen sich variabel anpassen und orientieren sich an den Anforderungen potenzieller Nutzer. Bereits jetzt verzeichnen wir eine breite Nachfrage. Zahlreiche Unternehmen haben ihr Interesse bekundet – dieses große Interesse ist jedoch mit gründlichen Entscheidungsprozessen verbunden, die ihre Zeit brauchen.

ZWISCHEN INSOLVENZ UND AUFBRUCH



In Tübingen ging das Vorhaben eines Investors nicht auf, ein rund 1.400 m² großes Wohn- und Geschäftshaus zukunftsfit zu machen und er musste Insolvenz anmelden. Also wurden wir von drei Banken mit dem Verkauf beauftragt. Angesichts der mangelhaften Dokumentation, einem gravierenden Instandhaltungsstau und einem Leerstand von über 50 % ist das keine leichte Aufgabe. Am Anfang stand deshalb die Fleißarbeit, mit Unterstützung des Insolvenzverwalters und der Zwangsverwalterin alle relevanten Informationen zu recherchieren und nachvollziehbar aufzubereiten. Wir suchen sowohl nach einem Investor, der die weitere Sanierung in Angriff nimmt, als auch nach Mietern, um den Leerstand zu überwinden. Dafür ist eine belastbare Datenlage erste Bedingung. Gleichzeitig muss das Vorgehen mit den Zielen der Banken abgeglichen werden.

Von Stuttgart bis zum Bodensee

UNSER AKTIONSRADIUS IM ÜBERBLICK



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. 3.200 m²
- Gewerbepark: ca. 2.640 m²
- Grundstücke: 1.247 m², TF ab 583 m²

BAD URACH

- Büroetage: ca. 650 m², TF ab 300 m²
- 2 Handelsflächen: ca. 1.060 m² | ca. 2.040 m²
- Büro/Praxis: ca. 200 m²



BALINGEN

- Büro: ca. 160 m²

BLUMBERG

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

BODELSHAUSEN

- Produktion/Lager: ca. 1.990 m²



- Büro: ca. 430 m², TF ab 260 m²

BURLADINGEN

- Logistikhallen: ca. 6.545 m², TF ab 1.300 m²
- Büro: ca. 550 m², TF ab 50 m²
- Freilagerfläche: ca. 5.000 m²

DETTINGEN AN DER ERMS

- Produktion/Lager: ca. 590 m²



DOTTERNHAUSEN

- Produktion/Lager: ca. 1.000 m²

DÜRBHEIM

- Produktion/Lager: ca. 4.425 m²

ENINGEN UNTER ACHALM

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



- Bürogebäude: ca. 2.435 m², TF ab 470 m²
- Büroeinheit: ca. 894 m², TF ab 420 m²

METZINGEN

- Büro/Ausstellung: ca. 955 m², TF ab 170 m²
- Büro/Lager: ca. 1.710 m², TF ab 430 m²

MÜNSINGEN

- Gewerbegrundstück: 6.021 m², TF ab 2.800 m²

NÜRTINGEN

- Büro: ca. 938 m²

PLIEZHAUSEN

- Büro: ca. 435 m², TF ab 150 m²
- Bürogebäude: ca. 690 m², TF ab 170 m²

REUTLINGEN

- Produktionsgebäude mit Büro: ca. 1.925 m²
- 2 Produktions-/Lagerhallen: ca. 1.005 m² | ca. 3.215 m²
- Produktion mit Büro/Lager: ca. 550 m², TF ab 270 m²
- 2 Lagerhallen: ca. 800 m² | ca. 1.240 m²
- Büro/leichte Produktion: ca. 1.830 m², TF ab 155 m²
- Bürogebäude, projektiert: ca. 3.375 m², TF ab 295 m²



- Büro-/Werk-/Lagerräume: ca. 280 m² | ca. 1.055 m², TF ab 485 m²
- Mehrere Büroflächen: ab ca. 100 m² bis ca. 645 m² sowie ca. 1.130 m²



- Gastgewerbe: ca. 180 m²
- 3 Gewerbegrundstücke: 1.250 m² | 2.906 m² | 4.483 m²

ROTTENBURG AM NECKAR

- Laden, Büro, Erstbezug, ca. 575 m², TF ab 170 m²
- Produktion/Lager: ca. 1.450 m²
- Büro/Praxis: ca. 155 m²

SULZ AM NECKAR

- Gewerbeareal teilbar: Grundstück ca. 33.000 m², Halle: ca. 3.740 m², Bürogebäude: ca. 840 m²



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

TÜBINGEN

- Renditeobjekt: ca. 1.350 m²



- Laden oder Büro: ca. 130 m²

VILLINGEN-SCHWENNINGEN

- Büroetage: ca. 150 m²

WANNWEIL

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

WILDBERG

- Produktion mit Büro: ca. 910 m²
- Büro: ca. 200 m²



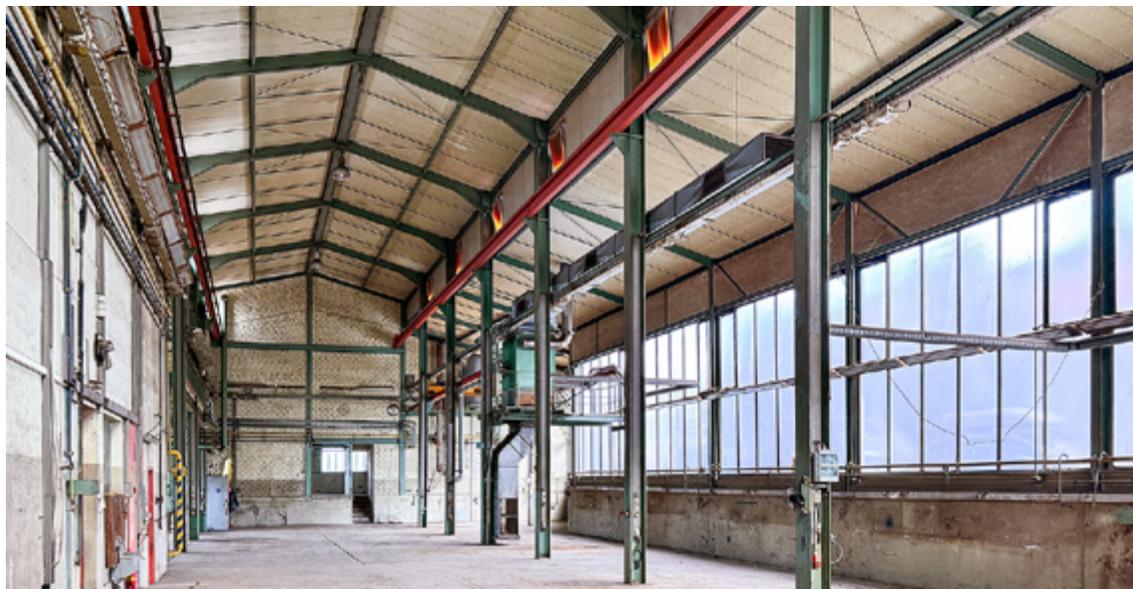
Den aktuellen Stand und weitere Angaben zu den Objekten und Teilflächen finden Sie auf unserer Internetseite.

www.fiedlergewerbeimmo.de/immobilien

Unser Beratungsteam gibt Ihnen gerne persönlich, per Mail oder telefonisch weitere Auskünfte.

objekte@fiedlergewerbeimmo.de

T: 07121 2686-70



FITNESS MACHT IMMOBILIEN FIT

Welche Branchen sich im Aufwind befinden, lässt sich auch an der Nachfrage nach passenden Gewerbeflächen ablesen. In dieser Hinsicht gehören die Fitnessstudios derzeit zu den Spitzenreitern. Nach dem Corona-Einbruch haben sich die Studios erholt und verzeichnen erneut steigende Zahlen. 2024 wurde mit 11,7 Millionen Mitgliedern ein neuer Rekord erreicht – bei 5,8 Milliarden Euro Nettoumsatz. Das Wachstum hält an, viele Betreiber suchen weiterhin neue Standorte.

Generell sind viele Produktionshallen oder leerstehende Handelsflächen für Fitnessstudios geeignet – vorausgesetzt, es gibt ausreichend Parkplätze, die Hallenhöhe stimmt und das Baurecht erlaubt Sport-Nutzung. Meist sind Umbauten nötig, etwa für Umkleiden, Duschen, eventuell Sauna und ein starkes Lüftungssystem. Diese Investitionen werden oft durch höhere Mieten und längere Vertragslaufzeiten abgedeckt.

Die Vermietung an Fitnessstudios bietet Chancen für verwaiste Gewerbeflächen – birgt jedoch das Risiko, dass Kunden in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihre Mitgliedschaften kündigen.

Zudem erweitert sich das Angebot zunehmend in Richtung Gesundheitsvorsorge. Viele Studios kooperieren mit Physiotherapiepraxen – allerdings unter strikten rechtlichen Vorgaben: Gemeinsame Flächennutzung ist nicht erlaubt, beide Bereiche müssen räumlich und organisatorisch getrennt sein.

Wir konnten bereits mehrere Vermietungen an Fitnessstudios realisieren – sowohl für bekannte Franchise-Ketten als auch für individuelle, inhabergeführte Studios.

In Reutlingen wird beispielsweise mit unserer Unterstützung ein in die Jahre gekommenes Produktionsgebäude für ein Franchise-Studio umfassend umgebaut – mit entsprechender Miete.

Auch in die Alte Spinnerei in Wannweil zieht ein Fitnessstudio mit Wellnessbereich ein. Durch den Einbau einer zusätzlichen Decke entstehen rund 1.000 m² Nutzfläche, die im Erdgeschoss für das Studio und im Obergeschoss für eine Physiotherapiepraxis ausgebaut werden. Mieterin ist ein inhabergeführtes Unternehmen, das die Fläche ab nächstem Jahr mit Leben füllen wird.

BEISPIELE FÜR TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN MONATE:

Albstadt Vermietung einer Büroeinheit an einen Pflegedienst

Empfingen Vermietung einer Halle an das Modeunternehmen Thokk Thokk

Lichtenstein



Vermietung von ca. 1.500 m² Lagerfläche

Metzingen Vermietung einer Lagerfläche an Fastenal

Münsingen



Vermietung einer Halle an die ENBW

Nürtingen



Vermietung einer Einzelhandelsfläche an einen Discounter

Pfullingen



Vermietung von zwei Gewerbeeinheiten an die Bruderhaus Diakonie

Reutlingen Verkauf einer Praxiseinheit an einen IT-Dienstleister

Vermietung einer Lagerhalle, die in ein Fitnessstudio und Physiotherapie umgebaut wird

Vermietung eines Hochregallagers an AP Systems



Verkauf einer Halle

Vermietung einer Erweiterungsfläche an die Akademie für Gesundheit und Soziales



Vermietung einer Ladenfläche an einen Hörakustiker und ein Sanitätshaus

Tübingen Vermietung von ehemaligen Laborräumen an 11 Kreative und Kunstschaffende

Vermietung einer Büroeinheit an KreaTec

Villingen-Schwenningen

Vermietung einer Büroeinheit an ein Ingenieurbüro

Weil im Schönbuch

Verkauf einer Halle mit Betriebswohnung

AUS DER KATEGORIE ERFREULICHES

ALTE SPINNEREI WANNWEIL BAUSTART STEHT BEVOR



Man musste schon genau hinschauen, wenn man in der Alten Spinnerei in Wannweil nicht nur bröckelnde Mauern und einsturzgefährdete Dächer sehen wollte. Die Textilproduktion wurde hier bereits 1987 stillgelegt, seitdem dümpelte das Areal vor sich hin und stand weitestgehend leer. Nur im ehemaligen Verwaltungsgebäude hatten mehrere Kunstschaffende ihre Ateliers eingerichtet. Keiner wollte „in diese Bruchbuden“ noch Geld investieren.

Und doch haben wir 2024 die Alte Spinnerei gekauft. Warum? Weil sie starke Potenziale hat: z.B. die gute Lage, eine charakteristische Architektur, Naturnähe und ein Wasserkraftwerk. Daraus lässt sich ein attraktiver Standort entwickeln, darin waren sich alle einig. Die historischen Architekturelemente sollen erhalten bleiben, die Verbindung zur Natur betont und das Wasserkraftwerk für eine günstige Energieversorgung genutzt werden. Gleichzeitig wird es funktional aufgewertet und zeitgemäßen Standards angepasst.

Inzwischen nimmt das Projekt Fahrt auf. Der Gemeinderat hat unser Konzept einstimmig genehmigt. Bei mehreren Gelegenheiten wurde die Bevölkerung über die Pläne informiert. Und auch die ersten Nutzer stehen fest. In das Batteurgebäude wird auf 800 m² ein Vertrieb für Medikamente und medizinische Produkte einziehen. Im ehemaligen Ballenmagazin wurden 910 m² an eine Physio- und Ergotherapie-Praxis mit Fitnessstudio und Wellness vermietet. Und die 1.600 m² des Verwaltungsgebäudes werden sich ein Café mit Veranstaltungsfläche und ein Fotostudio teilen. Sobald die Genehmigung für den Bauantrag vorliegt, fällt der Startschuss für die notwendigen Umbauarbeiten.

Und die Künstler? Für sie haben wir nach intensiver Suche ein ehemaliges Büro- und Laborgebäude in Tübingen-Lustnau gefunden, in das sie zu vergleichbaren Konditionen einziehen konnten. Der neue Standort sprach sich in der Szene schnell herum, weitere Kunstschaffende schlossen sich an. Inzwischen ist das Gebäude mit der schönen Adresse „Ob dem Himmelreich 9“ nahezu vollständig belegt.

WAHL IN DIE VOLLVERSAMMLUNG

Alle fünf Jahre werden die Mitgliedsunternehmen der IHK Reutlingen aufgerufen, eine neue IHK-Vollversammlung zu wählen. Im Frühjahr 2025 war es wieder soweit. Zu den insgesamt 53 Gewählten gehörten erstmals auch Johannes Fiedler, Geschäftsführer von Fiedler Gewerbeimmobilien. Für Jannis Rotar, Geschäftsführer der Dreher + Fiedler Projektsteuerung, ist es bereits die zweite Amtszeit.

Die IHK-Vollversammlung ist das höchste Entscheidungsgremium des IHK-Bezirks, der die Landkreise Reutlingen, Tübingen und Zollernalb umfasst. Sie wählt den IHK-Präsidenten bzw. die Präsidentin, bestimmt die wirtschaftspolitische Ausrichtung der IHK und stellt entscheidende Weichen für die weitere Entwicklung. An die Beschlüsse, die in diesem Unternehmer-Parlament getroffen werden, sind das Präsidium und die Geschäftsführung der IHK gebunden.



Johannes Fiedler und Jannis Rotar

Johannes Fiedler und Jannis Rotar wissen, dass diese Wahl mit einer großen Verantwortung verbunden ist. Gleichzeitig bietet sie die Möglichkeit, eigene Ideen und Anregungen einzubringen und mit den führenden Vertretern der heimischen Wirtschaft zu diskutieren.



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/

Impressum
Text & Bild:
Redaktion:
Gestaltung:

FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH
Hannah Breuning
kc-design, Stefan Beuter

Druck: Sautter GmbH
Auflage-Print: 38.800
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

