



RAUM FÜR UNTERNEHMEN

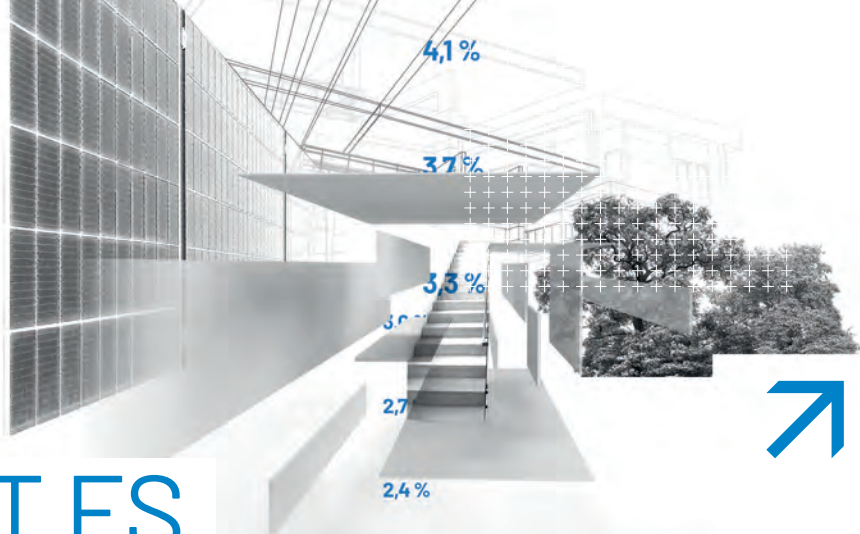
Immobilien-Informationen aus der Region

Engpass Energie

**dreher + horvath
im Aspenpark**

**Freie Gewerbeflächen
in der Region**

→ WIE → GEHT ES → WEITER?



→ Als sich vor einigen Wochen die Zinsen für Immobilienkredite innerhalb von Tagen verdrei- und vervierfachten, sank die Kaufbereitschaft bei Gewerbeimmobilien sofort. Auch im Neubaubereich hielten die Bauherren erstmal den Atem an und rechneten neu. Sie rechnen bis heute.

Ihre Zahlen stimmen pessimistisch, denn zusätzlich treiben Engpässe bei Material und Handwerkerterminen die Baupreise in die Höhe. Viele Projekte verloren über Nacht ihre wirtschaftliche Rechtfertigung. Andere Anlageformen gewinnen an Attraktivität. Dabei bestimmen Kreditzinsen und Preise nicht allein, was auf dem Markt passiert.

Ein Unternehmen mit Raumbedarf kann sich in ungewissen Zeiten vielleicht noch mit Zwischenlösungen behelfen. Langfristig wird es jedoch einen Standortwechsel oder eine Erweiterung angehen müssen.

Ähnliches gilt für Firmen, die nicht mehr so viel Fläche benötigen. Deshalb ist es nur logisch, dass unter den gegebenen Umständen das Interesse an Bestandsgebäuden und der Wunsch nach Mietlösungen wieder zunehmen. Vor allem bei Produktions- und Lagerhallen, aber auch im Bürobereich ist diese Entwicklung bereits spürbar.

Die Ansprüche sind deutlich gestiegen. Ein Gebäude mit schlechter Energiebilanz oder funktionalen Defiziten will sich niemand mehr leisten.

Das bedeutet: Eigentümer von Altgebäuden mit geringer Wiederverwendungsfähigkeit haben ein Problem, das sich über den Preis nicht mehr lösen lässt. In diesen Fällen sehen wir unsere Aufgabe darin, wirtschaftlich sinnvolle und baulich plausible Lösungen zu entwickeln, die eine Immobilie wieder marktfähig machen.

Aus Erfahrung wissen wir, dass dabei individuelle und oft auch neue Wege gegangen werden müssen. Die Voraussetzungen dafür schaffen wir, indem wir unsere Kompetenz mit leistungsfähigen Netzwerkpartnern bündeln.

Zu diesen Partnern zählen die Bauingenieure und Architekten der dreher + horvath GmbH. Durch die bereichernde Zusammenarbeit in einer Bürogemeinschaft und die gemeinsame dreher + fiedler Projektsteuerung GmbH sind wir seit Jahren eng verbunden.

Im Aspenpark – einem Projekt, das die Architekten des Gebäudes in dieser Ausgabe vorstellen – führen wir dies fort.


Gerhard Fiedler


Jannis Rotar


Johannes Fiedler

ENGPASS ENERGIE

Bisher wurde der Energieausweis von den meisten Interessenten eher beiläufig zur Kenntnis genommen, wenn wir ihn bei Besichtigungen präsentierten. In Zukunft werden sie bestimmt aufmerksamer hinschauen, denn die kräftig gestiegenen Kosten für Strom, Öl und Gas machen die Energiebilanz eines Gebäudes zu einem wichtigen Standortkriterium. In der Folge dürften Immobilien, die auf fossile Energieträger angewiesen sind, deutlich an Attraktivität und Wert verlieren.



Diese Entwicklung betrifft natürlich vor allem Bestandsobjekte. Dagegen wird bei den meisten Neubauten schon seit einiger Zeit viel Aufmerksamkeit auf eine nachhaltige Planung mit zeitgemäßen Energiekonzepten gelegt. Für die von uns verantworteten Projekte trifft das durchweg zu.

Im Aspenpark haben wir zum Beispiel eine umfangreiche Photovoltaik-Anlage installiert, die u. a. unsere Wärmepumpe und Lüftungsanlage mit Energie versorgt. Ältere Gebäude diesem Standard anzupassen ist sicherlich schwieriger, aber nicht unmöglich. Für den Büro- und Gewerbepark in Eningen planen wir eine umfangreiche Aufrüstung mit Photovoltaik-Anlagen, die energetische Sanierung wesentlicher Gebäudeteile steht kurz vor der Umsetzung.

Die Informationen des Energieausweis werden nicht ausreichen, wenn in der Immobilienvermittlung jetzt häufiger die Frage nach den energetischen Qualitäten eines Gebäudes gestellt wird. Seine Angaben sind nicht differenziert genug. Bei Gewerbeimmobilien sind die entscheidenden Faktoren stark nutzungsabhängig.

Liegt bereits bei der Datenerfassung von Vermittlungsobjekten der Schwerpunkt auf Aspekten, die für die Energiebilanz relevant sind, können daraus häufig schon zu einem frühen Zeitpunkt Hinweise auf Optimierungsmöglichkeiten abgeleitet werden. Oftmals führen bereits kleine Maßnahmen wie die Isolierung von Heizungsrohren zu spürbaren Einspareffekten.

Energieeffizienz wird zum Wettbewerbsfaktor. Versorgungssicherheit spielt für Unternehmen eine immer wichtigere Rolle. Neue Technologien zur Energie-(Rück-) Gewinnung und -Speicherung kommen vermehrt zum Einsatz.

Wir beobachten diese Entwicklungen und bauen unser Kompetenznetzwerk in diesem Bereich weiter aus, um Eigentümer und Nutzer gezielt bei ihren Bemühungen zu unterstützen, ein wirtschaftliches und ökologisch nachhaltiges Energiemanagement zu betreiben.

dreher + horvath Bauingenieure Architekten



IN NEUEN BÜRORÄUMEN IM ASPENPARK

Nach 17 Monaten Bauzeit haben wir unsere neuen Büroräume im Aspenpark, Mark West, bezogen. Am Übergang zwischen Industrie- und Naturschutzgebiet gelegen, genießen wir alle Vorzüge von perfekter Lage zwischen Reutlingen und Tübingen, fantastischem Ausblick auf die umliegenden Grünflächen, moderner Gebäudetechnik und ansprechender Architektur.



Die Realisierung dieses Objekts in den momentan sehr anspruchsvollen Zeiten begreifen wir als besondere Herausforderung. Eine termingerechte Umsetzung zu garantieren und dabei die gesteckten Kostenziele nicht zu verfehlen, gelingt nur durch das perfekte Zusammenspiel aller Projektpartner. Wir pflegen ein gerechtes und aufrichtiges Miteinander mit unseren Partnern und erzielen auf diesem Weg einen positiven und nachhaltigen Projekterfolg.

Realisierungsmaßnahmen vom Neubau ganzer Gebäudekomplexe, Revitalisierung bestehender Industrieareale als auch energetisch und strukturelle Modernisierung von aktiven Gewerbeobjekten bleiben die Herausforderung unserer Zeit.



Unsere Aufgabe besteht darin, verschiedene Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Anforderungsprofilen unter einem Dach mit einer verbindenden Architektursprache zu vereinen. Die Flexibilität und Individualität der einzelnen Bereiche zu bewahren, sind genauso relevant wie die Entscheidungen für die richtigen Materialien, den besonderen Einsatzzweck und dem individuellen Verarbeitungsgrad.

Durch einen authentischen und energieschonenden Materialeinsatz, kombiniert mit moderner Gebäudetechnik, entsteht eine angenehme Atmosphäre für die Nutzer und gleichzeitig ein Arbeitsumfeld, das den Unterschied macht. Arbeitsplätze, die sowohl konzentriertes als auch kommunikatives Arbeiten im Austausch mit Kollegen ermöglichen und dazu noch Rückzugsmöglichkeiten bieten, sind aus unserer Sicht notwendige und erfolgsversprechende Voraussetzungen, die eine zeitgemäße Arbeitswelt auszeichnen. Durch den Neubau Aspenpark sind wir diesem Anspruch ein großes Stück näher gekommen.



Aspenhausstraße 19
72770 Reutlingen

T: 07121 384560
info@dreher-horvath.de

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.

ALBSTADT

- Lagerhalle mit Büro, ca. 1.400 m²

BAD URACH

- Helle Büroetage (+ Lager optional), ca. 651 m², teilbar ab ca. 300 m²
- Lagerfläche mit Büroetage, ca. 1.336 m², teilbar ab ca. 345 m²

BALINGEN



- Produktionsgebäude, ca. 445 m²

BODELSHAUSEN



- Büroräume, ca. 427 m², teilbar ab ca. 230 m²

DIETINGEN

- Renditeobjekt: Hallen, Büro, Freilager, ca. 3.000 m²

DORMETTINGEN

- Büroeinheit, ca. 160 m²

ENINGEN UNTER ACHALM

- Büro-/Praxiseinheit, ca. 60 m²
- Büroeinheit, ca. 460 m²

GOMARINGEN

- Büroräume in Bürogemeinschaft, ca. 65 m²
- Laden/Ausstellung oder Büro, ca. 240 m²

IMMENDINGEN

- Laden, Werkstatt, ca. 135 m²
- 4 Wohnungen, Büro, Laden, ca. 1.151 m²

KUSTERDINGEN

- Produktions- und Bürogebäude, ca. 1.500 m²

NÜRTINGEN



- Produktion/Lager oder Großraumbüro, ca. 830 m²

OFFTERDINGEN



- Produktions-/Lagerhalle im Bau, ca. 980 m²

PFULLINGEN

- Kombi: Lager, Büro, Handel, ca. 1.235 m²

PLIEZHAUSEN

- Büroeinheiten, ca. 1.200 m², teilbar ab ca. 160 m²

REUTLINGEN

- Zentrale Büroeinheit, ca. 101 m²



- Helle Büroräume, ca. 152 m²
- Flexible Büroflächen, ca. 220 m²
- Büroeinheit, ca. 260 m²
- Mehrere Büroeinheiten, ca. 1.000 m², teilbar ab ca. 270 m²
- Büroflächen, ca. 335 m²
- Büro-/Schulungsräume, ca. 345 m² (+ ca. 600 m² Lager optional)
- Büro mit Highspeed-Internet, ca. 380 m²
- Lager, leichte Produktion mit Büro, ca. 945 m²



- Produktions- und Lagerfläche, ca. 1.425 m²
- Geplanter Hallenneubau, ca. 1.550 m²
- Ladeneinheit, ca. 111 m²

ROTTENBURG AM NECKAR



- Halle mit Freilager und Büro, ca. 1.255 m²

SONNENBÜHL

- Produktionsfläche, ca. 350 m²

SULZ AM NECKAR

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

TROCHTELFINGEN

- Büro, Tagung, ca. 370 m², teilbar ab ca. 280 m²

TÜBINGEN

- Flexible Gewerbefläche, ca. 1.555 m², teilbar ab ca. 610 m²
- Gewerbeeinheit im Neubau, ca. 331 m²



- Produktions- und Lagerhalle mit Lackieranlage, ca. 1.760 m²

TUTTLINGEN

- Hochwertige Büros/Ausstellung, ca. 129 m²

VILLINGEN-SCHWENNINGEN

- 3 Büroetagen, ca. 450 m², teilbar ab ca. 150 m²
- Renditeobjekt: Halle, ca. 2.375 m²

Den aktuellen Stand und weitere Angaben zu den Objekten und Teilflächen finden Sie auf unserer Internetseite. Unser Beratungsteam gibt Ihnen gerne persönlich, per Mail oder telefonisch weitere Auskünfte.

ÜBER UNSERE ARBEIT

Während die Anzahl unserer Vermittlungsobjekte und auch der Anteil an Objekten zum Kauf in der Region gestiegen sind, beobachten wir seit einigen Monaten einen leichten Nachfrage-Rückgang. Interessenten geraten dadurch in eine komfortablere Situation.

Selten passen die Gegebenheiten eines Objekts auf Anhieb genau zu ihren Anforderungen. In der Regel stehen vor dem Einzug Renovierungen oder Umbauten an. Dabei weichen die Einschätzungen und Vorstellungen der verschiedenen Parteien oft voneinander ab.

In einer Arztpraxis in der Reutlinger Stadtmitte konnten wir entsprechend vermitteln, sodass ein Mietverhältnis mit einer vorteilhaften Regelung für Mieter und Vermieter zustande kam.

Eine weitere Praxis vermittelten wir an einen Innenausbau-Betrieb, der die nötige Expertise besitzt, um den Umbau der Einheit in ein kleines Büro mit etwas Lagerfläche und Mitarbeiterwohnungen selbst vorzunehmen.

Bei der Vermietung einer Büroeinheit im Industriegebiet In Laisen sollten die Umbaumaßnahmen möglichst gering gehalten werden. Für den Mieter – ein IT-Unternehmen – war eine Nachrüstung der Kommunikationsverkabelung Voraussetzung. Er fand selbstständig eine Lösung, um die neue Verkabelung in die bestehende Infrastruktur zu integrieren. Mieter und Vermieter teilen sich nun die Investitionskosten.

Auch bei Kaufobjekten haben wir es häufig mit besonderen Umständen zu tun. Für eine Produktions- und Lagerhalle, die in Albstadt zum Verkauf steht, erreichten uns zahlreiche Anfragen. Jedoch war die vorhandene Stromversorgung für die Produktionsbetriebe der bisherigen Kaufinteressenten

nicht ausreichend. Eine Nachrüstung wäre zu aufwändig gewesen. Zum Bedarf eines Logistikunternehmens, das kurzfristig für einen Kunden Lagerflächen benötigte, passte die Einheit allerdings ideal. Von einer flexiblen Projektvermietung profitieren nun beide Seiten. Für den Mieter auf Zeit ist ein konkretes Raumproblem gelöst. Während wir weiter nach einem geeigneten Käufer suchen, können die Leerstandskosten für unseren Auftraggeber so gering wie möglich gehalten werden.

Die speziellen Gegebenheiten einer Halle mit Büro in Reutlingen Mark-West machten die ehemalige Chemie-Produktion für potenzielle Nutzer nicht ohne weiteres nutzbar. Ein Umbau oder ein Teilabriss wären unwirtschaftlich gewesen. Beim neuen Eigentümer handelt es sich um ein Unternehmen, das auf derartige Fälle spezialisiert ist und das Grundstück entsprechend verwerten wird.

Auch für den Verkauf einer Werkstatthalle aus dem 19. Jahrhundert in Pfullingen konnten wir eine passende Lösung finden. Das knapp 1.000 Quadratmeter große Backsteingebäude steht auf einem ehemaligen Fabrikgelände. Bei der Teilung des Grundstücks in der Vergangenheit wurden Dienstbarkeiten, Wege- und Leitungsrechte im Grundbuch geregelt.

Diverse Einrichtungen nutzten die Nachbarn gemeinsam. Durch den Verkauf wurden zwei Teilgrundstücke wieder vereint und die komplexe Situation vereinfacht.

BEISPIELE FÜR TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN MONATE:

Albstadt:



Projektvermietung einer Halle
an ein Logistik-Unternehmen

Eningen u.A.: Vermietung einer Bürofläche an
eine Behörde

Vermietung einer Büro- und
Produktionsfläche an ein
Technologie-Unternehmen

Pfullingen:



Verkauf einer Werkstatt-Halle
mit Betriebswohnung

Reutlingen:



Vermietung einer Büroetage an
ein IT-Unternehmen



Vermietung einer Praxis an einen
Augenarzt

Vermietung einer Büroeinheit mit
Wohnung an einen Raumgestalter



Verkauf einer Produktions- und
Lagerhalle mit Bürogebäude

AUS DER KATEGORIE ERFREULICHES

VORHER/NACHHER

Ein paar Monate nachdem wir eine Werkstatthalle mit Büro in der Reutlinger Markwiesenstraße an die aet Autoersatzteile GmbH vermittelt hatten, waren wir zu Besuch. Inzwischen hat sich einiges getan. In der ehemaligen Gießerei-Halle ist ein modernes Kalibrier- und Diagnose-Center entstanden. Unter dem Motto „aet hilft Werkstatt“ werden im neuen Check Point anspruchsvolle Diagnoseleistungen, Wartungs- und Reparaturarbeiten für gewerbliche Kunden aus der KFZ-Branche durchgeführt. In der integrierten „Wissenswerkstatt“ werden qualifizierte Seminare und Trainings rund ums Auto angeboten.

Vorher



Nachher



WANDEL AUF DEN DÄCHERN

Von der Straße aus ist oft nicht einsehbar, was sich alles auf Flachdächern versteckt: Begrünung, Kiesel oder Technik?

Wenn wir Aufnahmen mit der Drohne machen, lüftet sich dieses Geheimnis. In letzter Zeit nehmen wir mit Freude wahr, dass die Zahl der Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen zunimmt.

Ökonomische und ökologische Motive bewegen viele Unternehmen dazu, ihre Bestandsimmobilie entsprechend aufzuwerten. Die unlängst eingeführte „Solar-Pflicht“ für Gewerbe-Neubauten wird diese Entwicklung weiter vorantreiben.



NEU IM TEAM

Wenn um uns herum alles in Bewegung ist, können wir nicht stillstehen. In den letzten Monaten haben wir unser Team neu sortiert und vergrößert. Zwei neue Mitarbeiterinnen sind zu uns gestoßen, die uns auf unterschiedliche Weise ergänzen.



MEIKE DÖRMER

Meike Dörmer hat eine Ausbildung als Einzelhandels-Kauffrau absolviert, doch das, womit sie unser Team bereichert, kann man nicht lernen: die Freude am Umgang mit unterschiedlichen Menschen, ein respektvolles Interesse an deren individuellen Problemstellungen und den Spaß am Organisieren. Mit ihr haben wir eine weitere Assistentin für unser Vermarktungsteam gewonnen. Selbst in stressigen Situationen verliert sie nicht ihre natürliche Freundlichkeit und ist deshalb die ideale Unterstützung bei der Bewältigung unserer täglichen Herausforderungen.

So viel Geduld und Gelassenheit sind eigentlich kein Wunder bei jemandem, der es schafft, zu Hause einen „Dschungel“ aus über 60 Zimmerpflanzen gedeihen zu lassen. Diese Passion kommt auch uns zugute, denn ihr verdanken wir die Auswahl und Pflege unserer Pflanzen im Büro.

Man fragt sich nur, wer sich um die vielen Pflanzen kümmert, wenn sie untertaucht: Seit sie ihren Tauchschein hat, zieht es sie nämlich noch häufiger ans Meer. Auch an Land geht sie beim Wandern und Spazieren gerne auf Entdeckungstour in der Natur.



HANNAH BREUNINGER

Auf einem ganz anderen Aufgabenfeld ist Hannah Breuninger unterwegs. Ihr Interesse richtet sich auf Gebäude und ihre Darstellung. In Heidelberg und Valencia hat sie das Studium der Kunstgeschichte absolviert und schon dort den Schwerpunkt auf Architekturthemen und Bauforschung gelegt. Gute Architekturfotografie kann sie begeistern. Da sie den Funktionswandel von Gebäuden besonders spannend findet, hat sie bei uns schnell ihre Vorliebe für die Objektaufnahme entdeckt. Dass es dabei um konkrete Fakten geht, kommt ihr sehr entgegen – Ungenauigkeiten mag sie nämlich gar nicht.

Als Teamassistentin unterstützt sie insbesondere den Kommunikationsbereich. Zu ihren Aufgaben gehört neben der Aufbereitung von Gebäudeinformationen deren Präsentation in den verschiedenen Medien. Auch das ist für sie kein Neuland. Wie visuelle Kommunikation funktioniert, hat sie in ihrem Studium schließlich ausführlich erfahren.

In ihrer Freizeit mag sie eher „kontemplative“ Aktivitäten. Gefragt, was darunter zu verstehen ist, zählt sie auf: der regelmäßige Gang auf die Achalm, segeln in ruhigeren Gewässern, reisen – und neuerdings auch das Stand-up-Paddeln.

Impressum

Bild & Text: FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH
dreher + horvath GmbH
dreher + fiedler GmbH

Gestaltung: kc-design, Stefan Beuter

Druck: Druckerei Tauss GmbH

Auflage: 20.200



STARKE RÄUME FÜR STARKE UNTERNEHMEN

FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH

Aspenhaustraße 19 | 72770 Reutlingen

T: 07121 2686-50

mail@fiedlergewerbeimmo.de

www.fiedlergewerbeimmo.de

