

Oktober 2024  
www.fiedlergewerbeimmo.de



# RAUM FÜR UNTERNEHMEN

Immobilien-Informationen aus der Region

THEMA

## Nachhaltige Perspektiven

Zukunftsfähige Gewerbeimmobilien



# → WIE → GEHT ES → WEITER?

- Gebäude nachhaltig zu gestalten und zu betreiben ist für die Immobilienbranche das Gebot der Stunde. Dazu wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Regelwerke und Zertifizierungen eingeführt.**
- **Gesetzliche Vorgaben nehmen Eigentümer und Organisationen zunehmend in die Pflicht: Immobilien müssen zukunftsfähig werden.**

Die Klimaziele der Vereinten Nationen können nur erreicht werden, wenn die Menschheit künftig deutlich weniger Treibhausgase produziert. So weit, so klar. Dekarbonisierung ist die Devise. Immobilien und Unternehmen spielen dabei zentrale Rollen. Für beide ist Klimaschutz längst wettbewerbsrelevant. Wieviel eine Immobilie wert ist, hängt nicht zuletzt von ihrer Klimawirkung ab, und Kreditinstitute berücksichtigen Nachhaltigkeitsfaktoren bei der Risikobewertung.

Mitarbeitende, Kunden, Partner und Investoren erwarten nachhaltiges Wirtschaften und Handeln. Dadurch rücken auch soziale Aspekte stärker in den Fokus. Authentizität und Haltung sind gefragt. Viele Unternehmen sind sich dessen bewusst, passen ihre Strategie und Kommunikation entsprechend an. Verantwortung hat Konjunktur.

---

*Leerstand, in die Jahre gekommener Bestand und Brachen – Die heterogene Welt der Gewerbeimmobilien steht vor komplexen Herausforderungen.*

---

Die veränderten Anforderungen an Immobilien beschäftigen Unternehmen aller Branchen und Größen – insbesondere in Bezug auf ältere Gebäude. Während Einigkeit über die Richtung herrscht, wird über Wege und Ziele rege diskutiert. Neben vielfältigen Lösungsansätzen gibt es jede Menge Hürden und offene Fragen. Auf der Suche nach Antworten bewegen sich die Verantwortlichen im Spannungsfeld zwischen Möglichkeit und Wirtschaftlichkeit.

Davon erzählt auch unser neues, ambitioniertes Revitalisierungsprojekt in Wannweil, das wir in dieser Ausgabe vorstellen. Wir sprechen außerdem über Entwicklungen, die wir beobachten. Den roten Faden bildet die Frage, welchen Beitrag Immobilien für die Zukunft leisten können und müssen.

  
Johannes Fiedler

  
Jannis Rotar



# ZUKUNFTSFÄHIGE GEWERBEIMMOBILIEN

**Bekannterweise ist der Bausektor für die Erreichung internationaler Klimaziele ein wichtiger Faktor. Der wachsende politische Handlungsdruck verändert auch die Erwartungen an Gewerbeimmobilien, die in Deutschland nahezu die Hälfte der gebäudebezogenen Gesamtemissionen verursachen.<sup>1</sup>**

Immobilien sollen effizienter werden, erneuerbare Energieträger nutzen und zum Ausbau nachhaltiger Mobilitätslösungen beitragen. Die in diesem Jahr in Kraft getretene EU-Gebäuderichtlinie und die Novelle zum Gebäudeenergiegesetz forcieren das, indem sie Eigentümer und Immobilienbranche mit strengeren Umweltauflagen konfrontieren.

Durch den verpflichtenden Einsatz von Photovoltaik oder das Verbot fossiler Brennstoffe für Neubauten etabliert sich schrittweise ein neuer Standard. Diverse Vorschriften regeln, wer was bis wann umstellen, nachrüsten oder modernisieren muss. Je nach Gebäudetyp und -größe treten die Bestimmungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten in Kraft und gelten „sofern wirtschaftlich, technisch und funktionell machbar“.

Gewerbeimmobilien sind im Idealfall hochfunktionale und effiziente Arbeitsorte, die möglichst wenig Ressourcen beanspruchen. Ihre Treibhausgas-Bilanz ist inzwischen entscheidender Faktor für

Ausschreibungen und Bewertungen. Zur Beurteilung ihrer „Nachhaltigkeits-Performance“ sollen Zertifizierungssysteme mit unterschiedlichen Zielsetzungen dienen. Die Bandbreite an Kriterien ist groß, die Verwirrung ebenfalls. Was dies in der Praxis bedeutet, ist im Einzelnen oft noch nicht klar.

---

*In hohem Tempo verändern neue Technologien und Konzepte die Positionen der Akteure am Markt und damit auch die Rolle der Immobilie, die mehr zu leisten vermag.*

---

Das Gebäude der Zukunft ist grün und intelligent. Es erzeugt und speichert nicht nur Energie, sondern auch Informationen. Als Teil eines Netzwerks tauscht es Daten aus, prognostiziert und leitet Maßnahmen ein. Voll automatisiert gewährleistet es Sicherheit, Effizienz und Komfort, zum Beispiel durch optimales Raumklima, das Gesundheit, Konzentration und Wohlbefinden fördert.

Die Immobilie stiftet in dieser Vision vielerlei Mehrwerte für Eigentümer, Nutzer und Klima. In der Realität sind wir davon noch ein Stück entfernt. Dennoch zeigt sich, dass Gebäude immer mehr leisten können, weil sie müssen. Auf der Zukunfts-Bühne rücken sie stärker ins Rampenlicht.

<sup>1</sup> Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF): Studie „Klimafreundliche Gewerbeimmobilien: Gebäudeeigentümer, Investitionsprozesse und neue Tools für mehr Investitionen in Klimaschutz“, Berlin 2017

# ALTE SPINNEREI WANNWEIL NEUE PERSPEKTIVEN

## DAS AREAL

120 Jahre lang war die Alte Spinnerei Wannweils größter Arbeitgeber. Zeitweise arbeiteten bis zu 400 Menschen dort. Der Gebäudebestand stammt überwiegend aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert. 1987 wurde schließlich die Textilproduktion stillgelegt. Es folgten verschiedene Zwischennutzungen, die Entwicklung des Wohngebiets und der Bau des Supermarkts. Doch in einem Großteil der einstigen Textilfabrik wurden die Staubschichten immer dicker.

## ENERGETISCHE POTENZIALE NUTZEN

Für das gesamte Areal streben wir ein übergreifendes Energiekonzept mit CO<sub>2</sub>-neutralem Gebäudebetrieb an. Die Wärmeversorgung der Gebäude wird zentral über wasserbasierte Wärmepumpen erfolgen. Ein Mix aus Solarstrom und Wasserkraft liefert hierfür die Energie.

Seit 1994 ist das Wasserkraftwerk wieder in Betrieb. Es wird für die kommenden Jahrzehnte und den Naturschutz fit gemacht. Im Jahr liefert es rund 700.000 kWh grundlastfähigen Strom. Nach der Sanierung werden die Dächer mit PV-Anlagen aufgerüstet, die weitere 700.000 kWh im Jahr liefern werden.

## SUBSTANZ WAHREN

Der Charme der historischen Gebäude soll gewahrt bleiben. Besonders die Gründerzeitfassaden haben sich zu einem Markenzeichen entwickelt. Sie bleiben bestehen.

Bei der anstehenden Sanierung gilt: Wo es möglich und sinnvoll ist, werden wir die Substanz erhalten.



**Vor 37 Jahren wurde in der Alten Spinnerei die Produktion eingestellt. Wir haben das historische Areal erworben, um ihm neues Leben einzuhauchen. Die Gebäude werden umfassend saniert, damit ein attraktives Angebot für künftige Nutzer entsteht. Planungen und Nutzersuche laufen bereits.**

### **STANDORTQUALITÄT**

Gesäumt wird das Areal von der Echaz, einem Kanal und zahlreichen Feldern und Wiesen. Durch die ruhige und idyllische Lage inmitten von Bäumen, Grün und Wasser erfüllt es die Voraussetzungen für eine hohe Aufenthaltsqualität. Diese gilt es wieder erlebbar zu machen. Damit dem nichts im Weg steht – oder eher gesagt „parkt“ – soll das Areal weitgehend verkehrsberuhigt bleiben.

### **ZUKÜNFTIGE NUTZUNG**

Die Büro- und Hallenflächen bieten Raum für Unternehmen unterschiedlicher Branchen mit bis zu 200 Beschäftigten. Die bisherige Nachfrage kam aus den Bereichen Lifesciences, Kreativwirtschaft, Medizintechnik- und Handel.

Um Räume zu schaffen, die den Anforderungen der Nutzer auch in Zukunft gerecht werden, erfolgt neben der Grundsanierung auch ein funktionaler Umbau der großen Halle.

### **ATELIERS**

Ab 1990 entstanden im ehemaligen Verwaltungsgebäude Kunst-Ateliers. Mittlerweile arbeiten dort zehn Kunstschaffende in den Bereichen Malerei, Grafik, Druck, Fotografie, Plastik und Installation. Wir setzen uns dafür ein, dass die Ateliers auch weiterhin auf dem Areal bleiben.

# 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-PFEFFINGEN

→ Industriepark, ca. 2.275 m<sup>2</sup>

## 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>
- Büro, Lager, ca. 1.355 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 600 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche, ca. 2.010 m<sup>2</sup>

## BALINGEN

→ Bürogebäude mit Halle, ca. 3.054 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 500 m<sup>2</sup>



→ Halle mit Büro, ca. 410 m<sup>2</sup> und Freilagerfläche, ca. 2.344 m<sup>2</sup>

## BLUMBERG

→ Produktions- und Lagerhalle, ca. 1.370 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 205 m<sup>2</sup>

## BODELSHAUSEN

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

## BURLADINGEN

→ Büroräume, ca. 620 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 50 m<sup>2</sup>



- 2 Logistikhallen, ca. 6.615 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 1.300 m<sup>2</sup>
- Gewerbegrundstück, ca. 5.000 m<sup>2</sup>

## DETTINGEN AN DER ERMS

→ Büro/Ausstellung, ca. 415 m<sup>2</sup>

## EMPFINGEN

→ Produktions- und Lagerhalle, ca. 489 m<sup>2</sup>

## ENGSTINGEN-GROSSENGSTINGEN

→ Wohn- und Geschäftshaus, Wfl. ca. 205 m<sup>2</sup>, Nutzfl. ca. 690 m<sup>2</sup>

## GRAFENBERG

→ Büroetage mit Lager, ca. 330 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 110 m<sup>2</sup>

## LICHTENSTEIN



→ Lagerhalle, ca. 1.820 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 632 m<sup>2</sup>

## MÖSSINGEN

→ Funktionale Halle, ca. 540 m<sup>2</sup>

## MÜNSINGEN

- Produktions- und Bürogebäude, ca. 4.680 m<sup>2</sup>
- Büro, Ausstellung, Verkauf, ca. 1.405 m<sup>2</sup>

## NEHREN

- Produktion, Lager, Büro, ca. 1.655 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 580 m<sup>2</sup>
- Helle Halle/Ausstellung, ca. 265 m<sup>2</sup>

## NÜRTINGEN

- Büroetage, ca. 542 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 365 m<sup>2</sup>
- Handel, Büro, ca. 990 m<sup>2</sup>

## PFULLINGEN

- Büro-, Praxis-, Produktionseinheit, ca. 528 m<sup>2</sup>
- Produktion, Büro, Lager im EG, ca. 715 m<sup>2</sup>

## PLIEZHAUSEN

- Produktions-/Lagerhalle, ca. 2.410 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 1.255 m<sup>2</sup>
- Büro mit Blick ins Grüne, ca. 435 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 150 m<sup>2</sup>
- Bürogebäude, ca. 690 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 169 m<sup>2</sup>

## REUTLINGEN

- Zentrale Büroeinheit, ca. 101 m<sup>2</sup>
- Produktions-/Lagerfläche, ca. 1.005 m<sup>2</sup> (optional 420 m<sup>2</sup> im OG)
- Laden, Café, Büro, Innenstadt, 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>
- Projektiertes Bürogebäude, zentrumsnah, ca. 1.910 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 340 m<sup>2</sup>



- Produktions- und Lagerhalle, ca. 3.215 m<sup>2</sup> (optional mit Reservegrundstück 3.645 m<sup>2</sup>)
- Produktions- und Bürogebäude, ca. 1.925 m<sup>2</sup>
- Verkehrsgünstige Produktionshalle mit Büro, projektiert, ca. 1.250 m<sup>2</sup>
- Büroetagen in der Innenstadt, ca. 505 m<sup>2</sup>
- Moderne Büroräume, ca. 1.055 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 310 m<sup>2</sup>
- Freistehendes Bürogebäude, ca. 1.127 m<sup>2</sup>
- Kalthalle, ca. 690 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 245 m<sup>2</sup>
- Laden mit Büro in der Innenstadt, ca. 590 m<sup>2</sup>

## ROTTENBURG AM NECKAR



- Laden, Büro, Café Erstbezug, ca. 575 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 170 m<sup>2</sup>

## STUTTGART

- Gewerbe- und Wohngebäude, ca. 960 m<sup>2</sup>

## SULZ AM NECKAR

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

## TÜBINGEN

- Labor/Büro, ca. 810 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 280 m<sup>2</sup>
- Büroeinheit 3. OG, ca. 142 m<sup>2</sup>

## TUTTLINGEN

- Wohnhaus mit Gewerbeeinheit und Garten, ca. 300 m<sup>2</sup> (zzgl. Keller)
- Praxis- oder Büroetage, ca. 135 m<sup>2</sup>
- Büro- oder Laborräume, ca. 60 m<sup>2</sup>

## WANNWEIL

- Gründerzeithalle mit Büro, modernisiert, ca. 6.650 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 565 m<sup>2</sup>
- Gründerzeitbüro mit Halle, modernisiert, ca. 1.488 m<sup>2</sup>, teilbar ab ca. 500 m<sup>2</sup>
- Büroeinheit, ca. 56 m<sup>2</sup>

## WILDBERG



- Produktions- und Bürogebäude, ca. 910 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

# ÜBER UNSERE ARBEIT

Die Anzahl der Gewerbeimmobilien-Angebote in der Region blieb in den vergangenen Monaten konstant, während die Nachfrage eher verhalten war. Im zweiten Quartal verzeichneten wir einige Abschlüsse und einen Anstieg an Beauftragungen. Trotz stabiler Marktlage gibt es immer wieder Schwankungen, die Prognosen erschweren. Wir haben unsere Geschäftsführer, Johannes Fiedler (JF) und Jannis Rotar (JR), zu den Entwicklungen befragt.



## Was hat sich seit dem Frühjahr verändert?

**JR:** Der Immobilienmarkt scheint sich aus der Schockstarre des vergangenen Jahrs zu lösen, und die Unternehmer zeigen wieder mehr Mut. Saisonale Schwankungen spielen ebenfalls eine Rolle.

**JF:** Die Abschlüsse im Frühjahr lassen keine eindeutigen Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Entwicklung zu, da sich die meisten Abschlüsse über Wochen, manchmal sogar über Monate anbahnen.

## Sind Gewerbeimmobilien mittlerweile länger auf dem Markt?

**JF:** Nicht grundsätzlich. Manchmal geht es auch recht schnell. Tendenziell ziehen sich Verhandlungen mit größeren Firmen oder Ämtern länger hin, weil mehrere Entscheidungsträger beteiligt sind.

## Was bereitet euch zurzeit Kopfzerbrechen?

**JF:** Ältere Büros, da viele Mieter moderne Flächen bevorzugen.

**JR:** Der Strukturwandel im Einzelhandel. In Zukunft werden weniger Handelsflächen in Innenstadtlage gebraucht.

## Was soll mit den leerstehenden Einzelhandels- und Büroflächen geschehen?

**JR:** Veraltete Büroflächen können unter Umständen modernisiert werden, um sie attraktiv und konkurrenzfähig zu machen. Um für Handelsflächen wirtschaftlich tragfähige Nutzungsperspektiven zu schaffen, sind die entsprechende Nachfrage, planerische, rechtliche und finanzielle Aspekte entscheidend.

## Die Herausforderung wird sein, Gebäude fit für die Zukunft zu machen. Spielt das für die Unternehmen schon eine Rolle?

**JF:** Ja. Für immer mehr Interessenten – ob Start-Up, Mittelstand oder Großkonzern – ist ein klimafreundliches Gebäude die Voraussetzung. Die Bereitschaft wächst diese Gebäude zu schaffen. Tendenz steigend.

## BEISPIELE FÜR TRANSAKTIONEN DER VERGANGENEN MONATE:

**Balingen:**



Verkauf einer Produktionshalle an einen Betrieb für Heizungs- und Klimatechnik

**Eningen u.A.:** Verkauf eines Bürogebäudes an einen Investor

Verkauf einer Untermervilla



Vermietung einer Gewerbeeinheit im BuG-Eningen an Koki Haustechnik

Verkauf einer Gewerbeeinheit, die zur Wohnung umgenutzt wurde

**Grafenberg:**



Vermietung einer Gewerbeeinheit an eine Trachtenschneiderin

**Leinfelden-Echterdingen:**

Verkauf eines Bürogebäudes an KFT-Feuerschutztechnik

**Nürtingen:** Vermietung einer Büroeinheit an einen Personaldienstleister

**Ofterdingen:**



Vermietung einer Halle mit 10 t Kran an eine Maschinenbaufirma

**Reutlingen:** Vermietung einer Bürofläche an eine Fachfirma für Sicherheitstechnik

**Rottenburg a.N.:**

Verkauf einer Werkstatt mit Betriebswohnung an einen Fliesenfachhandel

**Tübingen:**



Verkauf eines Grundstücks

Vermietung einer Büroeinheit mit Labor

**Tuttlingen:** Vermietung der ehemaligen Schlecker-Fläche an eine Firma für Medizinhandel



Vermietung eines Friseursalons

# AUS DER KATEGORIE ERFREULICHES

## LIKE ICE IN THE SUNSHINE

Mitte August war es endlich so weit: Gemeinsam mit unserem Mieter, Viavi Solutions, und Galicium Solar, dem Tübinger PV-Spezialist, konnten wir auf die erfolgreiche Inbetriebnahme der PV-Anlage im Büro- und Gewerbepark in Eningen anstoßen. Passend zur Sonne, gab es für alle Anwesenden ein Eis.

Die 400 Kilowatt-Peak PV-Anlage mit ihren rund 1.000 Modulen auf Dächern und Fassade wird künftig etwa ein Drittel des Strombedarfs von Viavi decken.



v. l. Beyerrt (Viavi Solutions), Rotar (Fiedler), Koethe (Galicium Solar)

## HEIMVORTEIL ERWEITERT

Beim Fußball ist der Heimvorteil klar messbar: Mannschaften erspielen den Großteil ihrer Punkte bei Heimspielen. Auch bei der Vermittlung von Immobilien gibt es einen Heimvorteil, durch die Kenntnis des regionalen Marktes und die Vernetzung mit den Akteuren. In der Regel beschränken wir uns deshalb auf unser Kerngebiet, die Region Neckar-Alb. In Richtung Südwesten vertritt uns seit vielen Jahren Alfons Eberhart als Gebietspartner für die Region Schwarzwald, Baar, Bodensee.



Melissa Moldaschl

Vor kurzem lernten wir Melissa Moldaschl kennen. Gewerbeimmobilien sind für sie ein Heimspiel. Durch die Mitarbeit im elterlichen Family Office ist sie in Göppingen fest verwurzelt und mit der Vermittlung gewerblicher Liegenschaften vertraut. Ein Gespür für die Bedarfe von Unternehmen bringt Melissa aus ihrem BWL-Studium mit. In ihrer Freizeit feuert sie gelegentlich die erste Fußballmannschaft des Göppinger SV an. Wir konnten sie als Gebietspartnerin für die Region um Göppingen, Plochingen und Esslingen gewinnen.

# BEWERBEN? HIER!

Sie interessieren sich für die Welt der Gewerbeimmobilien oder sind bereits Immobilienprofi? Durch Ihre Qualifikation verfügen Sie über entsprechendes Fachwissen und technisches Verständnis?

Wenn Sie zudem ein hohes Maß an Empathie und Engagement mitbringen, passen Sie womöglich sehr gut zu uns. Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung als **Gewerbeimmobilien-Berater (m/w/d)**.

## INFO UND KONTAKT:



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



# 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:** FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH  
**Bild:** FIEDLER Gewerbeimmobilien GmbH  
Hutzenlaub Photograph

**Gestaltung:** kc-design, Stefan Beuter  
**Druck:** Sautter GmbH  
**Auflage:** 20.500



# STARKE RÄUME FÜR STARKE UNTERNEHMEN

**FIEDLER** Gewerbeimmobilien GmbH

Aspenhaustraße 19 | 72770 Reutlingen

T: 07121 2686-50

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

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

