

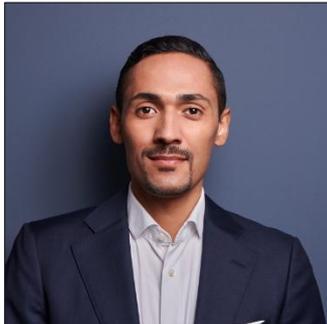
29-25

PB3C News (31. KW)

XXV. Jahrgang, Erscheinungstag: 28.07.2025

KOMMENTAR

Raum für Meister Eder und Co.



Karim Rochdi
Aventos Group

Kleingewerbe wird in den Städten zunehmend verdrängt – nicht nur aus stadtbildprägenden, sondern auch aus immobilienwirtschaftlichen Gründen. Gleichzeitig suchen Projektentwickler und Bestandshalter nach tragfähigen Konzepten, um kleinteilige Flächen effizient und wirtschaftlich zu vermieten. Dr. Karim Rochdi plädiert in seinem Expertenbeitrag für standardisierte, skalierbare Werkstattflächen – und zeigt auf, wie digitale Prozesse und flexible Gebäudestrukturen helfen können, urbane Handwerksnutzungen wieder rentabel zu integrieren.

Sie werden immer rarer – die kleinen Gewerbebetriebe und Werkstätten in den Erdgeschoss und Hinterhöfen der großen Städte. Früher gehörten produzierende Handwerksbetriebe wie Manufakturen, Schreiner oder Schlosser ganz selbstverständlich zum Stadtbild der urbanen Quartiere, auch in den Vierteln mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung. Doch gerade dort sind in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr der kleinen Gewerbeflächen der Nachverdichtung im Wohnungsbau zum Opfer gefallen. Und für viele Kleinbetriebe sind die wenigen verfügbaren Flächen – Ladenlokale im Erdgeschoss beispielsweise – kaum noch bezahlbar.

Doch wo sollen Meister Eder und Co. nun hin? Im gentrifizierten Münchner Lehel gibt es jedenfalls keine Hinterhofwerkstätten mehr. In modernen Gewerbeparks sind die Flächen in der Regel zu groß. Für die meisten Eigentümer würde eine derart kleinteilige Vermietung ihrer Großflächen auch zu viel Aufwand bedeuten. Zudem liegen die Gewerbeparks häufig weit außerhalb am Stadtrand, in einer für einen Kleinbetrieb nicht sonderlich attraktiven, wenig urbanen und schlecht mit dem Nahverkehr erreichbaren Umgebung.

Ein sinnvoller Ausweg ist es, viele Kleinbetriebe auf einer Fläche beziehungsweise in einem Gebäude gemeinsam unterzubringen, in möglichst standardisierten und zugleich flexibel an die jeweiligen Bedürfnisse anpassbaren Einzelwerkstätten. Denkbar wäre das zum Beispiel in einer Art „Werkstatt-Box“. Durch die Skalierung verringert sich für den Vermieter der Aufwand pro vermieteter Einheit, sodass das Modell trotz adäquater Miethöhen rentabel bleibt. Gleichzeitig verringert sich durch die Granularität das Risiko.

Gleichwohl bleibt es natürlich bei einer relativ aufwendigen Vermietung und Verwaltung, zumal man es auf Mieterseite zumeist nicht mit Immobilienprofis zu tun hat. Durch Standardisierung der Flächen sowie Digitalisierung der Prozesse, etwa durch einen digitalen Anmietungsprozess, kann dieser Aufwand substantziell verringert werden.

Bestandsflächen bieten Vorteile

Denkbar sind solche „Werkstatt-Boxen“ natürlich in speziell dafür errichteten Gebäudehüllen, aber auch in geeigneten leerstehenden Bestandsflächen, beispielsweise in Logistikimmobilien. Voraussetzung ist, dass die Gebäude sehr flexibel nutzbar sind und wenig störende Bauteile wie etwa Stützpfeiler aufweisen, um die mit Leichtbau abgetrennten Einheiten so flexibel und so effizient wie möglich auszugestalten. Bestandsflächen haben zudem den Vorteil, dass sie bereits für gewerbliche Nutzungen zugelassen sind – was in urbanen, überwiegend als Wohngebiete genutzten Stadtquartieren keine Selbstverständlichkeit ist.

Für die Gewerbetreibenden hätte solch eine Lösung – abgesehen davon, dass sie überhaupt eine geeignete und bezahlbare Fläche für ihren Betrieb finden – den Vorteil, dass sie mit vielen Gleichgesinnten unter einem Dach arbeiten und die vorhandene Infrastruktur gemeinsam nutzen. So können regelrechte Handwerks-Cluster entstehen, mit verschiedenen Betrieben, die sich gegenseitig befruchten. Einzelne Flächen könnten auch für Gastronomie genutzt werden, sodass in der Mittagspause auch für das leibliche Wohl gesorgt ist. Und nicht zuletzt: Sollte sich ein Betrieb vergrößern, kann einfach eine weitere Einheit beziehungsweise Box hinzugemietet werden.

Letztlich dient es auch einem höher gelegenen Interesse, eine Lösung anzubieten, die es ermöglicht, dass kleine Handwerksbetriebe in den Städten bleiben können und dort bezahlbare Flächen finden. Mit ihrer Präsenz beleben sie die Quartiere, auch wenn deren

Bewohner tagsüber in die Büros ins Zentrum strömen. Sie sorgen für eine heterogene Wirtschafts- und Erwerbsstruktur. Sie gehören zu einer bunten und lebendigen Stadt einfach dazu. Aber dazu benötigen sie geeigneten und attraktiven Raum. Damit auch in Zukunft ein Meister und seine Kolleginnen und Kollegen die Städte bereichern können.

Dieser Beitrag erschien am 25.07.2025 auf [immobilienmanager.de](https://www.immobiliengenerator.de).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

PODCAST

Highheels und Hochhäuser, Volume 42: Finanzieren mit Fingerspitzengefühl



Sabine Beier, IKB
Larissa Lapschies, Immobilienjunioren
Sonja Rösch, PB3C

Steigende Anforderungen an Eigenkapital und Risikomanagement, strukturelle Umbrüche und trotzdem tut sich was auf dem Finanzierungsmarkt. In dieser Folge sprechen wir über das Comeback der Projektfinanzierung, den richtigen Umgang mit Fördermitteln und die wachsende Bedeutung von Plattformlösungen. Wie Banken aktuell prüfen, welche Rolle Private Debt spielen kann und warum die Bonität allein nicht mehr reicht: all das erklärt Sabine Beier von der IKB aus der täglichen Finanzierungspraxis.

Im Fokus stehen außerdem die Herausforderungen bei Büroimmobilien, die Chancen von Quartiersentwicklungen mit Mischnutzung und die ESG-Kriterien, die in der Praxis den Ausschlag geben. Dabei wird schnell klar: Wer heute noch erfolgreich finanzieren will, braucht mehr als Zahlen, gefragt sind Konzepte mit Substanz, Nutzungsperspektiven und einer klaren Vision für die nächsten 15 Jahre.

Hören Sie die Ausgabe Nr. 42 von „Highheels & Hochhäuser“ [hier](#).

Verantwortung ist kein Projekt. Sie ist Haltung!



Laura Mertel
Empro

Im privaten Alltag funktioniert vieles selbstverständlich: Die Kinder kommen pünktlich in die KiTa, Rechnungen werden bezahlt, der Hund bekommt sein Futter. Nicht, weil jemand daran erinnert, sondern weil klar ist: Es gehört dazu. Verantwortung entsteht dort, wo etwas getan werden muss und niemand sonst es tut. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Startschuss am Frankfurter Ring: Wo das Gewerbeband aufhört – und Stadt beginnt



Oliver Vogt
WÖHR + BAUER

Gewerbeband? Klingt erst mal nicht sexy. Aber genau das macht es so spannend. Denn am Frankfurter Ring 71 in München entsteht nicht irgendein Bauvorhaben. Hier geben wir den Startschuss für ein Umdenken – eine Transformation. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wer Mietern nur Verträge bieten will, kann auslagern



Martina Averbek
SICORE Real Assets

Outsourcing kann vieles leisten – aber nicht alles. Als Immobilien-Asset Manager mit klarem Qualitätsanspruch haben wir uns entschieden, die Gebäudeverwaltung wieder ins Unternehmen zu holen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Wie machen wir das Beste aus den €500 Mrd. Sondervermögen?



Florian Martin
KGAL

Im Handelsblatt konnte ich meine Idee darlegen. Mit dem Sondervermögen stellt die Regierung die Weichen für eine Modernisierung der Infrastruktur in Deutschland. Nun gilt es laut Kanzler Friedrich Merz dieses Kapital zu „hebeln“. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Modulbau muss europäisch denken



Jana Mrowetz
URBAN CELL

Diese Woche ist mein Kommentar in der Immobilien Zeitung erschienen – zu einem Thema, das mir persönlich am Herzen liegt: Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands und grenzübergreifende Synergien im europäischen Markt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktcommunication und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.