

Constructum Tuttlingen

Investment Teaser

Rudolf-Diesel-Straße 28 | 78532 Tuttlingen

Februar 2026

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



Investment Highlights

Attraktives DIY-/ FMZ-Investment in Tuttlingen mit stabilem Cashflow



Lage

- Dominanter Baumarkt mit nahezu keiner DIY Konkurrenz
- Steigende Grundstückspreise durch Expansion der Medizintechnik-Branche - mehr als 400 Unternehmen im Bereich Medizintechnik
- Sehr gute Erreichbarkeit per PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln in der Rudolf-Diesel-Straße mit hoher Frequenz und Sichtbarkeit im etablierten Gewerbegebiet



Objektqualität

- Klassische Baumarktgebäudestruktur und hochwertiges Erscheinungsbild
- Ausreichende Lager- und Anlieferungsflächen für effiziente Logistik
- Baumarktfläche, integriertes Gartencenter und Außenbereich sowie ausreichendes Stellplatzangebot



Mieter

- 88 % der Mietflächen durch regionalen, bonitätsstarken DIY-Betreiber Hagebaumarkt Tuttlingen GmbH & Co. KG angemietet
- Der Betreiber Häsele Baustoffhandel aus Schwäbisch Hall weist eine lange Tradition und Geschichte auf und befindet sich seit dem Jahr 2022 im Eigentum der Hagebau Gruppe
- Die Miete kann aufgrund mittelfristiger Restlaufzeit des Mietvertrages zeitnah gehoben werden



Starker Baumarktstandort

- Jeder Mieter mit eigener Eingangssituation und hoher Frequenz durch umliegende Fachmarktagglomerationen
- Etabliertes Umfeld aus Handel, Gewerbe und Dienstleistungen, sichern einen stabilen Standortcharakter
- Takko und Deichmann als kleinteilige Frequenzbringer erhöhen Kundenvielfalt und sichern Standortqualität



Daten & Fakten

Zentrale Key Facts des Objekts

Adresse	Rudolf-Diesel-Straße 28 78532 Tuttlingen
Baujahr	1995
Grundstücksgröße	ca. 15.635 m²
Gesamtmietfläche	ca. 7.813 m²
./.	ca. 6.870 m²
./.	ca. 473 m²
./.	ca. 470 m²
Stellplätze	ca. 135 Stk.
Anzahl Mieter	3
Mieter	- Hagebaumarkt Tuttlingen GmbH & Co. KG - Takko Holding GmbH - Deichmann SE
Nettokalt Mieteinnahmen p.a.	ca. 556.190 € inkl. Parken Deichmann
./.	ca. 428.487 €
./.	ca. 63.975 €
./.	ca. 56.622 € zzgl. ca. 7.105 € für Parken
Netto Kaltmiete p.m.	
./.	ca. 5,20 €/m²
./.	ca. 11,27 €/m²
./.	ca. 10,04 €/m²
Nicht umlegbare Nebenkosten p.a. (2024)	ca. 7.065 €
Rohertrag	ca. 549.125 €
WALT	2,5 (Stichtag zum 01.02.2026)



Tuttlingen

Zentrale Standortkennzahlen auf einen Blick



Tuttlingen überzeugt nicht nur als international führender Medizintechnikstandort, sondern auch als bedeutendes Versorgungszentrum und attraktiver Hochschulstandort.



Zentralitätskennziffer

125



Einwohner

> 38.000



Kaufkraftindex

108,4



Arbeitslosenquote

5,3 %



Umsatzkennziffer

131,1



Bevölkerungsprognose

+ 3,1 % (2025 – 2040)

Mikrolage

Hervorragender DIY-/ FMZ-Standort



Gefragte Lage innerhalb eines etablierten Gewerbeclusters, das durch seine breite Angebotsvielfalt eine hohe Zielgruppenbreite und kontinuierliche Frequenz generiert.

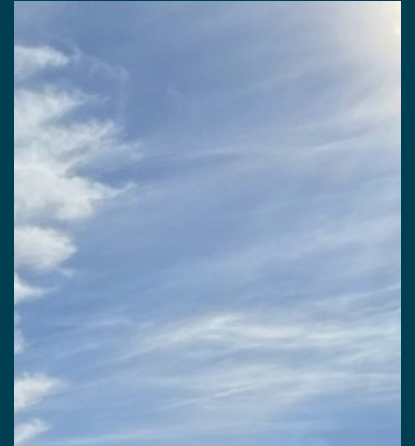


Entfernungen

Autobahnen und Bundesstraßen	Bundesstraße B14 & B311	ca. 3,5 km
	Autobahn A81	ca. 19 km
Bushaltestelle	Schmelze-Tuttlingen	ca. 500 m
Bahnhof	Hauptbahnhof Tuttlingen	ca. 4 km

Impressionen

Constructum Tuttlingen



Kontakt & Transaktionsstruktur

Daniel Schweizer

Director Retail
Investment
Stuttgart
+ 49 171 918 7870
daniel.schweizer@jll.com

Jan Dziomba

Senior Director Retail
Investment
Hamburg
+49 170 7007 656
jan.dziomba@jll.com

Transaktionsstruktur

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Asset Deals.

Infos und Besichtigungen

Alleiniger Ansprechpartner für diesen Prozess ist JLL. Fragen richten Sie gerne an die auf der Seite genannten Ansprechpartner. Die Transaktion ist vertraulich zu behandeln, sodass von Mieteransprachen abzusehen ist.

Energieausweis

Für die Liegenschaft liegt ein Energieausweis für Nichtwohngebäude gemäß §§ 16 ff. EnEV vor. Dieser wird zu einer späteren Phase des Transaktionsprozesses bereitgestellt.

Provision

Das Angebot durch JLL erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Disclaimer

Das vorliegende Dokument wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen des potenziellen Auftraggebers/Kunden und/oder auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit Jones Lang LaSalle SE keine Haftung übernimmt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokumentes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Einschätzung enthält auch keine Zusicherungen, vereinbarte Beschaffenheiten, zugesicherte Eigenschaften oder Garantien. Sämtliche Informationen bzw. Tatsachen sind unverbindlich und stichtagsbezogen. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ereignisse. Informationen zu Planungen, Bautenständen, Baukosten, Baugenehmigungen, Investitionskosten und andere, vom potenziellen Auftraggeber/Kunden zur Verfügung gestellte Informationen wurden für die Präsentation und die Einschätzung übernommen und von Jones Lang LaSalle SE nicht geprüft.

Dieses Dokument ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Das Dokument dient lediglich zur Vorinformation und Veranschaulichung.

Die in diesem Dokument zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder anderer Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieser Präsentation muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen treffen.

Jones Lang LaSalle SE übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Dokument entstehen.

Dieses Dokument ist Eigentum von Jones Lang LaSalle SE und ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne schriftliche Zustimmung von Jones Lang LaSalle SE nicht weitergegeben, vervielfältigt oder veröffentlicht werden.