



EXPOSÉ

Funktionale Industrieimmobilie für Forschung, Entwicklung & Produktion

Jopestraße 14, 72072 Tübingen

Oktober 2025

Agenda

Seite 3

01

Ausgangssituation

Seite 4

02

Key Facts

Seite 5

03

Liegenschaft

Seite 7

04

Flächenaufteilung

Seite 8

05

Grundrisse

Seite 11

06

Standortanalyse

Seite 12

07

Ansichten

Seite 15

08

Kontakt

01 | Ausgangssituation

Hintergrund der Transaktion

Insolvenzverkauf

Im Rahmen des am 24. Februar 2025 eröffneten Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Manz AG wurde die Falkensteg Real Estate GmbH vom Insolvenzverwalter exklusiv mit der Vermarktung der Liegenschaft am Tübinger Standort beauftragt.

Verkaufsgegenstand

Zum Verkauf steht eine Betriebsimmobilie in verkehrsgünstiger Lage im Osten von Tübingen. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 12.329 m² (zwei Flurstücke). Die Immobilie umfasst Produktions- und Lagerflächen sowie repräsentative Verwaltungsflächen.

Transaktion

Die Beurkundung der Transaktion wird für März/April 2026 angestrebt.

Für den strukturierten Bieterprozess sind folgende wesentliche Meilensteine geplant:

1. Ab 01.10.25: Vertraulichkeitsvereinbarung und Datenraumzugang
2. Bis 15.12.25: Abgabe eines Letter of Intent (LoI) und einer Kaufpreisindikation
3. Erstellung und Verhandlung eines Kaufvertragsentwurfes
4. Bis 15.02.26: Abgabe eines bindenden Gebots
5. Bis 30.04.26: Signing
6. Closing

Tragfähige Angebote können prioritär behandelt werden.





02 | Key Facts

Adresse:	Jopestr. 14, 72072 Tübingen
Nutzungsart :	Produktion, Lager, Verwaltung
Grundstücksgröße:	ca. 12.329 m ²
Ausweis Bebauungsplan:	Gewerbegebiet (GE)
Bodenrichtwert (01/2024):	160 € / m ²
Baujahr / Umbau:	2002 / 2014-2015
Nutzfläche:	ca. 4.676 m ²
Produktions-/Lagerhalle:	ca. 3.139 m ²
Verbindungstrakt:	ca. 274 m ²
Verwaltungsgebäude:	ca. 1.263 m ²
Anzahl Stellplätze:	94 Stück
davon E-Ladestellplätze:	12 Stück
Primärenergieträger:	Gas
Kaufpreis:	gegen Gebot
Provision:	provisionsfrei

03 | Liegenschaft (1/2)

Grundstücks- und Gebäudeübersicht

Grundstück

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark Neckaraue“. Die Maße der baulichen Nutzung lauten: Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 8,0 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m.

Bebauung

Das Grundstück ist mit einer funktionalen Produktions- und Lagerhalle bebaut, die mit einer überdachten Warenannahme und vier Rollltoren ideale Andienungsmöglichkeiten bietet.

Das vorgelagerte, dreigeschossige Verwaltungsgebäude verfügt über einen repräsentativen Empfangsbereich und flexibel nutzbare Büro- und Sozialflächen.

Vom Verwaltungsgebäude gelangt man über eine Sicherheitsschleuse in den Hallenbereich mit Produktions- und Lagerflächen.

Aufgrund der stützenlosen, offenen Bauweise der Halle ist deren Unterteilung in unterschiedliche Nutzungseinheiten möglich.

Auf dem Grundstück stehen 94 Stellplätze zur Verfügung, darunter 12 E-Ladestationen mit jeweils zwei Ladepunkten (davon 6 am Bürotrakt und 6 an der Gebäuderückwand). Kabel für den Anschluss von zwei weiteren Ladestationen sind bereits vorhanden.

Eine eigene Trafostation befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite.



03 | Liegenschaft (2/2)

Technische Gebäudeausstattung

Bisherige Nutzung

Die Liegenschaft wurde bislang zur Produktion von Batteriezellen für die Automobilindustrie genutzt.

Ausstattung

Aufgrund der bisherigen Nutzung sind die Hallenflächen (mit einer Deckenhöhe von bis zu 9,20 m) sowie die technische Ausstattung auf sensible, qualitätskritische Produktionsprozesse ausgelegt.

Die Ausstattung der Produktions- und Lagerflächen umfasst unter anderem:

- Brückenkran Fabrikat Konecranes (10 t, Höhe: ca. 5,85 m, derzeit stillgelegt)
- Druckluftleitungen in den Produktionsbereichen
- Großer, ausgebauter Trockenraum (Reinraum mit Luftfeuchtigkeit < 5%)
- Gasbetriebene Decken- und Heizstrahler
- Lüftungs- und Rauchabzugsanlagen in beiden Hallenbereichen

Weiterhin verfügt die Immobilie über eine eigene Trafostation (Leistung: 1.600 kVA) für industrielle Anwendungen mit einer Betriebsspannung von 20 kV und einer Bemessungsspannung von 24 kV.

Zustand

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten und gewarteten Zustand.

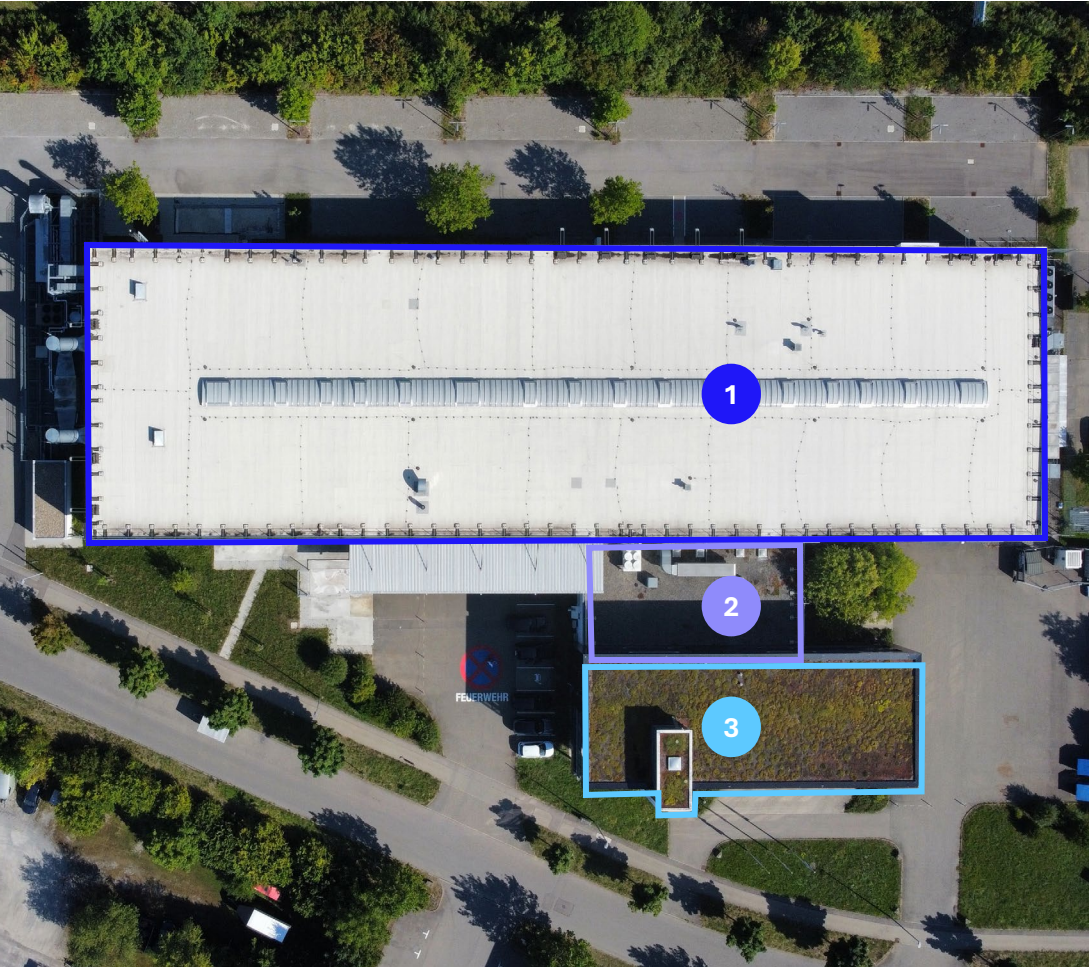
Bisherige Zertifizierungen wurden gemäß ISO-Standards 9001:2015, 14001:2015 und 50001:2018 durchgeführt.



04 | Flächenaufstellung

Übersicht Gebäudeflächen

	Gebäude	Stockwerk	Fläche (m²)	Bisherige Nutzung
1	Produktions- /Lagerhalle	EG	209	Pre-Lithiation
	Produktions- /Lagerhalle	EG	528	FBT-Raum
	Produktions- /Lagerhalle	EG	505	Leerfläche
	Produktions- /Lagerhalle	EG	463	Trockenraum
	Produktions- /Lagerhalle	EG	389	Verkehrsflächen
	Produktions- /Lagerhalle	EG	382	Grauraum
	Produktions- /Lagerhalle	EG	144	Fertigungsflächen
	Produktions- /Lagerhalle	EG	196	Labor
	Produktions- /Lagerhalle	EG	129	Nebenflächen
	Produktions- /Lagerhalle	Mezzanine	67	Büro/Verwaltung
	Produktions- /Lagerhalle	Mezzanine	127	Verkehrsflächen
	Produktions- /Lagerhalle		3.139	
2	Verbindungstrakt	EG	274	Technik-/Sozialflächen
3	Verwaltungsgebäude	EG	66	Technik-/Verkehrsflächen
	Verwaltungsgebäude	EG	282	Büro/Verwaltung
	Verwaltungsgebäude	1. OG	446	Büro/Verwaltung
	Verwaltungsgebäude	2. OG	469	Büro/Verwaltung
	Verwaltungsgebäude		1.263	
	Gesamtfläche		4.676 m²	



05 | Grundrisse (1/3)

Produktions- und Lagerhalle: Erdgeschoss mit ca. 2.945 m²

Produktions-, Labor- und Nebenflächen summieren sich auf ca. 2.945 m².

In der Vergangenheit wurde diese Fläche in zwei Bereiche getrennt. Für die Trennung wurden industrielle, nicht tragende Systemtrennwände aus Sandwichpaneelen genutzt.

Der **rot umrandete Bereich** hat eine Größe von **ca. 1.023 m²** und diente überwiegend der Lagerung sowie als Showroom der Manz AG. Ursprünglich war hier ein weiterer großer Trockenraum vorgesehen, der angelegt aber noch nicht voll ausgebaut ist.

Der **grün umrandete Bereich** umfasst eine Fläche von **ca. 1.922 m²** und wurde für die Produktion von Batteriezellen genutzt. Er verfügt über ein geschlossenes Raum-in-Raum-System mit mehreren Produktionsräumen.

Diese umfassen u. a. einen **Trockenraum**, einen **Gauraum** sowie spezialisierte **Laborräume**, darunter Bereiche für Chemie, Farben und allgemeine Labortätigkeiten sowie einen **Fertigungsbereich**.

Ergänzend steht eine größere, zur Lagerung genutzte, **freie Fläche** zur Verfügung.



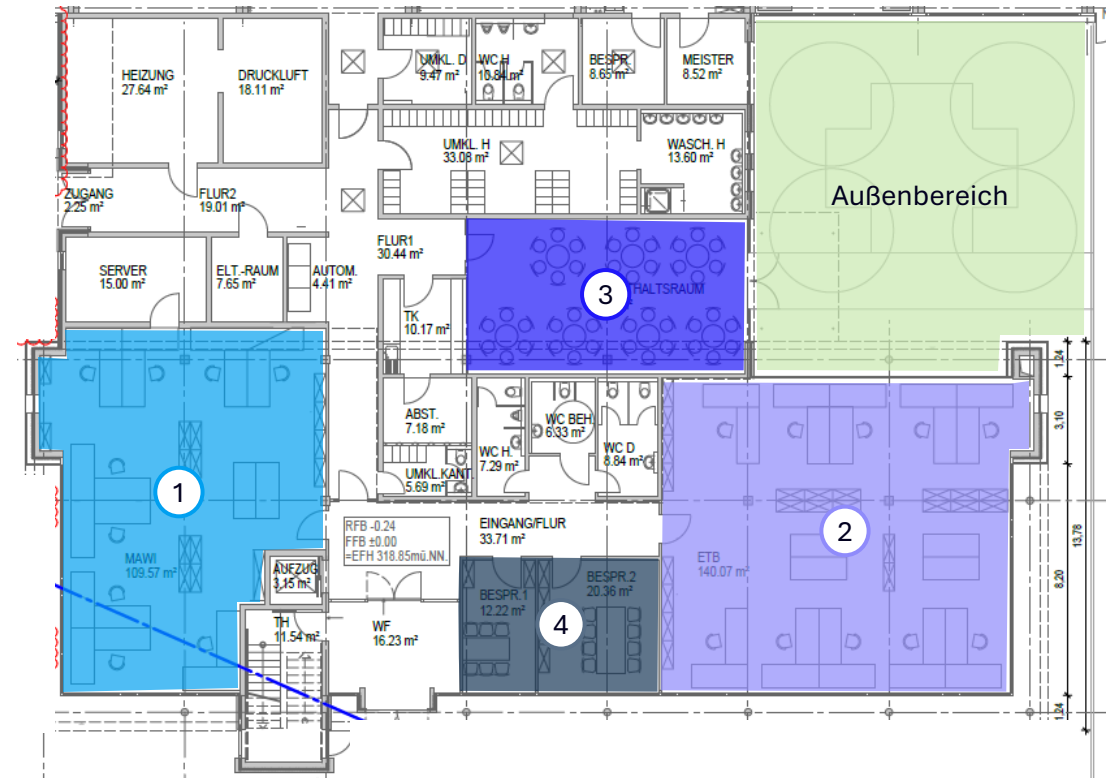
05 | Grundrisse (2/3)

Verwaltungsgebäude: Erdgeschoss mit ca. 622 m²

Das Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich und aufgeteilt in Büro-, Aufenthalts- und Technikbereiche:

- ① **Großraumbüro 1** (ca. 110 m²): die Flächen sind flexibel nutzbar – etwa als Arbeitsplätze, Projektflächen oder Konferenzbereiche
 - ② **Großraumbüro 2** (ca. 140 m²): optimal als Konferenz-, Schulungsräume oder Teamarbeitsplätze geeignet
 - ③ **Aufenthaltsbereich** (ca. 55 m²): ein zentral gelegener Aufenthaltsraum mit integrierter Teeküche sowie ein Außenbereich mit Sitzmöglichkeiten, ideal für Pausen und informelle Besprechungen
 - ④ **Besprechungsräume** (ca. 41 m²): repräsentative Räume für Kundenempfang, Meetings und kleine Workshops
- **Sanitärräume und Nebenflächen:** Umkleiden, Waschräume, WCs (inkl. barrierefreiem WC) sowie Abstellflächen
 - **Technikräume:** Serverraum, Druckluft- und Versorgungsräume

Die Flächen bieten eine moderne Arbeitsumgebung mit hellen Räumen, klaren Strukturen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.



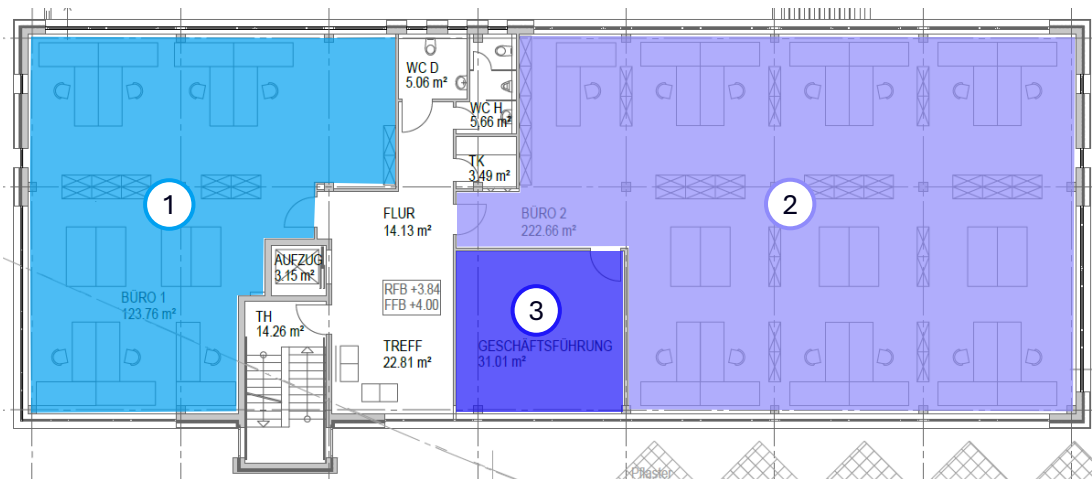
05 | Grundrisse (3/3)

Verwaltungsgebäude: 1. Obergeschoss mit ca. 420 m²

Das 1. Obergeschoss gliedert sich in zwei Bereiche:

- 1 **Großraumbüro 1** (ca. 124 m²): im linken Etagenbereich befinden sich eine Bürofläche mit Arbeitsplätzen in offener Anordnung, geeignet für Projektteams
- 2 **Großraumbüro 2** (ca. 223 m²): der rechte Etagenbereich ist großzügig geschnitten und bietet eine zusammenhängende, flexibel nutzbare Fläche. Sie eignet sich vor allem für Projektarbeit oder auch zu Schulungszwecken
- 3 **Geschäftsführungsbüro** (ca. 31 m²): großzügig geschnittenes, repräsentatives Einzelbüro in der Mitte der Etage

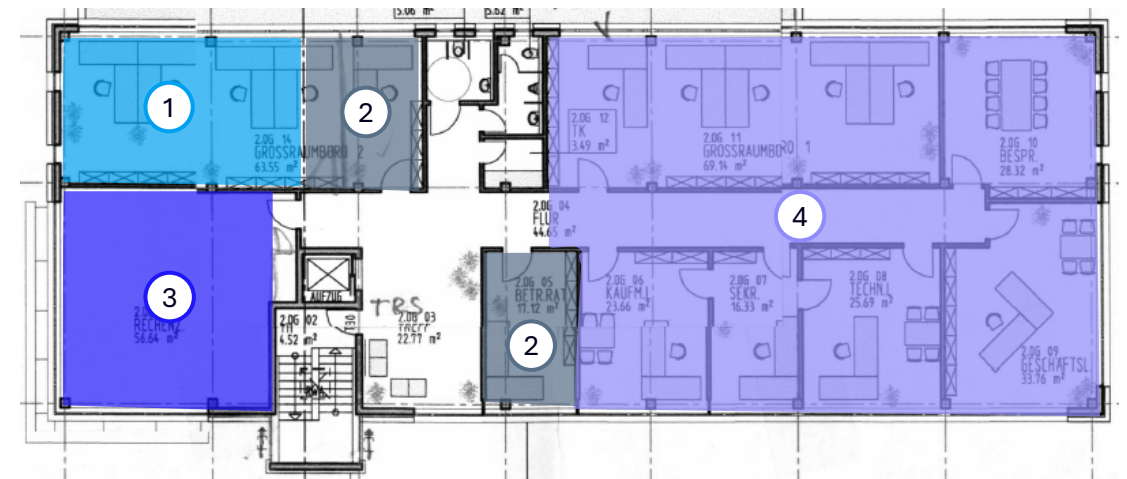
Die Flächen sind flexibel gestaltbar und lassen sich bei Bedarf durch das Einziehen von Trennwänden individuell aufteilen.



Verwaltungsgebäude: 2. Obergeschoss mit ca. 469 m²

Das 2. Obergeschoss ist in zwei Hauptbereiche gegliedert, wobei die Einzelbüros vom Vormieter zu einer offenen Bürofläche geöffnet wurden; die nachfolgende Grundrissdarstellung entspricht daher nicht mehr der aktuellen Raumaufteilung (s. Ansichten):

- 1 **Büro 1** (ca. 42 m²): bietet sich als Arbeitsbereich für ein kleineres Projektteam oder ein großzügiges Einzelbüro an
- 2 **Einzelbüros** (ca. 22 m² und 17 m²): nutzbar als Einzelbüros für leitende Positionen
- 3 **Büro 3** (ca. 57 m²): offene Bürofläche mit Arbeitsplätzen in strukturierter Anordnung, geeignet für Teamarbeit und Projektorganisation
- 4 **Großraumbüro** (ca. 242 m²): eine großzügig geschnittene Bürofläche, flexibel nutzbar für Arbeitsplätze, Projektflächen oder Schulungszwecke



06 | Standortanalyse

Makrolage

Die Universitätsstadt Tübingen liegt am Neckar im Zentrum Baden-Württembergs und ist Oberzentrum des gleichnamigen Landkreises. Tübingen ist mit ca. 92.800 Einwohnern ein bedeutender Wissenschafts- und Forschungsstandort. Besonders bekannt ist Tübingen für die Eberhard-Karls-Universität, eine der ältesten Universitäten Deutschlands.

Tübingen ist ein führender Standort für Forschung und Innovation. Dies gilt besonders für die Bereiche Medizin, Künstliche Intelligenz und Biotechnologie, mit Forschungseinrichtungen wie dem Max-Planck-Institut und dem Cyber Valley. Zu den namhaften ansässigen Unternehmen zählt unter anderem CureVac.

Tübingen ist verkehrstechnisch gut erschlossen: Die B27, B28 und B296 verbinden die Stadt mit der A81 sowie der A8 und bieten eine schnelle Verbindung zur Landeshauptstadt Stuttgart, die ca. 40 km nördlich liegt. Der Flughafen Stuttgart ist nur ca. 30 km entfernt und in ca. 19 Fahrminuten erreichbar.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich im Gewerbepark „Neckaraue“ (Stadtteil Tübingen-Lustnau) ca. 5 km östlich des Tübinger Stadtzentrums. Hier sind Unternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Solar- und Energietechnik, Kfz-Dienstleistungen sowie Logistik und Handwerk ansässig. Direkt südlich angrenzend zur Liegenschaft verläuft die B27, über die auch die Stadt Reutlingen in ca. 13 km erreicht werden kann.

Der Hauptbahnhof Tübingen ist ca. 3 km entfernt und bietet Anbindung an den Regionalverkehr in Richtung Stuttgart. Die Bushaltestellen Neckaraue und die Bahnhofshaltestelle Lustnau liegen ca. 300 bzw. ca. 700 m von der Liegenschaft entfernt.



Kartendaten von OpenStreetMap



Autobahnen	A81 – ca. 19 km
	A8 – ca. 30 km
Oberzentren	Reutlingen – ca. 13 km
	Stuttgart – ca. 40 km
Flughafen	Stuttgart – ca. 30 km
ÖPNV	Bus – ca. 300 m
	Bahnhaltestelle Tübingen-Lustnau – ca. 700 m
	Hauptbahnhof Tübingen – ca. 3 km

07 | Ansichten (1/3)

Außenansichten



07 | Ansichten (2/3)

Innenansichten Produktionshalle



07 | Ansichten (3/3)

Innenansichten Bürogebäude



Aufenthaltsraum EG



Schulungsraum EG



Konferenzraum EG



Konferenzraum 1. OG



Bürofläche 2. OG



Bürofläche mit Küchenzeile 2. OG

o8 | Kontakt - Ihre Ansprechpartner bei FalkenSteg



Patrick Büsch

Director
+49 160 998 02 373
patrick.buesch@falkensteg.com



Carl-Robert Jauch

Vice President
+49 151 745 449 36
carl-robert.jauch@falkensteg.com



Kim Voggel

Analyst
+49 151 5568 3909
kim.voggel@falkensteg.com

Disclaimer

Besichtigungen und Verhandlungen erfolgen ausschließlich über uns oder nach vorheriger Absprache mit unserem Haus.

Ein Zwischenverkauf bzw. eine Zwischenvermietung bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Sämtliche übermittelten Informationen sind streng vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe des Angebotes an Dritte ist nur gestattet, sofern es sich um Berater handelt, die einer beruflichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen.

Wir sind bemüht, alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen sowie so vollständig wie möglich zu machen. Da wir hierbei auf die Auskünfte des Verkäufers angewiesen sind, übernehmen wir keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen.

Gerichtsstand für Kaufleute, auch für solche mit Wohn- oder Geschäftssitz im Ausland, ist Düsseldorf. Für die Vertragsabwicklung gilt ausschließlich deutsches Recht unter Ausschluss des UN-Kaufrechts.