

# ANKAUFSPROFIL

Grundstücke & Gewerbeflächen für die WerkStadt-Expansion



Die WerkStadt sucht qualifizierte Grundstücke für den Aufbau modularer flexibler Gewerbehöfe in Deutschland. Wir sind ein direkter, eigenkapitalstarker Käufer – diskret, schnell und verbindlich.

## Unsere Kenndaten auf einen Blick

<b>Grundstücksgröße</b> <b>5.000 – 10.000 m<sup>2</sup></b> bevorzugt unbebaut	<b>Zielregionen</b> <b>DE</b> Top 7 + wirtschaftsstarke Regionen Bayern, BW, Hessen, NRW, Hamburg, Berlin	<b>Zeitraumen</b> <b>&lt; 3 Monate</b> bis Notartermin
--	---	--

## Wer wir sind

Die WerkStadt Verwaltungs GmbH ist ein gewerblicher Immobilienentwickler mit Sitz bei Frankfurt a.M.. Wir entwickeln und betreiben modulare Gewerbehöfe – die flexible Alternative zum klassischen Gewerbepark – für KMU, Handwerksbetriebe und Start-ups.

## Unser Baukonzept

- Modulare Gewerbeeinheiten ab 60 m<sup>2</sup> mit bis zu 6 m Raumhöhe
- All-in-Miete mit pauschalisierten Betriebskosten
- KfW-40-Standard, DGNB-Gold, Photovoltaik, Wärmepumpe
- App-basiertes Zugangssystem, Glasfaser, Starkstrom je Einheit
- Große Anzahl an Stellplätzen, E-Ladeinfrastruktur

## Standortanforderungen

Kriterium	Anforderung	Priorität
<b>Einwohner (Einzugsgebiet)</b>	mind. 150.000 Einwohner im Catchment-Radius 15 km	<b>Pflicht</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	5.000 – 10.000 m <sup>2</sup>	<b>Pflicht</b>
<b>Nutzungsart / B-Plan</b>	GE, GI oder MI / Mischgebiet, bebaubar	<b>Pflicht</b>
<b>GRZ / GFZ</b>	GRZ ≥ 0,5 / GFZ ≥ 1,0	Wichtig
<b>Autobahnanbindung</b>	≤ 5 km zur nächsten AS / direkter Anschluss	<b>Pflicht</b>

Kriterium	Anforderung	Priorität
ÖPNV	Busanbindung vorhanden; S-Bahn/U-Bahn von Vorteil	Wichtig
Topographie	Ebenerdige Erschließung, keine Hanglage > 3 %	<b>Pflicht</b>
Altlasten / Baugrund	Bodengutachten vorhanden Keine Grundwasserschäden	Wichtig
Erschließungszustand	Vollerschlossen	<b>Pflicht</b>
Grundstückspreis	Marktgerechter Preis / Bodenrichtwert	Wichtig
Eigentumsverhältnisse	Lastenfrei oder lastenfrei stellbar; kein WEG	<b>Pflicht</b>

## Zielregionen & Prioritätsmärkte

Wir suchen aktiv in wirtschaftsstarken Regionen mit einem Catchment von mindestens 150.000 Einwohnern im Radius von 15 km. Schwerpunkt bilden die Top-7-Städte Deutschlands inkl. ihrer Umlandgemeinden sowie wirtschaftsstarke Mittelzentren in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, NRW, Hamburg und Berlin. Angebote aus weiteren Regionen werden auf Anfrage geprüft.

Prio	Region / Stadt
<b>A</b>	Hamburg + Metropolregion (Norderstedt, Ahrensburg, Lüneburg, Pinneberg, Stade)
<b>A</b>	Bayern: München + Umland Nürnberg/Fürth/Erlangen, Augsburg, Regensburg
<b>A</b>	Hessen: Frankfurt/Rhein-Main Wiesbaden, Darmstadt, Mainz, Kassel
<b>A</b>	Baden-Württemberg: Stuttgart + Region Karlsruhe, Mannheim, Heidelberg, Freiburg, Ulm
<b>A</b>	Berlin + Brandenburg: Berlin, Potsdam, Oranienburg, Hennigsdorf
<b>B</b>	NRW: Düsseldorf/Rhein-Ruhr + Umland Köln/Bonn-Region, Ruhrgebiet (Essen, Dortmund, Bochum, Duisburg), Münster, Aachen
<b>B</b>	Niedersachsen: Hannover/ Region Hannover + Umland
<b>C</b>	Sachsen: Dresden (TSMC/Infineon-Umfeld), Leipzig/Halle (BMW/Porsche-Umfeld)

## Unser Ankaufsprozess

Wir legen Wert auf einen schnellen, diskreten und unkomplizierten Ablauf:

<b>01</b>	<b>Erstprüfung</b>	Kurze Lageprüfung anhand Exposé/ Grundbuchauszug – Rückmeldung innerhalb 5 Werktagen
<b>02</b>	<b>Letter of Intent</b>	Unverbindliches Kaufpreisangebot nach Besichtigung und Unterlagenprüfung
<b>03</b>	<b>Due Diligence</b>	Technische, rechtliche und wirtschaftliche Prüfung (4–6 Wochen)
<b>04</b>	<b>Notartermin</b>	Direkter Kaufvertrag ohne zwischengeschaltete Investoren oder Fondsstrukturen

## Warum mit uns?

<p><b>Kapitalstark</b> Erwerb aus Eigenmitteln</p>	<p><b>Direktkäufer</b> Kein Makler, kein Fonds, kein Zwischenerwerber – ein Ansprechpartner.</p>
<p><b>Wertsteigerung für Grundstück</b> Wir schaffen Arbeitsplätze und zahlen Gewerbesteuer – ein Argument gegenüber Gemeinden.</p>	<p><b>Nachhaltige Bebauung</b> KfW-40, DGNB-Gold, PV-Anlage: Grundstücke werden ESG-konform bebaut.</p>

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Schleif**  
Geschäftsführer · WerkStadt Verwaltungs GmbH

📍 Bad Vilbel / Frankfurt am Main  
 📞 +49 (0) 69-348 768 564  
 ✉ info@diewerkstadt.com  
 🌐 www.diewerkstadt.com

Bitte senden Sie uns Ihr Angebot mit Kurzexposé, Grundbuchauszug und Lageplan direkt an obige Adresse. Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt.