

# Akquisitionsprofil

## Gewerbeliegenschaften

Metropolregion Nürnberg · 160 km Radius

Stand: 02. April 2026

### Wir suchen Standorte mit Potenzial – diskret, direkt, partnerschaftlich.

KIB Projekt GmbH sucht laufend Gewerbeliegenschaften zur Projektentwicklung, Revitalisierung und Umnutzung. Das nachfolgende Profil beschreibt die Ankaufparameter, die verbindlichen Ausschlusskriterien sowie ergänzende Kooperationsmodelle. Diskretion ist selbstverständlich gewährleistet.

#### AUF EINEN BLICK

<p><b># Geographischer Fokus</b></p> <p>Metropolregion Nürnberg + 160 km Radius</p>	<p><b>EW Mindestgröße Stadt</b></p> <p>ab 40.000 Einwohner (keine Umlandgemeinden)</p>	<p><b>m2 Grundstücksgröße</b></p> <p>ab 2.500 m<sup>2</sup> bebaut oder unbebaut</p>	<p><b>ÖV ÖPNV-Anbindung</b></p> <p>max. 200 m zur nächsten Haltestelle</p>
<p><b>§ Eigentumsform</b></p> <p>Volleigentum kein Erbbaurecht · kein Nießbrauch</p>	<p><b>5J Nutzungszeitraum</b></p> <p>Fortbestand max. 5 Jahre Sale &amp; Lease Back willkommen</p>	<p><b>■ Nutzungsarten</b></p> <p>Gewerbe · Wohnen Sozial- &amp; Pflegeimmobilien</p>	<p><b>JV Kooperation</b></p> <p>Joint Venture · Forward Beteiligungsmodelle</p>

Details zu den verbindlichen Ankaufparametern und ergänzenden Kriterien siehe Seite 2 und 3.

## Ankaufparameter

### Verbindliche Kriterien

#### 1 Lage – Geographischer Fokus

Metropolregion Nürnberg sowie alle Standorte im Umkreis von bis zu 160 km. Gesucht werden etablierte Wirtschaftsstandorte mit nachgewiesener Markttiefe und funktionierender gewerblicher Infrastruktur.

#### 2 Mindestgröße Gemeinde

Ausschließlich Städte ab 40.000 Einwohnern (Stand amtliche Statistik). Vororte, Umlandgemeinden und Verflechtungsräume ohne eigenes Stadtrecht sind explizit ausgeschlossen.

Referenz: Gemeindegröße gemäß amtlicher Einwohnerstatistik (Hauptwohnsitz).

#### 3 Grundstücksgröße

Mindestgrundfläche 2.500 m<sup>2</sup>. Bebaut und unbebaut gleichermaßen gesucht. Kompakte Grundstücke sind bei hoher GFZ oder innerörtlicher Verdichtungslage ausdrücklich willkommen. Bei bebauten Objekten ist der Entwicklungsspielraum (GRZ/GFZ-Reserve, Dachaufstockung, Anbaupotenzial) ein wesentliches Qualitätsmerkmal.

#### 4 Bebauungsstatus

Bebaute Grundstücke mit Entwicklungs- oder Umnutzungspotenzial sowie unbebaute Gewerbegrundstücke in erschlossenem Baurecht (B-Plan oder § 34 BauGB). Objekte im Außenbereich gemäß § 35 BauGB sind grundsätzlich ausgeschlossen.

#### 5 ÖPNV-Anbindung

Fußläufige Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltestelle (Bus, Tram, S-/U-Bahn) maximal 200 Meter. Maßgeblich ist die tatsächliche Gehstrecke, nicht die Luftliniendistanz.

#### 6 Eigentumsstruktur & Rechtsstatus

Ausschließlich lastenfreies Volleigentum. Nicht gesucht werden: Erbbaurechtsgrundstücke, Teileigentum, Nießbrauchsbelastungen sowie Außenbereichsflächen. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten sind im Einzelfall prüffähig.

#### 7 Nutzungsperspektive & Übergangszeitraum

Bestehende Nutzungen müssen spätestens innerhalb von fünf Jahren beendet werden können. Sale-and-Lease-Back-Strukturen sind ausdrücklich willkommen: Der Verkäufer verbleibt als Mieter im Objekt und erhält Planungssicherheit bei gleichzeitiger Kapitalmobilisierung.

Mietlaufzeit SLB nach Vereinbarung, typisch 3–5 Jahre mit Verlängerungsoption.

#### 8 Entwicklungskooperation

KIB Projekt GmbH ist offen für partnerschaftliche Strukturen: Joint Ventures, Forward-Purchase-Vereinbarungen, Erwerberrgemeinschaften sowie Beteiligungsmodelle mit dem Bestandseigentümer als Mitgesellschafter.

## Ergänzende Ankaufparameter

## Empfehlungen KIB

Die folgenden Parameter schärfen das Profil und erhöhen die Treffsicherheit bei der Akquise. Sie sind als Orientierung zu verstehen, nicht als Ausschlusskriterium.

<b>Bevorzugte Nutzungsarten</b>	Gewerbe: Büro/Verwaltung, Einzelhandel (Fachmärkte, Nahversorgung), Light Industrial, Mixed-Use sowie Umnutzungskandidaten (z. B. ehem. Bankfilialen, Kaufhäuser, Verwaltungsgebäude, Gewerbehöfe). Darüber hinaus: leerstehende Wohnimmobilien mit Entwicklungs- oder Umnutzungspotenzial sowie Sozialimmobilien (Pflege, Seniorenwohnen, Kinder- und Jugendhilfe, Gesundheitsversorgung) – jeweils ab 2.500 m <sup>2</sup> Grundstück in städtischen Lagen (auch bei hoher GFZ).
<b>Preisrahmen &amp; Renditeerwartung</b>	Ankaufsfaktor abhängig von Nutzungsart, Lage und Entwicklungspotenzial. Kaufpreisvorstellungen werden vertraulich und ohne Verpflichtung vorgeprüft. Off-Market-Transaktionen bevorzugt.
<b>Baurecht &amp; Entwicklungspotenzial</b>	Besonders attraktiv: Objekte mit ungenutzter GFZ-Reserve, Aufstockungspotenzial oder absehbarer Neuordnung des Planungsrechts (laufende B-Plan-Verfahren, Stadtentwicklungskonzepte). Kenntnisse laufender Bebauungsplanverfahren werden begrüßt.
<b>ESG &amp; Nachhaltigkeit</b>	Energetische Entwicklungspotenziale (KfW EH 40, EH 55) wertbildend. Klimaanpassungsmaßnahmen (Dachbegrünung, PV, Regenwassernutzung) sind fester Bestandteil der Entwicklungsplanung.
<b>Altlasten &amp; Baugrund</b>	Altlastenverdacht kein genereller Ausschlussgrund – Prüfung im Einzelfall (Phase I/II Environmental Assessment). Kontaminationsrisiken werden in der Kaufpreisfindung berücksichtigt.
<b>Vertragliche Flexibilität</b>	Optionsverträge, bedingte Kaufverträge (aufschiebende Bedingung Baugenehmigung / B-Plan-Satzung) sowie gestaffelte Kaufpreisstruktur (Tranche Grundankauf + Tranche Baurecht) sind realisierbar.
<b>Diskretion &amp; Direktkontakt</b>	Off-Market-Deals und vertrauliche Mandatierung ausdrücklich willkommen. Maklercourtage wird marktüblich vergütet. Direktkontakt zu Eigentümern, Insolvenzverwaltern, Banken und Family Offices bevorzugt.

## Kontakt & Ansprechpartner

### Norbert Grund MRICS

Geschäftsführer

**Telefon** +49 911 477 55-171  
**E-Mail** n.grund@kib-gruppe.de  
**Web** www.kib-gruppe.de

### KIB Projekt GmbH

Ein Unternehmen der KIB Gruppe

**Adresse** Ostendstraße 153, 90482 Nürnberg  
**Registergericht** AG Nürnberg · HRB 32032  
**Geschäftsführer** Richard Minartz · Caroline Rank-Minartz · Norbert Grund

Vertrauliche Exposés, diskrete Erstansprachen sowie Off-Market-Mandatierungen sind jederzeit willkommen. Alle Informationen werden streng vertraulich behandelt. Maklercourtage wird bei nachgewiesener Kausalität marktüblich vergütet.

Dieses Dokument ist vertraulich und ausschließlich für den adressierten Empfänger bestimmt. Es begründet keinerlei Rechtspflichten. Alle Angaben ohne Gewähr. © KIB Projekt GmbH · April 2026