

Freie Grundstücke: Eine neue Plattform liefert Daten

WIRTSCHAFT Bauplätze sind rar. Zwei Regensburger lassen freie Flächen digital erfassen. Mit groundspotter.com wollen sie die Grundstückssuche erleichtern.

REGENSBURG. Die Bauflächen in Regensburg sind knapp. Grundstücksinteressenten sind hauptsächlich auf Angebote von Maklern und Bauträgern angewiesen. Das brachte den Regensburger Unternehmer und Investor Axel-Wilhelm Wegmann im letztem Jahr auf die Idee, alle ungenutzten Areale in einer digitalen Datenbank zu veröffentlichen. Er kartographiert Städte, um ungenutzte Flächen mit hoher Verkaufswahrscheinlichkeit zu identifizieren, die selbst bebaut werden können. Freie Grundstücke oder Flächen mit leer stehenden, abgewirtschafteten Gebäuden kommen infrage.

Zwar sei nur ein Teil der Eigentümer von solchen Arealen bereit, zu verkaufen, weiß Wegmann. Es lohne sich jedoch, Zeit zu investieren, denn in der Regel würden auch viele Grundstücke, die heute nicht zum Verkauf stehen, in ein bis zwei Jahren verkauft. Der 51-Jährige, der ein Software-Unternehmen in Obertraubling leitet und auch Grundstücke entwickelt, hat das immer wieder erlebt.

In seine Datenbank groundspotter.com, die vor wenigen Tagen online gegangen ist, hat Wegmann zunächst große Flächen für Firmen aufgenommen. Bei der Aktualisierung in diesem Jahr wurden für Regensburg erstmals auch kleine Areale berücksichtigt. „Wir haben alleine im Stadtgebiet Regensburg 73 Grundstücke in unsere Datenbank aufgenommen, von denen über 30 maximal 1200 Quadratmeter groß, und damit ausschließlich für Eigenheiminteressenten zur eigenen Bebauung interessant sind“, erklärt der Unternehmer. Die Datenbank für den Landkreis, die gerade entsteht, wird voraussichtlich über 200 Grundstücke enthalten. Unternehmensberater Jochen von Düsterlho (33) baut das Portal mit auf.

„In der Regel ist es eine Preisfrage“

Unserer Zeitung hat groundspotter.com einen Gratis-Zugang zur Datenbank ermöglicht. 34 unbebaute Regensburger Grundstücke sind auf der interaktiven Grafik markiert. Wenn man einen Pfeil anklickt, erscheinen die Objektdaten. Straße, Größe, Ortsteil, Flurnummer und angenommener Bodenwert pro Quadratmeter werden genannt. Die Karte ist übersichtlich und leicht zu handhaben. Bei einem Grundstück am äußerst begehrten Oberen Wöhrd heißt es etwa: 1090 Quadratmeter, Bodenwert 1025 Euro/Quadratmeter; eine für Weichs aufgezählte Fläche hat 715 Quadratmeter, als Bodenwert werden

350 Euro/Quadratmeter angegeben. Die Bodenwerte haben Wegmann und Düsterlho aus mehr als 20 unterschiedlichen Parametern errechnet. Kunden müssen den Zugang zur Datenbank bezahlen.

Die Grundstückseigentümer kommen erst ins Spiel, wenn ein Datenbankkunde den Kontakt recherchiert oder das Team von groundspotter.com damit beauftragt. Warum sind die Unternehmer überzeugt, dass der Großteil der Besitzer verkaufen wird? Jochen von Düsterlho sagt, natürlich gebe es Leute, die noch warten wollen, zum Beispiel im teuren Stadtwesten. Oder Erben, die nicht verkaufen müssten. „Aber in der Regel ist es eine Preisfrage.“ Auch den Landkreis Regensburg erfasst groundspotter.com. Der aktuelle Stand: 146 Flächen in acht Gemeinden. Dort sei die Situation natürlich deutlich entspannter.

Ausweitung auf andere Städte

Die Unternehmer haben vor, das System auf weitere Städte und Landkreise auszuweiten. Hinzu kommen eigene Datenbanken für gewerbliche Grundstücke. Außerdem plant groundspotter.com, das Dienstleistungsangebot auszuweiten. Privatkunden sollen die Möglichkeit erhalten, auf Knopfdruck ergänzenden Service wie Eigentümerrecherchen und -ansprachen zu bestellen. Viele Leute hätten eine Hemmschwelle, Fremde anzusprechen und auch noch beim Nachbarn zu klingeln, erlebt Düsterlho. Doch gerade das Gespräch bringe die Menschen zusammen. „Je mehr Leute man kennt, desto mehr kann rauskommen.“

Für gewerbliche Kunden werden Produkte wie detaillierte Strukturanalysen von Gebieten (Altersstruktur von Eigentümern, Bauauffälligkeit von Objekten, Verkaufswahrscheinlichkeit) angeboten werden. „Ziel ist, private und gewerbliche Immobilieninteressenten mit hochwertigen Daten systematisch beim Objektkauf zu unterstützen“, sagt Jochen von Düsterlho.

Die Idee für das Internetportal kam Axel-Wilhelm Wegmann, weil er immer wieder Probleme hatte, Grundstücke für den privaten Wohnungsbau zu finden. Sein Geschäftspartner Düsterlho erklärt, die größeren Bauträger seien schon jahrzehntelang in Regensburg tätig und kämen über ihre Kontakte an bebaubare Flächen. groundspotter.com liefere den Bau-Interessenten selbst die Informationen.

Wegmann betont: „Wir sind davon überzeugt, dass es für private Grundstücksinteressenten künftig nur einen Weg gibt, sich gute Objekte zu sichern: Mindestens genauso gut informiert zu sein wie Makler, Bauträger und Investoren. Und dazu tragen unsere Informationen bei.“ Viele Menschen wollten zwar individuell bauen, griffen aber nur auf bisherige Möglichkeiten wie Makler zurück. groundspotter.com biete eine neue Option.

Wegmann und Düsterlho sind überzeugt von ihrer Idee und werden sie demnächst auf Portalen wie immobilienscout24.de oder immonet.de bewerben. (ko)



Jochen von Düsterlho und Axel-Wilhelm Wegmann
Foto: Lex

DIE WEBSITE

► **Das Internetportal** ist ein Projekt der DOM Wohn- und Gewerbebau. Die Firma kartographiert Städte systematisch nach bebaubaren Grundstücken und speichert die Ergebnisse in einer Online-Datenbank.

► **Bau-Interessenten** können auf diese – kostenpflichtige – Datenbank zugreifen. 34 unbebaute Regensburger Grundstücke sind markiert. Wenn man sie anklickt, erscheinen die Objektdaten.

→ www.groundspotter.com