

Eine Vermarktungschance nicht nur für Karteileichen

UNTERNEHMEN

Von IZ | 05.11.2009

Es geht beim Standort um Lage, Lage, Lage. Aber wie finden Projektentwickler, Investoren oder Betreiber DIE Lage? Die Standortanforderungen sind geklärt, die Konzepte in der Schublade und die Standortsuche steht noch aus. Die gewerbliche Grundstückssuche gestaltet sich oft schwieriger als die der privaten Immobilien- oder Grundstückssucher. Hierfür werden Informationen benötigt, die nicht über Google verfügbar sind oder mühelos recherchiert werden können, wie beispielsweise die Angaben aus Bebauungsplänen.

Eine Möglichkeit der Suche führt über einen Makler, der zielgerichtet nach den Vorgaben recherchiert und auf Provisionsbasis tätig wird. Eine andere Variante ist, ein eigenes Netzwerk aus Informanten aufzubauen. Eine weitere Option sind Suchportale. Die dort zur Verfügung gestellten Informationen reichen jedoch selten aus, um eine mögliche Bebaubarkeit zu klären.

Udo Feucht befasst sich seit rund 20 Jahren mit detaillierten Recherchen in der Immobilienbranche. Jahrelang suchte er für seine Auftraggeber nach Bauprojekten, die sich gerade in der Initiierungsphase befanden. "Die Kunden konnten durch die frühzeitige Kenntnis den Wettbewerbsvorteil nutzen, um erste Kontakte herzustellen und sich für die Ausführung bewerben."

Nicht zufällig finden, sondern zielgerichtet suchen

Bei dieser Suche stieß er auch immer wieder zufällig auf interessante Grundstücke, die auf ihre Entdeckung und Entwicklung warteten. Auch hier sah Feucht den Wettbewerbsvorteil für Interessenten, wenn sie nur frühzeitig von den Liegenschaften erfahren würden. Vor rund sieben Jahren entschloss er sich, diese Erfahrungen zu nutzen, und gründete mit Bindexis ein Internetportal für Gewerbegrundstücke.

Mit seinem Team suchte er nun gezielt nach entwicklungsreifen Grundstücken und verschickte seine Informationen an Kunden per E-Mail. "Irgendwann war klar, dass der E-Mail-Versand nicht ausreichte und wir eine andere Lösung finden mussten", so Feucht. Vor rund zwei Jahren ließ er schließlich eine Datenbank programmieren, über die registrierte Nutzer Liegenschaften suchen können.

"Durch die Datenbank hat sich nicht nur das Versenden erledigt, sondern für den Kunden auch die Suche vereinfacht", so Feucht. Das Portal basiert auf dem Wissen, dass bestimmte Informationen zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehen müssen. Es werden wichtige Daten über Infrastruktur, Demografie, Baurecht und die entsprechenden Pläne zusammengestellt. Dazu gehören auch Flur-, Geo-, und Straßenkarten, Luftbilder und Exposés. Einen Entwickler interessiert eben nicht ein schönes Bild von der Umgebung, sondern ob er einen Einzelhandelsmarkt oder ein Logistikzentrum auf der grünen Wiese errichten darf. Die Suchkriterien basieren auf den jeweiligen Anforderungen an die Projektentwicklung. Bedarf das Objekt der unmittelbaren Nähe zu einer Großstadt oder ist eher die

Verkehrsanbindung ausschlaggebend? Muss es eine besondere Adresse sein, die gleichzeitig höhere Kosten verursacht, oder zählen die kommunalen Fördermöglichkeiten, ein niedriger Grundstückspreis, eine kostengünstige Energieversorgung, Entsorgung und niedrige Gewerbesteuer mehr?

Wettbewerbsvorteil: Frühzeitige Kenntnis geeigneter Lagen

Bindexis ist kein Standortanalyse-Portal, das die Grundstücke bewertet, die vorhandene Kaufkraft und mögliche Umsatzentwicklung errechnet, sondern eine reine Angebotsplattform. Es geht um die harten Standortkriterien und nur ansatzweise um weiche Faktoren wie die umgebende soziale Infrastruktur und die möglichen Wechselwirkungen mit dem Umfeld. Im Mittelpunkt stehen die baurechtlichen Vorgaben, die oft die erste Hürde für die Standortauswahl darstellen. Erste Suchoptionen sind der Einstellzeitraum und Standortkategorien wie Ackerland, Altlasten, Dorf-, Industrie-, Gewerbe-, Kern-, Misch-, Sonder-, Wohngebiete und Zwangsversteigerungen. Über die Suchmaske können anschließend detailliertere Profile abgefragt werden: nach der Einwohnerzahl, Region, Grundstücksgröße, Einzelhandels-, einer Vergnügungsstätten- oder Healthcare-Erlaubnis, den Grundstücksbegebenheiten, in welcher Entfernung Autobahn, Bundesstraße, Flughafen oder Bahnhof liegen.

Hat ein Nutzer schon eine genauere Information zum Grundstück, kann er seine Suche über die Postleitzahl oder Flurstücksnummer eingrenzen. Im Ergebnis werden neben den Basisinformationen auch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl angegeben, der direkte

Kontakt zum Eigentümer und Zusatzinformationen, ob und aus welchem Jahr die Bestandsbebauung ist, ob sie einbezogen werden muss oder ob besondere energetische Vorgaben bei der Entwicklung berücksichtigt werden müssen.

Für diese Dienstleistung erhebt Bindexis eine Datenbank-Teilnahmegebühr von den Nutzern der Informationen. Es werden Paketpreise angeboten, die für die Suche innerhalb von vier Bundesländern pro Jahr 3.700 Euro betragen, bis zehn Bundesländer 6.200 Euro und für die deutschlandweite Suche 8.700 Euro. Für Eigentümer, die ihre Grundstücke zur Vermarktung einstellen lassen, kostet der Service nichts. "Zukünftig werden auf diese Art jährlich rund 17.000 Grundstücke bundesweit recherchiert", lautet die Prognose von Feucht. "Neu an diesem Konzept ist, dass wir die Informationen provisionsfrei mit gestaffelten Pauschalgebühren weitergeben. In der Immobilienbranche muss man sich an Dienstleistungen ohne Provisionsgebundenheit jedoch erst noch gewöhnen."

Auf den ersten Blick, so Feucht, schienen die Gebühren nicht kostengünstiger als andere Alternativen zu sein, allerdings unterschreiten "sie die Kosten im Vergleich zum Aufwand einer eigenen Recherche oder die Maklerprovisionen, je nach Größenordnung, deutlich."

Baurechtliche Hürden frühzeitig erfahren und klären

Die Erfolgchancen für sein Portal sieht Feucht vor allem in der detaillierten Standortbeschreibung und der Recherche zu

baurechtlichen Vorgaben. Laut eigener Umfragen bei 264 Projektentwicklern und 140 expansionswilligen Unternehmen gaben 68% der Befragten an, dass ein Grundstück wegen seiner ungeeigneten Lage abgelehnt wurde, und für 58% erledigte sich der Deal mangels baurechtlicher Genehmigungsmöglichkeiten.

Gerade die baurechtlichen Hintergründe sind für Entwickler von Spezialimmobilien wie Systemgastronomie, Logistik, Healthcare oder Spielstättenbetreiber von großer Bedeutung. So stehen laut den Angaben auf Bindexis in der Gemarkung Babenhausen zwar 51 ha zur Entwicklung zur Verfügung, es sind jedoch Einzelhandel und Systemgastronomie als Nutzer ausgeschlossen. Ein kurzer Check in der Liste - und die Standortsuche geht weiter.

Wer sucht, braucht natürlich auch jemanden, der gefunden werden will - Kommunen beispielsweise. Die Bindexis-Kartei offenbart viele kommunale Anbieter, die händeringend nach Investoren und Gewerbetreibenden suchen. Einige davon werden in den nächsten Jahren mehr Liegenschaften zur Verfügung stellen können, als ihnen wohl lieb ist. So werden schon jetzt unterschiedliche Kasernenareale angeboten, die durch die Umstrukturierung der amerikanischen Streitkräfte wohl noch in der Zahl zunehmen werden. Hier sind nicht nur die reinen Fakten gefragt, sondern auch Zusatzangebote, um die Liegenschaften den Interessenten schmackhaft zu machen. In der "Zusatzinfo zum Grundstück" haben Kommunen die Möglichkeit, ihre besonderen Alleinstellungsmerkmale und ihre Unterstützungsangebote darzulegen - in der Hoffnung auf Beachtung.

Neue Chance für Kartei- und Immobilienleichen

Es finden sich neben interessanten Fakten, wie beispielsweise die derzeit größte angebotene Fläche mit 3 Mio. m² des Güterverkehrszentrums in Bremen, auch Karteileichen wie die Kurmainz-Kaserne in Tauberbischofsheim mit 430.000 m². Hier sucht man schon seit über einem Jahr Investoren aus den Bereichen produzierendes Gewerbe, Dienstleistung, Logistik, erneuerbare Energien und Hotelbetriebe. Ein Suchportal wie Bindexis streut die Suchmöglichkeiten und hilft auf diese Weise, Investoren zu finden, die in den schwer vermittelbaren Liegenschaften eine große Chance sehen.

Neben Problemlagen finden auch Problemimmobilien auf Bindexis eine Plattform. So sucht die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben für eine Wohnsiedlung in Baumholder Interessenten, die sich nicht davon abschrecken lassen, dass statt den Sollmieten von 152.000 Euro derzeit nur ein Drittel erwirtschaftet wird. (ag)

IN DIESEM ARTIKEL

- **UNTERNEHMEN**

[Bindexis, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben \(Bima\)](#)

[AGB Datenschutz Impressum](#)