



Beispiel für die bauliche Umwidmung eines Areals

AUTOHAUSBÖRSE

Experten für Haus-Aufgaben

Mancher Autohausinhaber wird vor die Frage gestellt, ob er aufgrund der Netzgestaltung der Hersteller/Importeure sein Haus weiterführt, verpachtet oder ob eine Umnutzung in Frage kommt. Die Autohausbörse gibt darauf Antworten.

KURZFASSUNG

Wenn es mit einem Autohaus nicht weitergeht, stellt sich die Frage, was mit der Immobilie passiert. Lesen Sie hier, wie das Team der Autohausbörse Unternehmer berät und welche Optionen es gibt.

Wer für die Zukunft die automobilen Handelslandschaft analysiert, stellt eine weitere Konsolidierung im Netz fest. Hersteller wie Importeure setzen auf größere Betriebseinheiten. Große Händler sind heute vielfach im Mehrmarkenhandel unterwegs und werden von den Netzstrategen der verschiedenen Marken angehalten, gezielt Betriebe zu übernehmen und unter eigenem

Dach fortzuführen. Selbst Händler in Städten mit über 50.000 Einwohnern werden aktuell infrage gestellt. Klug? Vielfach erfolgt damit eine Reduktion auf die reine Servicefunktion.

Damit stellt sich die Frage: Weitermachen im Service, Ausgleichszahlung mitnehmen oder gehen? Mancher Händler wird künftig als freier Mehrmarkenhändler im Vertrieb dennoch erfolgreich weitermachen. Drei grundsätzliche Überlegungen sind für betroffene Händler anzustellen:

1. Verkauf der Autohauses
 2. Verpachtung des Anwesens
 3. Umnutzung der Immobilie
- Kaum ein Händler hat damit praktische Erfahrung. Unterstützung seitens der Her-

steller/Importeure ist nicht zu erwarten. Es treten bei derartigen Herausforderungen diverse Fachbereiche aufeinander: Wer stellt den Veräußerungswert von Grundstück und Gebäude fest? Wer den Ausgleichsanspruch? Welche anderen Nutzungsmöglichkeiten sind am Standort gegeben? Wer kennt sich in den Baugesetzen vor Ort aus? Wer gestaltet den Veräußerungsvertrag?

Um das alles aus einer Hand und in kurzer Zeitfolge darzustellen, haben sich vier Experten zusammengeschlossen und die Autohausbörse initiiert (www.autohausboerse.com). Diplomkauffrau Simone Pieper-Cuber ist auf die Business-Analyse bzw. Autohausbewertung spezialisiert. Architekt Michael Wittig, vor allem

Fotos: Autohausbörse, Prof. Hannes Bracht

den Volvo-Händlern bekannt, konzipiert eine mögliche Zukunft der Immobiliennutzung. Diplomkaufmann Hans-Joachim Böttcher ist Gesellschafter bei der deutschlandweit vertretenen Immobilienfirma Engel & Völkers Commercial und Experte in Sachen Vermietung und Verkauf von Gewerbeimmobilien. Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Wolfgang Wesener schließlich bringt 35 Jahre Praxis in Sachen Verwaltungsrecht, insbesondere im Bauplanungs- und Umweltrecht mit.

Das Konzept

Erste Ansprechpartnerin für eine unverbindliche Bewertung des Ganzen ist Simone Pieper-Cuber. Die Wirtschaftlichkeitsanalyse bestimmt letztlich maßgeblich den Veräußerungspreis. Für einen zukünftigen Käufer steht primär im Vordergrund, wie die Gewinne der letzten drei Jahre ausgesehen haben. Hans-Joachim Böttcher von Engel & Völkers macht deutlich, dass nicht die Immobilie, sondern das Grundstück, der Standort, also die Lage und die Größe den Preis bestimmen. Engel & Völkers verfügt über ein deutschlandweites Netzwerk und hat für Gewerbebestandorte wie Gewerbeimmobilien fundiertes Expertenwissen. Dort weiß man, was sich an welchem Standort zu welchem Preis vermarkten lässt. Man

verfügt außerdem über ein Vor-Ort-Netz kompetenter Ansprechpartner, die in der Regel auch die direkten kommunalen Ansprechpartner im Rathaus kennen. Böttcher: „Wir sehen dann, ob der Eigentümer die Umnutzung selbst stemmen kann oder ob eine Trennung von der Immobilie sinnvoll ist.“ Für eine derartige Machbarkeitsstudie sind zwischen 10.000 und 15.000 Euro aufzuwenden. Man wird dabei feststellen, wie die vorhandene Bausubstanz aussieht, welche städtebaulichen Vorgaben existieren, z. B. aus dem Flächennutzungsplan, der Umgebungsbelastung, Bodenbegutachtung und eventuell aus einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Das wird in einer Stärken- und Schwächenanalyse der Gesamtimmobilie zusammengetragen.

Die Rechtsfragen

Baurechtsexperte Dr. Wolfgang Wesener ergänzt: „Was ist am jeweiligen Standort bauplanungsrechtlich zulässig? Für ein Gewerbegebiet dies, für ein Mischgebiet das. Fügt sich das geplante Neue in die Umgebung ein? Welches Verkehrsaufkommen ist damit verbunden? Ist das Ganze für eine Gemeinde städtebaulich sinnvoll oder sogar wünschenswert und eine Planaufstellung oder eine Bebauungsplanänderung zu empfehlen? Mit welchen Widerständen aus der Kommunalpolitik ist zu rechnen? Drohen im Falle einer Umnutzung eventuell Baunachbarklagen usw.“ Der Teufel steckt im Detail.

Umnutzung der Immobilie

Architekt Michael Wittig von Intec Architektur in Traunstein zeigte AUTOHAUS am praktischen Objekt, wie eine innerstädtische, inzwischen beengte Autohauslage in eine mehrgeschossige Wohnanlage umgewidmet wurde. In solchen Fällen erstellt Intec das Baukonzept und auf Wunsch auch die nachfolgende Bauplanung. Wittig: „Ich bin überzeugt, dass für zahlreiche Autohausbesitzer im Falle einer möglichen Betriebsveräußerung die Umnutzung die beste Lösung ist. Wer da mit einem fertigen Konzept an den Verkaufsmarkt tritt, hat ohne Frage weit bessere Veräußerungschancen. Vom Veräußerungserlös ganz abgesehen.“

Simone Pieper-Cuber rundet ab: „Wir bieten alle nötigen Schritte aus einer Hand. Dazu gehören auch die nötigen Bankgespräche oder auch die jeweiligen Regularien aus den Händlerverträgen.“

Prof. Hannes Brachatz ■



Von links oben nach rechts unten: Diplomkauffrau Simone Pieper-Cuber, Diplomkaufmann Hans-Joachim Böttcher, Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Wesener, Architekt Michael Wittig

Tiefgehende Fahrzeugdiagnose in Hochgeschwindigkeit.



AVL DiTEST DIAGNOSE FAMILIE

Umfassende Performance

AVL DiTEST GmbH,
Schwadermühlstraße 4
D-90556 Cadolzburg
Tel. +49 9103 7131-0

www.avlditest.com

FUTURE SOLUTIONS FOR TODAY