

## UNTERNEHMENSNACHFOLGE ODER VERKAUF

# Erfolgreich entwurzeln

Ein Automobilhändler möchte sich von seinem Betrieb trennen. Wie geht das? Autohausbörse ist eine Internetplattform, die Komplettlösungen dazu anbietet. Dahinter stehen vier namhafte Branchenexperten.

**D**erzeit werden bei verschiedenen Marken über neue Händlerverträge zentrale Weichen für die Zukunft gestellt. Für manch einen Händler stellt sich damit die zentrale Frage: weitermachen oder Ausgleichszahlung mitnehmen und gehen? Wohl dem, der die unternehmerische Freiheit hat, das so entscheiden zu können. Viele sind zum Durchhalten verdammt. Der eine steht unter totaler Bankenabhängigkeit. Der andere

## KURZFASSUNG

Die Autohausbörse stellt ein Branchen-novum dar: Diplomkauffrau Simone Pieper-Cuber, Architekt Michael Wittig, Gewerbeimmobilienspezialist Gerold Springer von Engel & Völkers und Bau-rechtprofi Dr. Wolfgang Wiesener unterstützen Unternehmer, die nicht mehr weitermachen wollen, bei Verkauf, Verpachtung oder Umnutzung der Immobilie.

hat und findet keinen Nachfolger. Bei einem weiteren gibt es die Gesellschafterstruktur nicht her. Ein anderer hat die Kraft nicht mehr, um den „Karren“ weiter zu ziehen. Der Nächste hat über 30 Jahre Autos verkauft, ist seiner Aufgabe entwachsen und möchte in seinem Leben noch mal etwas anderes machen. Und nun die Frage: Wer hat schon Erfahrung darin, wie man sich von seinem „Lebenswerk“ trennt? Wie man sich mit sichtbarem Erfolg entwurzelt?

## Die Experten

Drei grundsätzliche Varianten kommen dafür in Betracht: Verkauf, Verpachtung oder Umnutzung der Immobilie. Große Fragen bedürfen substanzieller Antworten. Damit das aus einer Hand gelingen kann, haben sich vier Partner zur Autohausbörse zusammengeschlossen. Diplomkauffrau Simone Pieper-Cuber ist Expertin für die Business-Analyse oder Autohausbewertung. Architekt Michael Wittig plant baulich eine mögliche Immobilienumnutzung. Der Dritte ist deutschlandweit vertreten und Experte in Sachen Vermietung und Verkauf von Gewerbeimmobilien: Direktor Gerold Springer von Engel & Völkers. Der Vierte im Bunde, Dr. Wolfgang Wiesener, bringt 35 Jahre Praxis in Sachen Baurecht mit.

## Autohausbewertung

Erster Ansprechpartner für eine unverbindliche Bewertung des Ganzen ist Simone Pieper-Cuber. Basis für jede Veränderung ist eine Wirtschaftlichkeitsanalyse. Der Veräußerungspreis für eine Fortsetzung eines Autohauses bestimmt sich maßgeblich durch die erzielten Gewinne aus den letzten drei Jahren. Gerold Springer von Engel & Völkers: „Das Wertvollste ist nicht die Immobilie, sondern das Grundstück, also Standort, Lage und Größe.“ Simone Pieper-Cuber, die zusammen mit dem branchenerfahrenen Theodor Anders die Business-Analyse durchführt: „Die fi-





Diplomkauffrau Simone Pieper-Cuber

nanzielle Substanz ist das eine. Wir wollen aber auch dem Veräußerer mögliche Perspektiven aufzeigen. Es geht um die vorhandene Bausubstanz, die städtebaulichen Vorgaben z. B. aus dem Flächennutzungsplan etc. Wir kommen dann nach einer Vor-Ort-Besichtigung und einer technischen Due Dilligence zu einer zusammenfassenden Expertise inklusive Stärken- und Schwächenanalyse der Gesamtimmobilie. Daraus folgt dann unsere Empfehlung für einen Verkauf, für eine Verpachtung oder für eine Umwandlung des Areals.“

### Umnutzung der Immobilie

Für kreative Gestaltung oder auch für eine Umnutzung zeichnet der branchenbekannte Architekt Michael Wittig von Intec Architektur im bayerischen Traunstein verantwortlich. Er hat in seinem Berufsleben über 200 automobile Neu-, Um- und Anbauten entworfen und kennt durch deren praktische bauliche Umsetzung auch die Details. Wittig: „In Gesprächen mit Autohausbesitzern in beengten innerstädtischen Lagen stellt sich heraus, dass dies oft dem familiären Erbe geschuldet ist und ein Neubau in einem passenden Gewerbegrundstück angestrebt wird. Das innerstädtische Grundstück kann dafür hochwertiger mit mehrgeschossigem Wohnungsbau und/oder Büroflächen genutzt werden. Hier erstellen wir sowohl das Baukonzept und die nachfolgende Planung für das neue Autohaus als auch für das bisherige Grundstück. Ich bin überzeugt, dass für eine Vielzahl von Autohausbesitzern im Falle einer möglichen Betriebsveräußerung die Umnutzung die Lösung ist. Und wer da mit einem fertigen Konzept an den Verkaufsmarkt tritt, hat ohne Frage weit bessere Veräußerungschancen. Vom Verkaufserlös ganz abgesehen.“

### Baurechtliche Aspekte

Damit eine Umwidmung vor Ort gelingt, gilt es möglicherweise rechtliche Fragen zu klären. Dr. Wolfgang Wiesener: „Es ist ja immer die Frage, was am jeweiligen Standort bauplanrechtlich zulässig ist. Für Gewerbegebiet das, für ein Mischgebiet das. Fügt sich das geplante Neue in die Umgebung ein? Welches zusätzliche Verkehrs-

aufkommen ist damit verbunden? Ist das Ganze für eine Gemeinde sinnvoll? Mit welchen Widerständen ist zu rechnen? Sind Baunachbarklagen zu erwarten?“

### Gewerbliche Veräußerung

Je nach Analyseergebnis kommt ein unmittelbarer Verkauf oder die Verpachtung der Immobilie in Betracht. Gerold Springer: „Wir verfügen über ein deutschlandweites Netzwerk und haben in Sachen Gewerbebestände und Gewerbeimmobilien fundierte Kompetenz. Das bezieht sich sowohl auf die Preislandschaft wie auf den Bedarf einer möglichen Umnutzung. Wir wissen, was sich an welchem Standort wie und zu welchen Preisen vermarkten lässt. Wir haben dann auch vor Ort kompetente Ansprechpartner, die häufig die einschlägigen kommunalen Ansprechpartner persönlich kennen. Wir sehen jeweils, ob dann der Eigentümer selbst die Umwidmung stemmt oder ob er sich sofort von der Immobilie trennen möchte. Wir können da sicher manche Brücken bauen.“

Simone Pieper-Cuber: „Wir wollen also den betroffenen Händler in all seinen Schritten begleiten und haben je nach Gegebenheit die entsprechenden Experten zur Hand. Das gilt auch für nötig werdende Bankgespräche oder auch hinsichtlich der Gegebenheiten aus den Händlerverträgen.“

Prof. Hannes Brachatz ■



Weitere Details unter  
[www.autohausboerse.com](http://www.autohausboerse.com)  
oder per E-Mail an  
[info@dr-pieper-partner.de](mailto:info@dr-pieper-partner.de)



Architekt Michael Wittig



Dr. Wolfgang Wiesener, Rechtsanwalt,  
Verwaltungsrecht



Gerold Springer, Director bei Engel & Völkers