

Bauen 2013

BAUSZENE 2013

Ein kleiner Catwalk
der Autohaus-
Bauprojekte 2013

BAUSTANDARDS 2013

Die Corporate-
Design-Konzepte
der Automarken

ZUKUNFT BAUEN

Welche Treiber
den Autohaus-Bau
von morgen prägen

www.autohaus.de



Unsere Projekte 2013

seit 1910
borgers
PLANEN | BAUEN | BERATEN

www.bauen-mit-borgers.de



Miet- & Kaufgelegenheiten

AUTOHAUS-PREISE – Mietpreisniveau relativ einheitlich im Bundesgebiet, beim Kaufpreis signifikante regionale Schwankungen. VON NORBERT WEISS*



LESEN SIE HIER...

... welche Preisniveaus eine aktuelle Auswertung im Juli 2013 sowohl für Miet- als auch für Kaufangebote für Autohaus-Immobilien in Deutschland ergeben hat.

Autohäuser – so die allgemeine Erwartung – stehen üblicherweise im Eigentum des Betreibers und werden in den seltenen Fällen von Vermietung oder Verkauf nicht öffentlich, sondern nur branchenintern offeriert. Tatsächlich aber werden eine Vielzahl von Immobilien dieser Art ganz offen und einem breiten Publikum als Kauf- oder Mietgelegenheit vorgelegt. Eine aktuelle Bilanz gibt Aufschluss über die gewünschten Konditionen.

150 Autohäuser im Angebot

Insgesamt wurden im Juli 2013 bundesweit ca. 150 Autohäuser zur Anmietung bzw. zum Ankauf öffentlich, d. h. in einschlägigen Internetportalen und Medien, angeboten. Bei der Auswertung ist ein Autohaus als eine Immobilie definiert worden, die mindestens über einen im Erdgeschoss liegenden Verkaufsraum (Showroom) nebst Büro- und anderen Nebenflächen, mindestens über einen üblich ausgestat-

teten Werkstatttraum sowie Grundstücksfreifläche verfügt. Darüber hinaus sind solche Angebote nicht ausgewertet worden, die insgesamt unter 350 m² Nutzfläche liegen, die als Erbbaurecht angeboten werden sowie eine oder mehrere Wohnungen im gleichen Gebäude aufweisen. Ebenfalls nicht ausgewertet sind die Angebote ohne bzw. mit unplausiblen Flächenangaben oder fehlenden Konditionen („Mieten auf Anfrage“). Von den veröffentlichten Angeboten verblieben nach diesen Ausschlusskriterien insgesamt 102 auswertbare Offerten, die regional in die Kategorien Süd (Bayern und BaWü), Mitte-Nord und Ost (neue Bundesländer mit Berlin) aufgeteilt sind. Extremwerte (Ausreißer) wurden statistisch eliminiert. Die Flächenangaben (und damit die Flächenmieten bzw. Kaufpreise) beziehen sich ausschließlich auf Nutzflächen innerhalb von Gebäuden. Gegebenenfalls aufgerufene Mietwünsche auf Freiflächen sind in die Gesamtmiete mit eingeflossen.

Unterschiede zwischen Miet- und Kaufpreisniveaus

Das durchschnittliche Autohaus mit der o.g. Definition hat ca. 1.250 m² Gebäudenutzfläche bei einer Grundstücksgröße zwischen 5.000 und 6.500 m². Die Immo-

bilien sind im Mittel ca. 20 bis 25 Jahre alt. Die unterhalb dieser Flächengröße angesiedelten Häuser sind für A-Händler in der Regel nicht geeignet, da eine geringe Größe oft auch mit schlechteren Ausstattungen und unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand einhergehen (soweit dies aus den Exposéfotos erkennbar war). Der überwiegende Teil der Angebote bietet leerstehende Objekte. Bei der Übernahme eines laufenden Betriebs sind die Kauf- und Mietangebote erkennbar höher. Hier spielt der nachgewiesene Umsatz auch als Referenzmaß für die Miete – und damit für die Gewinnerwartung – eine höhere Rolle. Als Spitzenwert für einen Mietansatz bei einem komplett ausgebauten Autohaus mit Werkstätten (Premium-Marke, Metropolenstandort, Neubau) auf modernstem Niveau und entsprechendem Umsatz sind bis zu 15 €/m² Nutzfläche zu erzielen.

Auffällig ist der Umstand, dass offensichtlich die Mieteinschätzungen der Vermieter im gesamten Bundesgebiet relativ ähnlich sind und statistisch stabil bei ca. 5 €/m² liegen, und zwar unabhängig von anderen Objektmerkmalen. Im Gegensatz dazu liegen die Kaufpreisschwankungen nach regionaler Lage sehr weit auseinander. Autohäuser in den östlichen Bundesländern werden dabei deutlich öfter zum

1 MIETANGEBOTE IN €/m² GEBÄUDENUTZFLÄCHE

Region	Fallzahlen	Mietspanne	
Süd	20	3,50 €	8,50 €
		↓ Durchschnitt 5,0 €/m ²	
Mitte/Nord	20	3,00 €	8,00 €
		↓ Durchschnitt 5,0 €/m ²	
Ost	7	3,00 €	7,50 €
		↓ Durchschnitt 5,0 €/m ²	

2 KAUFANGEBOTE IN €/m² GEBÄUDENUTZFLÄCHE

Region	Fallzahlen	Preisspanne	
Süd	12	600 €	1 600 €
		↓ Durchschnitt 1 000 €/m ²	
Mitte/Nord	21	300 €	1 200 €
		↓ Durchschnitt 700 €/m ²	
Ost	22	100 €	700 €
		↓ Durchschnitt 300 €/m ²	

1 Auffällig: Die Mieteinschätzung der Vermietung im ganzen Bundesgebiet ist relativ ähnlich mit einem Durchschnittswert von ca. 5 €/m² Gebäudenutzfläche. **2** Bei den Kaufangeboten gibt es dagegen signifikante Unterschiede, am teuersten sind Autohäuser im Süden der Republik.

Spezial- und Betreiberimmobilie darstellt. Bei der überwiegenden Zahl von älteren Autohäusern dürfte ein marktkonformes Verhältnis von Kaufpreis (bzw. Marktwert) zur Jahresmiete unter 10 liegen.

Bei allen Auswertungen ist zu beachten, dass es sich um Anbieterangebote handelt, die offensichtlich noch nicht zu einem Kauf- oder Mietvertragsabschluss geführt haben. Die tatsächlichen Vertragskonditionen liegen regelmäßig tiefer, wobei ein Abschlag von 10 bis 20 Prozent nicht ungewöhnlich ist, aber eben auch von vielen weiteren Rahmenbedingungen abhängt. ■



* Dipl.-Ing./Immobilienkaufmann Norbert Weiß, Weiß ProjektConsult, bewertet, entwickelt und betreut Gewerbe- und Spezialimmobilien. norbertweiss@immobilienwert-bonn.de

Kauf als zur Anmietung angeboten, wobei die zum Verkauf stehenden Häuser signifikant kleiner (unter 900 m²) und in der Regel leerstehend sind. Im Unterschied zu den Mietangeboten kommen bei den Kaufofferten sehr viel deutlicher die unterschiedlichen Bodenwertniveaus insbesondere zwischen Ost- und Süd-Bundesländern zum Ausdruck.

Kaufpreisfaktoren

Aus den Unterschieden zwischen Mieten und Kaufpreisen ergibt sich auch, dass die Kaufpreisfaktoren (Verhältnis Jahresmiete zu Kaufpreis) im Süden am höchsten, die Verzinsung des eingesetzten Kapitals mithin am niedrigsten ist. Offensichtlich ist also die Risikoerwartung bei Autohäusern im Süden der Republik erkennbar am geringsten. Vereinzelt ist auch zu beobachten, dass bei den Kaufpreisfaktoren unrealistisches Wunschdenken besteht, denn ein Faktor von 16 und mehr ist kein handelbares Investment, da diese Kapitalverzinsung kein Risikoäquivalent für eine

» Als Spitzenwert für einen Mietansatz bei einem Neubau-Autohaus mit Werkstätten sind bis zu 15 €/m² Nutzfläche zu erzielen. «

am geringsten. Vereinzelt ist auch zu beobachten, dass bei den Kaufpreisfaktoren unrealistisches Wunschdenken besteht, denn ein Faktor von 16 und mehr ist kein handelbares Investment, da diese Kapitalverzinsung kein Risikoäquivalent für eine

Mehr Platz. Weniger Kosten. ergowheel Reifenregal.



➔ 30 % mehr Lagerkapazität

Kann ihr Regalsystem das auch ?

- ergonomische Bedienung
- nach 2 Jahren amortisiert
- einfache und schnelle Ein- und Auslagerung
- keine Beschädigung am Kundenrad = zufriedene Kunden
- im Regalverbund unschlagbar effizient

Europatentiertes System

innovativ & ergonomisch



www.ergowheel.de

