

Praktiker vor Insolvenz – Was tun als Vermieter?

Der Vorstand der Praktiker AG hat am 10. Juli 2013 in einer Ad-hoc-Mitteilung die positive Fortführungsprognose für die Praktiker AG und einzelne Gesellschaften der Unternehmensgruppe verneint. Neben dem Insolvenzgrund der Überschuldung sei auch die Zahlungsfähigkeit der Praktiker AG gegeben.

Für welche Gesellschaften des Unternehmens Insolvenz beantragt werde, steht noch nicht fest.

Für Immobilieneigentümer, die an Gesellschaften der Praktiker AG vermietet haben, dürften jetzt bange Tage und Wochen anstehen, denn aus der Insolvenz ergibt sich ein Sonderkündigungsrecht des Mieters, während der Vermieter grundsätzlich weiterhin an die Laufzeit des Mietvertrages gebunden bleibt.

Dies stellt einerseits die bisher durch Mietvertrag gesicherten Einkünfte des Vermieters in Frage, gleichzeitig ist er jedoch in seiner Handlungsfreiheit gegenüber dem Mieter eingeschränkt.

Dennoch sind Vermieter gut beraten, sich spätestens jetzt intensiv mit den Nachnutzungsmöglichkeiten Ihrer Immobilien auseinanderzusetzen. Selbstverständlich sollte zunächst eruiert werden, ob der Standort -als einfachste Lösung- an einen Betreiber aus der gleichen Branche, d.h. im Falle von Praktiker oder Max Bahr an einen anderen Baumarktbetreiber- vermietet werden kann.

L3CON
Location & Real Estate Consulting
Constantinstr. 86
D-50679 Köln

Telefon +49 (0) 221 - 27 64 90 16
Fax +49 (0) 221 - 27 64 90 18
E-Mail info@L3CON.de
Web www.L3CON.de

Inhaber Markus Riemenschneider

Um diese und andere Nutzungsoptionen zu klären, empfiehlt es sich dringend, eine detaillierte Standort-, Markt- und Objektanalyse für die betreffenden Immobilien durchzuführen.

In Bezug auf eine angestrebte weitere Handelsnutzung sollten insbesondere folgende Fragestellungen im Fokus stehen:

1. Welche Nutzungsarten (Branchen, Sortimente, Betriebstypen) kommen aufgrund der Makro- und Mikrostandortfaktoren grundsätzlich in Betracht?
2. Welche Optionen oder Restriktionen in Bezug auf andere Nutzungen ergeben sich aus der Objektsituation (z.B. Größe, Bauweise, Geschossigkeit, Flächenzuschnitt, Deckenhöhe)?
3. Welche Nutzungsoptionen oder -restriktionen ergeben sich aus den bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und bestehen realistische Möglichkeiten, Anpassungen des gegebenen Baurechts zu erreichen?
4. Wie stellt sich die Nachfrage- und Wettbewerbssituation für mögliche Nachnutzungen im potenziellen Marktgebiet dar?

Insbesondere den baurechtlichen Aspekten dürfte hierbei eine zentrale Rolle zufallen, so dass hier nach der ersten Situationsanalyse grundsätzlich eine fachanwaltliche Beratung unerlässlich erscheint.

Sofern sich auf Basis der Analyse eine positive Prognose für eine zukunftsfähige Handelsnutzung ergibt und für diese auch aus baurechtlicher Sicht eine realistische Perspektive besteht, kann anschließend ein standort- und marktadäquates Nutzungskonzept entwickelt und umgesetzt werden.

Um auch für den Fall gerüstet zu sein, dass für eine nachfolgende Handelsnutzung der Immobilie keine realistischen Chancen bestehen, sollten auch die Potenziale für anderweitige Nutzungen (z.B. Logistik, Produktion, Freizeit) im Rahmen der Standort- und Marktanalyse beleuchtet werden.

Für die Unterstützung in diesen Themen steht Ihnen **L3CON** mit seiner über 15-jährigen Erfahrung im Bereich der Standort- und Immobilienberatung gerne zur Verfügung. Für weitere Informationen können Sie uns gerne kontaktieren.

L3CON
Location & Real Estate Consulting
Constantinstr. 86
D-50679 Köln

Telefon +49 (0) 221 - 27 64 90 16
Fax +49 (0) 221 - 27 64 90 18
E-Mail info@L3CON.de
Web www.L3CON.de

Inhaber Markus Riemenschneider