

Tankstellen machen Platz für Neues

Historischer Umbruch bringt Chancen für Developer

VON GERHARD RODLER

Der Tankstellenmarkt in Österreich steht vor einem historischen Umbruch, der vor allem auch auf die Immobilienwirtschaft Auswirkungen hat. „Am österreichischen Tankstellenmarkt wird in den nächsten Jahren kein Stein auf dem anderen bleiben“, erklärt Wolfgang Schmitzer, Geschäftsführer der SIDE PROJEKT Immobilienmanagement GmbH. Der steigende Wettbewerbsdruck, die historisch gewachsene Tankstellendichte, die hohe Effizienz der Automobile sowie der Trend zur Automatisierung von Tankstationen könnten auf lange Sicht bis zu 600 Tankstellen in Österreich überflüssig machen.

„Derzeit stehen wir am Beginn einer großen Welle der Veränderung – die vor allem auch Chancen für Immobilienentwickler bringt“, ist Schmitzer überzeugt.

Österreich hatte laut Wirtschaftskammer Anfang 2012 2.575 öffentliche Tankstellen, Ende 2002 waren es noch knapp 2.900 Anlagen. Das ist nach wie vor eine weitaus höhere Dichte als in Deutschland, Spanien, Großbritannien oder Frankreich – Märkte, wo schon seit Jahren eine Netzbereinigung stattgefunden hat und weiterhin konsolidiert wird. Auch wenn in Österreich die Anzahl der Stationen in den letzten zehn Jahren schon um über 10 Prozent geschrumpft ist, gibt es noch zu viele Tankstellen.

Zum Vergleich: In Deutschland kommt eine Tankstelle auf 5.450 Einwohner, in Österreich hingegen versorgt eine Tankstelle statistisch gesehen nur 3.240 Einwohner. Die Konsolidierung ergibt aber auch große Chancen für Immobilienprojektentwickler. „Allein in Wien könnten durch das Tankstellensterben geschätzte 135.000 m² Grundstücksflächen frei werden“, rechnet Mag. Wolfgang Schmitzer in Hinblick auf das große Problem der Grundstücksknappheit in der Bundeshauptstadt vor. „Durch intelligente Verträge kann dem Käufer die Angst vor dem Schreckgespenst Kontaminierung genommen werden“, so Schmitzer und verweist auf zahlreiche gelungene Nachnutzungsbeispiele.

So steht etwa an der Simmeringer Hauptstraße im 11. Wiener Gemeindebezirk heute ein hochmoderner, farbenfroher Bau der GESIBA. 116 geförderte Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen sowie 116 PKW-Stellplätze wurden hier geschaffen. Natürlich gibt es auch Fahrradabstellräume etc. Ein eigener Kinderspielraum mit Sanitärbereich ist direkt mit einem 350 m² großen Kinderspielplatz verbunden.