

Tankstellenkonsolidierung schafft freie Flächen

„Am österreichischen Tankstellenmarkt wird in den nächsten Jahren kein Stein auf dem anderen bleiben“, erklärt Mag. 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 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 bietet“, ist Schmitzer überzeugt.

In Österreich ist die Tankstellendichte nach wie vor eine weitaus höhere als in Deutschland, Spanien, Großbritannien oder Frankreich. 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 Wohnbaubau der GESIBA.

Neben der Wohnnutzung finden sich intelligente Nachnutzungen von Tankstellen genauso im Bereich Gastronomie, Retail und Büro. Knackpunkt bei der Bewertung dieser Grundstücke ist, im Bodenwert auch das Potenzial für Immobilienentwicklungen abseits des Benzingeschäftes abzubilden.