

# DER LETZTE DREHT DAS LICHT AUS

Die Zahl der Tankstellen wird mittelfristig weiter dramatisch sinken, ergibt eine erstmals von der Firma SIDE PROJEKT erstellte Studie zur Entwicklung der Tankstellen-Standorte in Österreich. Das eröffnet gleichzeitig eine Riesenchance für kreative Immobilienentwickler.

Autor: Gerhard Rodler

**N**ein, mit dem seitens der Mineralölwirtschaft verkündeten Tankstellensterben aufgrund des Benzinkreiskorridors kurz vor Ostern hat das so gut wie gar nichts zu tun. Wohl eher mit den sparsameren Autos bei nahezu unverändert großen Tankgrößen, was automatisch zu größeren Radien führt. Oder den Knebelverträgen der Mineralölkonzerne mit ihren Tankstellenpächtern. Was auch immer der tatsächliche Grund sein mag, der Effekt ist immer der gleiche: 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 von SIDE PROJEKT Immobilienmanagement. 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.

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 Netzberreinigung stattgefunden hat und weiterhin konsolidiert wird. Auch wenn in Österreich die Anzahl der Stationen in den letzten zehn Jahren schon um über zehn 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 Quadratmeter Grundstücksflächen frei werden“, rechnet Schmitzer im 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 Quadratmeter großen Kinderspielplatz verbunden.

Auf die Frage, ob es nicht Bedenken beim Ankauf der Liegenschaft gab, antwortet GESIBA-Generaldirektor Ewald Kirschner: „Wir haben alle notwendigen Unklarheiten einer möglichen Kontaminierung vor der Transaktion abgeklärt und das Grundstück zu marktüblichen Konditionen des geförderten Wohnbaus erworben.“ 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.

Wie auch immer: des einen Freud, des anderen Leid. Die Nachnutzung von aufgelassenen Tankstellen ist ein Spezialgebiet für sich, das derzeit kaum jemand in Österreich wirklich gut beherrscht. Genau auf dieses Spezialfeld hat sich SIDE PROJEKT spezialisiert. Sie bietet die Optimierung des Tankstellengeschäfts, die Entwicklung, Bewertung und Verwertung von Tankstellen sowie die Entwicklung von ganzen Serviceparks an. «