

SIDE PROJEKT

Historischer Umbruch im Tankstellengewerbe

Der Tankstellenmarkt in Österreich steht vor gewaltigen Veränderungen. Immer mehr Tankstellen schließen und die Immobilienbranche weiß die freiwerdenden Flächen optimal zu nutzen.



Auf dem Gelände einer ehemaligen Tankstelle, in der Simmeringer Hauptstraße in Wien, steht jetzt ein Wohnbau der GESIBA mit insgesamt 116 Wohnungen, ein Projekt von Side Projekt.

Steigender Wettbewerbsdruck, fallende Treibstoffabsätze und immer mehr Automatentankstellen wirbeln in Österreich die historisch gewachsene Tankstellenlandschaft kräftig durcheinander. Österreich hatte Ende 2002 noch knapp 2.900 Tankstellen. Diese Zahl sank bis Anfang 2012 auf 2.575 öffentliche Sta-

tionen, die vor allem auch neue Chancen für Immobilienentwickler bietet.“

Noch immer haben wir in Österreich eine höhere Tankstellendichte wie in Deutschland, Spanien, Großbritannien oder Frankreich. In diesen Märkten hat viel früher als bei uns eine Netzbereinigung stattgefunden – und dauert noch bis heute an. Auch wenn in Österreich die Anzahl der Stationen in den letzten zehn Jahren deutlich zurückgegangen ist, haben wir vergleichsweise noch immer eine sehr große Tankstellendichte. Beispielsweise kommt in Deutschland eine Tankstelle auf 5.450 Einwohner. In Österreich hingegen versorgt eine Tankstelle statistisch gesehen nur 3.240 Einwohner.

Chancen auf weitere Nutzung

Die zu erwartende Marktausdünnung ergibt aber auch wieder große Chancen für Immobilienprojektentwickler. Mag. Wolfgang Schmitzer: „Alleine in Wien könnten durch das Tankstellensterben geschätzte 135.000 m² Grundstücksflächen frei werden.“ In Hinblick auf das große Problem der Grundstücksknappheit in der Bundeshauptstadt wird es auch nicht schwer sein, freiwerdende Grundstücke entsprechend effizient zu verwerten.

Durch intelligente Verträge kann dem Käufer

die Angst vor dem Schreckgespenst der Kontaminierung genommen werden. Side Projekt hat interessante Referenzen, welche entsprechende Nachnutzungen ehemaliger Tankstellenliegenschaften zeigen. 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.

Auf die Frage, ob es nicht Bedenken beim Ankauf der Liegenschaft gab, antwortet GESIBA-Generaldirektor Ewald Kirschner: „Wir haben alle notwendigen Unklarheiten

„Wir haben uns auf die Optimierung des Tankstellengeschäfts, aber auch die Nachnutzung des Areals spezialisiert.“

Karl Schiretz, Side Projekt

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 zu sehen. ■



GF Mag. Wolfgang Schmitzer, Side Projekt Immobilienmanagement GmbH: „Durch intelligente Verträge kann dem Käufer die Angst vor dem Schreckgespenst der Kontaminierung genommen werden.“

tionen. Der aktuelle Stand lag bei Redaktionsschluss dieser Ausgabe bei 2.503 Tankstellen. Mag. Wolfgang Schmitzer, Side Projekt Immobilienmanagement GmbH., bringt die Situation auf den Punkt: „Am österreichischen Tankstellenmarkt wird in den nächsten Jahren kein Stein auf dem anderen bleiben, in relativ kurzer Zeit könnten bis zu 600 Tankstellen in Österreich überflüssig werden. Wir stehen am Beginn einer großen Welle der Verände-

KONTAKTDATEN

**Side Projekt
Immobilienmanagement GmbH
Landstraßer Hauptstraße 60/14
A-1030 Wien
Telefon: +43 (1) 715 71 81
Mail: office@side-projekt.at
www.side-projekt.at**