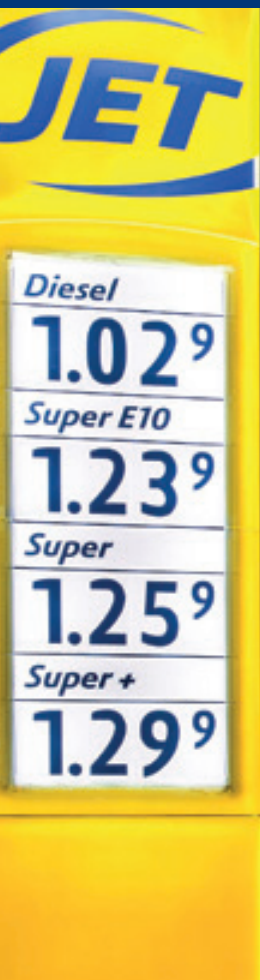




UBG

„Tankstellen: Ein Spiegelbild der Zeit“



Aktuell



Stets aktuelle Informationen finden Sie auf der UBG-Webseite [www.ubg-leonberg.de](http://www.ubg-leonberg.de)



Ulrich Wagner – Geschäftsführender Gesellschafter

„Seit 1975 kennt UBG den deutschen Immobilienmarkt aus unterschiedlichen Perspektiven, von der Projektentwicklung über die Fondsemission bis hin zum Immobilienmanagement, und hat bis heute Investitionen von mehr als 650 Millionen Euro realisiert.“

Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung von gewerblich genutzten Immobilien, vorwiegend Einzelhandels- und Sozialimmobilien, sowie Tankstellen.“

## Tankstellen: Ein Spiegelbild der Zeit

Bertha Benz machte 1888 die Wieslocher Stadt-Apotheke zur ersten „Tankstelle“ der Welt, indem sie dort auf ihrer berühmten Überlandfahrt Leichtbenzin kaufte. Seitdem hat sich am Erscheinungsbild einer Tankstelle freilich einiges verändert. Anstelle von Mörsern und Medizin prägen neben verschiedensten Treibstoffarten der integrierte 24-Stunden-Shop oder die haus-eigene Waschanlage das Bild der modernen Tankstelle.

Geldautomaten, Briefkästen oder auch der Verkauf von Non-Food-Artikeln, wie z.B. CDs und Toto-Lotto-Scheine, sind im Tankstellen-Shop heute keine Seltenheit mehr. Weitere Optionen bieten Geschäftsfelder wie Autovermietung, Backshops, Copyshops, Bistroecken, Fastfood-Angebote – bis hin zu Internetcafés. Punkten können Tankstellen zusätzlich mit ihren Öffnungszeiten, trotz des verschärften Wettbewerbs durch die liberalisierten Bedingungen im Einzelhandel. Dies gilt auch und gerade für Sonn- und Feiertage.

Schon seit Jahren wandeln sich Tankstellen immer stärker vom spezialisierten Treib- und Schmierstoffhändler hin zum vielseitigen, innovativen Dienstleistungs- und Handelsunternehmen an stark frequentierten Standorten mit mindestens 10.000 Fahrzeugen pro Tag.

Die Tankstelle fungiert also zunehmend als Nahversorger und sozialer Treffpunkt.

Der Ölpreisverfall löst Freude bei den Betreibern aus. Der Preis für einen Liter Diesel war auf rund 1 Euro gefallen. Der Kunde reagierte sofort darauf, indem er mehr mit dem Auto fährt. Das führt bei den Tankstellen zu Umsatz- und Gewinnsteigerungen auch durch lukrative Zusatzverkäufe – wer tankt, kauft auch im Shop ein.

Rund 60 % aller Deutschen nutzen Tankstellen nicht nur zum Treibstoffzapfen. Doppelt so oft wie Frauen greifen Männer nach dem Tanken zu Zeitungen, Kaffee oder Gutscheinkarten. Am häufigsten suchen die Verbraucher nachmittags (Rush-Hour) und abends (nach Ladenschluss) eine Tankstelle auf, spät nachts sind es vor allem Jugendliche und junge Erwachsene.

Autobahn-Tankstellen haben ein anderes Sortiment als Tankstellen auf dem Land oder in der Stadt.

Im Schnitt fährt ein Kunde alle 10 Tage eine Tankstelle an und bezahlt rund 50 Euro. 42 Euro für Benzin, 8 Euro für Schokoriegel, Müslistange oder ein belegtes Baguette-Brötchen. 6:1, das ist das Umsatzverhältnis Kraftstoff zu „Folgemarkt“. Beim Gewinn sieht es genau andersherum aus. Ein Tankstellenpächter verdient nur noch 12 % der Erträge mit dem Verkauf von Sprit, aber 62 % mit dem Shop-Geschäft.

Kein Wunder, dass bei allen großen Mineralölkonzernen der Ausbau des Tankstellennetzes im Vordergrund steht.





### Tankstelle in 67806 Rockenhausen

UBG hat ein 3.026 m<sup>2</sup> großes Grundstück in exponierter Lage von Rockenhausen erworben und auf diesem eine moderne Tankstelle mit Shop und Waschhalle geplant, die am 12. Dezember 2014 eröffnet wurde.

Die Verbandsgemeinde Rockenhausen liegt 30 km nördlich von Kaiserslautern, ist mit 13.000 Einwohnern als Mittelzentrum im Landesentwicklungsplan Rheinland-Pfalz ausgewiesen und hat daher auch die ihr zugewiesene Versorgungsfunktion für ein Einzugsgebiet mit mehr als 25.000 Menschen zu erfüllen.

In Rockenhausen gab es nur eine Tankstelle, die sich am anderen Ende der Stadt in relativ ungünstiger Verkehrslage befindet; insoweit bestand nachhaltiger Bedarf an der Ansiedlung einer weiteren Tankstelle. Die Verkehrsfrequenz am Standort Kaiserslau-

terer Straße, schräg gegenüber von dem von UBG errichteten REWE-Vollsortimentmarkt und Fachmarktzentrum, liegt bei über 11.500 Fahrzeugen täglich.

Mit der Deutschen Tamoil GmbH konnte ein bundesweit agierender und bedeutender Mineralölkonzern gewonnen werden, der dort eine „HEM-Tankstelle“ mit Shop und Waschhalle langfristig betreibt. Der Mietvertrag wurde über eine Festlaufzeit von 20 Jahren geschlossen, zuzüglich 2 x 5 Jahre mieterseitige Verlängerungsoption.

Tamoil ist eine Tochtergesellschaft der Oilinvest-Gruppe mit Sitz in den Niederlanden, betreibt in Europa 3.000 Tankstellen und erwirtschaftet einen Umsatz von mehr als 10 Milliarden Euro. Die Deutsche Tamoil will ihr Tankstellennetz in Deutschland von derzeit rund 400 auf mittelfristig 500 Stationen ausbauen.



„Rockenhausen ist Mittelzentrum für einen Einzugsbereich von ca. 30.000 Menschen. Die veränderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel, mit dem Rückgang des inhabergeführten Einzelhandels und der Hinwendung der Kunden zu großflächigen Einkaufsmöglichkeiten, stellten die Stadt vor die schwierige Herausforderung, ihre Versorgungsfunktion für die Region zu erhalten.

In dieser Lage erwies sich UBG Leonberg als kompetenter und verlässlicher Partner bei der Realisierung von vier wichtigen Projekten in den Jahren 2010 bis 2015. Der Errichtung eines REWE-Lebensmittelmarktes im Jahre 2010 auf einer Gewerbebrache im innenstadtnahen Bereich folgte 2013 auf dem Nachbargrundstück ein Fachmarktzentrum mit Lidl, dm und AWG und 2014 eine moderne HEM-Tankstelle am Städteingang auf einem Grundstück, das bis vor 15 Jahren gleichartig genutzt worden war und seither brach lag. Im September 2015 realisierte UBG einen EDEKA-Markt, an dessen Projektierung und Realisierung sich vorher bereits andere Entwickler jahrelang erfolglos versucht haben. Mit UBG Leonberg hat Rockenhausen zum richtigen Zeitpunkt

den richtigen Partner für wichtige Vorhaben der Stadtentwicklung gefunden, der sich jederzeit als seriös und kompetent erwiesen hat.“

Bürgermeister Karl-Heinz Seebald,  
Verbandsgemeinde Rockenhausen



„Die Deutsche Tamoil GmbH arbeitet seit 10 Jahren vertrauensvoll mit UBG bei der Grundstücksakquisition und Projektentwicklung von Tankstellenstandorten zusammen. Das erste gemeinsame Projekt war der Bau einer Tankstelle im hessischen Griesheim im Jahr 2005. Seitdem wurden im Rahmen unserer erfolgreichen Zusammenarbeit in Rauenberg, Rockenhausen und Markdorf weitere Tankstellen realisiert. Neue Tankstellenprojekte sind in Planung. Wir freuen uns, mit UBG einen professionellen Partner zur Erreichung unserer Expansionsziele an unserer Seite zu haben.“

Frank Sternberg, Leiter Netzentwicklung,  
Deutsche Tamoil GmbH



### HEM-Tankstelle in 88677 Markdorf

Markdorf im Herzen des Bodenseekreises hat über 13.000 Einwohner und hatte nur eine einzige Tankstelle – viel zu wenig für das hohe Verkehrsaufkommen. An der mit täglich mehr als 15.000 Fahrzeugen stark befahrenen südlichen Ausfallstraße in Richtung Immenstaad und Friedrichshafen wurde daher auf einem 2.438 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück eine weitere Tankstelle mit Shop und Waschhalle gebaut.



### JET-Tankstelle in 63322 Rödermark

Rödermark in der Metropolregion Rhein-Main im Landkreis Offenbach mit rund 26.500 Einwohnern ist über die B 45 hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Verkehrsaufkommen auf dem stark frequentierten Rödermarkring liegt bei täglich rund 12.000 Fahrzeugen. Mit direkter Anbindung an den Rödermarkring entstand auf einem 1.824 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück eine Tankstelle.



### HEM-Tankstelle in 69231 Rauenberg

Rauenberg im Rhein-Neckar-Kreis mit einem Einzugsgebiet von über 17.000 Einwohnern hatte nur eine Tankstelle in innerörtlicher Lage. Auf einem 2.250 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Kreisel, den täglich rund 12.000 Fahrzeuge passieren, entstand eine Tankstelle mit Shop und Waschhalle. Die 400 m entfernte B 39 hat ein Verkehrsaufkommen von täglich mehr als 15.000 Fahrzeugen, bis zur Anschlussstelle der A 6 sind es ca. 500 m.



### JET-Tankstelle in 73660 Urbach

Urbach in der Metropolregion Stuttgart, ca. 3 km östlich von Schorndorf, hat mehr als 8.500 Einwohner und ist verkehrstechnisch bestens über die autobahnähnlich ausgebaute B 29 angebunden. Die Verkehrsfrequenz der Schorndorfer Straße liegt bei täglich 15.000 Fahrzeugen. Auf einem rund 2.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Verkehrskreisel Schorndorfer Straße/Mühlwiesen, von allen Seiten optimal einsehbar, wurde eine Tankstelle gebaut.



### HEM-Tankstelle in 64347 Griesheim

Griesheim mit über 25.000 Einwohnern im Herzen des Rhein-Main-Gebietes liegt verkehrstechnisch günstig am Autobahnkreuz Darmstadt, mit idealen Verkehrsanbindungen an die Autobahnen A 5 und A 67. Das 3.236 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in attraktiver Verkehrslage, direkt an einem Verkehrskreisel am Beginn des Nordrings und wurde mit einer Tankstelle mit Shop und Waschhalle bebaut.