



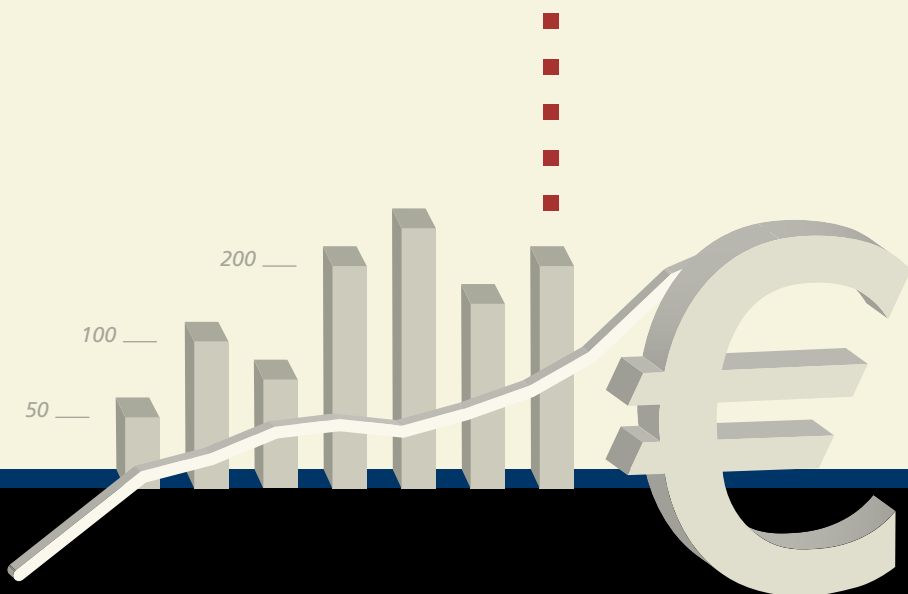
**Pohnert**  
**Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen**

## **2.7.3 Bewertung von Tankstellen und Autohöfen**

**Joachim Schubach, Florian Schubach**

in:

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, hrsg. von Birger Ehrenberg, Wolf-Dieter Haase und Dagmar Joeris, Wiesbaden: Immobilien Zeitung, 8. Auflage 2015, S. 565-577



Dieses Dokument ist ein Auszug aus dem Buch „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung“, hrsg. von Birger Ehrenberg, Wolf-Dieter Haase und Dagmar Joeris. Wiesbaden: Immobilien Zeitung, 8. Auflage 2015. Das Buch ist in gedruckter Form und als E-Book (PDF) als Ganzes sowie in Teilen erhältlich über [www.iz-shop.de](http://www.iz-shop.de).

8., erweiterte und neu bearbeitete Auflage Februar 2015

© 2015 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden

Eine Beteiligung der **dfv'** Mediengruppe

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Lektorat: Thomas Hilsheimer

Umschlagsgestaltung: Epiphan, Wiesbaden; Yvonne Orschel, Wiesbaden

Layout und Satz: Yvonne Orschel, Wiesbaden

Druck: Beltz Bad Langensalza

Print ISBN 978-3-940219-26-8

E-PDF ISBN 978-3-940219-28-2

## 2.7.3 Bewertung von Tankstellen und Autohöfen

Joachim Schubach, Florian Schubach

### Einleitung

Neben dem Kraftstoffverkauf erwirtschaften Tankstellen ihren Umsatz hauptsächlich durch zusätzliche Geschäftsfelder (Folgemärkte: Verkaufsshop, Waschanlage, sonstige Dienstleistungen etc.). Moderne Tankstellen sind heute Versorgungsstationen mit Verkaufsflächen von bis zu 250 m<sup>2</sup>. Bezogen auf den Bruttoverdienst beträgt der Anteil des Kraftstoffverkaufs lediglich noch ca. 25 %, während der Shop-Anteil ca. 50 % ausmacht. Die Werkstatt spielt zunehmend eine untergeordnete Rolle.

Moderne Autohöfe sind als Einzelhandelsunternehmen zu betrachten, welche zum einen Kraftstoff verkaufen und zum anderen die Konsumbedürfnisse der Lkw-Fahrer abdecken.

Autohöfe (zurzeit mehr als 200 Stück in Deutschland)<sup>1</sup> machen Bundesautobahntankstellen zunehmend Konkurrenz. Die Vorteile liegen in einem breit gefächerten Angebot, gegebenenfalls in Kombination mit Spielothek, Fast-Food-Kette und Hotel. Oft sind bessere, ruhigere Parkmöglichkeiten, maximal 1 km von der Autobahnanschlussstelle entfernt, vorhanden.

Die folgende Tabelle<sup>2</sup> beinhaltet Eckdaten der Tankstellenbranche (Bundesgebiet West):

	Umsatz 2012 in Euro	Veränderung 12/11 in %
Kraftstoff/Liter	3.968.369	- 1,68
Warenverkauf	911.451	+1,02
Dienstleistungen	5.129	-15,99
Autowäsche	50.906	-6,17
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>1.039.682</b>	<b>+0,35</b>
<b>Erlöse</b>	<b>291.023</b>	<b>- 1,38</b>
<b>Kosten</b>	<b>257.603</b>	<b>-0,93</b>
<b>Gewinn</b>	<b>33.420</b>	<b>+ 1,23</b>

Tankstellen lassen sich anhand folgender Kriterien unterscheiden<sup>3</sup>:

- Lage: Straßen-, Autobahn- oder Supermarkttankstelle („Billig-Sprit“)
- Ausstattung: Tankstelle mit oder ohne Shop-Betrieb etc., Autohof
- Betriebsform: Markentankstellen, freie Tankstelle, Tankstellen von Verbrauchermärkten

1 Vgl. Energie Informationsdienst 02/2013, Tankstellen Special, S. 23.

2 Vgl. BTG-Minden, Jahresbericht 2012, S.15 f.

3 Vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 2341