

# Was kommt mit oder nach dem Benzin?

**Tankstellen.** Mit welchen Strategien Zusatznutzen geschaffen, Kosten minimiert und Nachnutzungen verwirklicht werden.

VON ELLEN BERG

Ruhige Zeiten sind für Tankstellen nicht in Sicht: So wurden nach Angaben des Fachverbandes der Mineralölindustrie allein zwischen Ende 2005 und Ende 2014 in Österreich 211 Tankstellen aufgelassen, eine Trendumkehr ist nicht zu erwarten: Ein geringer werdender Treibstoffverbrauch, steigende Kosten und Auflagen sowie sinkende Margen machen den Betreibern das Leben schwer.

„Der Markt in Österreich ist unter starkem Restrukturierungsdruck“, weiß Wolfgang Schmitzer, Geschäftsführer der auf Tankstellenimmobilien spezialisierten Side Projekt Immobilienmanagement GmbH. Er prognostiziert langfristig einen Rückgang von derzeit noch gut 2600 Tankstellen in Österreich auf 2000, womit eine ähnliche Dichte wie in Deutschland geschaffen würde. Eine Marktsituation, die auch die entsprechenden Immobilien vor Herausforderungen stellt. Denn neben den klassischen Anforderungen wie einer stark frequentierten, gut sichtbaren Lage mit leichten Zu- und Abfahrten steigen in vielen Fällen auch die Ansprüche an die Größe, wie Alexander Fenzl, Leiter Immobilienvermarktung Gewerbe bei Otto Immobilien, feststellt: „Der Trend geht zu größeren Einheiten mit 2500 bis 4000 Quadratmetern, bei einem hohen Lkw-Anteil sogar mit 5000 Quadratmetern“, so der Makler.

## Angebot vergrößern

Denn die Strategie, Zusatznutzen für die Kunden zu schaffen, ist eine von zwei Möglichkeiten, auf die veränderten Anforderungen zu reagieren. „Dabei geht es um Angebote, die ich während der Zeit nutzen kann, die ich ohnehin an der Tankstelle verbringe“, erklärt Schmitzer. „Zum Beispiel einkaufen, Briefe aufgeben, Pakete abholen oder Geld abheben.“ Auch auf den ersten Blick nicht gar so naheliegende Services wie Putzerei-Services bieten einige Tankstellen inzwischen als Zusatznutzen an. „Eben all die Dinge, die man sowieso erledigen muss“, fasst es Schmitzer zusammen. Die Österreicher stehen diesen Angeboten



Synergie: Der Tankstellenpächter Andreas Weber hat ein Konzept mit angeschlossenem Fair-Sleep-Motel entwickelt. [Fair-Sleep-Motels]

durchaus offen gegenüber: So haben laut dem aktuellen „Market Business Monitor Tankstellen“ 70 Prozent keine Vorbehalte gegenüber Einkäufen von Lebensmitteln oder anderen Artikeln an der Tankstelle. Die Gastronomie spielt als zusätzliche Einnahmequelle ebenfalls eine immer größere Rolle. „Wenn ich länger verweile, weil ich beispielsweise einen Akku auflade, will ich mich in dem Umfeld wohlfühlen“, so Schmitzer. Was durchaus ein Nachdenken über eine höhere architektonische Qualität der Anlagen sinnvoll mache.

Tankstellenpächter und Unternehmer Andreas Weber hat mit seinem Konzept in Gmünd der Notwendigkeit zur Ausweitung von Tankstellenimmobilien eine ganz eigene Dimension verliehen und gleich ein Hotel dazugebaut. Vor zehn Jahren entwickelte er gemeinsam mit dem Fertighaushersteller Elk ein Konzept für ein Low-Budget-Hotel, das er direkt neben seiner Tankstelle errichtete, die nun auch als Rezeption dient. „Die Kunden kommen an die Kasse und sagen: ‚Einmal Säule fünf, einmal Waschen, und haben Sie auch ein Zimmer für mich?‘“, erzählt Weber von den Synergie-Effekten, durch die das Hotel fast als Automatenhotel mit geringen Unkosten läuft,

was Zimmerpreise von 34 Euro möglich macht. Ein Konzept, das inzwischen an über 15 Standorten mit einem franchiseähnlichen System umgesetzt wurde. Diese Woche eröffnete Weber das jüngste Mitglied der Fair-Sleep-Motels im bayrischen Erding, wobei nicht alle Häuser an Tankstellen liegen.

## Angebot verkleinern

Aber auch der gegenläufige Trend zur Minimierung ist eine Strategie, mit der manche den geänderten Marktbedingungen begegnen. Mit dem Konzept der Automaten-tankstelle konzentrieren sich manche Anbieter ausschließlich auf ihre Kernkompetenz und überlassen den Verkauf von Lebensmitteln

## INFO

Die **Zahl der Tankstellen** hat sich nach Angaben des Fachverbandes der Mineralölindustrie von Ende 2005 bis Ende 2014 von 2833 auf 2622 verringert. Experten gehen davon aus, dass langfristig weitere 600 schließen werden. Zum Vergleich: **In Österreich** kommen derzeit noch 3276 Einwohner auf eine Tankstelle, **in Deutschland** finden 5679 Bürger mit einer Tankstelle das Auslangen, Spitzenreiter ist **Griechenland**, wo eine Anlage auf 1760 Einwohner kommt.

und Briefmarken anderen. Eine Konzentration, die ehemalige Tankstellen aber wieder für neue Spezialisten in verwandten Branchen attraktiv machen. „Das Thema Autowäsche und -pflege ist durch die Umstellung auf Automaten-tankstellen in den Hintergrund geraten. Seit ein paar Jahren gibt es aber spezialisierte Anbieter dafür, die sich gern auf aufgelassenen Anlagen ansiedeln“, erzählt Schmitzer. „Diese brauchen nämlich die Frequenz und müssen gesehen werden. Dafür sind Tankstellenimmobilien nun einmal prädestiniert.“

Das haben mittlerweile nicht nur Anbieter von Dienstleistungen rund um das Auto erkannt. „Insgesamt haben wir in den letzten zwei Jahren 70 Liegenschaften umgewandelt“, so Schmitzer. Zum Großteil finde die Nachnutzung dieser Liegenschaften im Wohn- oder Handelsbereich statt. Aber auch einige unerwartete Nachnutzungen haben sich ergeben: So wurde eine Tankstelle in ein Hotel mit Seeblick verwandelt und eine Arkadentankstelle im 16. Bezirk von Künstlern gekauft und als erste „Kunsttankstelle“ in Betrieb genommen. Lediglich die Pläne eines Arztes, in einer aufgelassenen Tankstelle eine Ordination zu eröffnen, wurden dann doch wieder verworfen.