

# Die unterschätzte Liegenschaft

Parkhäuser, Logistikzentren, Studentenwohnheime – die Investitionsziele des Immobilienkapitals werden immer bunter, meist deswegen, weil es zu wenige Core-Immobilien gibt. Noch kaum entdeckt: Tankstellen. Dabei spricht einiges für diese Liegenschaften, denn sie liegen meist an gut frequentierten Punkten.

*Text: Heimo Rollett*

**W**er an Tankstellen denkt, bewegt sich gedanklich schnell im öligen Klischee. Besonders sympathisch sind Tankstellen selten, auch der architektonische Mehrwert bleibt bescheiden. Dennoch gehören diese Einrichtungen zu einer Stadt: Hier als Schlurf in Form einer Arkadentankstelle, über der sich ein Wohnblock auftürmt, dort als eingezäuntes Grundstück neben einem Supermarkt. Manche von ihnen werden pleitegehen, denn die Welle des Tankstellensterbens hat in Österreich (anders als in Deutschland) gerade erst begonnen. Und dann wird es spannend: Denn die Grundstücke bieten allerhand Potenzial zur Nachnutzung und zur urbanen Gestaltung.

Was passiert also mit den aufgelassenen Standorten, wenn sie nicht von kleinen, wendigen Betreibern übernom-



In Zukunft werden Tankstellen hybride Servicepunkte sein, bei denen auch im Internet bestellte Waren abgeholt werden können – bei Tesco in Großbritannien ist das bereits Realität.



Foto: Tesco



men werden? Einigen großen Mineralölkonzernen scheint es egal zu sein, ob es sich um eine gute Liegenschaft handelt oder nicht, meint ein Makler, der sich auf Industrieobjekte spezialisiert hat und immer wieder neuralgisch gut gelegene Grundstücke sucht. Andere Unternehmen sehen durchaus den Wert der (Ex)Stationen und verkaufen die Immobilie etwa an Bauträger weiter. Nicht nur in Zeiten der Wohnungsknappheit ist das vor allem in Ballungsgebieten attraktiv. Ein Vorzeigebispiel des Grundstücksrecyclings findet sich in der Simmeringer Hauptstraße in Wien. Dort setzte die GESIBA auf eine verwaiste Tankstellenliegenschaft ein Projekt mit 116 geförderten Zwei- bis

Vier-Zimmer-Mietwohnungen mit Kaufoption, sowie einen 350 Quadratmeter großen Kinderspielplatz. Und die mögliche Kontamination des Grundstücks? Kein Problem, meint GESIBA-Generaldirektor Ewald Kirschner, man habe alle bestehenden Unklarheiten einer möglichen Kontamination vor der Transaktion geklärt. Es gäbe mittlerweile klares Regelwerk und Risikoverantwortung, weiß auch Wolfgang Schmitzer, Geschäftsführer des auf Tankstellenliegenschaften spezialisierten Unternehmens Side-Projekt. Aber muss es gleich ein Abriss sein? Nein, eine schlecht performende Tanke muss nicht gleich komplett umgenutzt werden. Mieter bzw. Pächter, die die Tanke zusätzlich als Lager,

Nahversorger, Autoschauraum, Apotheke, Gastrotreffpunkt nutzen, gibt es am Markt genug.

#### **Zündender Servicefunke?**

Was das Tankstellensterben befeuert: die Umstellung von bemannten Tankstellen auf Automatenstationen. „Anstatt verwaister Betonflächen locken optimierte Automatenstandorte mit Services wie (mittlerweile auch automatisierten) Waschcentern, mit Poststandorten, Bäckereien, Blumenhändlern, modernen Snackangeboten oder sogar Arbeits- und Übernachtungsmöglichkeiten. Die Tankstelle der Zukunft ist ohnehin ganz anders konzipiert, als wir sie uns bislang vorgestellt haben“, so



Foto: FarukPinjo

Wer hätte vor wenigen Jahren gedacht, dass Einkaufszentren Lounges betreiben? Sie könnten Vorbild für Tankstellen sein, auch diese werden ihre Aufenthaltsqualität erhöhen müssen.

### Warum?

Es sind mehrere Gründe, warum Tankstellen vor einer Konsolidierungswelle stehen: Automobile haben immer größere Tanks und werden immer effizienter, die Elektromobilität bzw. die Multimodalität (also das Abwechseln mehrerer Fortbewegungsmittel wie zu Fuß gehen, Taxi, Fahrrad, E-Bike ...) nagt auch am Treibstoffabsatz. Hinzu kommt: Österreich hat einfach zu viele Tankstellen. Ende 2005 zählte der Fachverband der Mineralölindustrie (FVMI) noch 1950 major-branded Tankstellen – das sind Stationen der großen Marken wie OMV, Shell, BP etc. Zehn Jahre später waren es nur noch 1357, was einen Rückgang um 593 oder rund 30 Prozent bedeutet. Nicht betroffen von der Ebbe im Treibstoffgeschäft sind große Tankstellen an der Autobahn und kleinere Tankstellenmarken und -betreiber. Die Anzahl der kleineren, sonstigen Tankstellen sei im Laufe der letzten zehn Jahre sogar von 883 auf 1284 Stationen gestiegen.

Schmitzer, der gleichzeitig auf eine notwendige Differenzierung hinweist: „Beileibe nicht alle Tankstellen sind dem Tode geweiht, manche Typen boomen sogar, andere aber müssen sich verändern, um im härter werdenden Umfeld auch weiter wirtschaftlich erfolgreich zu sein.“ Dies könne über eine verbreiterte Servicepalette oder auch über Architektur erfolgen. Jedenfalls werden die Mobilitätszentren der Zukunft eine höhere Aufenthaltsqualität bieten müssen – vergleichbar mit Shoppingmalls. Und überhaupt – wir leben im Zeitalter der Energiewende. Öl ist pfui, Autos besitzen auch immer weniger. Teilen ist angesagt. In diesem Sinne werden die Tankstellen der Zukunft auch

fit für den multimodalen Verkehr gemacht werden müssen – Stichwort Mischverkehr aus E-Fahrrädern, E-Autos, Taxis, Öffis etc. Und auch mit dem New Way of Work hat die heute ölverschmierte Tankstelle zu tun.

### Lounge statt Langeweile

Wissensarbeiter von morgen kennen keine räumlichen Grenzen mehr. Sie arbeiten natürlich im Büro, aber auch zu Hause und an sogenannten dritten Orten – im Kaffeehaus, in Lounges oder von überall, wo es gerade notwendig ist. Im Verkehr sind sie gerne antizyklisch unterwegs, statt sich die Zeit wegzustauen. Es wird daher auch auf neuralgischen

urbanen Punkten Flächen brauchen, die eine Arbeitsumgebung bereitstellen. Das muss – nein: soll – nicht das langweilige Büro mit dem grauen Teppich sein. Eine Lounge im Mobilitätscenter der Zukunft mit Highspeed-WLAN, Drucker und gutem Kaffee und Snacks wäre da wohl schon angenehmer. Wer das für einen bizarren Gedanken hält, der sei darauf verwiesen, dass auch Einkaufszentren bereits solche Services bereitstellen. So hat die SCS seit Kurzem im Rahmen ihres Loyalitätsprogramms eine eigene Lounge zum Arbeiten, Entspannen, mit Magazinen, Musik mittels Bose-Kopfhörern, Businesscorner etc. eingerichtet. Das hätte vor zehn Jahren auch noch keiner für möglich gehalten.