

DIE TANKSTELLEN-RECYCLER

Nach dem Spiel ist vor dem Spiel, auch bei Immobilien. Was tun mit einer Tankstelle, die keiner mehr braucht? Eine neue Berufsgruppe kümmert sich darum.

AUTOR: GERHARD RODLER

Irgendwann einmal gehen auch die letzten Lichter für immer aus. Josef Pleißheimer blickt ein letztes Mal auf die bereits gähnend leeren Regale in seinem winzigen „Verkaufsshop“; nur die Sprrittanks sind noch etwas gefüllt. Morgen würden die Tankwagen kommen und auch diese noch nicht verkauften Treibstoffe abholen. Schon hat er die Hand auf den Hauptschalter gelegt, hält dann inne, geht nochmals hinaus zu seinen fünf Zapfsäulen. Die Scheiben zu seinem Shop sind fingerdick verdeckt und lassen kaum noch einen Blick ins Innere der Tankstelle zu. Wozu auch? Ab morgen ist diese Tankstelle dicht. Bis heute hatte Pleißheimer den typischen Tankstellen-Mief gehasst, der sich in jede Faser seiner Kleidung gefressen hatte, den man auch nach längerer Dusche zu Hause nicht von der Haut bekam. Diese einzigartige Mischung aus Benzin-, Diesel- und Schmierölgestank, meistens angereichert um eine je nach Geschäftsgang mehr oder weniger deutliche Biernote. Ab morgen, das wusste er schon jetzt, würde er genau das vermissen. Ab morgen fängt für ihn ein neues Leben als Pensionist an und das, was von der Tankstelle morgen noch übrig sein wird, ist das Problem seiner Verpächter, einer der großen Mineralölkonzerne.

SCHLUSSPFIFF FÜR VIELE TANKSTELLEN

„Der Kovarik Karl, der hat das halt noch g'scheit gemacht. Der hat damals seine kleinen Stroh-Tankstellen noch um einen Haufen Geld an die ÖMV verkauft, aber heute ...“, murrte Pleißheimer und dreht den Hauptschalter für immer ab. Es ist plötzlich totenstill und stockfinster in der kleinen Tankstelle im 750-Seelen-Ort im nördlichen Waldviertel. Tatsächlich hat sich in den letzten Jahrzehnten für Tankstellenbetreiber die

Welt radikal verändert. Zwei Millionen Liter muss eine Tankstelle mindestens pro Jahr verkaufen, um wirtschaftlich überleben zu können – alle die, die darunter liegen, werden Zug um Zug stillgelegt. Und das dürften noch viele sein. Rund 2.800 Tankstellen gibt es in Österreich, die im Schnitt gerade einmal auf 2,3 Millionen verkaufte Liter pro Jahr kommen. Im gut zwölf Mal größeren Deutschland sind es 14.400 Tankstellen mit durchschnittlich vier Millionen Liter pro Jahr. Unschwer abzuschätzen, wo die Reise hingeht.

Die Frage ist nur: Was tun die Mineralölkonzerne mit den aufgelassenen, schon mal mit Altlasten versehenen Standorten? Ein großer in Österreich tätiger Energiekonzern hat dieses Problem, so scheint es, jedenfalls gelöst und damit zur Geburt einer neuen Branche beigetragen: den Tankstellenverwertern. Der Zufall war es, wie könnte es auch anders sein, der Wolfgang Schmitzer zum Gründervater dieser Branche gemacht hat. An sich war und ist er klassischer Immobilienentwickler. Irgendwann, vor einigen Jahren, entwickelte er ein Wohnprojekt auf einem ehemaligen Tankstellengrundstück, da lernte man sich zum ersten Mal kennen. Dann entwickelte er Tankstellen entlang der neuen Wiener Außenringautobahn und der anschließenden A5. Da lernte man sich dann auch schätzen. Im Vorjahr erhielt Schmitzers Firma Side Projekt in Wien das erste Paket von nahezu 40 aufgelassenen Tankstellen in ganz Österreich zur Verwertung. Im selben Jahr holte er sich den Tankstellenprofi Karl Schiretz als Partner an Bord. Und seither haben beide mit ihrem Team mit dieser Art des Tankstellengeschäftes alle Hände voll zu tun. Das Angenehme an dem Business: Es gibt aufgrund der speziellen Materie keinen so großen Wettbewerb, obwohl das Geschäftsfeld jedoch recht beachtlich

sein dürfte, weil alle Mineralölkonzerne das gleiche Problem mit den aufgelassenen Tankstellen haben. Denn in der Regel will keiner der Verpächter den Platz für eine andere Mineralölkette frei machen, eine Verwertung kommt daher normalerweise nur branchenfremd infrage.

GELD FLIESST ERST SPÄTER

Was aber passiert dann mit den alten Tanks? Zunächst werden alle Daten erhoben. Liegenschaftsgröße, Bebauungsmöglichkeit, Einzugsgebiet, Zustand der Bebauung und Altlasten. Auf Basis dessen wird einerseits ein Wertansatz für die Kaufpreisgestaltung ermittelt und andererseits eine Idee für eine künftige Nutzung entworfen. Nach erfolgreicher Bewerbung – nur diese Phase unterscheidet sich nicht von einem klassischen Immobilienprojekt – in Inseraten, im Internet und mittels Werbetafeln vor Ort wird gemeinsam mit Anwälten der Kaufvertrag ausgearbeitet. Im Gegensatz zu klassischen Immobilienprojekten ist die Arbeit mit erfolgter Vertragsunterzeichnung noch nicht getan. Jetzt beginnen in aller Regel erst die Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen sowie das behördliche Auflassungsverfahren. Erst wenn all diese Verpflichtungen vom Verkäufer erfüllt sind, kann Geld fließen.

Darüber hinaus gibt es eine je nach Liegenschaft zum Teil mehrjährige Gewährleistungspflicht für den Liegenschaftszustand, insbesondere die mit dem Tankstellenbetrieb verbundenen Altlasten. Tauchen ungelöste Altlastenprobleme in diesem Zeitraum auf, kann das bis zu einer Rückabwicklung führen. Kein Wunder also, dass Schmitzer und Schiretz auch nach dem Kaufabschluss am Ball bleiben – schon aus Eigenin-

teresse: weil erst nach Finalisierung des Kaufvertrages auch erst der Provisionsanspruch entsteht. Was ist nun aber tatsächlich das spezielle Know-how bei der Altlastenverwertung? Schiretz: „Wir wissen beispielsweise, wo wir Probebohrungen – in der Regel gibt es pro Liegenschaft fünf bis sechs jeweils an neutralen Punkten – ansetzen müssen, um feststellen zu können, ob eine Liegenschaft clean ist.“ Umgekehrt nehmen Profis wie Side Projekt potenziellen Käufern weitgehend die Angst vor den Altlasten. Schmitzer: „Üblicherweise gibt es bei Liegenschaften mit einer möglichen Altlastenvergangenheit immer einen erheblichen Angstabschlag, auch wenn die Liegenschaft saniert worden ist. Durch unsere Erfahrung bei der Grundstücksuntersuchung und unserer Art der Vertragsgestaltung wollen wir den Kunden zumindest einen Teil dieser Angst nehmen.“

BLUMEN UND WOHNUNGEN

Das dürfte bis dato tatsächlich funktioniert haben. Die schon verkauften Tankstellengrundstücke wurden meist über dem Schätzwert – dieser orientiert sich an den allgemeinen Marktpreisen der jeweiligen Region – verkauft. „Das ist leicht erklärbar: Tankstellen liegen verkehrstechnisch optimal an Hochfrequenzpunkten und sind jeweils gut mit dem Auto ansteuerbar, für viele Nutzungszwecke ist das ein echtes Asset.“

Und so wurden aus alten Tankstellen ein Blumengeschäft, ein Auslieferungslager, eine Kfz-Werkstätte beziehungsweise Autohandel – und es gibt auch Projekte mit Wohnbau. Gut, dass es solche Tankstellen-Recycler gibt. ■

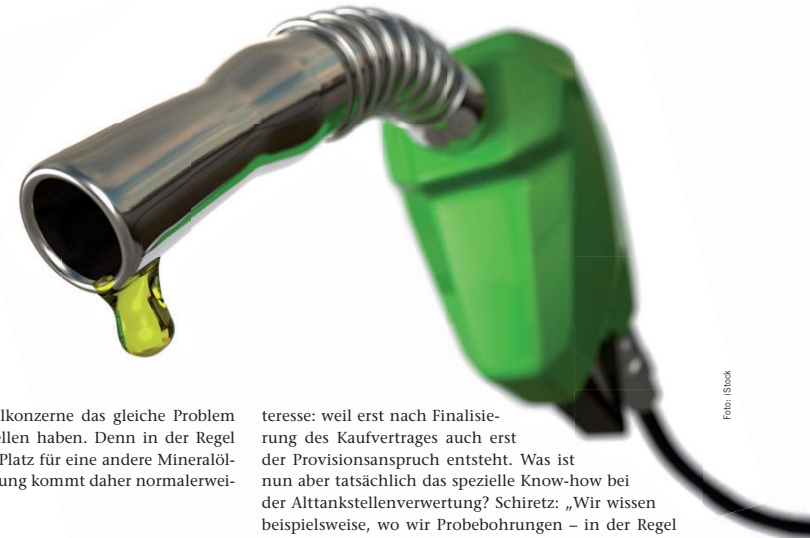


Foto: iStock

Die Ölkonzerne gehen mit den aufgelassenen Tankstellen in die Verlängerung, indem sie sich um die Nachnutzung kümmern.



alle Fotos: Side Projekt

