

Was machen mit alten Tankstellen?



In Deutschland kommt eine Tankstelle auf 5.450 Einwohner, in Österreich hingegen versorgt eine Tankstelle statistisch gesehen nur 3.240 Einwohner. Das ist nicht nur eine höhere Dichte als in Deutschland, sondern auch höher als in Spanien, Großbritannien oder Frankreich. In diesen Ländern findet schon seit Jahren eine Netzbereinigung statt und auch der Tankstellenmarkt in Österreich steht vor einem historischen Umbruch, der vor allem auch auf die Immobilienwirtschaft Auswirkungen hat: „Am österreichischen Tankstellenmarkt wird in den nächsten Jahren kein Stein auf dem anderen bleiben“, erklärt Wolfgang Schmitzer, Geschäftsführer von Side Projekt Immobilienmanagement. Österreich hatte laut Wirtschaftskammer Anfang 2012 2.575 öffentliche Tankstellen, Ende 2002 waren es noch knapp 2.900 Anlagen und Schmitzer rechnet, dass in den nächsten Jahren bis zu 600 Tankstellen in Österreich überflüssig werden. Die Konsolidierung ergibt aber auch große Chancen für Immobilienprojektentwickler: „Allein in Wien könnten durch das Tankstellensterben geschätzte 135.000 Quadratmeter Grundstücksflächen frei werden“, schätzt Schmitzer. Es gibt auch schon zahlreiche gelungene Nachnutzungsbeispiele, wie ein Wohnbau der GESIBA in der Simmeringer Hauptstraße. Neben der Wohnnutzung finden sich intelligente Nachnutzungen von Tankstellen genauso im Bereich Gastronomie, Retail und Büro. Knackpunkt bei der Bewertung dieser Grundstücke ist, im Bodenwert auch das Potenzial für Immobilienentwicklungen abseits des Benzingeschäftes abzubilden.