

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 10
 Vermietungen Seite 11

schwerpunkt



Flughäfen sind heute längst nicht mehr nur Flughäfen. Um einige herum entwickeln sich so genannte Airport Cities mit fast allen Funktionen einer Stadt. Seite 12

hintergrund

Ein Ferienort in den Hohen Tauern in Österreich lockt nicht nur mit Natur, sondern auch mit Kultur. Doch kann Kultur dazu beitragen, einen Ort für Touristen attraktiver zu machen? Seite 16

termine

Messen und Kongresse Seite 19

literatur

Die Digitalisierung stellt den Einzelhandel vor größere Herausforderungen denn je. Wie können Retailer darauf reagieren? Seite 20



LIEBE LESERINNEN UND LESER,

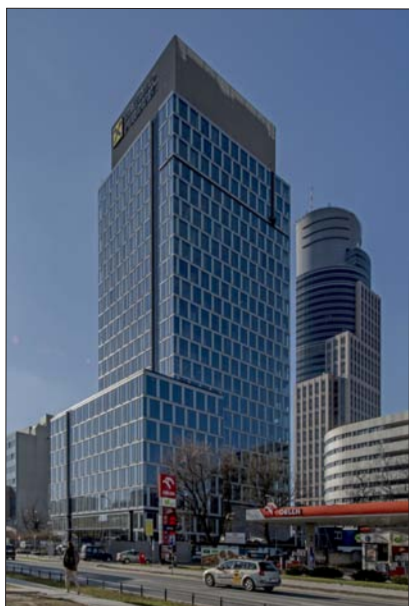


„Panta Rhei“ – alles fließt – heißt diese Büroimmobilie in der Düsseldorfer Airport City, die zum Deutschland-Portfolio der österreichischen Immofinanz AG gehört. „Alles fließt“ gilt auch in vielerlei Hinsicht für österreichische Immobilienaktiengesellschaften. Schon vor längerem trat bei der Immofinanz Oliver Schumy die Nachfolge von Eduard Zehetner als CEO an, vor kurzem ersetzte im Vorstand Stefan Schönauer die ausgeschiedene Birgit Noggler. Jüngst folgte die Mitteilung, dass die Immofinanz von O1 einen 26-prozentigen Anteil an der CA Immo erwerben will. Dort war zum Jahresende 2015 überraschend Bruno Ettenauer als Vorstandsvorsitzender zurückgetreten, sein Nachfolger Frank Nickel schnell berufen worden. Bruno Ettenauer leitete seit 2006 als Mitglied und seit 2009 als Vorsitzender des Vorstands die Geschicke der CA Immo AG. Noch länger, schon seit 1992 und damit seit fast 25 Jahren gehörte Karl Bier dem Vorstand der UBM AG an, seit 1998 als Vorstandsvorsitzender. Gemeinsam mit Finanzvorstand Heribert Smolé trat auch er vor wenigen Tagen zurück. Thomas G. Winkler heißt der frisch nominierte neue CEO. Alle drei Gesellschaften begannen ihr internationales Geschäft in CEE/SEE, schon bald kam Deutschland hinzu. Mittlerweile ist das Engagement außerhalb Österreichs recht umfangreich. Sollte die angedachte Fusion von Immofinanz und CA Immo gelingen, würde aus zwei jetzt schon großen Playern ein noch größerer. „Alles fließt“ in Wien.

Am 30. und 31. Mai findet in Wien die diesjährige „Greet Vienna“ statt. Wir werden dort sein und freuen uns jetzt schon darauf, einige von Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, dann in Wien zu treffen.

Ihr

Andreas Schiller



Das Prime Corporate Center in Warschau wurde von Golub GetHouse entwickelt und umfasst knapp 20.900 Quadratmeter Gesamtmietfläche.

WARBURG-HIH INVEST ERWIRBT PRIME CORPORATE CENTER IN WARSCHAU

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH hat die Büroimmobilie Prime Corporate Center in der Warschauer Innenstadt erworben. Die als Asset Deal strukturierte Transaktion erfolgte im Rahmen eines Club Deals für vier Spezialfonds deutscher institutioneller Investoren. Verkäufer ist der Warschauer Projektentwickler Golub GetHouse.

Die Büroimmobilie wurde kürzlich fertiggestellt und verfügt über eine Gesamtmietfläche von knapp 20.900 Quadratmetern, die sich auf 23 Stockwerke sowie fünf Untergeschosse verteilen und komplett von der Raiffeisen Bank Polska genutzt werden. Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt zehn Jahre. Im Erdgeschoss werden knapp 300 Quadratmeter für gastronomische Einrichtungen genutzt. Des Weiteren gehört eine Tiefgarage mit 197 Stellplätzen zum Objekt. Das Gebäude befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Stadtteil Wola in Warschau, in unmittelbarer Nähe des zentralen Geschäftsviertels und nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt.

Der Käufer wurde begleitet von Hogan Lovells (Rechtsberatung), TPA Horwath (Steuerberatung), cmT (Technische Ankaufsprüfung) sowie Cushman & Wakefield und MF Capital (als Investmentberater), der Verkäufer von Clifford Chance (Rechtsberatung) und Savills (als Investmentberater).

MODERNISIERUNG DES ETC GDANSK ABGESCHLOSSEN

Grupa Capital Park und Akron Group haben die Modernisierung des ETC, eines der ältesten Einkaufszentren in Danzig, abgeschlossen und das neue Shopping Center am 22. April eröffnet. Galeria Zaspas, wie das Shopping Center nach der Modernisierung heißt, umfasst 8.800 Quadratmeter Fläche und bietet rund 40 Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen.

Die Geschichte des Gebäudes reicht bis in die 1820er-Jahre zurück. Das Gebäude diente als Flugzeughangar und später als Busdepot. Nach 1990 wurde es als Einkaufszentrum genutzt. Das Shopping Center wurde im Rahmen einer Joint-Venture-Vereinbarung zwischen der Capital Park Group (als Investor) und der Akron Group (als Gebäudeeigentümer) ab April 2015 modernisiert. Das Projekt wurde gemeinsam von Joint-Venture-Partnern und mit einem Kredit der Alinor Bank finanziert.

C&W ÜBERNIMMT MANAGEMENT DER GALERIA PLAZA IN KRAKAU

Cushman & Wakefield wurde mit dem Property Management der Galeria Plaza in Krakau beauftragt. Galeria Plaza (bis März 2016 als Kraków Plaza bekannt) liegt an der Aleja Pokoju 44, der Hauptverkehrsader, die Krakaus Innenstadt mit Nowa Huta verbindet. Die Mietfläche des Shopping Centers beträgt knapp 31.000 Quadratmeter. Außerdem bietet das Objekt rund 1.000 Stellplätze. Derzeit betreut Peakside Capital für einen institutionellen Investor die Galeria Plaza.



Kronan 10+11 Malmö

Typ: Bürogebäude
Größe: 17.000 m²
Arranger • Lender • Agent



Galeria Słoneczna Radom

Typ: Einkaufszentrum
Größe: 42.500 m²
Arranger • Sole Lender



Cristalia Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 21.700 m²
Arranger • Sole Lender



Gothaer Zentrale Köln

Typ: Bürogebäude
Größe: 100.000 m²
Arranger • Sole Lender



Odin Portfolio Deutschland

Typ: gemischt genutzte Immobilien
Größe: 178.000 m²
Arranger • Sole Lender • Hedging Provider



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Immobiliengeschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. www.helaba.de

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Das Shopping Center Jantar in der polnischen Stadt Slupsk hat den Besitzer gewechselt: CBRE Global Investors erwarb das Objekt von Tristan Capital Partners.

CBRE GLOBAL INVESTORS KAUFTE EINKAUFSZENTRUM IN SLUPSK

CBRE Global Investors hat für EUR 92 Millionen von Tristan Capital Partners das Einkaufszentrum Jantar in der polnischen Stadt Slupsk erworben. Das regionale Einkaufszentrum umfasst eine Fläche von 44.364 Quadratmetern Bruttomietfläche. CBRE Global Investors wurde bei dieser Akquisition von Linklaters, Savills und CBRE Building Consultancy beraten. Tristan Capital Partners wurde von Cushman & Wakefield und Dentons unterstützt.

HELABA REFINANZIERT VALAD POLISH RETAIL FUND

Valad Europe hat mit der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) die Refinanzierung des Valad Polish Retail Fund (VPRF) in Höhe von EUR 133 Millionen abgeschlossen. Der Kredit ist durch sechs polnische Shopping Center des VPRF gesichert: Korona Shopping Center, Breslau; Tulipan Shopping Center, Lodz; Ster Shopping Center, Stettin; Rondo Shopping Center, Bydgoszcz; Kings Cross Praga Shopping Center, Warschau; und Kometa Shopping Center, Torun.

UNION INVESTMENT KAUFTE SHOPPING CENTER IN POLEN

Union Investment hat das Ferio Konin Shopping Center in der mittelpolnischen Stadt Konin von dem von Rockspring Property Investment Managers betreuten Fonds TransEuropean Property Limited Partnership IV für den institutionellen Themenfonds Ull Shopping Nr. 1 erworben. Über die finanziellen Details der Transaktion haben die Vertragsparteien Stillschweigen vereinbart. Das 2008 eröffnete und 2013 um 2.500 Quadratmeter erweiterte Einkaufszentrum Ferio Konin bietet auf 35.585 Quadratmetern insgesamt 74 Ladengeschäfte und verfügt über 1.100 Kundenparkplätze.

GOODMAN ERWEITERT KRAKÓW AIRPORT LOGISTICS CENTRE

Goodman hat mit der spekulativen Entwicklung einer 12.000 Quadratmeter großen Lagereinrichtung im Kraków Airport Logistics Centre begonnen. Das Gebäude soll Ende des zweiten Quartals 2016 übergeben werden. Kraków Airport Logistics Centre ist eines der größten Logistikzentren von Goodman und soll im Endausbau 150.000 Quadratmeter Fläche umfassen. 2010 wurde das erste Lager- und Logistikgebäude gebaut, heute stehen hier fünf Gebäude mit einer Gesamtfläche von gut 80.000 Quadratmetern.

Das Kraków Airport Logistics Centre liegt in Modliniczka bei Krakau, vier Kilometer vom internationalen Flughafen Kraków-Balice entfernt und nahe der Autobahn A4, die Krakau und Breslau verbindet. Das Logistikzentrum ist Eigentum von Goodman European Partnership und wird von der Goodman Group gemanagt.



ung aus Klang und Stil
D-Kopfhörer wurden für Mu-
re-Szene frach High-Definiti-
brillen, die ebenso auf aus-
den, die verleiht modernste
mit erstklassigem Design und
en Beats by Dr. Dre-Klang. Da-
auch noch leicht und robust.

Die sind die einzigen Kopfhörer von Beats by Dr.
Dre™, bei deren Entwicklung eine höhere Klang-
treue das Ziel war. Das Ergebnis sind kristallklare
Höhen und tiefe, gedämmte Töne in High-Defi-
nition-Qualität.

Extrem strapazierfähig und flexibel

Die Kopfhörer werden jetzt aus besonders topus-
tem, flexiblem Material gefertigt und mit einem Me-
tallband verstärkt, das ein Zerschneiden verhindert.
Dazu haben wir ein noch auf uns: Jedes einzelne Paar
erhält denselben hochwertigen Katalysatorband,
der auch für Luxuswagen verwendet wird.

In-Line-Fernbedienung

Wechseln mühelos zwischen Musik und Eingängen
den Anrufer hin und her. Direkt über das Kabel
kannst du Anrufe entgegennehmen und die
Lautstärke regulieren. So musst du die Kopfhörer
nicht absetzen oder wie bei einem Walkie-Talkie ins
Telefon sprechen.



IDEAS  INNOVATIONS
ECE

THE FUTURE IN SIGHT

Von der Idee zur Innovation – vom Planen zum Handeln. Bei der ECE suchen wir ständig neue Wege, unsere Center aufregender, nachhaltiger und kundenfreundlicher zu gestalten. Für die Shoppingwelt der Zukunft testen wir in unseren drei Future Labs ständig neue digitale und interaktive Einkaufserlebnisse und Service-Angebote. Egal ob smarte Online- oder Offline-Lösungen: Wir suchen das Beste aus beiden Welten für unsere Kunden. www.ece.de



Der erste Bauabschnitt des Büroprojekts Alchemia in Danzig war im Sommer 2015 verkauft worden, jetzt wechselte auch der zweite Bauabschnitt mit rund 25.000 Bruttomietfläche den Eigentümer.

TORUS SCHLIESST VERKAUF VON ALCHEMIA II IN DANZIG AB

Torus hat den Verkauf des zweiten Bauabschnitts von Alchemia in Danzig an PHN SPV 33, eine Tochtergesellschaft der Polski Holding Nieruchomosci (PHN) Group, abgeschlossen. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 60,6 Millionen. Cushman & Wakefield vertrat bei der Transaktion den Verkäufer, Savills den Käufer.

Der Bürokomplex Alchemia liegt an der Grunwaldzka Avenue 409 in Danzig und soll insgesamt sechs Bürogebäude umfassen. Alchemia entsteht in vier Abschnitten, von denen der zweite Bauabschnitt Gegenstand der Transaktion war. Alchemia II war im Oktober 2015 fertiggestellt worden und besteht aus zwei Gebäuden mit sechs und acht Geschossen und mit getrennten Empfangsbereichen. Beide Gebäude sind durch einen viergeschossigen Bau miteinander verbunden. Die Bruttomietfläche von Alchemia II beläuft sich auf gut 25.000 Quadratmeter. Der Entwurf für das Projekt stammt von dem Architekturbüro APA Wojciechowski Architekci.

In August 2015 hat Torus den ersten Bauabschnitt von Alchemia an ein Joint Venture zwischen einem Fond von Bluehouse Capital Advisor und REINO Dywidenda Plus SA verkauft, ein Investmentvehikel polnischer Investoren, das von dem polnischen Fonds- und Assetmanager REINO Partners gemanagt wird.

ZWEITER SÜDAFRIKANISCHER INVESTOR FÜR ECHO-PORTFOLIO

Der an der Börse Johannesburg notierte Immobilienfonds Pivotal will für EUR 30 Millionen von Redefine einen rund sechszehnten Anteil an dem Portfolio Echo Prime Properties erwerben. Wie bereits gemeldet, ist der südafrikanische REIT Redefine dabei, 75 Prozent (plus einen) der Anteile an Echo Prime Properties (EPP) zu erwerben. Der Erwerb von EPP durch Redefine bedarf noch der Zustimmung der Europäischen Kommission.

EPP ist eine Tochtergesellschaft von Echo Investment und hält 18 polnische Gewerbeimmobilien im Wert von geschätzt EUR 1,18 Milliarden. Redefine möchte durch den Verkauf von 25 Prozent seiner EPP-Anteile an „ein Konsortium ausgewählter Co-Investoren“ seine Beteiligung auf 50 Prozent reduzieren.

BERLIN HYP FINANZIERT PORTFOLIO VON GRAMERCY PROPERTY EUROPE

Berlin Hyp stellt Gramercy Property Europe EUR 125 Millionen für den Erwerb eines Portfolios mit Gewerbeimmobilien in den Niederlanden, in Deutschland und in Polen zur Verfügung. Das Portfolio umfasst insgesamt zwölf Einzelmieter-Objekte. Sechs der Gebäude liegen in den Niederlanden, vier in Deutschland und zwei in Polen. Die Gesamtmietfläche der Logistik-, Lager- und Bürogebäude beläuft sich auf rund 280.000 Quadratmeter. Für alle Immobilien bestehen langfristige Mietverträge mit Mietern wie Hornbach und Cofely. Gramercy Property Europe ist ein Fonds, der europaweit in Net-Lease-Objekte für Einzelmieter sowie in Sales-Lease-Back-Geschäfte investiert.



CEE & SEE

GLOBAL REAL ESTATE
& ECONOMY TALKS

30. & 31. Mai 2016

Palais Niederösterreich
Herrengasse 13
1010 Wien



GREET

VIENNA

www.greetvienna.com



Váci Corner Offices in Budapest ist die erste Projektentwicklung von HB Reavis in Ungarn. Jetzt hat Zeus Capital Management für eine Gruppe von Investoren den Komplex erworben.

HB REAVIS: ERSTE GRÖßERE BÜRO-TRANSAKTION IN UNGARN 2016

HB Reavis Group und Zeus Capital Management gaben den Abschluss des Verkaufs und Ankaufs der Váci Corner Offices bekannt. Es ist die erste Projektentwicklung der HB Reavis Group in Ungarn und liegt im Herzen des Bürokorridors Váci út in Budapest. Váci Corner Offices wurden von einer Gruppe von Investoren, vertreten durch Zeus Capital Management, erworben. Es ist die erste größere Bürotransaktion in diesem Jahr auf dem ungarischen Immobilienmarkt. 2014 fertiggestellt, umfassen Váci Corner Offices 21.150 Quadratmeter Bürofläche. Die Transaktion wurde von CBRE Hungary begleitet und von der UniCredit Bank Hungary finanziert.

PROLOGIS ENTWICKELT IN UNGARN WIEDER SPEKULATIV

Prologis, Inc. hat mit der Entwicklung einer 21.000 Quadratmeter umfassenden Logistikimmobilie im Prologis Park Sziget-Budapest begonnen. Es ist das erste spekulative Logistikprojekt in Ungarn seit 2008. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2016 geplant. Prologis Park Budapest-Sziget umfasst derzeit sechs Gebäude mit insgesamt 128.000 Quadratmeter Industriefläche und hat noch Kapazität für die Entwicklung weiterer 15.000 Quadratmeter. Der Park liegt in der Industriezone von Szigetszentmiklós, in einem Teilmarkt von Budapest, und bietet direkten Zugang zum nationalen und internationalen Straßenverkehrsnetz über den Budapester Ring M0.

MAYA GROUP STELLT PROJEKT ANATOLIUM MARMARA VOR

Maya Group hat gemeinsam mit ihrem Partner Yilsan Holding mit dem Bau des Projekts Anatolium Marmara im Stadtteil Kartal von Istanbul begonnen. Anatolium Marmara entsteht nahe der Autobahn E5, gegenüber dem Gerichtsgebäude von Kartal, auf einem Areal von rund 30.000 Quadratmetern. Das Projekt mit einer Fläche von 250.000 Quadratmetern verbindet Wohnen, Büro und Shopping-Center-Konzepte, zu denen auch ein dritter Ikea-Markt in Istanbul gehört. Das Investment wird auf USD 180 Millionen geschätzt. Die Finanzierung des Projekts hat die Halkbank übernommen.

NEUES INVESTMENTUNTERNEHMEN FÜR CEE: PRIME KAPITAL

Martin Slabbert und Victor Semionov, die Gründer und ehemaligen Vorstände von NEPI, haben eine neue Projektentwicklungs- und Investmentpartnerschaft etabliert. Die neue Gesellschaft, Prime Kapital, hat Anfang März 2016 mehr als EUR 260 Millionen Kapital eingesammelt und sucht derzeit nach Investmentmöglichkeiten in ganz CEE im Bereich Einzelhandels-, Büro-, Industrie- und Wohnprojekte.



Shopping City Timisoara ist das größte Einkaufszentrum Rumäniens außerhalb von Bukarest und erforderte ein Investment von EUR 83,8 Millionen.

NEPI ERÖFFNET MALL IN TIMISOARA

New Europe Property Investments (NEPI) hat die Shopping City Timisoara eröffnet. Die Mall in der westrumänischen Stadt Timisoara wurde auf einem 18 Hektar großen Areal entwickelt und erforderte ein Investment von EUR 83,8 Millionen. Mit einer Bruttomietfläche von 70.000 Quadratmetern ist Shopping City Timisoara eine der größten Malls außerhalb der Hauptstadt Bukarest. NEPI weihte den ersten Abschnitt des Projekts Ende November 2015 ein, als Carrefour und der Elektronikmarkt Media Galaxy eröffneten. Der zweite Abschnitt, der Ende März 2016 eingeweiht wurde, umfasst eine Galerie mit Mode-, Kosmetik- und Geschäften für Accessoires, einen Food Court, Entertainmenteinrichtungen sowie ein Cinema City Multiplexkino mit 13 Leinwänden.

IMMOFINANZ UND CA IMMO: KÜNFTIGER ZUSAMMENSCHLUSS?

Die Immofinanz AG hat eine Vereinbarung zum Kauf von 25.690.167 Aktien, welche rund 26 Prozent des gesamten Kapitals und der Stimmrechte an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (CA Immo) repräsentieren, abgeschlossen. Verkäufer sind die O1 Group Limited und die Terim Limited. Die Transaktion umfasst 25.690.163 auf den Inhaber lautende Stückaktien (ISIN AT0000641352) sowie vier Namensaktien, welche jeweils mit dem Recht ausgestattet sind, ein Mitglied in den Aufsichtsrat der CA Immo zu entsenden. Der Abschluss der Transaktion ist für Sommer 2016 geplant, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Wettbewerbsbehörden, den Aufsichtsrat der Immofinanz sowie den Vorstand der CA Immo für die Übertragung der Namensaktien.

Der Erwerb der CA Immo Aktien stellt einen ersten Schritt hin zu einem geplanten vollständigen Zusammenschluss der beiden Unternehmen im Wege einer Verschmelzung dar. Vor der avisierten Verschmelzung plant die Immofinanz ihr russisches Portfolio, welches einer anderen Marktdynamik unterliegt und ein höheres Risikoprofil aufweist, abzuspalten oder zu verkaufen.

ACCELERATE AUS SÜDAFRIKA BAUT CEE INVESTMENTPLATTFORM AUF

Der südafrikanische Accelerate Property Fund gab die Einrichtung einer Investmentplattform für Zentral- und Osteuropa bekannt. Ziel ist es, ein Portfolio aufzubauen, das bis zu 25 Prozent aller Assets von Accelerate umfassen soll. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde ein Anfangsportfolio mit großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Österreich ($\pm$ 80 Prozent) und der Slowakei ($\pm$ 20 Prozent) identifiziert, das die Möglichkeit für ein erstes Investment der Plattform bietet. Das Portfolio ist langfristig an einen führenden multinationalen Einzelhändler vermietet, der in ganz Europa aktiv ist. Das Portfolio ist auf die großen Städte in Österreich und der Slowakei konzentriert und bietet etwa 104.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Der Kaufpreis wird auf bis zu EUR 240 Millionen geschätzt. Der Gesamtpreis der Transaktion kann sich – je nach dem Ergebnis der abschließenden Due Diligence – noch reduzieren. Der Erwerb des Portfolios durch die Investmentplattform wird voraussichtlich im Juli/August 2016 abgeschlossen sein.

PERSONALIEN



links: Bernhard Berg
rechts: Douglas Edwards

Bernhard Berg wird zum 1. Juni 2016 neuer Sprecher der Geschäftsführung der Corpus Sireo Holding GmbH und CEO des Unternehmens. Bernhard Berg wird Nachfolger von Ralph Günther, der nach sieben Jahren als CEO von Corpus Sireo den Aufsichtsratsvorsitz des Unternehmens übernimmt. Bernhard Berg bringt 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche mit. Zuletzt war er für zwei Jahre als Geschäftsführer für die Hannover Leasing Investment GmbH tätig. Davor war er vier Jahre Sprecher der Geschäftsführung der früheren IVG Institutional Funds GmbH.

Douglas Edwards ist seit dem 1. April 2016 Head of Institutional Business International bei der KGAL Capital GmbH & Co. KG. Der gebürtige Brite verfügt über jahrzehntelange Erfahrung in der internationalen Immobilienbranche und über vielseitige Expertise in der Strukturierung, Akquisition und Abwicklung von großvolumigen Transaktionen mit und war zuletzt Geschäftsführer bei Corpus Sireo International.



links: Neil Harris
rechts: Nicklas Lindberg

Neil Harris, Senior Vice President von GIC Real Estate International wurde zum neuen Chairman der INREV ernannt. Er folgt Patrick Kanters nach, der das Management Board nach einer vollen Amtszeit von sechs Jahren verlässt. Neil Harris ist der erste Repräsentant eines Staatsfonds, der die Rolle des Chairman übernimmt, die traditionell mit einem institutionellen Investor besetzt wird. Nick Harris kam als Chartered Surveyor mit mehr als 30 Jahren Erfahrung im europäischen Immobiliengeschäft im Mai 2007 zu GIC. Mit Sitz in Singapur ist GIC einer der führenden Staatsfonds weltweit.

Nicklas Lindberg wurde neuer CEO von Echo Investment. Er löst Piotr Gromniak ab, der als Chief Operating Officer im Vorstand des Unternehmens bleibt. In den vergangenen 15 Jahren war Nicklas Lindberg bei Skanska. Dort war er President von Skanska Commercial Development Europe (CDE), der für die Projektentwicklung in Zentral- und Osteuropa zuständigen Geschäftseinheit, sowie Head von Skanska Property Poland, einer Einheit innerhalb von Skanska Commercial Development Europe. Zuvor war Nicklas Lindberg als CFO und CEO für Wohnungsentwicklung in den Nordischen Ländern und bei Skanska Russia tätig.



links: Jeremy Plummer
rechts: Ben Roger-Smith

Jeremy Plummer wurde zum Managing Director der EMEA-Region bei CBRE Global Investors ernannt. Er folgt Pieter Hendrikse nach, der 17 Jahre lang für CBRE Global Investors arbeitete und das Unternehmen Ende April verlassen hat. Zusätzlich zu seinen EMEA-Tätigkeiten wird Jeremy Plummer seine bisherige Position als CEO von CBRE Global Investment Partners (GIP) ausüben. Jeremy Plummer hatte 2001 Oxford Property Consultants mitbegründet. Das Unternehmen wurde 2006 an CBRE Global Investors verkauft. Damals wechselte auch Jeremy Plummer zu CBRE Global Investors. Seit 2013 ist er zudem Mitglied des CBRE Global Investors Global Executive Committee.

Ben Roger-Smith wurde Head of EMEA Structured Finance bei JLL. Ben Roger-Smith kommt von Finn Square Capital LLC zu JLL. Davor hat er 15 Jahre bei HSBC im Team für Global Structured Finance gearbeitet, verantwortlich für die Schaffung, Strukturierung und den Vertrieb von Asset Backed Securities.



Jos Tromp

Jos Tromp hat bei CBRE die Rolle des Head of Research, Continental Europe übernommen. Zusätzlich ist Jos Tromp für den gesamten Kapitalmarktresearch in EMEA verantwortlich und managt das niederländische Researchteam. Zudem ist Jos Tromp Mitglied des EMEA Research Board von CBRE. Bevor Jos Tromp 2008 zu CBRE kam, war er Head of Research bei JLL in den Niederlanden. Seitdem hatte er verschiedene Positionen im Bereich Research bei CBRE inne. Zuletzt leitete er die Researchteams in Zentral- und Osteuropa sowie in Afrika und war Mitglied des CEE Board of Directors.



VERMIETUNGEN

BTC CITY, LJUBLJANA

SLOWENIEN 

Decathlon ist in den slowenischen Markt eingetreten und hat ein Geschäft mit gut 2.750 Quadratmetern in BTC City Ljubljana eröffnet. BTC City umfasst mehr als 450 Ladengeschäfte, 60 Bars und Restaurants, 8.500 Parkplätze, einen Markt für vegane Produkte, zwei Bürotürme, einen Inkubator und Accelerator für Start-ups, ein Theater, ein Sportzentrum mit fünf Tennisplätzen und Fitness-Einrichtungen, einen Atlantis Wasserpark mit 16 Becken, 17 Saunas sowie einen Adrenalin Park.

PROLOGIS PARK PRAGUE, PRAG

TSCHECHISCHE REPUBLIK 

Prologis hat an Linemart, einen Logistikdienstleister für Dritte, 18.166 Quadratmeter Logistikfläche im Prologis Park Prague – Airport DC1 vermietet. Die Transaktion vermittelte die Immobilienberatung 108 Agency. Linemart, das dem chinesischen E-Commerce-Unternehmen Shenzhen Sailvan Network gehört und das die Online-Kleiderläden CNDirect und Dress Link betreibt, wird die Fläche nutzen, um von hier aus seine europäischen Kunden zu bedienen. Prologis Park Prague Airport umfasst derzeit zwei Gebäude. Das 33 Hektar große Areal bietet ein Ausbaupotenzial bis zu 72.000 Quadratmetern. Der Park liegt nur fünf Minuten vom Flughafen Václav Havel entfernt und ist über die Autobahn D5 an die nationalen und internationalen Transportrouten angebunden.

UHRÍNEVES PARK, PRAG

TSCHECHISCHE REPUBLIK 

Autodoprava Hod hat rund 1.245 Quadratmeter Lagerfläche im Valad Uhríneves Industrial Park angemietet und eröffnet hier das fünfte Servicecenter des Unternehmens in der Tschechischen Republik. 1991 gegründet, bietet Autodoprava Hod Logistikdienstleistungen hauptsächlich in der Tschechischen Republik und der Slowakei. JLL hat für Autodoprava Hod den Mietvertrag ausgehandelt. Valad Uhríneves Industrial Park liegt im Prager Bezirk 10 und bietet 8.253 Quadratmeter Lager- und Logistikfläche. Vom Standort sind die Autobahnen D1 und D11 sowie das Stadtzentrum leicht erreichbar.

LAURUS OFFICES, BUDAPEST

UNGARN 

Die Fluggesellschaft Wizz Air Hungary Kft., einer der bedeutendsten Low-Cost-Carrier in Zentral- und Osteuropa, hat ihre Budapester Unternehmenszentrale in den Bürokomplex Laurus Offices verlegt. Wizz Air mietete fast 3.200 Quadratmeter Büroflächen im Objekt B des Komplexes an, der von Erste Group Immorent Kft., einem Unternehmen der in Österreich beheimateten Erste Group, entwickelt wurde. Laurus Offices mit fast 14.000 Quadratmeter vermietbarer Bürofläche und rund 1.000 Quadratmeter Einzelhandels- und Gastronomieflächen liegen am Kreuzungspunkt zwischen dem Zubringer zum Flughafen Budapest und den großen Durchzugsstraßen. Das Objekt ist vom Budapester Ferenc Liszt International Airport oder vom Stadtzentrum aus mit dem Auto in jeweils zehn Minuten zu erreichen und befindet sich nahe der U-Bahnstation Határ út.

IM STEIGFLUG: AIRPORT CITIES



Rund um den Flughafen Frankfurt entstand eine City, die nahezu alle städtischen Funktionen vereint.

An Flughäfen dreht sich längst nicht mehr alles nur ums Fliegen. Am Boden sind sie Immobilienstandorte mit Potenzial. Airport Cities haben sich etabliert, werden ausgebaut und heben ab.

Genau genommen ist der Begriff ein Widerspruch in sich. Entweder gibt es Städte, also Cities, oder Flughäfen, also Airports. Was aber soll eine Airport City sein? Eine Stadt mit Flughafen könnte man meinen, doch so wird der Terminus nicht verwendet, sondern umgekehrt: Es ist die Bezeichnung für einen Flughafen und das, was in seiner unmittelbaren Umgebung entsteht.

Bei der Entwicklung von Airport Cities in Europa gilt der Flughafen Schiphol in Amsterdam als Vorreiter. Von dort verbreitete sich die Tendenz, direkt am Flughafen Büros, Hotels, Einzelhandel, Gastronomie und anderes mehr anzusiedeln. Vorwiegend

an solchen Flughäfen, die als internationale oder überregionale Drehkreuze gelten. Selbst Flughäfen, die für Airport Cities zu klein oder zu regional sind, haben wenigstens einen Airport Park. Und über Hotels und Parkhäuser verfügen sie fast alle.

Außer Schiphol kann Frankfurt am Main eine jahrzehntelange Tradition beim Thema Airport City aufweisen. Es begann mit dem Sheraton Hotel und Büros direkt gegenüber dem Terminal 1, das 1972 eröffnet wurde. In einem der Gebäude befindet sich auch heute noch der „Airport Club“ mit Konferenzräumen und einem Restaurant. Später kam das Projekt der mehrstöckigen Überbauung des Fernbahnhofs auf die Schiene. Anfangs hieß das „querliegende Hochhaus“, wie es manche bezeichnen, „AirRail Center“, inzwischen ist es als „The Sqaire“ bekannt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rollfeldes entstand für den Frachturnschlag die Cargo City Süd.

Das Beispiel Frankfurt fasst die wichtigsten Nutzungsarten einer Airport City zusammen. Das Kunstwort „The Sqaire“ erzählt in der Verbindung von 'square' und 'air' überdies von öffentlichen Plätzen und damit einer gewissen Aufenthaltsqualität. Wie in richtigen Städten auch, befindet sich die Logistik eher in den Außenbereichen, während Büros und Hotels in der Nähe zentral lokalisiert sind.

Reisen wir von Frankfurt nach Wien. An der wichtigen, vielleicht sogar wichtigsten Drehscheibe für die Destinationen Mittel-, Ost- und Südosteuropas befinden sich über 1.200 Hektar Fläche im Besitz des Flughafens. Zwei Drittel davon dienen dem Flugbetrieb, auf einem Drittel befinden sich ähnliche Nutzungen wie in Frankfurt am Main. Dabei nimmt Vienna International Airport den selbstgewählten Slogan „Offen für neue Horizonte“ auch am Boden ernst. „Immobilienentwicklung ist ein wichtiger Bestandteil der Airport-S-



Die Vienna Airport City kennzeichnen kurze Wege und die Nähe zu den Terminals.

Erweiterungsstufe Office Park III soll zwischen 15.000 bis 20.000 Quadratmeter Nutzfläche umfassen. Der Standort des geplanten Office Tower wird sich wieder in direkter Nähe des Terminals 1 befinden und zwar auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche. Im Jahr 2017 ist der Baubeginn, für 2019 die Fertigstellung geplant. Mieter sollen, so Wolfgang Scheibenpflug, „bevorzugt aus dem Non-Aviation-Bereich“ kommen.

Auch Energieeffizienz und ökologische Aspekte sind wichtig. So ist der Flughafen Wien in Österreich das erste Gewerbegebiet, das mit einer Quartierszertifizierung der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ÖGNI ausgezeichnet wurde. Flughafenvorstand Günther Ofner denkt Ökologie und Ökonomie zusammen: „Wir sparen mit einem Energieeffizienzprogramm sechs Prozent der Elektrizitätskosten – das macht rund EUR 1 Million aus.“ Doch denkt er bei dem Öko-Zertifikat auch an die Konkurrenzfähigkeit: „Unsere potenziellen internationalen Mieter können unter mehreren Airport Cities in Europa wählen. Da ist ein derartiges Zertifikat ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal.“

Für eine Airport City spielt auch die Anbindung am Boden eine entscheidende Rolle. Es geht um die Erreichbarkeit der jeweiligen Innenstadt sowie die Möglichkeiten zur Weiterreise. Dazu braucht es Straßen, bevorzugt Autobahnen, in Zeiten der Klimasensibilität und Nachhaltigkeit vor allem aber die Bahn. Um schnell und preisgünstig in die Innenstadt zu gelangen, gibt es in Wien nicht nur Busse und S-Bahn, sondern auch den City Airport Train, kurz CAT. In nur 16 Minuten verkehrt dieser spezielle Zug ohne Halt zwischen dem Flughafen und Wien-Mitte. Dort kann für einige Airlines auch schon eingchecked und Gepäck abgegeben werden. Seit Dezember 2014 ist der Flughafen Wien zudem direkt an das Netz der Österreichischen Bundesbahnen ÖBB angeschlossen. Das sichert nicht nur zahlreiche rasche Verbindungen zum neuen Hauptbahnhof Wien, sondern auch Direktverbindungen zum Beispiel

strategie“, bringt es der Vorstand der Flughafen Wien AG Günther Ofner auf den Punkt. Denn „ein Viertel des Gesamtumsatzes des Flughafens kommt bereits aus dem Segment Non-Aviation. Dieses Potenzial weiterzuentwickeln ist ein Ziel des Flughafen Wien“. Dabei ist Wien schon recht weit gekommen: Von den insgesamt gut 140.000 Quadratmeter Gewerbefläche befinden sich rund 84.000 Quadratmeter Büro- und Konferenzflächen in den Office-Park-Gebäuden direkt gegenüber dem neuen Terminal. Dort wird derzeit auch das – mit einem Haus der Kette NH bislang eher überschaubare – Hotelangebot am Flughafen erweitert. Im Februar 2016 fand auf einem 6.300 Quadratmeter großen Grundstück direkt hinter dem Office-Park der Spatenstich für das „Moxy Vienna Airport“ statt. Das 400-Zimmer-Hotel der Marriott-Lifestyle-Marke, das rund 14.000 Quadratmeter Nutzfläche auf sieben Stockwerken umfassen und über einen Passagiertunnel direkt mit dem Terminal verbunden sein wird, soll Anfang 2017 eröffnen. Das Investment von EUR

22 Millionen stemmt die internationale Vastint Hospitality B.V., betrieben wird das Hotel von der Bierwirth & Kluth Management GmbH.

„Wir entwickeln und investieren selbst oder überlassen das anderen, sind aber auch für Joint Ventures offen“, berichtet Wolfgang Scheibenpflug, Leitung Immobilien- und Standortmanagement bei der Flughafen Wien AG. Bevor er zum Flughafen wechselte, war Wolfgang Scheibenpflug bei der Immobilienberatung EHL in Wien tätig. Daher weiß er um die Bedeutung von Vermietungen: „Wichtige Mieter sind Austrian Airlines, die in Wien ihre Basis haben, Eurowings sowie der Air-Berlin-Partner Niki“, sagt Wolfgang Scheibenpflug und betont: „Mehr und mehr ziehen wir aber auch nicht flugaffine Nutzer an.“ Mit den inzwischen komplett vermieteten Flächen in den 2005 und 2007 eröffneten Gebäuden Office Park I (26.000 Quadratmeter) und Office Park II (24.000 Quadratmeter) stehen die Zeichen auf Expansion. Die nächste



Düsseldorf Airport City aus der Luft (rechts) und en detail das Bürogebäude Panta Rhei (links), das der Immofinanz gehört.

nach Linz, Klagenfurt und Salzburg. Wie in Frankfurt, so auch in Wien erhöht die nahtlose und durchgängig überdachte Anbindung zum Schienenfernverkehr die Attraktivität der Airport City.

Etwa zum gleichen Zeitpunkt wie Wien, nämlich Anfang des Jahrtausends, ging auch die Düsseldorf Airport City an den Start. Allerdings gibt es einen wesentlichen Unterschied: In Düsseldorf steht die Umnutzung eines ehemals militärisch genutzten Geländes im Mittelpunkt. 2003 begann die Vermarktung des 23 Hektar großen Areals der britischen Armee am Düsseldorfer Flughafen. Der hier entstehende Businesspark umfasst rund 148.000 Quadratmeter bebaubare Fläche. „Die Entwicklung der Airport City ist das Herzstück der Immobilienentwicklung am Flughafen“, sagt Anja Dauser, Geschäftsführerin der Immobiliengründung des Flughafens Düsseldorf FDI. „Der Projekt- und Fortentwicklung liegt eine klare Konzeption zu Grunde. Ziel ist hierbei der Werterhalt und die Wertsteigerung der Immobilien für die Investoren. Dazu gehört auch, dass die FDI die Qualität und Vielfalt der Architektur mit den Investoren abstimmt und eng begleitet“. Um die mögliche Brisanz solcher Abstimmungen weiß sie wohl, wenn sie hinzufügt: „Investoren und Mieter behalten dennoch ihre Freiräume bei der Planung und Gestaltung der Immobilien.“

Mieter und Investoren erhalten in Düsseldorf aber auch noch mehr, nämlich Standortmarketing. „Damit sich die Mieter wohlfühlen und Netzwerke bilden

können“, begründet Anja Dauser und berichtet von Erfolgen: „Der Rückblick zeigt, dass bisher kein Mieter, der sich einmal für die Düsseldorf Airport City entschieden hat, den Standort nach Auslauf seines Mietvertrages gewechselt hat. Die Unternehmen bleiben der Airport City treu und nutzen zudem Expansionsmöglichkeiten.“

Sowohl für die Standortwahl als auch für Standorttreue sprechen weitere Vorteile. Flughafenterminals gleichen sowohl vor als auch nach der Sicherheit mittlerweile Shopping Centern. Die Geschäfte und gastronomischen Angebote vor der Sicherheit stellen für die Mieter und Nutzer umliegender Büros die Versorgung sicher, und das über gewöhnliche Öffnungszeiten hinaus. Umgekehrt generieren die Nutzer der Airport City für die Händler und Gastronomen Umsätze zusätzlich zu denen, die mit Passagieren, Besuchern und Flughafenmitarbeitern erwirtschaftet werden.

In Düsseldorf und Wien starten und landen mehrmals täglich Flugzeuge mit Destinationen in Russland. Im größten Land der Erde spielt das Fliegen allein wegen der Entfernungen eine große Rolle, doch gibt es Airport Cities dort nur ansatzweise. „Die Entwicklung von Airport Cities eignet sich für Metropolen wie Moskau, St. Petersburg, Nowosibirsk und Jekaterinburg. Deren Flughäfen bieten die Voraussetzungen für eine Aerotropolis mit verschiedenen Geschäfts- und Infrastrukturprojekten“, sagt Vladimir Ivanov, CEO der Spectrum Group of Companies mit Hauptsitz in Moskau. Das Unterneh-

men ist mit Ingenieursleistungen bei baulichen Vorhaben an einigen Flughäfen Russlands aktiv und wirkte auch beim Projekt Airport City St. Petersburg mit. Dieses Projekt wurde von der ZAO Avielen A.G. entwickelt, die wiederum den drei österreichischen Immobilienunternehmen Warimpex, CA Immo und UBM gehört. Gegenüber von Terminal 2 entstanden am Flughafen Pulkovo zunächst die beiden acht beziehungsweise elfgeschossigen Bürogebäude Jupiter 1 und Jupiter 2 sowie ein Hotel. Das Crowne Plaza St. Petersburg Airport bietet 294 Zimmer und Konferenzbereiche. Die Eröffnung des Hotels fand im Dezember 2011, die der Bürogebäude im März 2012 statt. Mittlerweile sind die an Unternehmen des Konzerns Gazprom vermieteten Bürogebäude verkauft. Als dritte Büroimmobilie folgte danach das zwölfgeschossige Zeppelin, das 2015 fertiggestellt wurde. Insgesamt umfasst die Bürofläche rund 31.000 Quadratmeter. Warimpex-Vorstand Franz Jurkowsch, dessen Unternehmen mit 55 Prozent den Mehrheitsanteil an der ZAO Avielen A.G. hält, blickt optimistisch in die Zukunft: „Die Airport City St. Petersburg entwickelt sich weiter. Derzeit befindet sich ein Parkhaus im Bau, das mit gut 20.000 Quadratmetern Fläche Anfang 2017 eröffnen soll. Eventuell könnte ein weiteres Bürogebäude mit nochmals 40.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche bis 2018/2019 folgen.“

Funktionierende Airport Cities setzen attraktive Flughäfen voraus. Für die wiederum kommt es auf ein umfangreiches

und vielfältiges Angebot an Flügen sowie hohe Passagierzahlen an. Vladimir Ivanov weiß, dass die Situation in Russland derzeit schwierig ist: „Es ist ja kein Geheimnis, dass sich die geopolitische Situation in der Welt auch auf den Tourismus in Russland auswirkt mit dem Ergebnis, dass die Zahl der inländischen Passagiere derzeit doppelt so hoch ist wie die

Gardens, ein 35 Hektar großes Areal, auf dem sich jahrzehntlang eine US-amerikanische Militärsiedlung befand. Nach dem Abzug der Amerikaner begann die Konversion in einen modernen Stadtteil. Ende Februar 2016 wurde dort das Richtfest für ein neues Holiday Inn Hotel gefeiert. Ein Joint Venture der Münchner Grund als Tochter der UBM Development

es bereits ein Park Inn by Radisson, ein Moxy von Marriott und ein Meininger Hotel. Früher befand sich in Richtung Nordosten nur das Steigenberger Hotel Unterschweinstiege (heute Steigenberger Airport Hotel), mittlerweile hat sich der Standort zu einem Hotel-Dorado am Flughafen entwickelt. Doch mit 700.000 Quadratmetern projektierte Bruttogeschossfläche bietet Gateway Gardens mehr als nur Hotels. Bislang haben sich unter anderem Condor, DB Schenker und LSG Sky Chefs angesiedelt und arbeiten hier insgesamt gut 4.500 Menschen. Daher bezeichnet Kerstin Hennig, Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH, an der neben dem Flughafenbetreiber Fraport AG und der Stadt Frankfurt am Main auch die Projektentwickler OFB und Groß & Partner beteiligt sind, die derzeit größte Quartiersentwicklung in einer Airport City in Europa als „neuen Frankfurter Stadtteil, der im Zentrum der wichtigsten Verkehrsachsen liegt“ und „ab 2019 auch einen eigenen S-Bahn-Anschluss erhält.“



Airport City St. Petersburg – das Hotel Crowne Plaza und zwei der Bürogebäude.

der internationalen. Das ist nicht wirklich das, was russische Projektentwickler erwartet hatten.“ Insofern sieht er den internationalen Flughafen in St. Petersburg zwar im „Steigflug“, aber noch nicht auf „Reiseflughöhe“. Und das wirkt sich in Pulkovo auch auf das Thema Airport City aus. So lässt sich nicht wirklich von einer engen Anbindung an das 2013 eröffnete Terminal 1 sprechen, und im Unterschied zu anderen Airport Cities gibt es von Pulkovo bis heute keine Zugverbindung in die Innenstadt, von einem Fernbahnhof ganz zu schweigen.

Wenn Aeroflot von Russland nach Frankfurt am Main fliegt, kommen die Passagiere dort im Terminal 2 an – wie die Fluggäste anderer internationaler Airlines auch. Nur wenige hundert Meter gegenüber von Terminal 2 beginnt Gateway

AG und der zur Lambert Unternehmensgruppe gehörenden Munich Hotel Invest hat das 288-Zimmer-Hotel auf den Weg gebracht und will es noch Ende 2016 eröffnen. Nur zwei Wochen später, Mitte März, sicherte sich Union Investment ein 3.000 Quadratmeter großes Hotelgrundstück von der Feuring Gruppe. Es ist ein klassisches Forward Purchase Agreement: Union Investment wird das Hotel nach der Fertigstellung erwerben, die Feuring Gruppe anschließend als Pächterin das Hotel für die nächsten 30 Jahre unter der Marke Hyatt Place betreiben. Mit dem Bau des 312 Zimmer und knapp 20.000 Quadratmeter Pachtfläche umfassenden Hotels soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

Holiday Inn und Hyatt Place entstehen gerade, doch in Gateway Gardens gibt

So unterschiedlich sich die Konzepte von Airport Cities darstellen, so zeigen sich eine Menge Gemeinsamkeiten und Parallelen. Zwei Aspekte sollten dabei nicht außer Acht gelassen werden. Die direkte Flughafennähe birgt neben all den genannten Vorteilen auch ein Risiko: Wer schnell mit dem Flieger ankommt, fliegt auch schnell wieder weg oder reist mit dem Zug weiter – meist noch am selben Tag. Diese Überlegung sollte in die Planung der Übernachtungskapazitäten zumindest einfließen. Außerdem spielen für die Entwicklung einer Airport City die Immobilienmärkte der jeweiligen Stadt eine Rolle. Gibt es dort ein umfassendes Angebot an Büro- und Handelsflächen, dann ist die Airport City zwar eine spezielle, aber dennoch nur eine Möglichkeit unter vielen. Fällt dieses Angebot eher gering aus, sind die Erfolgsaussichten besser. Die Konkurrenz mit Innenstadt- oder neuen Bürostandorten, vor allem um Nutzer aus Luftfahrtfremden Bereichen, ist mindestens genauso groß, wenn nicht sogar größer als die von Airport Cities untereinander. | **Andreas Schiller**

„KUNST UND TOURISMUS“ IN MALLNITZ



Mallnitz ist ein typischer Ferienort in den Alpen und kämpft wie alle um Touristenzahlen. Kunst soll dabei das Profil schärfen.

Auch wenn man Mallnitz in den Hohen Tauern in Österreich nicht kennt, bot eine Veranstaltung zum Thema Kulturtourismus Anregungen, die für viele Städte und Gemeinden interessant sein können. Denn gerade für eher traditionelle Ferienorte wird es immer schwieriger, ein eigenes (positives) Image und einen so genannten USP (unique selling point) zu entwickeln.

Mallnitz gehört sicher nicht zu den international allgemein bekannten Orten. Auch mir fiel spontan wenig dazu ein, bevor die Initiative Pro Arte Mallnitz und der Tourismusverband der 800-Einwohner-Gemeinde in den Hohen Tauern in Österreich zu einer Moderation auf den 1. Kunst-Wintertagen in Mallnitz einlud. Es ging um die Frage „Wie kann Kunst den Tourismus fördern?“ und um das Thema „Kärntner Kunst – ein Imagevorsprung.“

Zumindest die Fragestellung klang gut und erschien generell wichtig, ich war noch nie in Mallnitz und überhaupt noch nie in Kärnten und entsprechend ahnungslos bei

Kärntner Kunst. Die Anreise erfolgte per Bahn. Das klingt banal, aber für Mallnitz ist diese direkte Anbindung an das Schienennetz zwischen Salzburg und Klagenfurt und die Tatsache, dass Eurocity-Züge aus und nach Deutschland hier halten, wichtig. Vor allem in Zeiten des „sanften Tourismus“ ist diese Anbindung eine gute Voraussetzung.

Allerdings hielt sich in Mallnitz wie in anderen Ferienorten auch die Zahl der ein- und aussteigenden Touristen in Grenzen. Generell lässt sich feststellen, dass die Zeiten für das Gastgewerbe – Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen inklusive – schon besser waren. Nun ist die Pro Arte-Obfrau Elisabeth Koch nicht nur Eigentümerin des Hotels „Kärntnerhof“ in Mallnitz, sondern auch Kunstinitiatorin und -mözenin – nicht nur dort, sondern auch in Brüssel, Budapest und Köln. Da bot es sich für sie an, ihr Netzwerk zu nutzen und die drei Themen Kunst, Mallnitz und Tourismus zu verknüpfen. Nicht zuletzt auch, um den Hohe-Tauern-Ort und das eigene Hotel besser zu positionieren. Mit inzwischen

rund 160 Kunstwerken ist der „Kärntnerhof“ in gewisser Weise die größte Galerie zeitgenössischer Kunst in Mallnitz und wahrscheinlich sogar in ganz Kärnten.

Somit hat zwar die Präsenz der Kunst in Mallnitz zugenommen, doch nach wie vor sinken die Tourismuszahlen oder stagnieren bestenfalls – ein Problem, das man auch andernorts kennt. Vielen Ferienorten innerhalb und außerhalb Österreichs geht es ähnlich. Zudem stehen alle Tourismusdestinationen auf dem heiß umkämpften Angebotsmarkt im direkten Wettbewerb miteinander. Bringt dabei Kulturtourismus etwas?

Aus Budapest präsentierte Ádám Ruzsínó, Stellvertretender Staatssekretär für Tourismus im Ministerium für Nationale Wirtschaft Ungarns, „Ergebnisse des ungarischen Tourismus und die Bedeutung des kulturellen Angebots“. In den ersten elf Monaten des Jahres 2015 wurden in Ungarn durch Übernachtungen EUR 644 Millionen brutto erwirtschaftet, was einer Steigerung von 13,2 Prozent gegenüber



Von links nach rechts: Béla Dören, Vizebürgermeister Anton Glantschnig und Bürgermeister Günther Novak aus Mallnitz, Martina Rattinger, Ádám Ruzinkó, Erika Schuster, Obmann des Tourismusverbandes Mallnitz Uwe Penker, Elisabeth Koch, Andreas Schiller und Peter Rupitsch.

dem Vorjahr entspricht. Dabei lag der Brutto-Übernachtungspreis bei durchschnittlich 56,30 Euro, der Brutto RevPar (Revenue per available room), der Erlös pro verfügbarem Zimmer, bei EUR 30,90. Landesweit führen bei den Herkunftsländern der Gäste in Ungarn Deutschland (1), Großbritannien (2) und Österreich (3), in Budapest hingegen Großbritannien (1), USA (2) und Deutschland (3).

Ádám Ruzinkó stellte bei Touristen „eine hohe Empfänglichkeit für Kultur“ fest. Dafür biete, so Ungarns Stellvertretender Staatssekretär für Tourismus, vor allem die Hauptstadt Budapest zahlreiche Möglichkeiten, die größtenteils auch noch zum Weltkulturerbe gehören. Doch umfasse das Angebot nicht nur Oper, Museen und die traditionellen Zentren für klassische Musik, sondern auch Festivals wie „Sziget“ oder außerhalb von Budapest „Balaton Sound“. Jährlich fänden landesweit mehr als 3.000 solcher Festivals statt. Besonders eingepreßt hat sich mir das Kürzel CAFE, das für „Contemporary Art Festival“ steht. Zum Thema Rentabilität des kulturellen Engagements führte er ein Beispiel abseits der Hauptstadt an: Als Pecs im Süden

Ungarns 2010 europäische Kulturhauptstadt war, habe sich der Umsatz durch Besucher aus Österreich verdreifacht.

Seine Formulierung „aktiver Erlebniserwerb mit Kennenlernen und Wahrung der lokalen Kultur“ sprach etwas an, das auch für Mallnitz eine Rolle spielt. Dies zeigte sich im Vortrag von Peter Rupitsch, Direktor des Nationalparks Hohe Tauern, der mit 1.856 Quadratkilometern Fläche das größte Schutzgebiet der Alpen ist und auch auf der weltweiten „United Nations List of Protected Areas“ steht. Peter Rupitsch stellte die drei Hauptaufgaben Naturraum-Management, Wissenschaft und Forschung sowie Bildung und Besucherinformation heraus. Als praktische Beispiele nannte er die Wiederansiedlung traditioneller, aber mittlerweile bedrohter Tierarten wie Alpensteinbock, Bartgeier und Urforelle, eine Klimaschule und das im Seebachtal in Mallnitz angesiedelte BIOS Nationalparkzentrum, das mit der Dauerausstellung „Entdecke unsichtbare Wunder“ über die Natur informiert, aber auch Konferenzräume bietet. Mit dem Satz „Der Nationalpark sind wir alle“ stellte er die Mitwirkung jedes Einzelnen in den Vorder-

grund und sprach von einer „Entwicklung von unten“ oder neudeutsch formuliert: von einem Bottom-up-Approach, zu dem eben auch kulturelle Initiativen gehören können. Doch vor allem betonte er die Bedeutung der Ressource Wasser. Die zeige sich im Nationalpark Hohe Tauern nicht nur in den beeindruckenden Zahlen von 180 Quadratkilometern Gletscherfläche, 136 Seen und 279 Bächen, sondern auch beim Thema Gewinnung von erneuerbaren Energien über Wasserkraftwerke.

Mit dem Thema Wasser als eines der lebenswichtigen Elemente schlägt man in Mallnitz auch eine Verbindung zum Tourismus und wiederum zur Kunst. Warum eigentlich nicht das natürliche Wasser, das zugleich Trinkwasser ist, mit einer eigenen Marke nach vorne spielen und in eigens gefertigten Flaschen verkaufen? Künstlerisch gestaltete Flaschen würden sich in limitierter Auflage als Mitbringsel oder Souvenir doch geradezu anbieten, regte Elisabeth Koch an. Mit „Art & Aqua“ hat die Initiatorin dieser Idee auch schon den passenden Namen dafür gefunden. Doch bei Wasserflaschen allein soll es nicht bleiben. Angedacht ist unter demselben Namen ein gut acht Kilometer langer Kunstwanderweg mit insgesamt neun Stationen, darunter vier von einheimischen Künstlern gestalteten Trinkbrunnen.

Béla Dören, Leiter des tti urban network institute und zuletzt Bürgermeister der Stadt Homberg (Ohm) in Oberhessen in Deutschland, betonte die Bedeutung von Vernetzung und Kommunikation: „Man schafft es nur, ein glaubhaftes Konzept zur wirtschaftlichen Förderung der Gemeinden zu erstellen, wenn man mit verschiedenen Akteuren und Gemeinden vernetzt ist und miteinander kommuniziert.“

Zudem verwies Béla Dören mit Blick auf das oberhessische Homberg noch auf ein weiteres Problem: 68 Prozent der Bevölkerung dort sind Pendler, arbeiten also in einer anderen Stadt. Während die Pendler aber immerhin noch im Ort wohnen, sind andere komplett weggezogen. Neben der sich reduzierenden Einwohnerzahl bedeutet eine solche Stadtflicht

für eine ländliche Gemeinde zunehmenden Leerstand – sei es von Wohnungen, sei es von ganzen Gebäuden. Um die Menschen zu halten oder eventuell sogar Zuzügler zu gewinnen, bedarf es einer gewissen Attraktivität. Außer Angeboten wie einem schnellen Internet gehöre dazu unbedingt auch Kultur.

Das weiß man auch in der nur knapp 50 Kilometer von Mallnitz entfernten Stadt Gmünd, einem der ältesten Orte in Kärnten mit entsprechender Innenstadt. Als Erika Schuster von der Kulturinitiative Gmünd über die wachsende Bedeutung der Kunst in und damit für die Stadt Gmünd berichtete, bot sich eine Erfolgsstory. Während die historische Bausubstanz ehemals nur „Hülle ohne Fülle“ war, steigerte sich seit 1991 die Bedeutung von „Kultur in alten Mauern“ Jahr für Jahr. Damit erhielt Gmünd, ein Ort mit 2.600 Einwohnern, der zuvor ein (Nicht-)Profil wie zahllose andere Städte dieser Größenordnung hatte, sehr individuelle Konturen – und ist inzwischen auch stolz darauf. Heute bezeichnet sich die Stadt selbst als „Künstlerstadt Gmünd“ und wirbt mit diesem Slogan auch auf der städtischen Homepage. Vorteil am Rande: Wer bei Suchmaschinen „Künstlerstadt“ eingibt, landet schnell bei Künstlerstadt Gmünd in Kärnten. Doch in Gmünd hält sich die Zahl der Hotels in Grenzen, merkte Erika Schuster an, so dass vorwiegend Tagestourismus stattfindet. Mallnitz hingegen habe den Vorteil, über genügend Übernachtungskapazitäten zu verfügen.

Mit Referenten und Gästen aus Ungarn, Deutschland, Frankreich und Österreich durfte auch der Aspekt Europäische Union nicht fehlen. Zu ihm trug Martina Rattinger, Leiterin des EU-Verbindungsbüros Kärnten in Brüssel, bei. 1995, im Jahr des EU-Beitritts Österreichs, gegründet ist es eines der rund 250 regionalen Vertretungsbüros in der Hauptstadt Belgiens. Martina Rattinger gab einen Überblick über die vielen unterschiedlichen Interessen im EU-Lobbying, aber auch konkret über EU-Förderungen. Für Kärnten betragen diese im Zeitraum 2014 bis 2020 bei der EU-Regionalpolitik rund EUR 80

Millionen und bei der EU-Agrarpolitik EUR 710,5 Millionen. Der Löwenanteil bei den Mitteln aus der EU-Regionalpolitik stammt dabei aus dem Programm Investition in Wachstum und Beschäftigung IWB,



Ob am Bahnhof oder an anderen öffentlichen Plätzen – Mallnitz lockt mit Kunst.

das durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung EFRE gefördert wird, gefolgt von der Teilnahme Kärntens an grenzübergreifenden sowie interregionalen und transnationalen Programmen im Rahmen der Europäischen Transnationalen Zusammenarbeit ETZ. Dabei betonte Martina Rattinger, dass die EU-Institutionen „Konzepte nicht vorgeben. Diese müssen aus der Region selbst kommen. Somit ist Kreativität gefragt.“

Ob Mallnitz EU-Fördermittel in Anspruch nimmt, wurde auf der Konferenz nicht diskutiert. Klar war jedoch, dass mit dem Thema Wasser sowie mit dem Kunstbezug durch Pro Arte zwei Voraussetzungen gegeben sind, um künftig beim Tourismus erfolgreich zu punkten und den Ort für die Zukunft zu verort'en. Doch die wichtigste Voraussetzung ist eine andere: die Natur generell – und in diesem Fall die einmalige Landschaft der Hohen Tauern. Nun ließe sich noch die Verbindung zum

Gesundheitstourismus ziehen, nun könnte man noch von aktuellen Projektentwicklungen in Mallnitz sprechen. Doch das alles würde hier zu weit führen.

Resümee meines Besuches: Mallnitz ist kein „Hot Spot“ oder eine „Schicki-Micki-Destination“, sondern beschaulich und im besten Sinne normal geblieben. Für manche ist es, wie es in Österreich heißen würde, vielleicht sogar etwas fad. Doch genau in dieser unaufgeregten Normalität liegt auch eine Qualität. Sie zu bewahren und sich dabei doch behutsam weiterzuentwickeln wäre das Gebot. Gleichzeitig geht es darum, den bisherigen Tourismus wenigstens zu erhalten und vielleicht noch zu steigern. Diese Aufgabe verbindet Mallnitz mit einer Vielzahl anderer Orte – nicht nur in den Alpen und nicht nur in Österreich. So sehr es im Einzelfall um andere Themen gehen mag, so ähnlich ist die Ausgangslage. Béla Dörens auf den 1. Mallnitzer KunstWintertagen formulierte Forderung, dass man „vernetzt ist und miteinander kommuniziert“, wurde eingelöst. Insofern kam dem Austausch von Erfahrungen und Erwartungen rund um Kunst und Kultur, Tourismus und regionale Entwicklung außer der Aufmerksamkeit für Mallnitz durchaus etwas Allgemeingültiges zu. Dabei zeigte sich, dass es eigentlich um zwei simple Fragen geht: Was haben wir? Was wollen wir? Der Austausch gibt hierauf vielleicht keine direkten Antworten, bietet aber sehr wohl Anregungen, eröffnet neue Perspektiven und hilft, Fehler zu vermeiden. Nicht nur für Mallnitz.

Bei der Abreise am Bahnhof bemerkte ich beim Rundblick auf das Bergpanorama das Kunstwerk, das seit kurzem am Bahnhofplatz steht, zunächst nicht. Doch dann wirkte es wie ein letzter Gruß der Kultur, mit der Natur im Hintergrund. Als ich im Zug nach Salzburg, der weiter in Richtung Dortmund fuhr, nach dem Verlassen des Tauerntunnels die atemberaubende Aussicht bestaunte, meinte ein österreichischer Mitreisender: „Dortmund soll auch eine schöne Stadt sein.“ Ich war mir nicht sicher, ob er es ernsthaft oder ironisch meinte. | **Andreas Schiller**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
30. und 31. Mai 2016	GREET Vienna	Palais Niederösterreich, Herrengasse 13, Wien Österreich	www.greetvienna.com
8.–11. Juni 2016	ERES 23. Annual Conference	Vielberth Building, Universität Regensburg, Regensburg, Deutschland	www.2016.eres.org
20.–22. Juni 2016	Rebec 9. SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Metropol Palace Hotel, Bulevar kralja Aleksandra 69, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
22.–24. Juni 2016	Smart me up! REAL CORP 2016 21st International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society GeoMultimedia 2016	Landesbetrieb Geo- information und Vermessung, Neuenfelder Straße 19, Hamburg, Deutschland	www.corp.at
4.–6. Oktober 2016	Expo Real 19. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, - Messegelände, 81823 München, Deutschland	www.exporeal.net

EINZELHANDEL IM UMBRUCH – INNOVATIONEN GEFRAGT



Uwe Seidel (Herausgeber)
*Innovationen im Einzelhandel
 Seamless Shopping erfolgreich umsetzen*
 180 Seiten
 ISBN 978-3-86329-681-0
 Symposion Publishing, 1. Auflage 2016
 Preis: EUR 44,00
 (Kostenlos dazu gibt es
 Web-App für PC/Mac und iPad,
 PDF-Version zum Download,
 alle Kapitel für den Kindle)

Die Digitalisierung hat den Handel nachhaltig verändert: Der Kunde kauft heute nicht nur im Laden, sondern auch mobil und online ein. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren noch verstärken, wenn die „Digital Natives“ in die konsumaktive Lebensphase eintreten.

Retailer müssen heute auf allen Kanälen präsent sein, um langfristig Erfolg zu haben. Hier kann das Buch „Innovationen im Einzelhandel – Seamless Shopping erfolgreich umsetzen“ zumindest Denkanstöße geben, wie diese Herausforderungen gemeistert werden können. Unterschiedliche Autoren, die in sehr verschiedenen Formen mit dem Thema Einzelhandel befasst sind, betrachten den Wandel durch die Digitalisierung unter insgesamt 13 Gesichtspunkten und zeigen Beispiele aus einzelnen Unternehmen auf.

Die ersten beiden Kapitel befassen sich mit den Auswirkungen der Digitalisierung auf den Einzelhandel generell. Ohne Frage wird die Digitalisierung zu einer weiteren Konzentration im Einzelhandel führen, denn der Betrieb zusätzlicher Vertriebskanäle bedeutet zwangsläufig auch höhere Kosten. Da die Spielräume für entsprechend höhere Preise gering sind, werden die Margen noch weiter sinken.

Lange Zeit hieß das Stichwort Multi-Channel, wenn es um die Herausforderungen

der Digitalisierung für den Handel ging. Inzwischen hat sich der Begriff zu Omni-Channel gewandelt und umfasst nicht nur stationär und online, sondern bezieht auch Suchmaschinen, Affiliates, Newsletter, Netzwerke und viele andere so genannte Touchpoints mit ein. Der Kunde denkt nämlich nicht in „Kanälen“, sondern entscheidet in dem einen Fall so, in dem anderen anders, je nach individueller Situation, Bedarf, Lust und Laune, so dass es auch immer schwieriger wird, den Kunden zu binden. Andererseits bietet die Digitalisierung dem Einzelhandel heute immense Möglichkeiten, seine Kunden und dessen Wünsche zu kennen und diesen gezielt anzusprechen.

Weitere Kapitel befassen sich mit mobilem Payment, mit neuen Formen des Handels wie Curated Shopping, Pop-up-Stores und Showrooms sowie virtuellen Anproben, aber auch mit den technischen Möglichkeiten durch Drohnen, Virtual-Reality-Brillen und holographischen Computern, mit der Tatsache, dass manche Online-Händler inzwischen auch stationäre Geschäfte eröffnen und welche Vorreiterrolle Shopping Center übernehmen können.

Ein Schlusskapitel fasst die wesentlichen Ergebnisse der einzelnen Beiträge noch einmal zusammen und stellt sie in einen größeren Zusammenhang. Kurz: Das Buch bietet allen, die mit Handel befasst sind, Orientierung für die digitale Zukunft.

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze
Layout: Silvia Hög, www.diehogl.at
Erscheinungsweise: 8-mal jährlich
Verlag: Schiller Publishing House
 Unternehmungsgesellschaft (haftungsbeschränkt)
 Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach
Geschäftsführer: Andreas Schiller
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026
UID: DE270670378
T: +49 22 02 989 10 80, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt.

Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Bildnachweis: Gateway Gardens (S. 1 links, S. 12), Immofinanz (S. 1 rechts, S. 14 links), Frank Boston – Fotolia.com (S. 11), Flughafen Wien (S. 13), Ansgar van Treeck (S. 14 rechts), airportcity St. Petersburg, ZAO Avielan A.G. (S. 15), Tourismusverband Mallnitz (S. 16 links, S. 17), Pro Arte Mallnitz / Elisabeth Koch (S. 16 rechts, S. 18)