

Der Paketdienstleister DHL ist auf Landeanflug in Wien: Nach dem Flughafen Linz checkt die Tochter der Deutschen Post AG am Flughafen Wien ein und errichtet dort ein riesiges Logistikzentrum. Am neuen Standort sollen auf 60.000 Quadratmetern 500 Menschen arbeiten. Investiert wird ein zweistelliger Euro-Millionenbetrag, die Details werden bei der Vertragsunterzeichnung am Montag präsentiert.

Der Neuzugang ist für den Flughafen Wien willkommen: Obwohl das Geschäft laut den jüngst vorgestellten Jahreszahlen für 2017 sehr gut läuft, sprechen kritische Aktienanalysten von einer Stagnation auf hohem Niveau. Denn wenn man Passagierwachstum, Umsatz oder Gewinn nicht mit Prag oder Budapest vergleicht, sondern nach Westen blickt, gibt es weniger Grund für Jubel. Gemessen an der Passagierzahl ist der Wiener Flughafen europaweit bloß auf Platz 25 und international nicht einmal in den Top 50.

Um das zu ändern, braucht es eine langfristige Strategie. Eine neue Studie der Unternehmensberatung Hoeffinger Solutions, die dem trend exklusiv vorliegt, zeigt auf, wo noch Potenzial für den Wiener Airport vorhanden ist. Den größten Hebel ortet das Dokument dabei außerhalb des reinen Flugbetriebs, nämlich im Immobilienbereich. Denn im reinen Aviation-Bereich spürt Schwechat als „Zwitter“ zwischen regionalem und internationalem Hub den Druck größerer Flughäfen, die Transferpassagiere wegnehmen. Erst wenn Wien dem Beispiel erfolgreicher Wettbewerber wie Zürich und München folgt und die Immobilienaktivitäten intensiviert, sei nachhaltig abgesichertes Wachstum möglich, stellt die Studie fest: „Büros, Geschäfte und Hotels sind ein ertragreiches und von den Turbulenzen der Luftfahrt weitgehend unabhängiges Geschäftsfeld“, sagt Ste-

„Die Nachfrage nach Büroflächen am Flughafen ist weitaus höher, als wir abdecken können.“

GÜNTHER OFNER
FLUGHAFEN-VORSTAND

fan Höffinger, Geschäftsführer von Hoeffinger Solutions.

Flughafen-Vorstand Günther Ofner bestätigt, dass im Immobilienbereich viel Potenzial steckt. Dass die Möglichkeiten viel zu lange brachlagen, wäre die Folge früherer Probleme, unter anderem des Skylink-Debakels, gewesen. Das neue Management hat jedenfalls kurz nach seinem Amtsantritt 2011 eine neue Immobilienstrategie implementiert, die inzwischen erste Früchte trägt. So wurden

zwei Hotels eröffnet und ein drittes geht heuer in Planung. Allein im Vorjahr haben sich zwölf Unternehmen am Flughafen niedergelassen und bringen weitere mit. Heuer wird die Strategie weiter intensiviert, denn der Airport hat sich nach einigen Anlaufschwierigkeiten als gesuchter Bürostandort etabliert: Die Mieten liegen mit bis zu 18 Euro pro Quadratmeter im Monat bereits beinahe auf dem Wiener Niveau. „Wir investieren laufend, denn die Nachfrage nach Bü-

VON ANDRÉ EXNER

Der Paketdienstleister DHL errichtet am Flughafen Wien sein neues LOGISTIKZENTRUM. Für den Airport ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Topliga unter Europas Flughäfen.

Wiener Airport City bekommt Flügel



FOTOS:



VORBILD FRANKFURT. Vor 20 Jahren war der Flughafen Frankfurt (links) auf Platz 98 im internationalen Airport-Ranking. Der Aufstieg in die Top Ten gelang durch riesige Immo-Projekte wie „The Sqaire“.

BÜROS AM GATE. Das Bürohaus Office Park 4 bekommt eine eigene Verbindung mit dem Terminal 1 des Flughafen Wien. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant, Kostenpunkt: 60 Millionen Euro.

roflächen ist weitaus höher, als wir abdecken können“, sagt Ofner.

Heuer fließen mehr als 100 Millionen Euro in Immobilienprojekte, dazu kommen Projekte mit Beteiligung von privaten Investoren außerhalb des Flughafengeländes wie das DHL-Logistikzentrum. 60 Millionen Euro steckt die Flughafen Wien AG dabei in den Bau des Bürohauses Office Park 4 direkt am Tower, das 2020 eröffnet werden soll. Weitere 20 Millionen Euro kostet ein neues Air Cargo Center,

das mit einer geschlossenen Kühltaste für Pharmalieferungen aufwartet. Dazu kommen millionenschwere Immobilienprojekte wie neue Hangars sowie ein neues Gesundheitszentrum für die rund 20.000 Menschen, die am Flughafen arbeiten.

MILLIARDE FÜR IMPOS. Einzelne Projekte Schritt für Schritt umzusetzen, verschlingt viel Zeit. Dass der Aufstieg zur Airport City auch schneller gelingen kann, sieht man an den in der Studie als

Vorbild genannten Wettbewerbern. Am Flughafen Zürich beispielsweise entsteht gerade mit dem neuen Business- und Geschäftsviertel „The Circle“ eines der größten Immobilienprojekte des Landes. Dabei haben die Schweizer nicht das Rad neu erfunden, sondern das 2011 eröffnete Frankfurter Projekt „The Sqaire“ zum Vorbild genommen und errichten auf 180.000 Quadratmetern Büros, Hotels, Gastronomie- und Geschäftsflächen sowie ein Gesundheitszentrum. Auch München geht diesen Weg und so entstand dort neben Büros und Hotels direkt am Flughafengelände das Airport Center Forum, die größte überdachte Freifläche Europas, die inzwischen eine gesuchte Location für Großevents vom Beachvolleyball- bis zum Tennisturnier ist.

Solche Mega-Projekte kosten viel Geld; „The Circle“ und „The Sqaire“ verschlangen je mehr als eine Milliarde Euro. Die Flughafen Wien AG nimmt zwar nicht so viel Geld auf einmal in die Hand. Wenn man alle Immobilienaktivitäten vor Ort mittelfristig zusammenrechnet, kommt man aber „bestimmt“ auch auf die Milliarde, sagt Ofner. Wenn mehr private Immobilieninvestoren bei den Projekten an Bord gehen, kann die Summe noch steigen – denn die Region um den Airport wird für Wohnen und Gewerbe immer interessanter.

POLITIK GEFORDERT. Laut Höffinger braucht es aber in erster Linie nicht Milliarden wie in Frankfurt oder Dubai, um zur Airport City zu werden, sondern ein Konzept und vor allem Kooperation. Denn die Möglichkeiten seien immens: Kein anderer Flughafen der Welt liegt direkt an einem Nationalpark und ist so nahe zu zwei Hauptstädten, zu einem Weinbaugebiet oder zu hochwertigen Wellness-Angeboten. „Die Voraussetzung ist die richtige Strategie, bei deren Umsetzung alle Akteure von Bürgermeistern bis zu Vertretern der Länder und der Bundesregierung an einem Strang ziehen müssen“, sagt er.

Auch Ofner hofft auf Schützenhilfe von der Politik: Zumindest die direkte Bahnbindung zu Bratislava sollte bald kommen – konkret mit einer Haltestelle Airport City als Zwischenstopp zwischen Wien und Bratislava. „Wir bauen den Flughafen zur Airport City aus und haben das Potenzial, unter die zehn größten Flughäfen Europas aufzusteigen“, sagt der Flughafen-Vorstand. Ob und wann das passiert, hängt also auch von der Politik ab – und von der Luftfahrtkonjunktur. **IT**