

Airport Cities ante portas – neue Zentren am Puls der Zeit


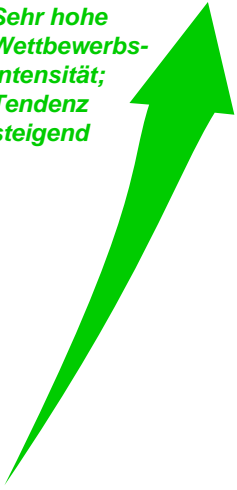






Ausgewählte Studienergebnisse -- Kurzfassung

Wien, März 2018

hoeffingersolutions

Design und Kontext der Studie

Aviation: Der intensivierete Wettbewerb zwischen Flughäfen treibt die Entwicklung voran – Erschließung neuer Geschäfte als Strategie

FH-Typ	Zentrale Elemente	Wettbewerbssituation/Entwicklung	BACKUP
 Mega-Hub	<ul style="list-style-type: none"> International führende Airline/Airport City PAX > 50 Mio. (stark steigend) 1-3 Mega-Hubs pro Kontinent 	<p><i>Sehr hohe Wettbewerbsintensität; Tendenz steigend</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> Sehr intensive Wettbewerbssituation wegen Economies of Scope bei Hubs Internationaler Trend zur Herausbildung einiger weniger Mega-Hubs mit weit überdurchschnittlichem Wachstum Internationale Hubs in Sandwichposition Regionale Hubs zunehmend unter Druck wegen Verlust der Transfer-Passagiere an größere Hubs Cargo als 2. Standbein für internationale/regionale Hubs umso wichtiger
 Internationaler Hub	<ul style="list-style-type: none"> Große internationale Airline/Airport City PAX >30 Mio. (steigend) 		
 Regionaler Hub/ Hybrid Flughafen	<ul style="list-style-type: none"> Mittlere internationale Airline PAX >15 Mio. (steigend) 		
 Origin & Destination	<ul style="list-style-type: none"> Geringer Anteil an Transfer-PAX Sehr unterschiedliche Größe, bis zu >50 Mio. PAX 	<p><i>Mittlere Wettbewerbsintensität; Tendenz leicht steigend</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> Weitgehende Konsolidierung in den letzten Jahren Mittlere Wettbewerbsintensität Starkes Wachstum im Umfeld von Weltmetropolen
 Regional-/ Spezialflughafen	<ul style="list-style-type: none"> Kaum Transfer Passagiere PAX <10 Mio. Fokus auf regionalen Airlines und/ oder LCC 	<p><i>Hohe Wettbewerbsintensität; Tendenz steigend</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> Starker Zuwachs an Regionalflughäfen – Überangebot und hoher Wettbewerbsdruck Herausbildung von Spezialflughäfen mit klar definierter Zielgruppe (Premium oder LCC)

Non-Aviation: Performance führender Airport Cities (Landside) als Erfolgsindikator – AMS, FRA, MUC und ZRH als Vorbilder in Europa

Airport City Benchmarks: Airports im Überblick



- Europaweit führende und am konsequentesten entwickelte Airport City – exzellentes Management
- State-of-the Art Ausrichtung auf Zielgruppen mit maßgeschneiderten Angeboten (z.B. Offices)
- Durchdachtes und integriertes Gesamtkonzept – klarer strategischer Fokus auf Immobilienmanagement und -entwicklung mit Ambition, bester Flughafen Europas zu werden



- Definition des Geschäftsfeldes "Retail & Real Estate" als weiteres strategisches Standbein neben "Aviation"
- Flughafenausbau (neuer Terminal 3) ist eines der größten privatfinanzierten Infrastrukturprojekte Europas
- Klare strategische Priorität der Fraport AG
- "The Squire" gilt als bisher ambitioniertestes realisiertes Projekt im Airport-Real Estatebereich

FLUGHAFENZÜRICH

- Gezielte Immobilienentwicklung rund um den Flughafen und den Korridor zur Innenstadt
- Strategischer Fokus auf die Entwicklung der Airport City und erfolgreiche Einbindung in die gesamte Region
- The Circle: Realisierung eines der größten Schweizer Hochbauprojekte am Flughafen und Entwicklung eines neuen Geschäftsviertels als internationales Business- und Lifestyle-Center mit diversen Nutzungen und Synergien



- Bester Flughafen Europas (Skytrax) aus Konsumentensicht
- Flughafen München differenziert sich durch sein integriertes Geschäftsmodell und das erfolgreiche Betreiben zahlreicher Nutzungen am Standort durch eigene Tochterunternehmen
- MUC kann damit gezielt auf Bedürfnisse der Kunden am Standort eingehen und konnte sich so zu einem attraktiven Standort mit hoher Aufenthaltsqualität sowohl für Passagiere als auch Besucher und Bewohner im Umland entwickeln

Das ABC der Airport Cities: Spannende, profitable Standorte mit Top-Service für die Kunden – und mit Wohlfühl- und Surprise-Faktor

Kernaussagen: Überblick

ERFOLGSFAKTOREN

A. **Airport Cities im Wettbewerb um die Gunst der Kunden**
Führende Flughäfen schaffen es, Kundenbedürfnisse gezielt zu adressieren – ob B2C (Retail & Gastronomie; Hotels) oder B2B (Meetings & Conferences; Workplace)

B. **Airport Cities als Wertschöpfungsgeneratoren**
Führende Flughäfen von Amsterdam bis Zürich zeigen, dass enormer Wert in gezielter Immobilienentwicklung liegt – mit neuen Standbeinen im Geschäftsmodell

C. **Airport Cities als Third Places – und als (neue) Zentren ihrer Regionen**
Führende Flughäfen werden zu eigenen Destinationen und nachgefragten *Third Places* – mit hoher Aufenthaltsqualität und mit Wohlfühl- und Surprise-Faktor



The first place is your home.
The second place is your workplace.
The third place is where you hang out in between.



... Die Antwort darauf ist die Schaffung multi-funktionaler *Third Places* – auch gerade auf modernen Flughäfen (Airside und Landside)

Third Places: Gezielte Adressierung hybrider bzw. wechselnder Nutzerbedürfnisse an einem integrierten urbanen Standort

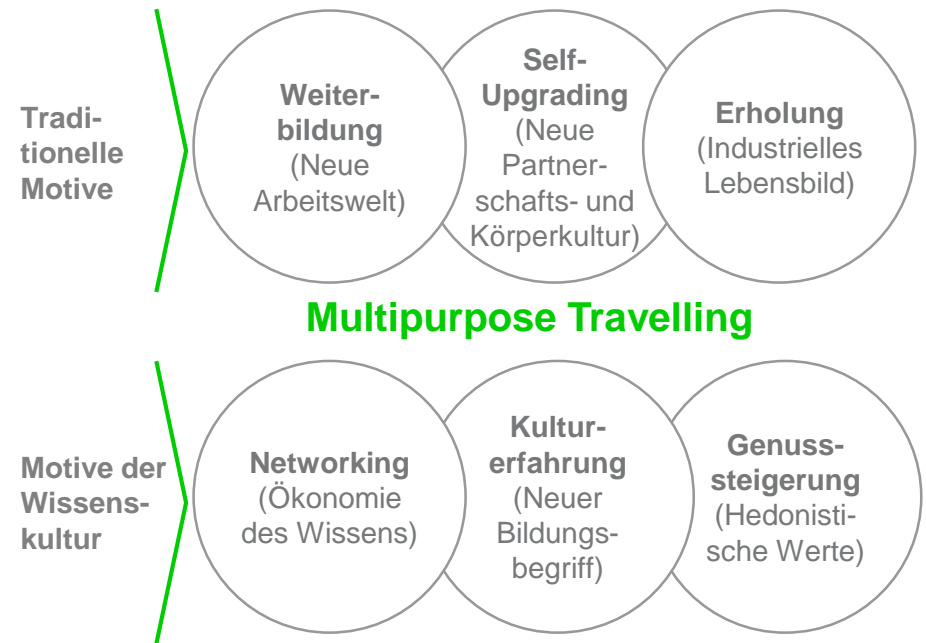
Third Places



➔ The first place is your home.
The second place is your workplace.
The third place is where you hang out in between.

BACKUP – ERFOLGSBEISPIEL MQ WIEN

Zu traditionellen Motiven kommen Motive des Wissens & Lernens hinzu ...



➔ ... Die Antwort darauf ist die Schaffung multifunktionaler Third Places

Personenbezogene Kernnutzungen (ohne Cargo) – B2C (Retail & Gastronomie; Hotels) und B2B (Meetings & Conferences; Workplace)

Personenbezogene Kernnutzungen/Commercial Activities: Überblick

STUDIENFOKUS

Retail & Gastronomie



Hotels



Meetings & Conferences

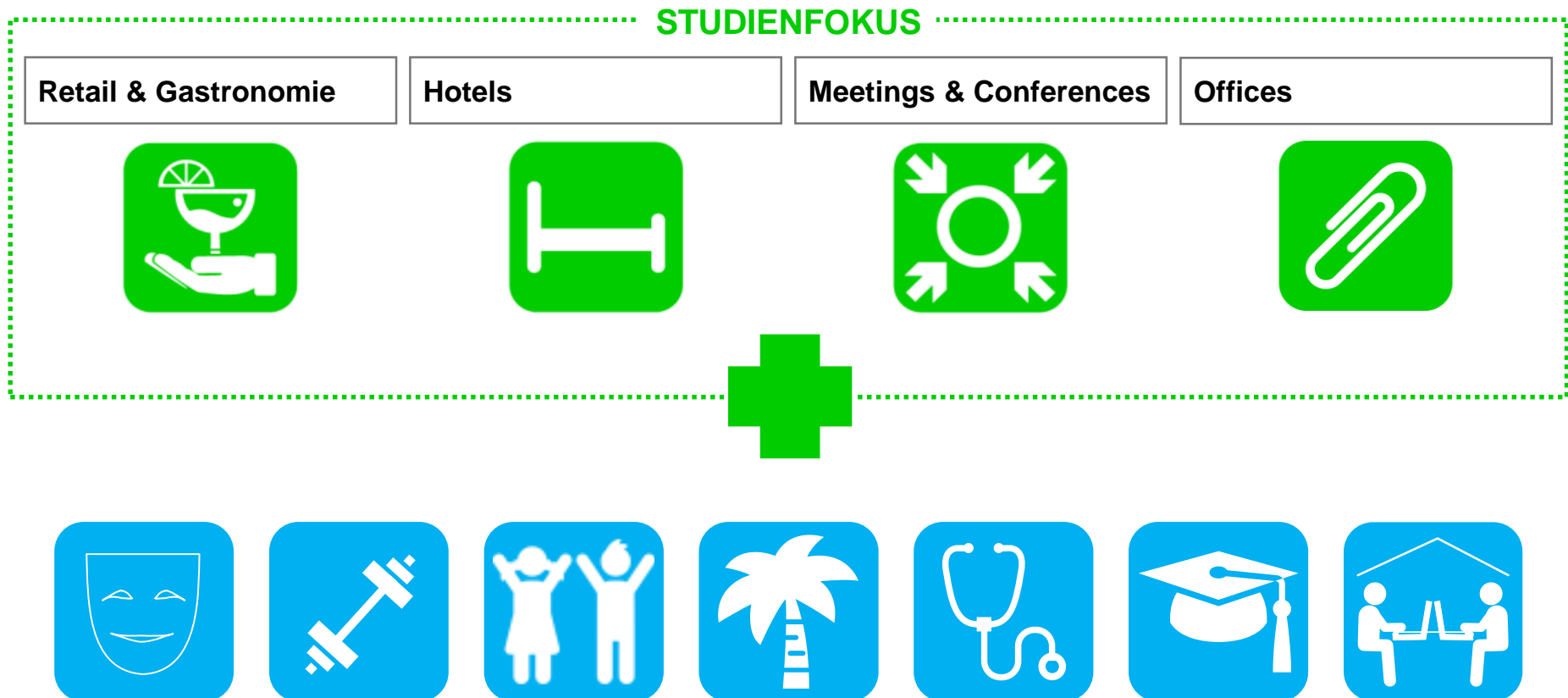


Workplace



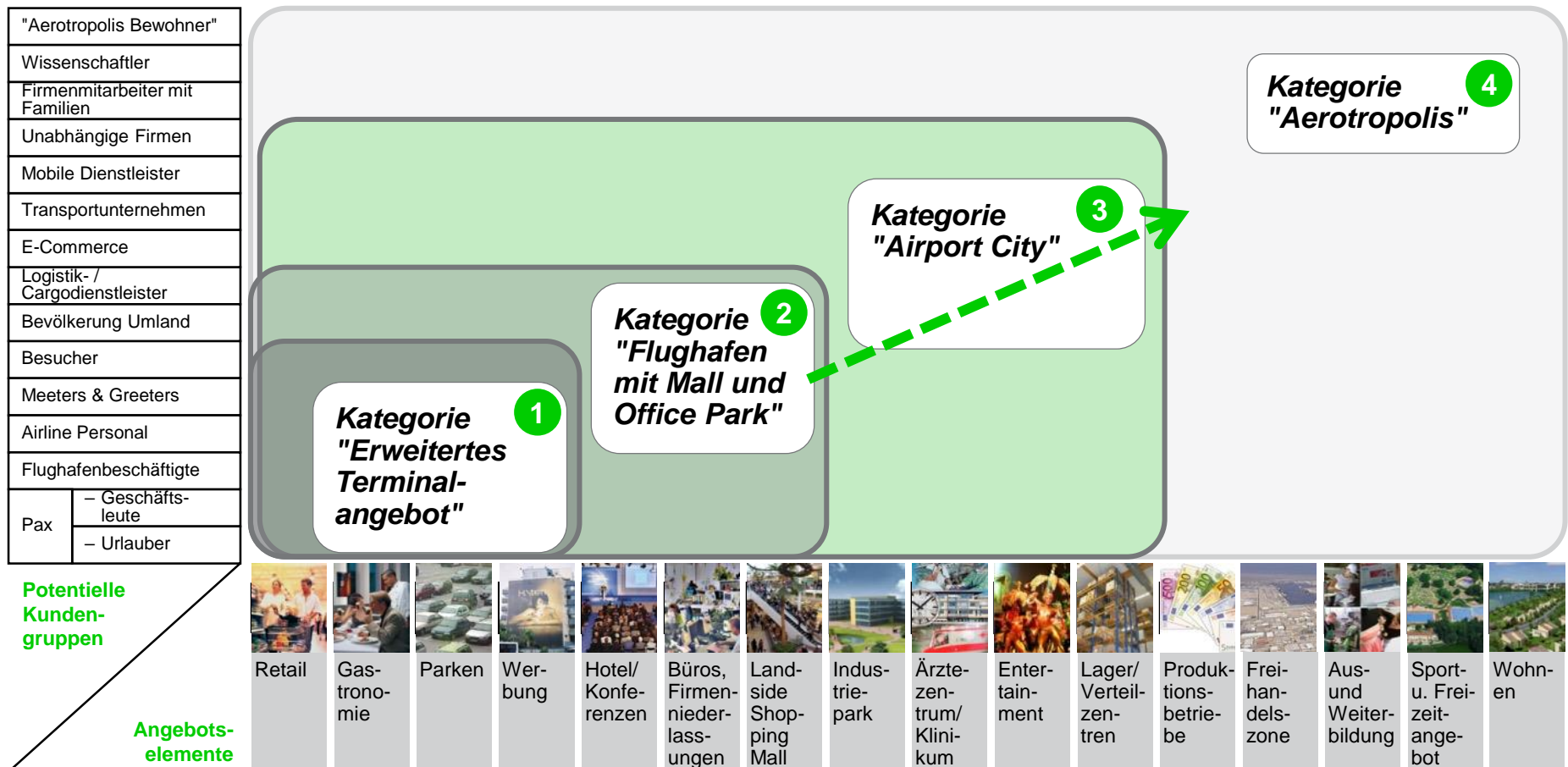
Erfolgsfaktor: Neue Geschäftsmodelle mit Fokus auf echte Erlebnisse beim Essen, Einkaufen und Erholen – auch mit Überraschungen...

Personenbezogene Kernnutzungen/Commercial Activities: Überblick



Dynamik: Flughäfen mit neuen Aufgaben und in neuen Rollen – "Airport Cities" mit großen strategischen Potenzialen

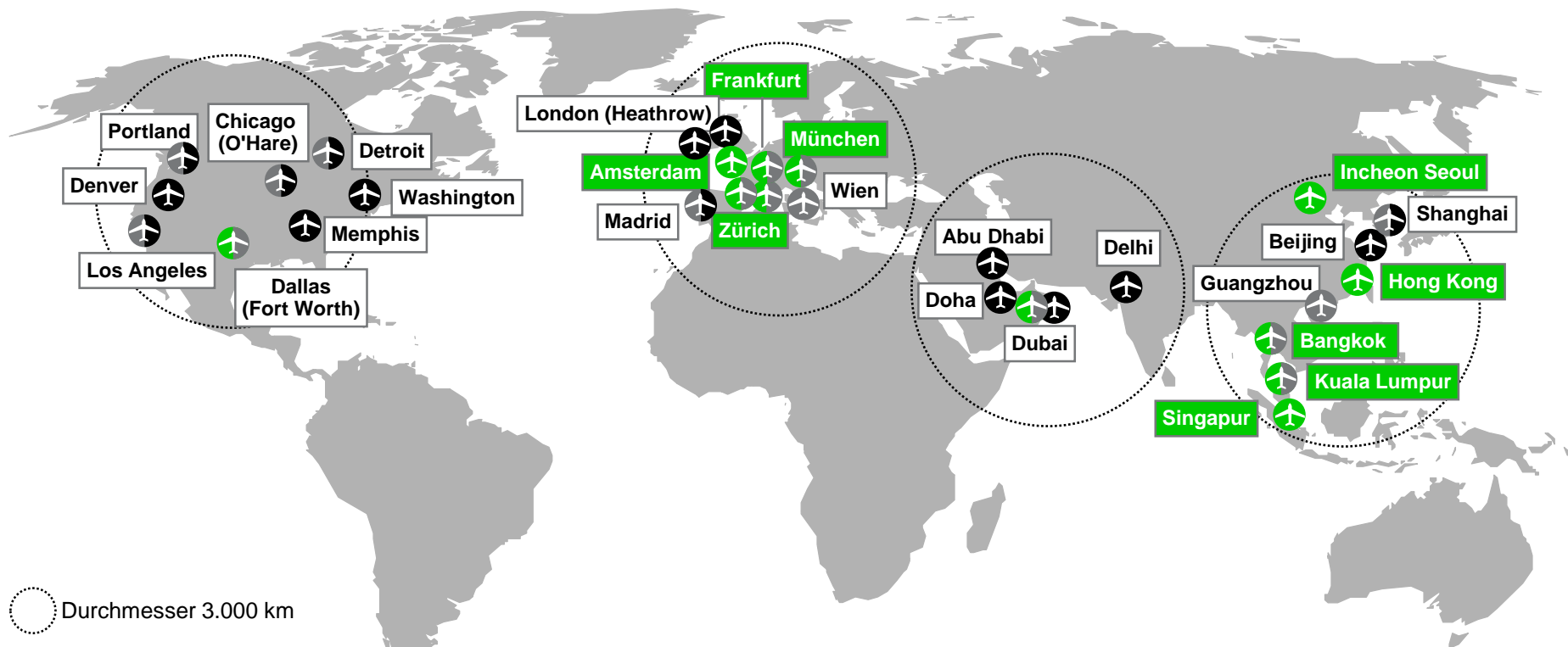
Airports: Angebotselemente und Kundengruppen



Führende Airport Cities in Europa und vor allem Asien treiben die Entwicklung voran – Vorbild und Vorgabe für andere Flughäfen

Immobilienstrategien¹⁾ von Airports: Überblick und Status quo

SELEKTIV



1) Definition Immobilienstrategie: Ein langfristig angelegter Bebauungsplan des zu einem Airport gehörenden Areals. Gegenstand einer erfolgreichen Airport-Immobilienstrategie sind die Standortvorteile eines Airports gezielt zu nutzen und dadurch Vorteile auch für nicht Aviation-nahe Unternehmen zu schaffen. Ebenso Bestandteil ist, konsequent und zielgerichtet Flächenzukäufe zu tätigen und ein professionelles Immobilienmanagement zu betreiben.

✈ Ausgereifte und umgesetzte Non-Aviationstrategie ✈ In Umsetzung befindliche Non-Aviationstrategie ✈ Entwicklung Non-Aviationstrategie

Fazit: Der Erfolg von "Non-Aviation" und Immobilienmanagement differenziert gute von weniger gut geführten Airports

Überblick: Geschäftsfelderentwicklung von Airports (Selektion)

