

FOC-Betreiber: Steigender Stern

Britisches Unternehmen GVA Grimley soll das Outlet Center in Soltau einmal managen

at Soltau. Wer Dr. Joachim Will zuhört, der bekommt zumindest beim Thema Factory Outlet Center schnell das Gefühl, mit einem lebenden Lexikon zu sprechen. „Wenn Sie mich nachts wecken würden, könnte ich auch dann jede Frage dazu beantworten“, sagt er nicht ohne Stolz. Und so weiß der Chef der Ecostra GmbH, die sich mit Analysen und Strategien für Märkte und Standorte in Europa beschäftigt, auch genauestens Bescheid über das Unternehmen GVA Grimley, das in Soltau das Factory Outlet Center betreiben will.

GVA Grimley ist Partner der Investorengesellschaft FOC Soltau GmbH, zu der außer der Mutschler-Gruppe mit Geschäftsführerin Sylvie Mutschler an der Spitze bis vor einiger Zeit auch die Miller-Group gehörte. Die Bau- und Bauentwicklungsgesellschaft aus Großbritannien ist jetzt allerdings nicht mehr dabei. „Wir machen das jetzt alleine“, sagt Sylvie Mutschler gegenüber der BZ.

Als den neuen aufstrebenden Stern am Betreiberhimmel bezeichnet Dr. Joachim Will das Unternehmen GVA Grimley. Nach einer neuesten Untersuchung mit Ecostra-Beteiligung zur wirtschaftlichen Leistung von 58 Factory Outlet Centern in Europa sei GVA mit dem Standort Warschau von „0 auf Platz 4 gerückt“. Bewertet wurden die Betreiber von den Markenherstellern der jeweiligen Center. Das bedeute, dass die Marken hoch-, gar überdurchschnittlich zufrieden seien, so Will.

Gab es vor gut zehn Jahren in Europa nur rund fünf FOC-Betreiber, die mehr als zwei Outlet-Center managten, sind es laut Will heute bei der nicht mehr ganz neuen Vertriebsform mehr und mehr Akteure mit entsprechenden Kenntnissen und Erfahrungen. Dazu gehörten Projektentwickler aus dem gewerblichen Immobilienbereich, Neugründungen ehemaliger Mitarbeiter oder eben Dienstleister, die bisher auch in der Vermietung von Outlet Stores gerade für große, etablierte FOC-Betreiber tätig waren, wie

etwa GVA.

Das britische Unternehmen ist bislang vorwiegend in Sachen Outlet Center in Osteuropa aktiv: Bulgarien, Ungarn oder Polen sind dort Adressen. Das sei keineswegs abschätzig zu werten, sagt Will: „Das ist kein Nachteil, vielmehr ein Vorteil.“ Der Markt dort sei „sehr, sehr schwierig“. Es gebe eine andere Struktur, die von einer jahrzehntelangen Mangelwirtschaft geprägt gewesen sei.

Einkaufsmärkte mussten nach dem Umbruch riesig sein und alles bieten. Und wer teuer kaufen wolle, dann „zum Fullpreis“, darunter sei im Markenbereich in Osteuropa nichts nachgefragt. „Wer sich dort mit einem Outlet Center etablieren wollte, musste zunächst erklären, dass es dort keine Lebensmittel zu kaufen gibt und das Sortiment nicht vollständig ist.“ Das sei den Briten durchaus gelungen.

Projekt in Schweiz

Nach einem Abstecher in den Norden Dänemarks gibt es das jüngste GVA-Engagement in der Schweiz. Das Alpenrhein Village in Graubünden, genauer in Igis-Lanquard, wurde im November vergangenen Jahres eröffnet. Projektentwickler bis zur Baugenehmigung war übrigens die Mutschler-Gruppe. „Das war unser Baby, wir haben es dann verkauft“, erklärt die Chefin.

GVA Grimley ist nun dort Betreiber, und laut Pressesprecher Jauslin bestehe großes Interesse daran, dass das Outlet in dem Gebiet verankert ist, Partnerschaften zu den Kommunen und Organisationen gepflegt würden. Für die Soltauer und die weitere Region sei das vor allem von Interesse, da die Gemeinde Igis-Lanquard als Outlet-Standort und nahe der Stadt Chur nicht all zu groß sind, der Tourismus aber auch dort eine große Rolle spielt. „Hier ist der Eingang der Wintersporttourismusregion“, so Jauslin. Das Alpenrhein Outlet sei damit auch ein zusätzliches Angebot für die Touristen. Davon zeugten die Besucherzahlen zwischen Weihnachten und

Neujahr: 8000 kamen laut Jauslin täglich.

40 Läden auf 9000 Quadratmetern sind im Alpenrhein Village bereits eröffnet. Bis auf eine Verkaufsfläche von 21000 Quadratmeter soll das Outlet erweitert werden. Mit dabei sind Marken wie Strenesse, Emile, Bree und Sharush. Bei Vollausslastung sollen einmal 400 Menschen dort arbeiten.

„Ganz großer Player“

Ähnliche Herausforderungen wie in der Schweiz sieht Will auch für GVA in Soltau. Das FOC in der Heide müsse genauso von dem Tourismus profitieren wie beispielsweise der Heide-Park. Und genau davon werde die Region etwas haben, die Anlage sei ein weiterer Baustein für die Steigerung der Attraktivität. „Mit GVA haben wir einen ganz großen Player als Partner“, ist sich auch Sylvie Mutschler sicher. Dieser agiere – anders als beispielsweise Value Retail oder McArthur Glen – unabhängig, habe keinen eigenen Investor im Hintergrund.

Sylvie Mutschler indes tritt nicht nur als Investorin beziehungsweise als Projektentwicklerin für Factory Outlet Center in Erscheinung. Sie ist auch Mit-eigentümerin des Internetportals Brands Paradise. Ziel: Der Online-Verkauf von FOC-Ware. „Wir beteiligen uns bereits seit vielen Jahren an Unternehmen, jetzt haben wir dieses aktiv mitbegleitet“, sagt sie zu Brands Paradise. Ob sich das später auch für Soltau positiv auswirke? „Möglicherweise könnten sich Synergien daraus entwickeln“, sagt die Geschäftsführerin. Allerdings liege der Kontakt zu den Marken dann beim GVA-Centermanagement.

☆
Brendon O'Reilly, Director of GVA Grimley Outlet Services, will das Unternehmen am 25. Januar im Heide-Park-Hotel Vertretern von Politik, Verwaltung und Wirtschaft näher vorstellen. Dann ist auch Dr. Joachim Will zu Gast, der gemeinsam mit Jan Kobernuß, Geschäftsführer der



Noch ist Deutschland zum Thema FOC eine Insel in Europa – zumindest verglichen mit der Anzahl von Factory Outlet Centern in anderen europäischen Ländern. Doch die Aufholjagd beginnt. Laut Experte Dr. Joachim Will sondieren FOC-Betreiber intensiv den Markt.

ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, über das Thema „Stark für die Region: Chancen für Tourismus, Handel und Gas-

tronomie“ referieren will. Zudem informiert Sylvie Mutschler über den Stand des Projektes in der Heide.

Infobox

GVA Grimley ist Betreiber folgender Outlets in Europa:

- Premier Outlet Center in Ringsted, Dänemark,
- Fashion House Outlet Center in Sosnowiec, Polen,
- Fashion House Outlet Center in Danzig, Polen,
- Fashion House Outlet Center in Warschau, Polen,
- Fashion House Outlet Center in Bukarest, Rumänien,
- Premier Outlets Center in Budapest, Ungarn,

- Fashion Arena Outlet Center in Prag, Tschechische Republik,
- Sofia Outlet Center in Sofia, Bulgarien,
- Alpenrhein Outlet Center in Chur, Schweiz.

- In Planung sind ein weiteres Center in Bukarest sowie konkret in Moskau und an vier anderen russischen Standorten sowie in Slowenien und in Spanien auf Gran Canaria.

Quelle: Ecostra

In Betrieb und Planung befindliche Factory Outlet Center 2010 - Deutschland und grenznahe Ausland -



0 50 100 200 Kilometer

Stand: Januar 2011

- Landesgrenzen
- Deutschland
- grenznahe Ausland
- Europäisches Autobahnnetz
- ▲ FOC - frühe Planungsphase
- Realisierung unsicher
- ▲ FOC - im Bau oder in fortgeschrittenem Planungsstadium
- Realisierung wahrscheinlich
- ▲ FOC - in Betrieb

ecöstra