November/Dezember 2014
Heft 6, Jahrgang 8

ISSN: 1865-5130 € 13,– 76592

hotelbau

FACHZEITSCHRIFT FÜR HOTELIMMOBILIEN-ENTWICKLUNG

HOTELIMMOBILIE DES JAHRES

Forsthofalm

MARRIOTT

Moxy Milan

KONVERSION

ARCONA LIVING MÜNCHEN

12 **LAND FLEESENSEE**

18 **HOTELFORUM 2014**

34 **MOXY MILAN**

MARKT

5 STILGRUPPEN-JAGD
Jumeirah und Shangri-La mit neuen Marken

6 NEUE HOTELS
Aktuelle Eröffnungen

INVESTOR RELATIONS

10 TREUGAST/HORWATH HTL
Investment Ranking Deutschland und Österreich

12 LAND FLEESENSEE
Lindner legt los

HOTELFORUM 2014

18 HOTELFORUM 2014
Trends und Sieger

20 FORSTHOFALM LEOGANG
Liebesgeflüster auf der Alm

24 ROOM MATE AITANA HOTEL AMSTERDAM
Stylisher Stubenkamerad

28 RUBY SOFIE, WIEN
Luxus zum kleinen Preis

30 NACHHALTIGKEITSPREIS
Fondara erhält Blue Hotel Award

NEUBAU

34 MOXY MILAN
Übernachtest du noch ... oder erlebst du schon?

UMBAU

40 ARCONA LIVING MÜNCHEN
Im Kino zu Hause

PLANUNG

48 LICHTPLANUNG FÜR HOTELS (TEIL I)
Öffentliche Bereiche inszenieren

52 BELEUCHTUNGSCONTRACTING
Mit Partner modernisieren

TECHNIK

56 TV UND MULTIMEDIA
Smart im Hotel

60 GEBÄUDETECHNIK
Förderprojekt für Energiesparer

62 BETRIEB UND SANIERUNG VON AUFZÜGEN
Stolperstein für Hoteleigentümer

64 DIAGNOSE-TOOL FÜR AUFZÜGE
In der Abstimmung schlummern Potenziale

VERANSTALTUNGEN

68 BAU UND BETRIEB VON HOTELS
Gelungene Premiere

Editorial	3
Splitter	5
Job & Karriere	8
Innenansichten	9/39/68
Investmentsplitter	10
New Look Möbel	16
New Look Sanitär	32
New Look Licht	46
Alles was Recht ist	58
Produkte	66
Veranstaltungskalender	69
Firmenverzeichnis	70
Vorschau/Impressum	74

Titelbild: arcona Living München; Foto: arcona

Die Forsthofalm in Leogang im Salzburger Land ist Hotelimmobilie des Jahres 2014. Das nachhaltige 4-Sterne-Vollholzhotel konnte sich gegen das Room Mate Aitana in Amsterdam sowie das Ruby Sofie in Wien durchsetzen. Die Preisverleihung fand am 8. Oktober im Rahmen des hotelforums 2014 im Bayerischen Hof in München statt.

Bild: Walter Glück

Strahlende Sieger: Emmi und Markus Widauer, Eigentümer der Forsthofalm (2. und 3. v. r.), sowie die Architekten Nicole Waltl-Piffer und Alfred Waltl von w2manufaktur (2. und 3. v. l.), nahmen die Auszeichnung zur Hotelimmobilie des Jahres für die Forsthofalm aus den Händen von STIWA-Geschäftsführer Carl O. Stinglwagner (r.), Michael Widmann von PKF hotelexperts (Mitte) und dem Jury-Vorsitzenden Andreas Martin (l.) entgegen.

HOTELFORUM 2014

Trends und Sieger

Im Fokus des zwölften hotelforums, der europäischen Fachkonferenz für Hotel- und Immobilienexperten, stand die Multifunktionalität der Lobby. Außerdem ging es um neue Konzepte in der Branche: das Baukastensystem von a-ja Resorts, die neue Marke Radisson Red von Rezidor und die Marktchancen zwischen langfristigem Wohnen und temporärem Hotel. a-ja setzt auf Flexibilität beim Preiskonzept. Der Gast bucht das Zimmer zum Basispreis und kann sich vor Ort dann die gewünschten Optionen wie Frühstück, Spa- und Wellness-Bereich oder Fitness dazubuchen. Managing Director von a-ja Holger Hutmacher präsentierte das Konzept der Ferienhotelmarke, das zu einer 100-prozentigen Auslastung führen soll. Radisson Red setzt dagegen auf Technik und Lifestyle. Die Lobby als Galerie mit Check-in-Schaltern, die der Gast alleine bedienen kann. Ganz auf einen persönlich besetzten Empfang kann jedoch auch Radisson Red nicht verzichten, berichtete Olivier Harnisch, COO von Rezidor, wollen sie doch auch die etwas älteren Generationen mit ansprechen. Das Geheimnis, wo das erste Radisson Red stehen wird, wollte Harnisch noch

nicht lüften. Bis Ende des Jahres soll es ein Musterzimmer in Brüssel geben und in den nächsten zehn Jahren sollen 100 Hotels der Marke entstehen.

Zur anschließenden Diskussionsrunde zum Thema „Lobby – Treffpunkt der Share(d) Economy" waren Peter Joehnk, CEO und Designer von JOI-Design, Markus Lehnert, Vice President International Hotel Development von Marriott, Stefan Rief von der Fraunhofer IAO sowie Andreas Schaaf, CEO von der Car-Sharing Firma Drive Now, geladen. Moderator Carl O. Stinglwagner von STIWA führte durch das Gespräch, bei dem diskutiert wurde, inwieweit Car-Sharing sinnvoll in ein Hotelkonzept integriert werden kann und was eine Hotel-Lobby grundsätzlich bieten sollte.

In der Kaffee- und Networking-Pause wurde zum ersten Mal der Product-Innovation-Award vergeben. Der neue Award für innovative Produkte ging in diesem Jahr an die vier Firmen Häfele, BOS, Pfleiderer und Herholz für ein Türsystem mit aufeinander abgestimmten Elementen: Türzarge, Türblatt, Beschläge und Schließsystem.

Der krönende Abschluss der gelungenen Veranstaltung war der Gala-Abend mit Preisverleihung. Der „Hospitality Innovation Award" ging in diesem Jahr an Michael D. Johnson, den Dekan der Cornell University, School of Hotel Administration, sowie Michel Rochat, den Generaldirektor der École hôtelière de Lausanne. Für die Auszeichnung „Hotelimmobilie des Jahres" hatte die Jury aus 14 deutschen und elf europäischen Bewerbern drei Finalisten ausgewählt. Kriterien waren dabei unter anderem Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Betriebskonzept und natürlich Architektur und Design des Bewerberhotels. Andreas Martin, Hotelforum-Jury-Vorsitzender, zum Sieger Forsthofalm: „Das stimmige und insbesondere nachhaltige Gesamtkonzept dieses Ferienhotels hat die Jury in ihrem Votum klar überzeugt. Die Vision von Hotelier Markus Widauer wurde von der W2 Manufaktur des Architektenehepaares Waltl technisch und gestalterisch unter schwierigen logistischen Bedingungen hervorragend umgesetzt." Mehr über die Forsthofalm und die beiden weiteren Finalisten erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Anne-Christin Amlinger

Bild: A.C.Amlinger/hotelbau

Die Auszeichnung für den zweiten Platz nahmen Hoteldirektor Massimo del Principe und Architekt Jan Bakers für das Room Mate Aitana (2. und 3. v.l.) und für den dritten Platz Michael Patrick Struck (2. v. r.) für das Ruby Sofie Wien entgegen.

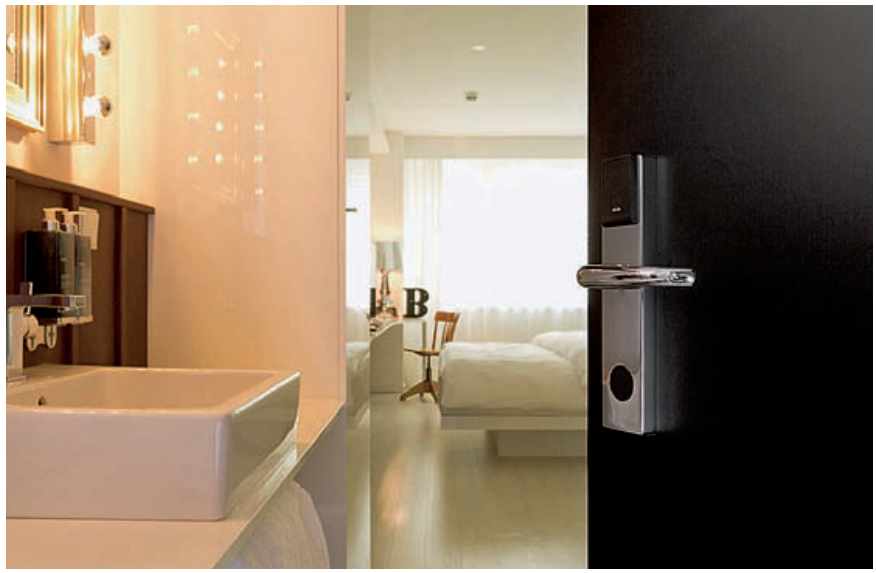


Bild: Karl Huber Fotodesign

Zum ersten Mal wurde in diesem Jahr der Product Award verliehen: ein Türsystem, das in Zusammenarbeit von Häfele, BOS, Pfleiderer und Herholz entstanden ist und bereits im Ruby Sofie Wien eingebaut wurde.

Medienpartner:
hotelbau
hotel forum

Lesen Sie die kompletten Beiträge über sämtliche Gewinner und Finalisten der „Hotelimmobilie des Jahres" aus den Jahren 2008 bis 2014 in unserer PDF-Sonderausgabe.

Diese erhalten Sie kostenlos unter www.hotelbau.de/downloads

Angefangen hat Familie Widauer 1971 mit einer Skihütte direkt an der Piste. In Leogang auf 1.050 m Höhe steht heute ein nachhaltiges Vollholzhotel. Aus Mondholz ist es gebaut, 56 Zimmer hat es und es steht immer noch an der Piste. Aber Sohn, Eigentümer und Betreiber Markus Widauer will mehr. Er setzt auf Romantik und Pärchen.

FORSTHOFALM LEOGANG

Liebesgeflüster auf der Alm

Die Senior-Besitzer der Forsthofalm haben in den 80er-Jahren das Restaurant der Skihütte um zehn Gästezimmer erweitert. Die Vermietung lief sehr gut und bereits damals kam die Idee auf, ein Hotel auf der Alm zu bauen. 2002 wurde es konkret: Sohn Markus Widauer las zufällig in der Zeitung über die Holzhäuser des ehemaligen Försters und heutigen Holzbauspezialisten Erwin Thoma. Der baut nicht einfach nur Holzhäuser. Ihm ist wichtig, das Holz pur, ohne Leim und ohne Metallverbindungen zu verwenden. Als Widauer Kontakt mit Thoma aufnahm, hatte dieser bereits das erste Holzhotel im Bau. Die Planung für den Umbau der Forsthofalm begann 2007. Die Gründe, warum sich Markus Widauer entschied, ein Holzhotel zu bauen, lagen zunächst nicht primär in der Nachhaltigkeit. „Wir bevorzugen immer Produkte, die Nachhaltigkeit und Lifestyle vereinen. Es darf nie langweilig und bieder sein. Es muss Spaß machen. Und dann ist es mir persönlich auch egal, was es kostet, ich will es einfach haben", erzählt Widauer. Die Bauweise als Vollholzhotel ist für den Hoteleigentümer aber vor allem ein Alleinstellungsmerkmal.

Holzbau ist nicht einfach

Auch Architekt Alfred Waltl ist mit dem Holzbau vertraut. Bevor er Architekt wurde, war er Zimmermann. Das Erste, was er zu den Plänen des Hotelbesitzers sagte, war, dass die Planung technisch und finanziell nicht passt. Widauer berichtet: „Er hat nicht unrecht gehabt, ganz einfach ist es nicht. Aber wir haben einen Weg gefunden." Gegenüber einer Standardbauweise liegen die Baukosten ca. 25 bis 30 Prozent höher, weshalb die Hausbank der Widauers die Finanzierung des Vollholzhotels nicht mittragen wollte. Die Raiffeisenbank war jedoch innovativ genug, das Projekt zu finanzieren. Die Umsetzung erfolgte dann in zwei Phasen: 2008 wurde erweitert, 2013 ersetzte ein Neubau mit 31 Zimmern und Suiten den ursprünglichen Teil. Die Wiedereröffnung der Forsthofalm fand am 1. August 2013 statt.

Die Amortisierung der höheren Baukosten sind für Markus Widauer Anreiz,

Bild: A.-C. Amlinger/hotelbau (6)

Zwischen den Gebäudeteilen haben sich Rückzugsmöglichkeiten fernab des quirligen Restaurant- und Barbereichs ergeben.

eine gute Auslastung zu erzielen – auch in der Nebensaison. Traditionell gibt es in der Alpenregion die Zwei-Saison-Hotellerie mit Sommer- und Wintersaison. „Da muss man seine Denkweise komplett ändern", erklärt der Hotelier. „Wir möchten einen Ganzjahresbetrieb haben." Dafür setzt er auf die Themen Kulinarik, Romantik und Wellness. Die haben 365 Tage im Jahr Saison. Über die Auslastung im Winter macht er sich wenig Sorgen: „Die Skifahrer kommen von selbst, schließlich fahren sie zu Hunderten direkt am Haus vorbei oder machen hier Station."

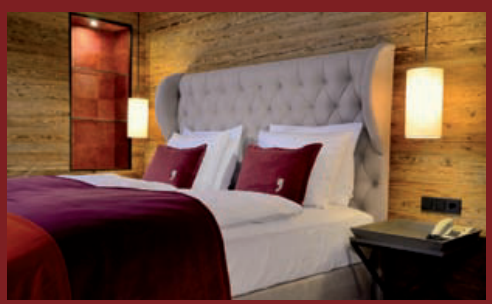
Restaurantbesucher finden 150 Plätze und einen Barbereich vor. Zusätzlich gibt es zwei separate Stuben mit Platz für jeweils ca. 25 Gäste. Das Restaurant „KUKKA" hat eine Schauküche mit Holzkohlegrill, Brotbackofen, begehbare Weinklima-Schränke und über 150 Positionen auf der Weinkarte. Die Lounge/Bar mit Kamin kann durch große Schiebetüren zur bestuhlten Terrasse und einem Garten mit Badeteich und altem Baumbestand geöffnet werden. Auch für Rückzugsmöglichkeiten ist im öffentlichen Bereich gesorgt. Etwas versteckt hinter der Rezeption gibt es ruhige Sitzecken mit Sofas und Sesseln sowie einen zweiten Kamin.

Wellness „en nature"

Auf dem Dach lockt der Sky-Spa mit 1.000 m² Wellness- und Fitness-Areal sowie freier Aussicht auf die Berge. Der Pool auf der Dachterrasse liegt mit Sauna- und Fitness-Bereich über dem Neubau von 2013. Die Anwendungs- und Massageräume, die auf dem Trakt von 2008 liegen, sind über einen Skywalk mit dem Spa verbunden. Kostenlose Angebote wie „Morgenyoga mit Julie" und „Wassergymnastik mit Anita" lassen Besucher auch bei schlechtem Wetter aktiv werden. Und für die Outdoor-Aktiven gibt es einen Ski- und Bike-Keller neben der Parkgarage. Die Zimmer und Suiten sind mit natürlichem Material wie Fichten-, Kiefern- und Zirbenholz, grünem Schiefer, Leinen, Jute, Lehm und Leder eingerichtet. Es gibt sieben Zimmer-Kategorien mit Größen von 35 bis 70 m². Frühstück, Nachmittagsjause, 5-Gänge-Abendmenü und im Sommer die Nutzung der Bergbahnen sind für jeden Gast inklusive.

Durch die Holzbauweise ist das Hotel CO_2-neutral und spart als Niedrigenergiehaus ca. 75 Prozent Heizkosten ein. Die Speisereste werden in einem Tank gesammelt, dreimal jährlich entleert und in einer externen Anlage zu Biogas verarbeitet. Aus der Aufzugsanlage wird Energie zurückgewonnen und ins Netz

2F
2F ind unique results
HOTELLICHT
5441 Abtenau Pichl 118 Tel. +43 6243 2407
office@hotellicht.com www.hotellicht.com



STECKBRIEF

Adresse:	Almhotel Forsthofalm Hütten 37 5771 Leogang
Betreiber:	Almhotel Forsthofalm
Klassifizierung:	nicht klassifiziert
Eröffnung:	01.08.2013
Umbauzeit:	4 Monate
Investor:	Almhotel Forsthofalm
Investitionssumme:	9 Mio. Euro
Projektentwickler:	Markus Widauer/ w2manufaktur
Eigentümer:	Almhotel Forsthofalm
Projektsteuerer/ Architekt/ Innenarchitekt:	w2manufaktur
Zimmeranzahl:	56
Standardzimmer:	35 m²
Zimmerpreise:	218 - 620 Euro
Spa-/Fitness-Bereich:	1.000 m²
Ausrüster	
Gebäudeleittechnik:	Beckhof
Klimatechnik/Lüftung:	Hasenauer
Brandmelder:	Schrack
Aufzüge:	Otis
Schließsystem:	Esseca (ehemalig EVVA)
Türen:	Pabinger
Fenster:	Trixl
Bodenbeläge:	Schild
Beleuchtung:	2F
Medientechnik:	KEB
Möbel:	Pabinger, Reiter
Textilien:	Lederer, Schild
Matratzen:	Vilgrater Naturmatratzen
Safe:	Kreuzer
Fernseher:	Samsung
Audiosystem:	Kray
Spa/Wellness:	Klafs
Pool:	Niropool, BWT
Sanitär:	Duravit, Laufen

Die Bar wartet mit einem Tresen aus altem Holz und handgefertigten Lampen auf.

Auch im Sauna- und Ruhebereich herrschen natürliche Stoffe wie Holz, Leder und Schiefer vor.

eingespeist. Die operativen Kosten werden aufgrund des Preisniveaus bereits mit einer Auslastung von 38 Prozent gedeckt, die Finanzierungskosten ab 63 Prozent. Im ersten Jahr erwartet Markus Widauer eine Auslastung von 62 Prozent, für 2015 sind 65 und langfristig über 70 Prozent geplant. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Almhotel-Gäste liegt im Sommer bei 3,6 Tagen und im Winter bei 5,8 Tagen. Auf seine Mitbewerber angesprochen sagt Widauer: „Wir haben nur Kollegen. Durch die Holzbauweise haben wir keinen direkten Mitbewerber, sondern sind einfach anders als die anderen."

Für sein Hotel wählte Widauer das Motto „Natur ist Freiheit". Die Natur will er durch den Bau eines Holzhotels fühlbar machen. „Mondholz", sagt er, „hat eine besondere Energie. Diese Bauweise ist sehr nachhaltig, da so ein Holzbau und auch die Einrichtung mit Würde altern können." Mit großen Fenstern holt er die Natur in jeden Raum. In den öffentlichen Bereichen des Hauses sollen Leben und Kommunikation gefördert werden. Deshalb sind die Tische im Restaurant und Barbereich klein gehalten und nah aneinander positioniert, um die Kommunikation zwischen den Gästen zu begünstigen. Und auf Beschilderungen

Das Bett aus Zirbenholz soll für tiefen Schlaf sorgen.

Die Dachterrasse mit Pool hat in alle Richtungen eine schöne Aussicht.

hat das Planungsteam bewusst verzichtet. Der Gast soll lieber andere Besucher oder das Personal ansprechen.

Natur, Kommunikation, Romantik

Der typische Besucher der Forsthofalm möchte hochwertigen Genuss mit gutem Gewissen. Es kommen viele Paare im Alter von 30 bis 40 Jahren. Um gezielt ganzjährig Paare anzulocken, gibt es unter anderem Pauschalangebote wie „Liebesgeflüster auf der Alm" für zwei Personen inklusive einer Nacht im Doppelbett an einer versteckten Stelle im Wald. Dieses Angebot gibt es schon im fünften Jahr und so heckt das Forsthofalm-Team mal wieder etwas Neues aus: „Dirty Weekend". Es bleibt spannend ...

Anne-Christin Amlinger

MONDHOLZ

Unter Mondholz bzw. Mondphasenholz versteht man Holz von Bäumen, die unter Berücksichtigung des forstwirtschaftlichen Mondkalenders gefällt wurden. Diesem Holz werden besondere Qualitäten hinsichtlich seiner Stabilität, Haltbarkeit, Feuerbeständigkeit, Härte und Widerstandsfähigkeit gegen Schädlinge u. a. nachgesagt. Quelle: Wikipedia

NEUBAU

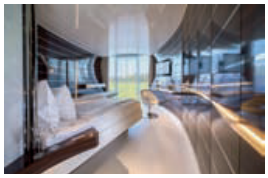


Bild: Therme Erding

Schiff ahoi in der Therme Erding

Nach knapp zwei Jahren Bauarbeiten soll das neue Hotel Victory Therme Erding im Herbst 2014 eröffnen. Das Hotel in Form des Segelkriegsschiffes HMS Victory aus dem Jahr 1559 hat 128 Zimmer und Kabinen und liegt im neuen Außenbereich der Therme mit Palmen und Wellenparadies.

PLANUNG

Bild: A.-C. Amlinger/hotelbau

Modulares Bauen

Modulbau steht für kurze Bauzeiten. Bei Bädern ist die Fertigbauweise durchaus schon üblich, ganze Hotels werden noch eher selten so gebaut. Welche Vor- und Nachteile hat die modulare Bauweise beim Bau eines Hotels, welches Material kann verwendet werden und wie sieht es mit dem Thema Nachhaltigkeit aus?

Bild: Object Carpet

Objekttextilien, Wand- und Bodenbeläge

Mit der Domotex in Hannover und der Heimtextil in Frankfurt stehen im Januar 2015 die wichtigsten Messen für textile Gestaltung im Objektbereich auf dem Programm. Anlass für uns, den aktuellen Trends nachzuspüren.

TECHNIK

Bild: Bilderbox

Brandschutz

Der Brandschutz in deutschen Hotels steckt noch in den Kinderschuhen, moniert der bvfa – Bundesverband Technischer Brandschutz. Wir befragen Experten, wo die Mängel liegen und was besser gemacht werden könnte.

Bild: Siemens

Der Energie-Durchblick

Wer Energie sparen will, sollte Energie managen. Und am Anfang des Energiemanagements steht das Energiemonitoring. Dabei werden Verbrauchsdaten gesammelt, aufbereitet und ausgewertet. Die Kombination aus Überblick über die Energieströme im eigenen Haus und Wissen um effiziente Gebäudetechnik bringt dann die Erkenntnis, wo mit wenig Aufwand viel gespart werden kann.

Anzeigenschluss: 27. November 2014
Erscheinungstermin: 9. Januar 2015

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag:
FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH
Mandichostraße 18, 86504 Merching
Tel. 08233/381-0, Fax: 08233/381-212
www.forum-zeitschriften.de
www.hotelbau.de

Chefredakteur/Objektleiter:
Dipl.-Phys. Martin Gräber, Tel. 08233/381-120
martin.graeber@forum-zeitschriften.de
Stellvertretende Chefredakteurin:
Dipl.-Ing. (Architektur) Sandra Hoffmann, Tel. 08233/381-162
sandra.hoffmann@forum-zeitschriften.de
Redaktion:
Dipl.-Inf. Anne Amlinger, Tel. 08233/381-394
anne.amlinger@forum-zeitschriften.de
Detlef Hinderer, staatl. gepr. techn. Fachwirt, Tel. 08233/381-549
detlef.hinderer@forum-zeitschriften.de
Robert Altmannshofer M.A., Tel. 08233/381-129
robert.altmannshofer@forum-zeitschriften.de
Dipl.-Ing. (Architektur) Melanie Meinig, Tel. 08233/381-155
melanie.meinig@forum-zeitschriften.de
Karin Kronthaler, Tel. 08233/381-536
karin.kronthaler@forum-zeitschriften.de

Autoren in dieser Ausgabe:
Christoph Augustin, Wilmar Hey, Oliver Hundt,
Maria Pütz-Willems, Winfried D. E. Völcker, Markus Wenske

Anzeigen:
Birgit Voss, Tel. 08233/381-125
birgit.voss@forum-zeitschriften.de
Helmut Junginger, Dipl.-Designer (FH), Tel. 08233/381-126
helmut.junginger@forum-zeitschriften.de

Anzeigendisposition:
Karin Meier, Tel. 08233/381-247
karin.meier@forum-zeitschriften.de

Marketing/Vertrieb:
Andrea Siegmann-Kowsky, Tel. 08233/381-361
andrea.siegmann@forum-zeitschriften.de

Layout/DTP:
Bernd Rahm, mail@bera-grafik.de

Lithografie:
PrePress Dasing, pepeda@t-online.de

Druck:
Silber Druck, Niestetal

Anzeigenpreisliste 7/2014
ISSN 1865-5130
Bezugspreise: Jahresabonnement € 75,– inkl. MwSt. und Versandkosten
Erscheinungsweise: 6 Ausgaben + 2 Sonderausgabe jährlich
Das Abonnement gilt zunächst für ein Jahr, es verlängert sich automatisch mit Rechnungstellung und ist jederzeit zum Ablauf des Bezugsjahres kündbar.
Bei Nichtbelieferung durch höhere Gewalt besteht kein Anspruch auf Ersatz.

hotelbau ist eine Publikation der Sparte Bau- und Immobilienzeitschriften der Forum Zeitschriften und Spezialmedien GmbH. Dazu gehören auch:

Der Facility Manager
www.facility-manager.de

industrieBAU
www.industriebau-online.de

Manuskripteinsendungen/Urheberrecht:
Manuskripte werden gerne von der Redaktion angenommen. Sie müssen frei sein von Rechten Dritter. Sollten sie auch an anderer Stelle zur Veröffentlichung oder gewerblichen Nutzung angeboten werden, ist dies anzugeben. Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion keine Gewähr. Namentlich ausgewiesene Beiträge liegen in der Verantwortlichkeit des Autors. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Augsburg
Copyright: FORUM ZEITSCHRIFTEN UND SPEZIALMEDIEN GMBH