

Perspektiven

Ausgabe 3 · 2011

Das Postbank Magazin für den Mittelstand

Hafenblick

Der Hamburger Hafen ist derzeit das größte innerstädtische Bau- und Entwicklungsprojekt Europas. Ein Luftbildband zeigt das aus der Vogelperspektive.



Gewerbliche Immobilien

Wie eine Assetklasse sich auch in Krisenzeiten gut behauptet

Kölner Rockpalast

Wie ein Unternehmen Europas größten Music Store finanzierte

Große Kunst

Wie sich Mittelständler Kunst ins Unternehmen holen können

Impressum

Herausgeber: PB Firmenkunden AG,
Friedrich-Ebert-Allee 114–126, 53113 Bonn.

Verantwortlich: Harald Roos (PB Firmenkunden AG, Vorstand).

Gesamtkoordination:

Heike Licht-Scherbarth (PB Firmenkunden AG, Marketing),
Oliver Rittmaier (Deutsche Postbank AG, Konzernkommunikation).

Konzeption & Redaktion:

HMC, Verlag Hamburg Media Company GmbH,
Beim Strohhouse 27, 20097 Hamburg.

Phone: 040 413639-0, **E-Mail:** info@hmc.de;

Martin Gielnik, Jörn Rehbein (Ltg.), Michael Mierach, Ira Panić,
Michael Reese, Thomas Zander (Redaktion); Stephan Halm, Sören
Meding (Grafik).

Fotos: Titel: Michael Zapf; Arternity (S. 26); Art for Rent (S. 25,
27); Art matters (S. 24, 25, 26, 28); Freiraum (S. 27, 29); HMC
Verlag (S. 6); Susanne Kurz (S. 2, 4, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 23);
PDI (S. 15, 16, 17); Music Store professional GmbH (S. 19, 20);
Postbank (S. 7, 26, 30); Fotohunter für Shutterstock (S. 21);
Thinkstock by Getty Images (S. 8, 9, 10, 11, 31); Allan Richard
Tobis (S. 10, 11, 13); Verlag Ellert & Richter (S. 38); Michael
Zapf (S. 32, 33, 34, 35, 36, 37).

Litho: Otterbach Medien KG GmbH & Co., Robert-Koch-
Straße 26, 20249 Hamburg.

Druck: DruckVerlag Kettler GmbH, Robert-Bosch-Straße 14,
59193 Bönen/Westfalen.



Liebe Leserinnen und Leser!

Die krisenhafte Zuspitzung der Verschuldung vieler westlicher Industrienationen hält auch am Ende dieses Jahres nicht nur die Politik und die Finanzwelt weiter in Atem. Auch in den Unternehmen ist seit mittlerweile vielen Monaten die aus der Schuldenkrise resultierende Unsicherheit über den Wert des Euro zu einem steten Begleiter geworden. Trotz dieser schwierigen Zeiten schlägt sich die deutsche

Wirtschaft im internationalen Vergleich ausgezeichnet. Die Stärken unseres Landes gelten als beispielhaft für viele andere Nationen in der Welt. Deutschland wird zu Recht als ein Hort der Stabilität gesehen. Das lässt sich unter anderem auch an der Entwicklung auf den gewerblichen Immobilienmärkten in den großen Metropolen ablesen, über die wir in dieser Ausgabe berichten.

In Immobilien zu investieren, ist stets eine Herausforderung, die unternehmerischen Mut, Weit-sicht und unverzichtbar auch das Vertrauen in langfristige Perspektiven sowie einen zuverlässigen Finanzierungspartner braucht. In zwei Fallstudien stellen wir Ihnen Unternehmen vor, die hier sehr unterschiedliche Projekte realisiert haben. Und wir werfen schließlich einen Blick aus höchsten Höhen auf Hamburgs HafenCity – ein beeindruckendes Städtebauprojekt, in dem heute schon ein Stück Zukunftsperspektive des urbanen Lebens bewundert werden kann.

Ich wünsche Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Start in ein sicherlich spannendes und ereignisreiches neues Jahr.

Herzlichst Ihr

Volker Löwer

Vorstand PB Firmenkunden AG

Seite 18

Die Kölner Music Store professional GmbH ist eine der Top-Adressen, wenn es um den Kauf von Musikinstrumenten, Noten und technischem Equipment geht. Das Unternehmen wächst rasant. Wir zeigen, wie der Store und das Logistikzentrum finanziert wurden.



Seite 24

Kunst im und auch am Bau ist eine wichtige, weil für jedermann sichtbare Ausdrucksform für die Werte eines Unternehmens. Bilder und Skulpturen muss man heute nicht mehr kaufen. Das Mieten oder Leasen von Kunstwerken ist oft die bessere Lösung. Wir stellen Möglichkeiten vor.



Editorial	3
Inhalt	4
Einsichten & Aussichten	6
Schwerpunkt-Thema	
Leitartikel:	
Gewerbliche Immobilien – Assetklasse mit Perspektive	8
Herausforderungen & Chancen	
Fallstudie gewerbliche Wohnimmobilien-Finanzierung:	
Perfekt geplant – urbanes Wohnen in München	14
Fallstudie Retailimmobilien-Finanzierung:	
Music Store – der Rockpalast	18
Baustelle Basel III:	
Ein neues Gerüst für die Finanzwelt	21
Kunst im Unternehmen:	
Stilvoll mieten und leasen statt kaufen	24



Seite 32

Die Hamburger HafenCity ist aktuell das größte innerstädtische Bauvorhaben in Europa. Wie die Quartiere an der Elbe wachsen, lässt sich am besten aus der Luft erleben. Der renommierte Fotograf Michael Zapf zeigt das Großprojekt aus der Vogelperspektive. Wir nehmen Sie mit in Hamburgs Himmel.



Interview

Volker Löwer, Vorstand der PB Firmenkunden AG:
 „Die Finanzierung von gewerblichen Immobilien ist ein wichtiges Geschäftsfeld für die Postbank“ **13**

Martin Auerbach, Bereichsleiter Unternehmensfinanzierung der Postbank:
 „Ich erwarte mehr Wettbewerb um die Firmenkunden“ **22**

Weitblick

PB Research Prognose:
 Konjunktur 2012 – im Zeichen der Verschuldungskrise **30**

Ansichtssache

Hamburgs HafenCity:
 Nah am Wasser gebaut **32**

Persönlich – Fotograf Michael Zapf:
 „Mich fasziniert, wie aufgeräumt die Welt von oben aussieht“ **38**

Ansprechpartner für Ihren Erfolg **39**

» Sicherheiten werden zukünftig bei Kreditvergabe und Pricing eine noch größere Rolle spielen. «

Martin Auerbach, Bereichsleiter Unternehmensfinanzierung bei der Postbank, Seite 23

Standort Deutschland

Global in den Top 10

Im „Global Competitiveness Report“ des Weltwirtschaftsforums belegt Deutschland als Investitionsstandort aktuell Platz 6 unter 142 Staaten. Besonders gut wird die Qualität der Infrastruktur bewertet. Rang 1 ging an die Schweiz vor Singapur, Schweden, Finnland und den USA.

Postbank

Als Institut total mobil

Neuer Service für alle Smartphone-Nutzer: Die Postbank startete im Oktober eine für alle Mobiltelefone optimierte Website. Unter der Adresse <https://m.postbank.de> können Kunden jetzt noch leichter und komfortabler ihre mobilen Bankgeschäfte tätigen und sich mobil über das umfangreiche Online-Angebot der Postbank informieren.

Deutscher Mittelstand

Nein zu Finanzinvestoren

Deutsche Mittelständler stehen einem Einstieg von Finanzinvestoren skeptisch gegenüber. Zwar werden die Vorteile einer Beteiligung von Private-Equity-Gesellschaften grundsätzlich erkannt. 80 Prozent der im Rahmen einer Studie von PricewaterhouseCoopers Befragten lehnen dies aber aus Angst vor einem Ausverkauf ab.

Creditreform-Umfrage

Zahlungsmoral steigt

Deutsche Unternehmen sind mit der Zahlungsmoral ihrer Kunden zufrieden. Das ergab die Herbst-Umfrage von Creditreform. Mehr als die Hälfte der Befragten bewertet das Zahlungsverhalten mit „gut“ oder „sehr gut“. Als Grund dafür nennt Creditreform die zunehmende Professionalisierung im Forderungsmanagement.

Personalsuche

Bewerber-Check im Netz

Das Internet wird beim Recruiting immer wichtiger. Gut die Hälfte aller Unternehmen informiert sich online über Bewerber. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Umfrage des Bundesverbands Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien (Bitkom) unter 1.500 Geschäftsführern und Personalverantwortlichen.

Soziales Engagement mit Tradition

PB Firmenkunden AG unterstützt die Deutsche Kinderkrebshilfe

TERMIN: 22. November 2011
 ANLASS: Spende an die Deutsche Kinderkrebshilfe
 ORT: Postbank Zentrale in Bonn



Gerd Nettekoven, Hauptgeschäftsführer der Deutschen Krebshilfe (r.) und Harald Roos, Vorstand der PB Firmenkunden AG.

Auch in diesem Jahr hat sich die PB Firmenkunden AG dazu entschlossen, auf Weihnachtspresents für ihre Firmenkunden zu verzichten und stattdessen die Deutsche Kinderkrebshilfe mit einer Spende zu unterstützen. Am 22. November überreichte Harald Roos, Vorstand der PB Firmenkunden AG, in Bonn einen Scheck über 35.000 Euro an Gerd Nettekoven, Hauptgeschäftsführer der Deutschen Krebshilfe. „Wir werden diese Zuwendung einsetzen für die bauliche Erweiterung des Kinderpalliativzentrums an der Vestischen Kinder- und Jugendklinik in Datteln. Für das Projekt „Familienhaus“ können wir diesen wunderbaren Beitrag sehr gut gebrauchen“, so Nettekoven. Gutes tut der Postbank Konzern auch noch an anderer Stelle: Die Spendeneinnahmen aus dem Postbank Gewinn-Sparen fließen erneut in voller Höhe an Behinderten-Projekte der „Aktion Mensch“.

Banken-Kernkapital

Europa fordert mehr

Bis Mitte 2012 sollen sich Europas Banken mit einer Kernkapitalquote von 9 Prozent noch krisensicherer machen. Das beschlossen die EU-Staats- und Regierungschefs in Brüssel. Die Kernkapitalquote eines Kreditinstituts errechnet sich aus dem Kernkapital geteilt durch die Summe der Kundenkredite. Mehr zu Eigenkapital und Basel III lesen Sie ab Seite 21.

PB Factoring GmbH

10 Jahre Erfolg

Die PB Factoring GmbH kann Ende 2011 auf eine mittlerweile 10-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken. Der Jubilar hat sich in dieser Zeit zu einem der bedeutendsten Factoringanbieter auf dem deutschen Markt entwickelt. Im vergangenen Jahr hat die Gesellschaft Forderungen mit einem Gesamtvolumen von mehr als 31 Milliarden Euro angekauft und hat ihr Geschäft damit im Vergleich zum Vorjahr noch einmal deutlich ausbauen können. „Unsere Wachstumsrate lag in den vergangenen Jahren deutlich über der des Marktes“, sagt Monika Looch-Weber, Geschäftsführerin der PB Factoring GmbH. Eine besondere Stärke des Unternehmens sind hoch individualisierte Speziallösungen für Forderungsverkäufer. Zudem bietet die PB Factoring GmbH die gesamte Palette vom Full Service Factoring über das Inhouse bis zum Finanzfactoring.

Unternehmensbesteuerung

Nur in Europa steigend

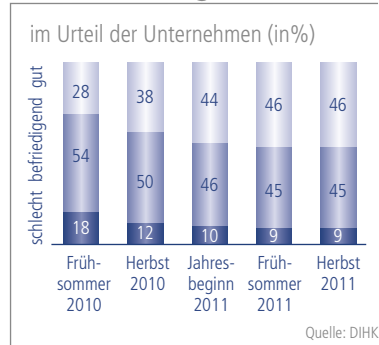
Die Unternehmensteuersätze sinken weltweit weiter; nur in Europa steigen sie laut einer KPMG-Studie leicht an. Im Elf-Jahres-Rückblick sind die weltweiten Sätze von 29,03 Prozent im Jahr 2000 auf 22,96 Prozent in 2011 gefallen. In Europa ging es von 19,98 Prozent auf 20,12 Prozent hinauf.

DIHK-Konjunkturumfrage

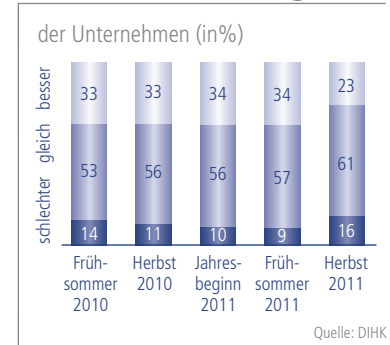
Aktuelle Stimmung gut – Aussichten trüben sich ein

Die Unternehmen in Deutschland schätzen ihre aktuelle Lage derzeit noch gut ein. Insbesondere gilt das für Binnenbranchen wie z.B. das Baugewerbe, lautet ein Ergebnis der jüngsten Konjunkturumfrage des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (www.dihk.de). Die Erwartungen für die Zukunft trüben sich aber ein; das gilt für die Exporterwartungen ebenso wie für Investitions- oder Beschäftigungspläne.

Die Geschäftslage



Die Geschäftserwartungen



Unternehmen

Weniger Insolvenzen

Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ist im ersten Halbjahr 2011 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 7,7 Prozent zurückgegangen, meldet das Statistische Bundesamt. In den Monaten Januar bis Juli wurden 17.751 Firmen-Pleiten verzeichnet. Rückläufig sind auch die privaten Insolvenzen – 60.434 bedeuten hier ein Minus von 4,4 Prozent.

PB Firmenkunden AG

Neue Leitung in Bremen



Stephan Kurley hat zum 1. Oktober die Leitung des Key Account Managements der PB Firmenkunden AG in Bremen übernommen. Zuvor war der Betriebswirt Leiter Marktfolge Kredit für Unternehmenskunden bei der Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG in Bonn.

Gewinner

In der vergangenen Ausgabe unseres Firmenkundenmagazins haben wir zehn Bildbände „Traumtreks Europa“ verlost. Wir gratulieren allen Gewinnern.

- Marc Husung, LMT GmbH & Co. KG, Oberkochen
- Bernhard Kolb, Deutsches Reisebüro GmbH, Frankfurt
- Michael Kronauer, EWR AG, Worms
- Karl Kuhn, VEKA AG, Sendenhorst
- Steffen Kutzner, IKK classic, Dresden
- Daniel Lawinczak, SEB Investment GmbH, Frankfurt
- Werner Schmidbauer, Schmidbauer GmbH & Co. KG, Gräfelting
- Jörg Schulz, BCD Travel Germany GmbH, Bremen
- Herbert Treuting, Riedel Bau AG, Schweinfurt
- Katja Weidig, DOMILENS, Hamburg

Gewinnen Sie dieses Mal 20 Exemplare des Bildbands „Der Hamburger Hafen von oben“ (siehe Seite 38). Nutzen Sie dafür einfach den beigelegten Faxbogen!



Gewerbliche Immobilien: Assetklasse mit Perspektive

Private Anleger, Investoren oder Banken sind heute mehr denn je auf der Suche nach Sicherheit. Gewerbliche Immobilien sind hier in vielerlei Hinsicht eine Assetklasse mit Perspektive. Für die einen sind sie ein gutes Investment, für die anderen ein interessantes Finanzierungssegment. Wir blicken auf Deutschlands „big seven“ Immobilienstandorte – hier zeigt sich der Markt derzeit vergleichsweise stabil.

Erst die Finanz-, dann die Wirtschafts- und nun auch noch die aktuelle Staatsschuldenkrise ... All das ging – oder leider muss man sagen geht – auch an der Gewerbeimmobilienbranche nicht spurlos vorbei. So manches noch vor einigen Jahren als attraktiv bewertete Portfolio hat in den globalen Turbulenzen zum Teil nennenswerte Wertkorrekturen erfahren müssen. Das hat den Blick auf Chancen und Risiken in dieser Assetklasse noch einmal geschärft. Beim genauen Hinsehen zeigt sich dann allerdings auch weiterhin: Hier geht es nach wie vor um Werte mit Substanz. Solide Gewerbeimmobilien haben sich in den vergangenen Krisenjahren im Vergleich zu anderen Assetklassen weitgehend als werthaltig

erwiesen. Investments in „real assets“ sind nach wie vor nicht nur bei privaten Anlegern, sondern auch bei institutionellen Akteuren eine feste Größe im Portfolio. Gesucht sind dabei vor allem langfristig vermietete Objekte an guten Standorten. Und auch bei Banken spielt Real Estate Finance als nachhaltiges Engagement weiterhin eine wichtige Rolle.

Expo Real – das Stimmungsbarometer

Ein Gradmesser für die Stimmungslage in diesem Segment ist einmal im Jahr die Expo Real, eine der führenden Gewerbeimmobilienmessen Europas. Drei Tage lang versammelt sich die Branche stets Anfang Oktober in den Hallen der

Neuen Messe München. Rund 37.000 Besucher waren es in diesem Jahr. Und deren Fazit fiel trotz der Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten weiterhin positiv aus. „Im vergangenen Jahr war zwar mehr Aufbruchstimmung spürbar, doch eine gesunde Portion Optimismus ist unverändert vorhanden“, bilanziert Michael Kohl, Bereichsleiter Commercial Real Estate Finance in der PB Firmenkunden AG. Das führt er vor allem auf die Entwicklung des deutschen Marktes zurück. Der sei „ein Hort der Stabilität und biete nach wie vor interessante Möglichkeiten, sich zu engagieren“.

Wie krisenfest sich Deutschland in diesem Jahr gezeigt hat, lässt sich gut an den „big seven“, den sieben großen Im-



Stuttgart – hier trifft moderne Architektur immer wieder auf historische Bausubstanz. Ein Beispiel dafür ist die Staatsgalerie.



Düsseldorf – der Star-Architekt Frank Gehry hat für den Standort Medienhafen ein spektakuläres Wohnimmobilien-Ensemble entworfen.

Berlin – aus dem Panorama der Hauptstadt sticht der signifikante ehemals Ostberliner Fernsehturm heraus.



Hamburg – maritime Architektur prägt das Gesicht der innovativen Gebäude im und am Hamburger Hafen.

» Die Transaktionsdynamik auf dem deutschen gewerblichen Immobilienmarkt sollte sich auch im 4. Quartal dieses Jahres fortsetzen. «

Marcus Lemli, Leiter Leasing & Capital Markets, Jones Lang LaSalle Deutschland

immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, ablesen. Der Flächenumsatz in allen sieben Metropolregionen betrug in den ersten drei Quartalen insgesamt rund 2,48 Mio. m²; im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Plus von 21 Prozent.

Deutschland – Nachfrage ist noch gut

Helge Scheunemann, Leiter Research bei Jones Lang LaSalle Deutschland (JLL), sieht zwar erste Anzeichen dafür, dass sich Nutzer auf die sich verändernden Vorzeichen der wirtschaftlichen Entwicklung durch Zurückstellen von Flächengesuchen einzustellen beginnen. Die Vermietungszahlen im Herbst belegten aber nach wie vor

„eine immer noch gute Nachfragesituation auf den deutschen Büromärkten“. Bis auf den Standort Frankfurt/Main sind im 12-Monats-Vergleich regional sogar sehr kräftige Umsatzwachstumsraten zu verzeichnen. Am stärksten in Stuttgart mit einem Plus von 84 Prozent. In Köln, Berlin und München wurden +40 bis +45 Prozent registriert. Auch für das Gesamtjahr 2011 rechnet man bei JLL mit einem Plus im Vergleich zum Vorjahr und einem Ergebnis von deutlich mehr als 3 Mio. m². Ähnlich gut hat sich die Situation beim

Leerstand entwickelt: Anfang Oktober 2011 standen in den „big seven“ rund 8,59 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung. Damit ist die Leerstandsquote mit 9,8 Prozent wieder unter die 10-Prozent-Marke gesunken. Im Jahresvergleich reduzierten sich die leerstehenden Flächen über alle Städte hinweg um drei Prozent; zum Jahresende dürfte sich der Rückgang gegenüber 2011 bei sechs Prozent einpendeln.

Die Leerstandsquote werde allerdings bald wieder steigen, prognostiziert man bei JLL. Denn obwohl das Neubauvolumen im Bürobereich im Vergleich zum Vorjahr rückläufig ist, wird das gesamte Volumen wohl nicht vermietet werden können. Rund 120.000 m² dürften keine Nutzer finden. ▶

Ein Plus verzeichnen die Immobilienexperten bei den Mieten. Die Ausnahme ist auch hier wieder Frankfurt. Ansonsten zogen die Preise im 1-Jahres-Vergleich überall an: von Köln (+2,4 Prozent) bis Düsseldorf (+6,7 Prozent). In Hamburg stieg die Spitzenmiete allein im 3. Quartal um 50 Cent auf nunmehr 23,50 Euro/m² im Monat (+4,4% im Jahresvergleich). Die Hansestadt verzeichnete auch die größte Transaktion im Bürosegment: Für ihre Behörden mietete die Stadt auf dem Gebiet der HafenCity (siehe S. 32 ff.) insgesamt 45.000 m² an.

Investoren legen Fokus auf Sicherheit

Ein bemerkenswertes Ergebnis gab es auch auf dem deutschen Investmentmarkt. Im 3. Quartal 2011 lag das Transaktionsvolumen bei mehr als 5,8 Mrd. Euro – das ist der höchste Wert, der seit dem 1. Quartal 2008 für einen 3-Monats-Zeitraum gemessen wurde. In den ersten drei Quartalen wechselten gewerbliche Immobilien im Gesamtwert von 17,2 Mrd. Euro den Besitzer, ein Plus von 27 Prozent gegen-

über dem Vorjahreszeitraum. „Diese Dynamik sollte sich im 4. Quartal fortsetzen“, so Marcus Lemli, Leiter Leasing & Capital Markets bei JLL Deutschland. Für das gesamte Jahr 2011 rechnet der Experte mit einem Gesamtvolumen von bis zu 24 Mrd. Euro. Der Einzelhandelssektor spielt bei diesem Marktgeschehen nach wie vor die dominante Rolle. Mit 8,3 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2011 (49 Prozent des Gesamtvolumens) rangiert diese Nutzungsklasse deutlich vor dem Bürosegment und den gemischt genutzten Immobilien.

Die größte Einzeltransaktion des bisherigen Jahres hatte ein Volumen von insgesamt 740 Millionen Euro. Für diesen Betrag erwarb ein kanadischer Real Estate Investment Trust (REIT) ein 292 Objekte umfassendes deutsches Gewerbeimmobilienportfolio vom US-amerikanischen Finanzinvestor Lone Star.

Bei den Renditen sehen die Experten von Jones Lang LaSalle aktuell eine rückläufige Tendenz. Gründe dafür seien der Fokus der Investoren auf Sicherheit sowie das immer noch sehr niedrige Zinsni-

veau. Im Segment der Büroimmobilien habe das zum Beispiel in den Top-Lagen von München, Hamburg oder Frankfurt zu Rückgängen bei den Spitzenrenditen um fünf Basispunkte geführt. Da der Nachfrageüberhang nach Core-



Fakten



Stimmungsbarometer Expo Real

Eine der wichtigsten Gewerbeimmobilienmessen Europas, die Expo Real, findet seit 1998 einmal jährlich auf dem Gelände der Neuen Messe München statt. In diesem Jahr trafen sich dort vom 4. bis zum 6. Oktober rund 37.000 Teilnehmer – darunter auch die Postbank. Unter dem Motto „Perspektiven“ präsentierte sie sich mit einem neuen Stand und dokumentierte den zahlreichen Besuchern damit eindrucksvoll eine klare Entwicklungsperspektive in diesem Segment.

Trotz der Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten erwies sich die Expo Real auch 2011 als Magnet für die Branche. 1.610 Unternehmen, Kommunen oder Regionen aus 34 Ländern präsentierten sich in den Hallen. Besucher kamen aus insgesamt 72 Ländern, die meisten davon aus Deutschland, gefolgt von Großbritannien, den Niederlanden, Österreich, der Schweiz, Frankreich, Polen und den USA.



München – die Stadt mit den besten Wirtschaftsdaten unter den „big seven“. Hier ist hochwertiger Wohnraum gesucht.

Köln – am Rheinufer von Köln nehmen die Kranhäuser auf spielerische Weise die Form der gigantischen Baumaschinen auf.

Frankfurt/Main – der Blick von oben auf die hessische Metropole bietet bei Nacht ein faszinierendes Farbenspiel.

Objekten, also jenen in zentralen Lagen, noch bis zum Ende des Jahres bestehen bleibe, rechnet JLL mit einem weiteren Nachgeben der Spitzenrenditen. Für Shopping-Center werden diese zum Beispiel derzeit mit 5,0 Prozent angegeben (ein

Minus von 10 Basispunkten). Die Höchstwerte bei Fachmärkten sanken auf 6,5 Prozent (ein Minus von 25 Basispunkten). An dieser Tendenz werde sich, so Marcus Lemli, bis zum Ende des Jahres nichts ändern. Doch auch wenn die Werte nied-

riger sind als gewohnt, im Vergleich schneidet die Assetklasse weiterhin gut ab. (Mehr Informationen über die nationalen und internationalen gewerblichen Immobilienmärkte finden sich auf www.jll.de im Bereich „Research“.)

Interview



Diego Fernández Reumann ist Managing Partner in der Verianos AG, Frankfurt/Main. Das Unternehmen ist im Bereich gewerblicher Immobilien auf Fonds, Asset Management und Corporate Finance spezialisiert.

„Die größte Herausforderung ist die Unsicherheit“

Perspektiven: *Wie haben Sie die Expo Real in diesem Jahr erlebt?*

D. Fernández Reumann: Die Stimmung dort war eigentlich recht gut. Angesichts der aktuellen Schuldenkrise war sie vielleicht sogar besser als die reale Lage.

Perspektiven: *Wie sieht denn die reale Lage aus?*

D. Fernández Reumann: Die größte Herausforderung ist die aktuelle Vielzahl von Unsicherheiten. Es bedarf heute enormer Anstrengungen, sowohl Fremdas auch Eigenkapital einzusammeln. Die Akteure treffen derzeit nur ungern Entscheidungen; sie warten lieber ab.

Perspektiven: *Das sind nicht eben leichte Zeiten für ein junges Unternehmen ...*

D. Fernández Reumann: Dem ist nicht zu widersprechen, aber unser Team verfügt über sehr viel Erfahrung im gewerblichen Immobiliensegment. Neben diversen anderen Vorhaben realisieren wir zum Beispiel zurzeit ein Fondsprojekt mit der französischen Großbank BNP Paribas. Zudem profitieren wir sogar etwas von der aktuellen Marktsituation, weil wir im Bereich Asset Management u.a. unfreiwillige Eigentümer von Immobilien dabei begleiten, ihre Portfolien wieder zu verkaufen. Das hat durchaus Konjunktur in schwierigen Zeiten.

Perspektiven: *Welche Erfahrungen haben Sie in dieser Zeit mit Banken gemacht?*

D. Fernández Reumann: Das war sehr unterschiedlich. In Bezug auf die Postbank kann ich allerdings konstatieren, dass sie einer der wenigen Marktteilnehmer war, die auch in den vergangenen schwierigen Jahren Kontinuität in den Geschäftsbeziehungen gezeigt haben. Trotz spürbar schwieriger Rahmenbedingungen war sie im Vergleich zu vielen anderen Finanzinstituten stets handlungsfähig und damit eine der wenigen Ausnahmereisungen im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung.

Wichtig für die Asset Allocation

Die Bedeutung von Immobilien als Assetklasse unterstreicht auch Frank Strauß, der im Juli 2011 neu in den Postbank Vorstand berufen wurde und dort u. a. das Firmenkunden- sowie auch das Commercial-Real-Estate-Geschäft auf der Marktseite verantwortet. „Real Assets sind für Anleger als Teil der Asset Allocation ebenso interessant wie für mittelständische Unternehmen“, sagt er. Was am Ende zähle, seien „die Stabilität einer Investition und ein möglichst breit diversifiziertes, sicheres Portfolio“. Das gilt natürlich auch für Banken. Und darum engagiert sich die Postbank mit geschärftem Profil im Segment der gewerblichen Immobilien. Im Rahmen der Expo Real hat das Bonner Institut dies u. a. mit einem neuen Messestand dokumentiert. Das Leitmotiv dort lautete „Perspektiven“ (siehe auch S. 10). Und die wurden dort in vielen Gesprächen mit Vertretern von Kapitalanlagegesellschaften, institutionellen und privaten Investoren oder Projektentwicklern bereits ganz konkret geboten.

„Die gewerbliche Immobilienfinanzierung ist ein wichtiges Geschäftsfeld für die Postbank“, unterstreicht Volker Löwer, der im Vorstand der PB Firmenkunden AG für den Bereich Commercial Real Estate zuständig ist (siehe Interview rechts). „Wir sind von der Qualität und der Rentabilität unseres Portfolios und der Zukunftsfähigkeit des Geschäftsfeldes überzeugt.“ Die Postbank legt bei ihrem Engagement einen Schwerpunkt auf das nordwestliche Kontinentaleuropa, insbesondere hier auf den deutschen Markt. Ferner ist sie auf der britischen Insel und in ausgewählten Regionen der USA aktiv. Die Portfoliosteuerung wird zentral in Bonn getätigt und umfasst auch die Postbank Standorte London und New York.

An den drei Messetagen schlug das Herz der Branche aber in München. Und trotz der Schuldenkrise war dort von Krisenstimmung kaum eine Spur. ■

» Was zählt, ist die Stabilität einer Investition und ein möglichst breit gefächertes Portfolio. «

Frank Strauß,
Vorstandsmitglied der Postbank

Interview



Volker Löwer,
Mitglied des Vorstands
der PB Firmenkunden AG

Perspektiven: Die Expo Real in München gilt als Gradmesser für die Stimmung auf den gewerblichen Immobilienmärkten. Wie haben Sie die Messe und die Verfassung der Branche Anfang Oktober erlebt?

V. Löwer: Die angespannte Lage auf den internationalen Finanzmärkten war natürlich zu spüren. Wir sind in einem schwierigen Umfeld, es gibt aber dennoch verhaltenen Optimismus. Die Investoren sind derzeit sehr vorsichtig, ihr Fokus liegt eindeutig auf Core-Immobilien. Es wird heute mit deutlich mehr Augenmaß und einer höheren Risiko-Rendite-Sensibilität vorgegangen als noch vor einigen Jahren. Die Gespräche, die wir auf der Messe führen konnten, waren vor diesem Hintergrund in der Regel sehr konkret.

Perspektiven: Auch an den Gewerbeimmobilien sind die Krisenjahre nicht spurlos vorbeigegangen. Wie schätzen Sie die Lage heute ein?

V. Löwer: Die Euphorie aus den Vorkrisenjahren ist schon länger vorbei. Hinsichtlich der Aussichten bedarf es in der Regel einer regional und mit Blick auf die unterschiedlichen Immobilienklassen differenzierter Einzelfallbetrachtung. Grundsätzlich und über alle Märkte hinweg gilt allerdings, dass die Themen Sicherheit sowie Nachhaltigkeit bei allen Akteuren eine dominante Rolle spielen.

Perspektiven: Das Postbank Portfoliomanagement – also auch das internationale Engagement – wird zentral aus Bonn gesteuert. Wo liegen die Vorteile?

V. Löwer: Mit dem Schritt, die Steuerung sowohl auf Markt- als auch auf Marktfolgeseite für alle unsere Standorte zu zentralisieren, konnten wir unsere Portfoliotransparenz noch einmal spürbar verbessern. Damit

„Die Finanzierung von gewerblichen Immobilien ist ein wichtiges Geschäftsfeld für die Postbank!“

haben wir einen entscheidenden Schritt gemacht, um die Zukunftsfähigkeit dieses Geschäftsfelds nachhaltig zu sichern. Notwendige Adjustierungen lassen sich künftig schneller vornehmen. Das ist eine ganz wichtige Voraussetzung, um unseren Kunden absolut verlässlich zur Seite stehen zu können.

Perspektiven: *Interessante Perspektiven haben Sie ja auch mit Ihrem neuen Messestand auf der Expo Real aufgezeigt ...*

V. Löwer: Wenn das von unseren Besuchern so empfunden wurde, dann freut uns das natürlich sehr. Unser Motto lautete in diesem Jahr ganz bewusst „Perspektiven“. Denn wir können und wollen gerade im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung Perspektiven bieten. Und ich habe in den vielen Gesprächen, die ich an den drei Tagen führen durfte, deutlich gespürt, dass unsere Message angekommen ist.

Perspektiven: *Was sind die wichtigsten Ziele der Postbank in diesem speziellen Segment?*

V. Löwer: Die gewerbliche Immobilienfinanzierung ist ein wichtiges Geschäftsfeld für die Postbank, hier wollen wir uns gezielt weiterentwickeln. In einer breiteren Kundenbasis, in einer noch stärkeren Konzentration auf unsere Kernmärkte und in einer noch höheren Diversifizierung des Portfolios. Alle unsere Anstrengungen sind dabei auf ein Ziel ausgerichtet: für unsere Kunden nachhaltig noch leistungsfähiger zur Verfügung zu stehen.

Perspektiven: *Worauf werden Sie sich dabei fokussieren?*

V. Löwer: Wir kennen und wir bleiben bei unseren Stärken. Und eine wichtige davon ist Kontinuität. Wir waren stets und wir bleiben auch weiterhin stark in den Bereichen der Büro-, Hotel-, Handels- und

Wohnimmobilien engagiert. Bekanntermaßen sind wir ein leistungsfähiger Partner bei der Finanzierung von Großvorhaben; künftig werden wir zusätzlich noch mehr als zuvor für mittelständische Investoren zur Verfügung stehen. Unser Fokus liegt dabei weiterhin auf mittel- und langfristigen Bestandsfinanzierungen.

Perspektiven: *Die Rahmenbedingungen für Finanzierungen werden in Zukunft wohl nicht einfacher. Als Reaktion auf die Finanzkrise werden u.a. höhere Eigenkapitalanforderungen für Banken eingeführt. Mit welchen Auswirkungen rechnen Sie durch die neuen verschärften Regeln?*

V. Löwer: Die neuen regulatorischen Anforderungen sollen die Arbeit der Banken ja nicht erschweren, sie sollen das Finanzsystem insgesamt sicherer machen. Und das ist erstmal ein positiver Ansatz. Allerdings sind die vielfältigen Vorschriften und Neuregelungen noch nicht alle vollständig abgestimmt und ausformuliert. Das macht eine Prognose nicht eben leichter. Doch schon heute kann man sagen, dass Basel III spürbare Auswirkungen auf die Finanzierungsstrukturen von Investoren haben wird. Die Zeit von extrem hohen Finanzierungsausläufen ist nach meiner Einschätzung vorbei.

Perspektiven: *Wie beeinflusst die neue Konzernstruktur mit der Deutschen Bank die Positionierung der Postbank in diesem Bereich?*

V. Löwer: Teil eines so großen Konzerns zu sein, macht uns stärker. Die Marke Postbank steht dabei nach wie vor für ihre bekannten und den Kunden vertrauten Werte, insbesondere Kontinuität. Ich bin sicher, dass dies hervorragende Voraussetzungen dafür sind, dass wir im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung weiter als starker Partner agieren.



Perfekt geplant – urbanes Wohnen in Bayerns Metropole

Geringe Arbeitslosigkeit, hoher Freizeitwert – München ist der Champion unter Deutschlands Metropolen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist entsprechend groß, das Angebot in Top-Lagen aber begrenzt. Die von der Postbank finanzierten Donnersberger Höfe schließen mit ihren 177 Wohneinheiten dort eine urbane Lücke.

Die bayerische Metropole München gehört zu den „top seven“ – ist also einer der sieben wichtigsten hiesigen Immobilienstandorte (siehe dazu auch die Seiten 8 bis 13 dieser Ausgabe). Mehr als 1,3 Millionen Einwohner machen München zur drittgrößten Stadt Deutschlands. Und –entgegen dem Bundestrend – stehen die Zeichen dort auch weiter auf Wachstum. Vor dem Hintergrund steigender Geburten- und Zuwanderungszahlen rechnen Experten in den kommenden 20 Jahren mit einem Anstieg der Münchner Bevölkerung auf 1,5 Millionen (+11 Prozent).

Der Erfolg der Landeshauptstadt beruht dabei vor allem auf wirtschaftlicher Stärke. Rund 30 Prozent des bayerischen Bruttoinlandsprodukts stammen aus der Region München; 2009 waren das rund

70 Milliarden Euro. Unter den Beschäftigungsstandorten liegt München mit knapp 954.000 Erwerbstätigen sogar auf Platz 2 der deutschen Rangliste. Das sorgt für die niedrigste Arbeitslosenquote aller Großstädte in Deutschland (4,7 Prozent im Jahr 2010). Und auch bei der Kaufkraft pro Kopf ist München unangefochten Spitze:

Mit rund 24.900 Euro je Einwohner rangiert die Stadt an der Isar gut 30 Prozent über dem deutschen Durchschnitt. Doch dieser Erfolg sorgt auch für Probleme – und die finden sich u.a. auf dem Wohnungsmarkt. Der ist in München so gut wie leergefegt; Angebot und Nachfrage klaffen immer weiter auseinander. Perfekte Rahmenbedingungen also, um Ideen und Geld in Wohnraum zu investieren.

Urbane Lebensräume entwickeln

Urbane Lebensräume zu erkennen, zu entwickeln, zu projektieren und schließlich auch zu vermarkten, ist die Profession der Property Development Investors GmbH (PDI) aus Düsseldorf. Eines ihrer aktuellen Großprojekte wird zurzeit im Münchner Stadtteil Schwanthalerhöhe

» Wohnimmobilien von dieser Qualität und in so hervorragender Lage passen exakt in unsere Finanzierungsstrategie. «

Steven Sulprizio, Abteilungsleiter
PB Firmenkunden AG



Über die Pläne des Projekts Donnersberger Höfe beugen sich hier: Christoph Hüttemann, PDI-Geschäftsführer (Mitte), sowie Steven Sulprizio, Abteilungsleiter Commercial Real Estate Finance (l.), und Michael Kohl, Bereichsleiter Commercial Real Estate Finance (beide PB Firmenkunden AG).

fertiggestellt: die Donnersberger Höfe. Das Großprojekt wird in einem Joint Venture mit der STRABAG Real Estate GmbH aus Köln realisiert, einem Tochterunternehmen der STRABAG SE, die zu den größten europäischen Baukonzernen gehört. „In hervorragender City-Lage ganz in der Nähe des Oktoberfestgeländes entstehen zwei moderne Stadthäuser mit 177 hochwertigen und architektonisch besonders innovativen Wohneinheiten“, so Marcus Müller, Leiter der Geschäftsstelle München der STRABAG Real Estate GmbH. Die Mittel für die Bauzwischenfinanzierung in Millionenhöhe wurden von der Postbank bereitgestellt.

Wohnimmobilien finanzieren

„Wohnimmobilien dieser Qualität und in so hervorragender Lage passen exakt in unsere Finanzierungsstrategie“, sagt Steven Sulprizio, Abteilungsleiter Commercial Real Estate Finance in der PB Firmenkunden AG. Und das gelte natürlich nicht nur für München, sondern auch für andere deutsche Metropolen. Denn die Statistiken zeigen: Stadtleben ist in – große urbane Zentren wie Hamburg, Berlin oder München wirken mit ihrem Ar-

beitsplatz- und Kulturangebot wie ein Magnet auf Menschen. Darüber hinaus benötigt eine zunehmende Zahl von Single- und Zweipersonenhaushalten auch eine größere Zahl von Wohnungen. Diese soziodemografischen Rahmenbedingungen sind es, die Wohnimmobilien in den richtigen Lagen zu einem begehrten Gut und somit auch zu einer sehr gefragten, sicheren und zudem rendite-trächtigen Assetklasse machen.

Dass ein Wohnkomplex wie die Donnersberger Höfe in München vor diesem Hintergrund auf große Nachfrage stoßen würde, war für die PDI- und STRABAG-Projektprofis sofort klar. „Die Herausforderung lag hier – wie so oft – allerdings darin, sich beim Ankauf des Grundstücks gegen weitere Wettbewerber durchzusetzen“, erinnert sich PDI-Geschäftsführer Christoph Hüttemann an die vielleicht größte Hürde bei diesem Bauvorha-



Eine grüne Oase inmitten der Stadt: Die Balkone der Donnersberger Höfe erlauben einen Blick auf zwei ruhige Innenhöfe.



ben. Hier sei nicht nur Finanzkraft, sondern vor allem Kreativität und Erfahrung gefragt gewesen. Denn bei der Beplanung der Freifläche galt es, strenge städtebauliche Vorgaben, wie die Errichtung einer Kindertagesstätte, zu beachten. Das PDI-Konzept überzeugte die Behörden; und wenn am 31. März 2012 die Wohnungen bezogen werden, wird der Nachwuchs der Mieter auch in die hausinterne KITA gehen können.

Die Donnersberger Höfe begeistern

aber nicht nur die Behörden. Für ihr hochwertiges Konzept konnte die PDI in der STRABAG Real Estate GmbH einen starken Entwicklungspartner gewinnen. Die Bauausführung liegt zudem bei der Ed. Züblin AG, einem weiteren Mitglied des STRABAG SE-Konzerns. Mit diesem stimmigen Gesamtpaket sei man dann auf Finanzdienstleister zugegangen und habe sich schließlich für das Angebot der Postbank entschieden, erläutert Christoph Hüttemann das Vorgehen. Und er

ergänzt, dass bei der Auswahl drei Dinge besonders wichtig waren: „Das Vertrauen in einen Bankpartner, mit dem wir in der Vergangenheit bereits erfolgreich zusammengearbeitet haben, sowie eine äußerst flexible, auf die individuellen Bedürfnisse dieses Projekts abgestimmte Finanzierung und das alles zu adäquaten Konditionen.“

Erfolg bei Vermietung und Verkauf

„Das Vertrauen in einen starken, professionellen Projektpartner und dessen Immobilienkompetenz spielen auch aus der Perspektive der Bank eine wichtige Rolle“, sagt Michael Kohl, Direktor im Bereich Commercial Real Estate Finance der PB Firmenkunden AG. Und dass dieses Vertrauen im Fall der Donnersberger Höfe berechtigt war, zeigt u.a. ein Blick auf den aktuellen Vermietungsstand Ende Oktober 2011: Weit mehr als ein Drittel der Wohnungen sind bereits weg. Die Liste der Interessenten für die verbleibenden Einheiten ist um ein Vielfaches umfangreicher als das Angebot. „München ist da einfach ein ganz spezieller Markt“, weiß Marcus Müller, dessen Büro

Fakten

STRABAG Real Estate

Die STRABAG Real Estate GmbH ist einer der führenden Projektentwickler Deutschlands und Teil des österreichischen STRABAG SE-Konzerns.

Bisherige Projekte: ca. 450

Projektvolumen: ca. 5,0 Milliarden Euro

Realisierte Büro- und Gewerbeflächen: ca. 1.400.000 m²

Handelsflächen: 370.000 m²

Häuser und Wohnungen: 14.700

PDI

Die Property Development Investors GmbH wurde im Jahr 2008 gegründet. Das Unternehmen ist eine 50-prozentige Tochter der Rickmers Immobilien Management GmbH & Co. KG.

Die PDI GmbH beschäftigt derzeit 10 Mitarbeiter und investiert aktuell ca. 250 Mio. Euro in fünf laufende Projekte mit ungefähr 1.000 Wohneinheiten.

Das Wohnimmobilien-Projekt ist verkehrstechnisch perfekt gelegen: Nur 5 Minuten bis zum Münchner Hauptbahnhof und kaum 10 Minuten mit dem Fahrrad zum Oktoberfestgelände.



Hochwertige Wohnkonzepte in unterschiedlich geschnittenen Einheiten sorgen bereits vor der Fertigstellung für enorme Nachfrage.



im dortigen Stadtteil Schwabing liegt. Die ersten Mietverträge für die Donnersberger Höfe seien schon unterschrieben worden, bevor überhaupt eine Musterwohnung zur Verfügung stand. Und das bei Quadratmeterpreisen von durchschnittlich 14,50 Euro. „Die Planungen waren gut, die Kalkulationen haben sich am Markt bewährt – auch das ist für uns als Bank ein wichtiger Faktor“, sagt Michael Kohl mit Blick auf das mittlerweile weit fortgeschrittene Bauvorhaben.

Und weil das so ist, läuft auch die letzte Phase des Projekts bereits hervorragend an: der geplante Verkauf an einen Immobilieninvestor.

„Wir haben schon sehr konkrete Gespräche geführt“, sagt Christoph Hüttemann. Das Spektrum reicht dabei von institutionellen Investoren bis zu solventen Privatpersonen.

Kein Wunder – Metropolen sind in, und die Qualitäten des Standorts München haben sich längst herumgesprochen. ■

Kontakt

Steven Sulprizio
Abteilungsleiter
Commercial Real Estate Finance
PB Firmenkunden AG
Telefon: 0228 920-23304
steven.sulprizio@postbank.de

Interview

„Im Neubau von Wohnungen steckt langfristig viel Potenzial“



Michael Kohl,
Bereichsleiter Commercial Real Estate Finance,
PB Firmenkunden AG, Bonn

Perspektiven: Statistiker beobachten sinkende Bevölkerungszahlen. Dennoch herrscht in Deutschland vielerorts Wohnungsnot. Wie passt das zusammen?

M. Kohl: Der Wohnimmobilienmarkt ist regional sehr unterschiedlich. In vielen peripheren ländlichen Gegenden gibt es ein Überangebot. Ganz anders ist es in den Metropolen: Dort ist Wohnraum nach wie vor sehr knapp. Obwohl die Zahl der neugebauten Wohnungen seit 2009 in Deutschland insgesamt wieder steigt, steckt hier langfristig noch viel Potenzial.

Perspektiven: Wie viel Wohnraum fehlt denn in Deutschland?

M. Kohl: Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht in seiner Wohnungsmarktprognose bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf von ca. 183.000 Wohneinheiten aus. Mindestens ein Drittel davon wird in den Ballungszentren und dort vor allem in Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen gebraucht. Die Donnersberger Höfe liegen also voll im Trend.

Perspektiven: Mieten ist in Deutschland immer noch beliebter als Eigentum?

M. Kohl: Im internationalen Vergleich liegen die Deutschen mit einer Wohneigentumsquote von 43 Prozent weit hinten. In Spanien oder Großbritannien sieht das mit mehr als 70 Prozent ganz anders aus. Ob Wohnraum zur Miete oder zum Kauf, in Deutschland ist die Nachfrage perspektivisch hoch. Investoren engagieren sich daher wieder verstärkt im Neubausegment.



Music Store – der Rockpalast

Der „Rockpalast“ des WDR in Köln genießt seit gut 30 Jahren Kultstatus bei den TV-Fans von Rock- und Popmusik. Einen mindestens genauso guten Ruf bei Musikprofis wie bei Amateuren hat eine andere Kölner Institution: der Music Store. Der Versandgigant ist ein echter Rockpalast am Rhein. Bei der Immobilienfinanzierung und im Zahlungsverkehr sorgt hier die Postbank für den Sound.

Das Paradies für Musiker liegt seit dem 16. Mai 2011 im Kölner Stadtteil Kalk. Dort hat an diesem Tag der neue Music Store eröffnet. Schon an seinem alten Stammsitz in der Kölner Innenstadt empfing der Musikalienhändler seine Kunden in einem der bundesweit größten vergleichbaren Geschäfte. Die neuen Räumlichkeiten

am Rande der Zoobrücke toppen allerdings alles bisher Dagewesene. Das Familienunternehmen setzte dort den europaweit größten Musikalienhandel ins Industriegebiet. Inklusiv Hightech-Logistikzentrum, Büro-, Lager- und Werkstatträumen sowie des 5.000 Quadratmeter großen Stores beziffert sich die Gesamtfläche auf stattliche 40.000 Quadratmeter.



Michael Sauer, der Geschäftsführer der Music Store professional GmbH, präsentiert Anke Krabbe-Handeck, Firmenkundenbetreuerin der PB Firmenkunden AG, einen Klassiker aus der Welt der Elektrogitarren: die „Les Paul“. Mitentwickelt wurde sie in den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts von Lester William Polsfuss (Künstlernamen Les Paul), einem US-Gitarristen, der mit Massivholzkörpern bei E-Gitarren experimentierte.

Fakten

Music Store professional GmbH

Die wichtigsten Kennzahlen 2010

- Umsatz: ca. 110 Millionen Euro
- Mitarbeiter: ca. 400
- Verkaufsfläche im Store: ca. 5.000 Quadratmeter
- Geschossfläche: 25.000 Quadratmeter
- Gesamtfläche: 40.000 Quadratmeter
- Artikel: ca. 25.000
- Vertrieb: Im Store, im Online-Shop, per Callcenter sowie per Print- und Online-Katalog, der zweimal pro Jahr neu aufgelegt wird
- Status: Der Music Store ist weltweit die Nr. 4 im Musikalien-Versand
- Website: www.musicstore.de



Im Music Store finden Musikinteressierte alles, was sie für ihren Job oder ihr Hobby brauchen. Und weil nicht nur die Sounds heute häufig elektronisch sind, sondern auch der Verkauf von Waren sowie weite Teile der Kommunikation, hat der reale Music Store vom Rhein seine Geschäftsräume schon seit Jahren konsequent ins Internet erweitert. Unter www.musicstore.de findet sich ein großes Shopping- und Informationsportal.

Etwa 25.000 Artikel sind gelistet; von der Blockflöte für 7,90 Euro bis zum Konzertflügel für 232.430 Euro reicht das Sortiment. Hinzu kommen elektronische Hilfsmittel für Diskjockeys, Bühnentechnik, aber auch Fachliteratur und Noten. Auf der Internetseite können Musiker nach neuen Bandmitgliedern suchen oder sich im Music Store TV über technische Entwicklungen informieren. Und wenn Eltern z.B. wissen wollen, welche Gitarre für ihr Kind die richtige ist, gibt es auch dafür Videos im Web.

Große Ideen brauchen starke Partner

„Think big“ ist das Erfolgskonzept von Michael Sauer und seiner Tochter Tanja. Die beiden teilen sich als Geschäftsführer die Verantwortung in der Music Store professional GmbH. Gegründet 1972 von Tanjas Großvater, läuft das Geschäft mittlerweile in der dritten Generation. Insbesondere in den vergangenen beiden Jahrzehnten fuhr man einen rasanten Wachstumskurs. „Dabei hat uns die Postbank stets zuverlässig begleitet“, sagt Michael Sauer. „Große Ideen lassen sich am besten mit starken Partnern realisieren.“

Bei der Grundstücksfinanzierung für das Projekt war die Postbank ebenso gefragt wie bei der Verwirklichung des beeindruckenden Logistikzentrums, das ebenfalls zum neuen Music-Store-Konzept gehört. Realisiert wurde das im Rahmen einer Konsortialfinanzierung mit drei Instituten. Die Postbank ►



Das Logistikzentrum des Music Store ist eines der modernsten Deutschlands; hier ein Blick auf das Hochregallager.



Die riesige Abbildung eines Kofferverstärkers auf der Fassade des Music Store zeigt schon von außen, was drinnen verkauft wird.



Ob für kleine oder große Bühnen – der Kölner Music Store hat alles, was einen Auftritt zum Erlebnis macht.

hat dabei eine Tranche in zweistelliger Millionenhöhe übernommen. Beim Rundgang durch den Music Store vergleicht Anke Krabbe-Handeck, Firmenkundenbetreuerin am Kölner Standort der PB Firmenkunden AG, den Finanzierungspart der Postbank mit einem stimmigen Gitarren-Akkord: Der sei das Ergebnis gezielt angeschlagener Saiten. „Und wir haben hier im Konsortium mit anderen Instituten unterschiedliche Finanzierungslösungen und Darlehensvarianten zu einem perfekten Finanzierungs-Sound vereint.“ Mit dazu gehörten auch öffentliche Fördermittel, z.B. bei der Errichtung des Logistikzentrums. Das Gebäude wird vom Music Store geleast; in die entsprechende Finanzierung der Leasinggesellschaft wurden KfW-Darlehen integriert. Und der jüngste Grundstückskauf, eine bilaterale Finanzierung zwischen Music Store und Postbank, wurde mit einem NRW-Bank-Darlehen realisiert. „Die Integration des Förderkredits sorgte bei unserem Kunden für besonders günstige und zudem fixe Zinskosten“, so Anke Krabbe-Handeck.

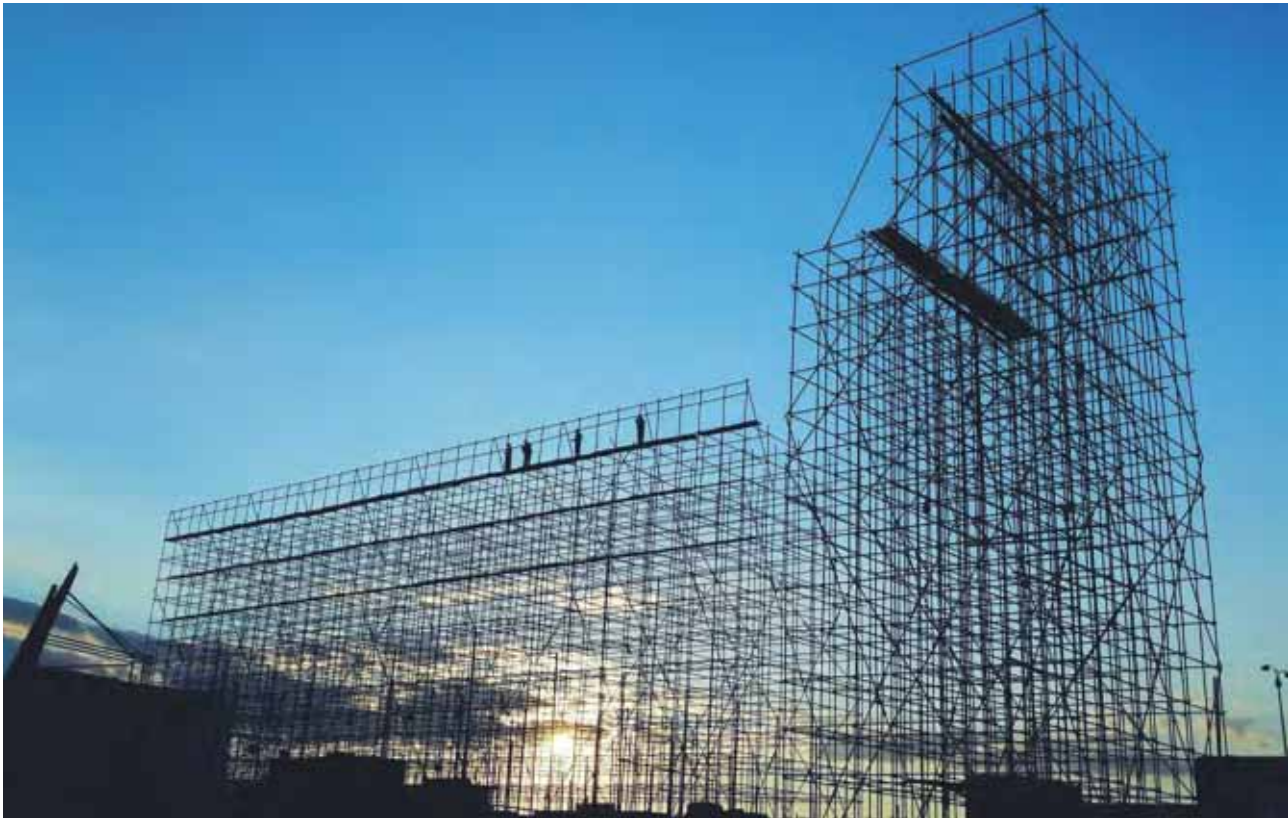
Michael Sauer ist mit dem Ergebnis dieser Zusammenarbeit sehr zufrieden. Insbesondere schätzt er, dass die Postbank sein Unternehmen seit Jahren kennt und unter anderem auch im Zahlungsverkehr – zum Beispiel bei Kreditkartentransaktionen im Online-Shop – betreut. Detailkenntnis und Kontinuität machen vieles leichter. Wie in einer Band, die schon lange zusammenspielt, hat sich großes gegenseitiges Verständnis entwickelt.

Michael Sauer jedenfalls schmiedet längst schon wieder neue Pläne. Die Versandkapazität des Logistikzentrums will er möglichst bald auf 500 Pakete pro Stunde steigern. Denn noch haben die 14 vollautomatisch verpackenden und adressierenden Maschinen ihre volle Leistungsstärke nicht erreicht. Ausbauen wird der Music-Store-Chef auch das wichtige Callcenter-Team, in dem ausschließlich Muttersprachler rund um die Uhr internationalen Service bieten.

Und beim Blick auf die Freifläche neben dem erst vor wenigen Monaten eröffneten gigantischen Gebäude sorgt Michael Sauer für eine echte Überraschung: „Nächstes Jahr müssen wir anbauen, die Fundamente dafür sind bereits gelegt!“ ■

Kontakt

Anke Krabbe-Handeck
Senior Firmenkundenbetreuerin
Köln
PB Firmenkunden AG
Telefon: 02203 560-1241
anke.krabbe-handeck@postbank.de



Komplexe Strukturen sorgen beim Gerüstbau zugleich für Flexibilität und Stabilität.

Baustelle Basel III – ein neues Gerüst für die Finanzwelt

Seit dem Treffen der G20-Staaten im November 2010 im südkoreanischen Seoul ist klar: Die globale Finanzwelt wird schärfere Kapital- und Liquiditätsanforderungen erfüllen müssen, um krisensicherer zu werden. Die Umsetzung entsprechender Vorgaben des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht läuft. Ein aktueller Zwischenstand.

Basel III – das neue strengere Regelwerk für Banken soll Institute künftig krisenfester machen. Formuliert wurden die Vorgaben vom Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht, in dem Mitglieder der Notenbanken und Bankenaufseher aus insgesamt 27 Ländern arbeiten. Zwar orientieren sich die Eigenkapitalanforderungen seit der Einführung von „Basel II“ in 2007 stärker am Risikogehalt der abgeschlossenen Geschäfte, dennoch machte die Finanzkrise der Jahre 2008/2009 deutlich, dass diese Maßnahmen nicht ausreichen, um das internationale Bankensystem nach-

haltig zu stabilisieren. Hierzu trug auch bei, dass die Regelungen von „Basel II“ ohnehin nicht zur Anwendung kamen, da sie in einigen Ländern – z. B. in den USA – nicht ratifiziert wurden.

„Basel III“ setzt nun noch einmal neue Ziele. Gefordert wird von den Banken künftig u. a., dass die kurzfristige Liquidität der kurzfristigen Refinanzierung entsprechen muss. Ferner: deutlich höhere Kapitalquoten, die Einführung einer Verschuldungsobergrenze (leverage ratio), die Stabilisierung der langfristigen Refinanzierung, Qualitätsverbesserungen beim Kapital sowie eine umfangliche

Optimierung des Risikomanagements. Allein diese Auswahl zeigt: Für Banken wird „Basel III“ zu einer Großbaustelle.

Insbesondere in mittelständischen Unternehmen wertet man das neue Regelwerk allerdings auch als Bedrohung. In einer konzertierten Aktion gingen daher der Deutsche Industrie- und Handelskammertag, der Zentralverband des Deutschen Handwerks und die Wirtschaftskammer Österreich am 20. September dieses Jahres in Brüssel an die Öffentlichkeit. Ihre Sorge: Basel III könne die Kreditversorgung vor allem bei kleinen und mittleren Unternehmen ►

(KMU) beeinträchtigen. Und dass, obwohl die Kreditausfallwahrscheinlichkeit in dieser Gruppe in der Finanzkrise 2008/2009 relativ stabil geblieben sei. Die Verbände formulierten daher einen Katalog von Forderungen. Wichtig sei, auf eine strukturelle Benachteiligung der KMU-Finanzierungen bei den Liquiditätsbestimmungen zu verzichten, eine langfristige Finanzierungskultur zu erhalten sowie das Geschäft der Förderbanken nicht durch eine „leverage ratio“ – gleich welchen Umfangs – zu begrenzen. Zudem wird gefordert, dass „Basel III“, im Gegensatz zum Vorgänger, diesmal von allen Staaten umgesetzt wird.

Während die Unternehmen also schon die möglichen Folgen der neuen Regeln kommentieren und die Banken bereits intensiv daran arbeiten, das neue System zu implementieren, ist Basel III in seiner

gesamten Regelungsbreite bisher noch nicht einmal komplett ausformuliert. Die Empfehlungen aus Basel wurden auf europäischer Ebene in unterschiedliche Richtlinien des Finanzsektors integriert. Leitli-

nien der europäischen Bankenaufsicht helfen nun bei der Umsetzung in nationales Recht. In Deutschland ist das die Aufgabe des Bundesfinanzministeriums sowie der BaFin. Diese konkretisieren Basel III in Gesetzen, Verordnungen und Rundschreiben, anhand derer die Banken ihre internen Prozesse neu auszurichten haben. Planmäßig in Kraft treten soll Basel III ab 2013. Die Umsetzung des höchst komplexen Verfahrens erfolgt allerdings schrittweise und wird nach heutigem Stand erst im Jahr 2022 vollständig abgeschlossen sein.

Schneller als diese weltweit anzuwendenden Regeln werden allerdings die Eigenkapitalanforderungen greifen, die aktuell in der EU diskutiert werden. Neun Prozent Kernkapitalquote fordert die Politik von hiesigen Banken – umzusetzen ist das bis Mitte 2012.

Fakten

Leitfaden zum Download

Einen praktischen Leitfaden für mittelständische Unternehmen zum Thema „Basel III“ haben der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) und der Bundesverband deutscher Banken herausgegeben. Die kompakte Veröffentlichung kann auf der DIHK-Website kostenlos heruntergeladen werden.

Mehr dazu auf www.dihk.de

„Ich erwarte mehr Wettbewerb um die Firmenkunden“

Unter dem Stichwort „Basel III“ werden Maßnahmen implementiert, die das Finanzsystem sicherer machen sollen. Wir haben Martin Auerbach, Bereichsleiter Unternehmensfinanzierungen, zu den Auswirkungen befragt.

Perspektiven: *Basel III beschäftigt auf absehbare Zeit wohl alle Banken stark. Wie läuft der Implementierungsprozess in der Postbank?*

M. Auerbach: Risiken optimieren, Liquidität besser steuern – das sind Themen, mit denen wir uns ohnehin permanent beschäftigen. Die besonderen Herausforderungen durch Basel III haben wir seit Ende 2010 intensiv im Fokus. Die Implementierung ist ein komplexes Vorhaben, denn es ist die gesamte Risikosteuerung der Bank betroffen. Das strahlt dann z.B. in die Kreditrisikosteuerung ebenso aus wie ins Liquiditätsmanagement oder in die Steuerung von operationellen Risiken. Unsere Steuerungsmechanismen werden sukzessive so umgebaut, dass sie den Anforderungen der Aufsicht entsprechen.

Perspektiven: *Gilt das auch für die Eigenkapitalquote?*

M. Auerbach: Insbesondere in den letzten beiden Jahren haben wir unsere Eigenkapitalquote wesentlich erhöht. Im Moment liegen wir

bei einer Kernkapitalquote von 10 Prozent. Und das ist eine Quote, mit der wir uns sehr wohlfühlen. Als Retail- und Firmenkundenbank ist unser Geschäftsmodell wesentlich risikoärmer als zum Beispiel das einer Investmentbank.

Perspektiven: *Das Geschäftsmodell der Postbank ist hier also ein Vorteil?*

M. Auerbach: Grundsätzlich schon. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob sich unterschiedliche Geschäftsmodelle am Ende wirklich in unterschiedlichen Eigenkapitalanforderungen niederschlagen. Was sich aber im Rahmen unseres Geschäftsmodells positiv bemerkbar macht, sind unsere Kundeneinlagen, die uns die Liquiditätssteuerung erleichtern. Das könnte zukünftig durchaus ein Wettbewerbsvorteil sein.

Perspektiven: *Aus dem Bereich der mittelständischen Unternehmen hört man aktuell allerdings eher Befürchtungen, dass Basel III Nachteile bei der Kreditversorgung mit sich bringt.*

M. Auerbach: Nachteile in der Kreditversorgung können sich auf Einschränkungen bei der Kreditvergabe, aber auch auf höhere Zinsen beziehen. Ich gehe davon aus, dass die Bereitstellung von Krediten für Unternehmen in Deutschland grundsätzlich auch weiterhin gewährleistet ist. Man kann aber natürlich kaum einschätzen, ob alle Marktteilnehmer, die heute zur flächendeckenden Versorgung beitragen, dazu auch morgen noch in der Lage sind. Wir als Postbank waren übrigens eines der wenigen Institute, die auch in der Krise 2008/2009 in der Lage waren, Kredite an unsere Firmenkunden zu geben – in erheblichem Umfang. Auch einen signifikanten Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus sehe ich im Zuge der wieder abflauenden Konjunktur heute nicht. Mittelfristig könnten höhere Inflationsraten natürlich zu steigenden Zinsen führen.

Perspektiven: *Und welche Entwicklung erwarten Sie unter den verschärften Basel-III-Bedingungen?*



Martin Auerbach leitet den Bereich Unternehmensfinanzierungen bei der Postbank.

M. Auerbach: Natürlich führen die höheren Eigenkapitalanforderungen oder die diskutierten Beschränkungen im Geschäftsvolumen tendenziell zur Notwendigkeit, das knappe Gut Eigenkapital effizient einzusetzen. Das Eingehen von Kreditrisiken bedeutet zukünftig einen höheren Eigenkapitalkonsum, der zu höheren Eigenkapitalkosten bei den Banken führen wird. Und das könnte wiederum Einfluss auf die Kreditkosten haben. Andererseits macht die Entwicklung der Bonitäten einiger Staaten oder Banken ein Überdenken der bisherigen Anlagestrategien erforderlich. Und das wiederum könnte zu höherem Wettbewerb um Firmenkunden führen. Da ist das Mittelstandsgeschäft eine hervorragende Alternative – sowohl im Hinblick auf absolute Risiken als auch auf Diversifikationseffekte.

Perspektiven: *Basel III verändert die Prozesse in der Bank. Welche Auswirkungen hat das auf das Kundenrating?*

M. Auerbach: Der Ratingprozess an sich wird sich für unsere Firmenkunden kaum ver-

ändern. Wir haben schon heute ein Modell mit selbst geschätzten Ausfallwahrscheinlichkeiten. In unserem aktuellen Modell haben wir einige bisher aufsichtsrechtlich vorgegebene Parameter durch eigene Schätzungen ersetzt. Zukünftig wollen wir darüber hinaus Sicherheiten in Anrechnung bringen. Dies führt dann dazu, dass der Sicherheitswert exakter als heute in die Preisgestaltung eines Kredits einfließen kann. Sicherheiten werden zukünftig bei der Kreditvergabe und beim Pricing eine noch größere Rolle spielen als bisher.

Perspektiven: *Unternehmerverbände befürchten, dass Banken künftig eher auf kurze Sicht fahren und dadurch Zinsrisiken auf die Unternehmen verlagern könnten.*

M. Auerbach: Ein Institut muss handlungsfähig bleiben. Wenn es bei überwiegend kurzfristiger Refinanzierung über Einlagen oder andere Mittel ausschließlich langfristige Kredite vergibt, wird das über kurz oder lang zu Problemen führen. Kunden werden aber auch

zukünftig ihren mittel- und langfristigen Kreditbedarf decken können. Dabei wird ihre Bonität noch an Bedeutung gewinnen. Es gilt im Grunde das Gleiche wie für Banken: Je höher das Eigenkapital und je nachhaltiger die Liquiditätsversorgung – möglichst verbunden mit einem nachvollziehbaren Geschäftsmodell –, desto größer ist das Vertrauen; und umso leichter wird der Zugang zu Krediten sein.

Perspektiven: *Im Mittelstand verweist man darauf, dass Kredite an Unternehmen in der Vergangenheit sicherer waren als Staatsanleihen. Dennoch sind diese aufsichtsrechtlich von einer Eigenkapitalhinterlegung befreit.*

M. Auerbach: Stimmt. Im Hinblick auf einen möglichst schonenden Eigenkapitaleinsatz bei hohen Erträgen müsste die Bank eigentlich Anleihen europäischer Peripheriestaaten kaufen, da diese kein Eigenkapital binden und hohe Renditen bieten. Angesichts der aktuellen Diskussionen ist dies jedoch keine sinnvolle Alternative; dennoch bleiben Staatsanleihen auch zukünftig ein wichtiges Instrument zur Liquiditätssteuerung.

Perspektiven: *Was sollten Mittelständler beachten, um auch unter Basel III erfolgreich ihre Liquidität zu sichern?*

M. Auerbach: Der offene Informationsaustausch wird wichtiger denn je. Je klarer das Bild über ein Unternehmen bei der Bank ist, desto leichter fällt die Entscheidung über eine Kreditvergabe. Offene, professionelle und regelmäßige Kommunikation ist unverzichtbar – in guten wie in schlechten Zeiten.



Warum hat sich ein Unternehmen für ein bestimmtes Kunstwerk entschieden? Fachkundige Vorträge sind eine Möglichkeit, den Mitarbeitern die Antwort näherzubringen (Foto: leasconcept).

Kunst im Unternehmen – stilvoll mieten und leasen statt kaufen

Den Firmensitz mit Kunstwerken auszustatten, kann der Imagepflege des Unternehmens ebenso dienen wie der Mitarbeitermotivation. Das Beste: Für Grafiken, Gemälde und Skulpturen braucht man keine großen Budgets – sie lassen sich auch mieten oder leasen.

Was haben der Unternehmer Frieder Burda, die Fugger – jene legendäre Augsburger Bankiersfamilie aus dem 16. Jahrhundert – und der römische Diplomat Gaius Cilnius Maecenas gemeinsam? Antwort: Sie alle zählen zu den großen Kunstförderern ihrer Zeit, zu den Mäzenen. Der Begriff geht übrigens auf den feinsinnigen Patrizier Maecenas zurück.

Schon immer haben Unternehmer, Bankiers oder Politiker aus vornehmlich privatem Interesse heraus

Gefallen daran gefunden, sich mit Kunst zu umgeben. Relativ neu hingegen ist, dass Kunst nicht mehr nur privat genossen, sondern als bewusst genutztes „Instrument“ in den Konzernen selbst eingesetzt wird. Zwar wurde bereits in den 1980er Jahren damit begonnen, die Räume der Unternehmen durch Gemälde, Grafiken, Skulpturen und Installationen systematisch aufzuwerten. Doch noch gibt es auf diesem Gebiet erheblichen Nachholbedarf, meint etwa Art-Consultant Eva Müller, die Unter-



Kunst als Begrüßung: Ein Werk von Felix Weinold im Foyer (Foto: Art Matters).



Ideal als Ausstellungsfläche: Konferenzräume, hier ein Werk von E. Krämer, gemietet von einem Unternehmen für Softwareentwicklung (Foto: Art For Rent).

nehmen bei der Auswahl geeigneter Werke berät: „Oft sind Flure die Stiefkinder in Bürogebäuden. Dabei zählen sie zu den am häufigsten genutzten Räumen“, so die auch international renommierte Kunstexpertin.

Um neben den Fluren auch das Foyer, die Konferenzräume, Büros, Kantinen und Außenanlagen mit attraktiven Kunstwerken auszustatten, müssen nicht zwangsläufig welche angekauft werden. Mittlerweile gibt es eine Reihe von Agenturen, über die sich Bilder und Skulpturen mieten oder leasen lassen. Der Vorteil: Budgetschonender können Unternehmen kaum an hochwertige Kunst kommen. Außerdem werden die Werke in regelmäßigen Abständen ausgetauscht, das sorgt für Abwechslung und mehr Aufmerksamkeit. „Durch den Wechsel werden die Werke auch von den Mitarbeitern immer wieder wahrgenommen“, sagt Oscar C. Goosenaerts, Geschäftsführer der in Bad Honnef ansässigen Agentur Little Van Gogh. „So gelingt es, stets neue Reaktionen hervorzurufen. Und das schafft letztlich eine gute Stimmung am Arbeitsplatz.“ Auch wenn die Werke nicht mehr „passen“, etwa ►

Fakten

Artotheken

Große Kunst für kleines Geld – nach dieser Idee wurde 1968 in Berlin die erste Artothek gegründet. Heute gibt es in Deutschland rund 120 vergleichbare Institutionen, hinter denen ein öffentlicher Träger steht – etwa Bibliotheken, Kulturämter oder Museen. Diese Träger verfügen über teilweise imposante Sammlungen hochwertiger Plastiken, Originalgrafiken und Gemälde, die für wenige Euro maximal sechs Monate verliehen werden. So verzeichnet etwa die Artothek des Neuen Berliner Kunstvereins rund 4.000 Werke, darunter Lithografien von Andy Warhol, Ernst Barlach und Pablo Picasso. Mietpreis für Unternehmen: Monatlich 9 Euro pro Kunstwerk. Weitere Informationen bietet der Artothekenverband Deutschland <http://artothek.kulturimnetz.de>

Fakten

Komplette Ausstellungen zum Mieten



Eine weitere Möglichkeit, auch ohne Ankauf gleich mehrere Kunstwerke in das Unternehmen zu holen und dabei trotzdem einen Stilmix zu vermeiden, ist das Anmieten kompletter Ausstellungen eines Künstlers. Mittlerweile bieten einige Agenturen diesen Service an, wobei sie gleichzeitig Auswahl der Exponate, Transport, Installation und den Abbau übernehmen. Ob es sich um einen Reigen regelmäßig wechselnder Ausstellungen handelt oder um ein einmaliges Event, kann das Unternehmen dabei selbst entscheiden. Das Bild links zeigt das Beispiel einer solchen Ausstellung: Im Jahr 2011 sind in der Postbank Zentrale in Bonn u.a. Plastiken und Bilder des Architekten, Malers und Bildhauers Rudolf Hürth zu sehen.

beim Umbau des Firmensitzes, kann die Ausschmückung sinnvoll sein. Nicht zuletzt aber dient das Miet- oder Leasingmodell auch der Förderung von Künstlern, denen sich dadurch weitere „Vertriebswege“ eröffnen.

Mietkunst: Auch steuerlich interessant

„Ab fünf Werken aufwärts wird es für Unternehmen interessant, Kunstwerke zu mieten“, erklärt

Ralph Bielenberg, Geschäftsführer der Agentur Arternity in Nürnberg. Meist werden dabei Laufzeiten zwischen 12 und 36 Monaten abgeschlossen, wobei die meisten Agenturen auch kürzere Mietzeiträume akzeptieren.

Die Mietzahlungen selbst binden keine Liquidität, da sie als gewinnmindernde Betriebskosten steuerlich anrechenbar sind. Allerdings sollte die Miete nicht zu hoch ausfallen, da die Finanzämter ansonsten einen Ratenkauf vermuten könnten –



Kommunikativ: Besprechungsecke mit Gemälde (Foto: Art Matters).



Auch nüchterne Treppenhäuser gewinnen durch Kunst (Foto: Arternity).

und der lässt sich nur bedingt von der Steuer absetzen. Üblich ist eine Jahresmiete von rund 10 Prozent des Schätzpreises, wenn die Werke mindestens 12 Monate angemietet werden. Am Ende der Laufzeit besteht meist eine Kaufoption. „Nicht selten wird diese Option auch angenommen“, sagt Thomas Koch von der Agentur Art For Rent.

Kunstleasing: Fast grenzenlose Auswahl

Eine zweite Möglichkeit, an Kunst zu kommen, ist das Kunstleasing. Sinnvoll ist dies, wenn nach Ablauf des Leasingzeitraums die Kaufabsicht des Werkes für den dann noch ausstehenden Restwert im Vordergrund steht. Steuerlich hat das Leasing aber seine Tücken: Leasinggebühren dürfen nur dann als Betriebskosten deklariert werden, wenn die Werke – laut Steuerrecht – von „nicht anerkannten Künstlern“ stammen. In diese Kategorie fallen alle Werke, deren Kaufpreis 5.000 Euro nicht übersteigt (siehe auch Interview rechts). Allerdings behalten sich die Finanzämter im Einzelfall eine Prüfung im Sinne des sogenannten Affektionsinteresses vor.

Während es sich bei Mietkunst meist um Werke zeitgenössischer Künstler handelt, mit denen die Agenturen in der Regel auch zusammenarbeiten, kann man prinzipiell alle Werke leasen, die in (internationalen) Auktionen oder Galerien angeboten werden. Das Prozedere beschreibt Daniel van Wyk, Kunstexperte von Leasconcept, so: „Haben die Unternehmen den Wunsch nach einem bestimm- ▶



Unternehmen als Aussteller, etwa von Werken von Petra Dutiné (Foto: Freiraum).

Interview

„In schwierigen Zeiten muss Kunst sachlich sein.“



Thomas Koch,
Kunstberater bei Art For Rent
in Braunschweig

Perspektiven: *Ist die Nachfrage nach Kunstleasing und Mietkunst steigend?*

Thomas Koch: Ja, durchaus. Wir beobachten einen absolut gegenläufigen Trend zu der allgemeinen wirtschaftlichen Stimmung.

Perspektiven: *Was sind die Gründe?*

Thomas Koch: Ich vermute, dass sich die Menschen gerade in Zeiten, in denen Schlagzeilen über Schulden und Eurokrise alltäglich sind, mit etwas Schönerem umgeben möchten.

Perspektiven: *Können Sie dabei bestimmte Kunst-Vorlieben beobachten?*

Thomas Koch: Der Trend geht zur Fotokunst, gerade im Mietsektor. Denn die Kunden möchten zunehmend eine durchgängige Bildstrecke oder ein Thema platzieren. In der Malerei geht der Trend hin zu gegenständlichen Motiven. Ich beurteile das so: Sind die Zeiten wirtschaftlich schwieriger, muss die Kunst sachlich sein, während sie in leichteren Zeiten abstrakter und auch fantasievoll sein darf.

Perspektiven: *Was halten Sie von der fiskalischen Unterscheidung in anerkannte und nicht anerkannte Kunst?*

Thomas Koch: Ich kann den Fiskus verstehen, dass er dagegen ist, wenn Unternehmer ihre Steuerlast dadurch reduzieren, dass sie auf Kosten des Unternehmens jedes Jahr einen Picasso kaufen. Außerdem bekommt man für 5.000 Euro durchaus anerkannte Kunst – etwa Grafiken von Beuys oder Picasso. Es muss ja nicht immer das Gemälde sein.

Interview



„Kunst kann auf das Unternehmen aufmerksam machen.“

Dr. Stefan Shaw, Geschäftsführer der Münchener Agentur art matters; Lehraufträge an der Universität Marburg, an der Pädagogischen Hochschule Ludwigsburg sowie am Institut für Kultur- und Medienmanagement in Hamburg.

Perspektiven: *Was haben Unternehmen davon, sich Kunst in das Haus zu holen?*

Dr. Shaw: Das hängt davon ab, welches Ziel verfolgt wird. Werden nur ein paar gefällige Bilder in den Konferenzraum gehängt, ist das Ergebnis, dass der Raum ein wenig schöner ist – mehr nicht. Dagegen ist nichts einzuwenden. Doch nur, weil irgendwo Kunst hängt, sollte man nicht denken, dass automatisch alle Mitarbeiter schneller, besser und kreativer arbeiten. Anders sieht es aus, wenn sich konzeptionelle Gedanken gemacht werden, warum eine spezifische Kunstaussage zu diesem spezifischen Unternehmen passt. Wird dies den Mitarbeitern kommuniziert, kann eine interessante Auseinandersetzung darüber entstehen, wofür die Kunst und damit das Unternehmen denn überhaupt stehen.

Perspektiven: *Wie sieht eine Beratung aus?*

Dr. Shaw: Wenn es nur darum geht, die Wirkung eines Raums zu steigern, fotografieren wir die Räumlichkeiten und schlagen dann eine Kunst vor, die gut mit den Räumen harmoniert. Anders sieht es aus, wenn ein Unternehmen mittels der Architektur des Firmengebäudes und der darin präsentierten Kunst eine Aussage über die eigene Identität treffen möchte. Dann stellen wir Künstler vor, die in der Lage sind, direkt auf den Raum als auch die dort bearbeiteten Inhalte zu reagieren.

Perspektiven: *Werden dafür Künstler speziell beauftragt, Arbeiten anzufertigen?*

Dr. Shaw: Im Idealfall ja. Unsere Aufgabe ist es, den dafür besten Künstler zu finden. Deshalb veranstalten wir einen Wettbewerb. Dabei haben Sie fast immer folgenden Effekt: Ein bis zwei Ideen funktionieren weniger, weil sie nicht originell genug sind. Drei Vorschläge finden die Kunden überzeugend, weil sie in die Richtung gehen, die sie sich vorgestellt haben. Und dann sind meist ein oder zwei Ideen dabei, die in gewisser Weise das Briefing unterlaufen, aber gerade eine Lösung präsentieren, die nicht selten alle Entscheider so begeistert, dass diese „positiven Themaverfeher“ den Zuschlag erhalten.

Perspektiven: *Wie aber finden Unternehmen eine gute Kunstberatung?*

Dr. Shaw: Wenn die Referenzen der Berater das Unternehmen ansprechen, dann haben sie die richtigen!

Perspektiven: *Ist moderne Kunst für ein bodenständiges, mittelständiges Industrieunternehmen nicht oft viel zu abgehoben?*

Dr. Shaw: Absolut nicht. Es gibt gerade im Mittelstand eine ganze Reihe von „hidden champions“, von denen nicht einmal die Menschen am Unternehmenssitz wissen, wie groß die eigentlich sind und was die alles können. Das kann für solche Unternehmen schwierig werden, wenn es etwa um die Gewinnung guter und neuer Mitarbeiter geht. Diese Unternehmen können sich aber über intelligente Kunst differenzieren. Eine entsprechende Installation beispielsweise kann nicht nur Interesse für und an dem Unternehmen wecken, sondern auch dazu führen, dass die Mitarbeiter stolz auf die Leistungsfähigkeit ihres Unternehmens sind und auf die Kunst, die es sich leistet. Dann nutzt man zusätzlich die Mittel der Unternehmenskommunikation, erwähnt das Kunstengagement im Jahresbericht, bringt es auf die Website und schon werden eine Menge Menschen auf eine sehr intelligente, unaufdringliche Art auf das Unternehmen aufmerksam gemacht.

Perspektiven: *Ist es sinnvoll, die Mitarbeiter in die Entscheidung mit einzubeziehen, welche Kunstwerke angeschafft werden sollen?*

Dr. Shaw: Das kommt darauf an. Bei der Endauswahl zwischen drei und fünf wirklich guten Entwürfen kann es sinnvoll sein, ein Mitarbeitervotum mit einzuholen. Bei der Vorauswahl, welche Künstler überhaupt in Frage kommen, auf gar keinen Fall. Hier gibt es viele Erfahrungen und die Ergebnisse sind immer bestürzend, weil eine Einigung nur auf dem niedrigsten Nenner stattfinden kann und das ist dann im Zweifelsfall eine belanglose Naturfotografie. Dann kann man sich eigentlich den Aufwand, auch den einer Agenturbeauftragung, gleich sparen.



Trend Fotokunst: Stammen die Bilder in verschiedenen Räumen eines Unternehmens von einem Fotografen, hier ein Beispiel von Steve Kuner, wird die Wirkung der Werke durch die einheitliche Bildsprache unterstrichen (Foto: Freiraum).

ten Objekt, finanzieren wir den Erwerb.“ Das kann dann auch sehr hochpreisige und spektakuläre Kunst sein – so hat Leasconcept beispielsweise für ein Unternehmen den Ankauf eines Werkes von Andy Warhol im Wert von einer Million Euro realisiert oder auch den Erwerb einer vier Meter hohen Stahlskulptur des Kölner Künstlers Stephan Siebers.

Und dann gibt es Institutionen, die ihre Kunstwerke weder mieten noch leasen müssen. Zum Beispiel gilt das fürs Bundeskanzleramt. Dort werden die Werke entweder gekauft oder – noch günstiger für die Staatskasse – als Dauerleihgaben von renommierten Sammlungen oder den Staatlichen Museen zu Berlin kostenfrei zur Verfügung gestellt. Die Namen

Fakten

Miet- und Leasing-Agenturen im Internet

www.freiraumagentur.de

Die angebotenen Produkte umfassen auch Akustikwände, Raumteiler, Designtapeten und Leuchtkästen.

www.arternity.com

Eine der größten Miet- und Leasingkunst-Agenturen in Deutschland.

www.littlevangogh.de

Ebenfalls im Programm: Komplette Ausstellungen zum Mieten.

www.artforrent.de

Das Spektrum reicht von der Kunstvermietung bis zur Erarbeitung von Farbkonzepten für Räume.

www.artgoespublic.de

Auch diese Agentur bietet Unternehmen komplette Ausstellungslösungen an.

www.leasconcept.de

Keine eigenen Kontakte zu Künstlern, dafür spezialisiert auf das Verleasen jeglicher auf (internationalen) Auktionen, Ausstellungseröffnungen und Kunstmessen angebotenen Werke.

www.bilderpool.org

Die Plattform führt alle wichtigen Kontaktdaten zu mehr als 60 Künstlern und Künstlergruppen auf, die Werke vermieten.

der Künstler und die Qualität ihrer Werke korrespondieren perfekt mit den repräsentativen Aufgaben, die solche Werke im politischen Umfeld übernehmen. Ob Pablo Picasso, Gerhard Richter oder A.R. Penck – hier werden die Weltstars der Kunstszene präsentiert. ■

Konjunktur 2012 – im Zeichen der Verschuldungskrise

Die sich verschärfende Verschuldungskrise im Euroraum hinterlässt erkennbare Bremspuren. Die Unternehmen halten sich mit Investitionen zurück und die Verunsicherung bei den Verbrauchern dämpft den privaten Konsum. Unter diesen Vorzeichen ist im kommenden Jahr nur mit einem geringen Wachstumsplus zu rechnen.

Der bislang sehr kräftige Konjunkturaufschwung in Deutschland hat sich zuletzt deutlich abgeflacht. Nachdem die Industrieaufträge bis zur Jahresmitte noch stark zugelegt hatten, kam es in den vergangenen Monaten zu einem merklichen Einbruch der Nachfrage aus dem In- und Ausland. Dass dieser Rückgang noch nicht zu einer geringeren Produktion geführt hat, dürfte einem dicken Auftragspolster aus den Anstiegen der vorangegangenen Monate zu verdanken sein.

Für die gesamte Wirtschaftsleistung in Deutschland wird es in diesem Jahr daher noch einmal für ein erfreuliches Plus von real 3 Prozent reichen. Die jüngste Entwicklung der Stimmungsindikatoren lässt aber keinen Zweifel aufkommen: Die Zeichen stehen auf Konjunkturabschwung. Ob eine Rezession vermieden werden kann, ist noch nicht sicher. Ein ähnlich starker Absturz der gesamtwirt-

schaftlichen Wertschöpfung wie zur Jahreswende 2008/09 ist aber unwahrscheinlich. Zu groß ist nach wie vor der Nachholbedarf in vielen Bereichen der inländischen Wirtschaft, unter anderem beim Bau und dem privaten Konsum. Und auch wichtige Exportmärkte der deutschen Unternehmen in Asien senden weiterhin wichtige Wachstumsimpulse, wenngleich auch in vielen großen Schwellenländern die Wachstumsdynamik merklich nachgelassen hat. Gegen eine scharfe Rezession spricht auch die sehr expansive Geldpolitik, die durch zahlreiche Sondermaßnahmen zur Verhinderung einer Liquiditätsklemme im Finanzsektor flankiert wird.

In der realen Wirtschaft sind in steigendem Maße Bremspuren durch die sich verschärfende Verschuldungskrise im Euroraum erkennbar. Die immer noch ungelösten Probleme in vielen hochverschuldeten Mitgliedstaaten der EWU sor-

gen für Verunsicherung bei Verbrauchern und Unternehmen. Angesichts der guten Beschäftigungslage und wachsender Einkommen müsste der private Konsum in Deutschland eigentlich stärkeren Zuwächse verzeichnen. Und auch die Unternehmen halten sich mit Investitionen zurück, da sich die wirtschaftliche Situation in vielen europäischen Nachbarstaaten wegen der notwendigen Konsolidierungsmaßnahmen in den öffentlichen Haushalten merklich eingetrübt hat.

Eine schnelle Entschärfung der Schuldenkrise wird es nicht geben, wie die jüngsten politischen Turbulenzen in Griechenland gezeigt haben. Die harten Sparauflagen stellen die politischen Akteure angesichts immer wiederkehrender Massenproteste in der Bevölkerung vor eine große Herausforderung. Für Griechenland wäre eine Nichterfüllung der Auflagen eine Katastrophe, da die Hilfszahlungen in letzter Konsequenz gestoppt

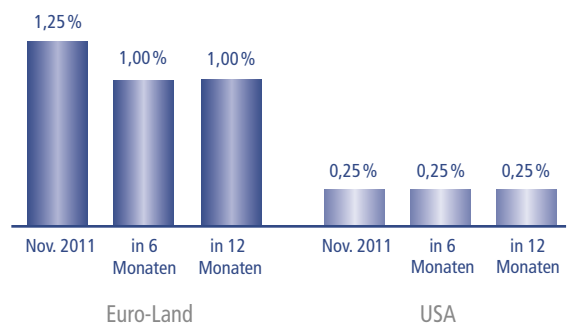


Dr. Marco Bargel leitet als Chefvolkswirt die Research-Abteilung der Postbank. Zusammen mit seinem 6-köpfigen Expertenteam erstellt Dr. Bargel Analysen und Prognosen rund um die Finanzmärkte.

PB Research Prognose Das Barometer von

Leitzinsen

Umkehr: Die Leitzinsen in der Euro-Zone dürften wieder leicht sinken.





werden müssten. Drastische Einkommenseinbußen, Massenarbeitslosigkeit und ein Zusammenbruch des Bankensektors in Griechenland wären die Folge. Letztendlich wären dann der Austritt aus der Währungsunion und die Wiedereinführung einer eigenen Währung aus griechischer Sicht der einzige Weg, die realen Auswirkungen fehlender Hilfgelder zumindest kurzfristig ein klein wenig abzumildern.

Griechenland ist aber bei weitem nicht die einzige Baustelle, die es in der Eurozone zu bewältigen gilt. Auch andere Mitgliedstaaten, insbesondere Italien, haben nach wie vor mit einer sehr hohen Verschuldung zu kämpfen. Sollten entstehende Zweifel an dem politischen Willen zur Haushaltskonsolidierung aufkeimen, könnten auch diese Staaten an den Märkten sehr schnell weiter unter Druck geraten und wären zur Finanzierung ihrer Staatsverschuldung auf die Hilfe anderer

Die Schuldenkrise sorgt in Griechenland für politische Turbulenzen und dürfte die Finanzmärkte noch länger beschäftigen. Darunter leidet das Wirtschaftswachstum in der gesamten Euro-Zone.

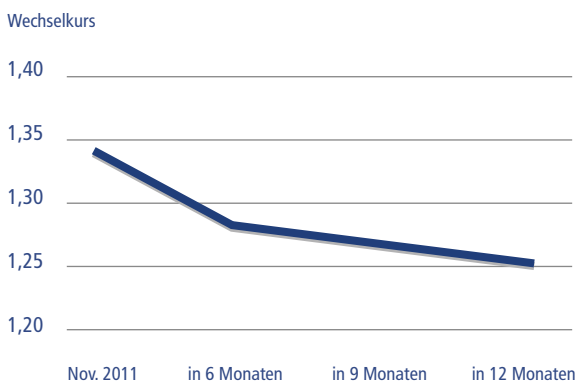
Staaten angewiesen. Selbst ein gehebter Rettungsfonds, wie er von den EWU-Mitgliedstaaten Ende Oktober beschlossen worden ist, käme dann sehr schnell an seine Grenzen. Da eine weitere Aufstockung des Fonds aus politischen Gründen eher unwahrscheinlich ist, würde in einem solchen Fall der Ruf nach der Notenbank wieder lauter werden. Letztendlich wäre nur die Europäische Zentralbank in der Lage, das zur Finanzierung der Staatsverschuldung benötigte Geldvolumen bereitzustellen. Das bliebe aber nicht ohne Folgen für die Geldwertstabilität. Moderate Inflationsraten,

wie in den letzten Jahren, könnten dann der Vergangenheit angehören. Dass der Euro in einem solchen Umfeld gegenüber anderen großen Währungen nicht stärker unter Druck gerät, liegt an den ähnlich gelagerten Problemen in anderen Staaten. Auch die USA und Großbritannien haben mit einem massiven Haushaltsdefizit zu kämpfen und lassen bisher keine glaubhaften Bemühungen zur Konsolidierung ihrer Staatshaushalte erkennen. Wir rechnen auf Jahressicht aber trotzdem mit einer leichten Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar oder dem britischen Pfund. ■

Dr. Bargel zu den wichtigsten Wirtschaftsindikatoren.

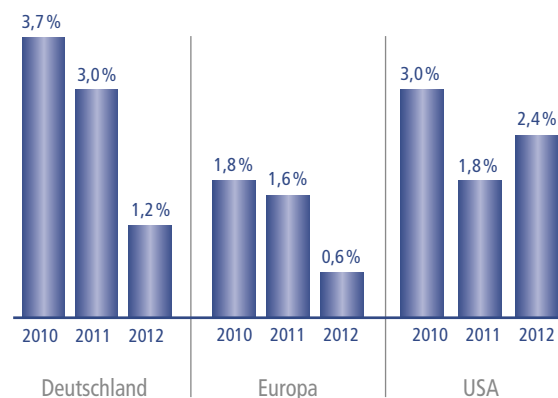
Euro/US-Dollar

Abwärts: Der Euro sollte gegenüber dem US-Dollar abwerten.

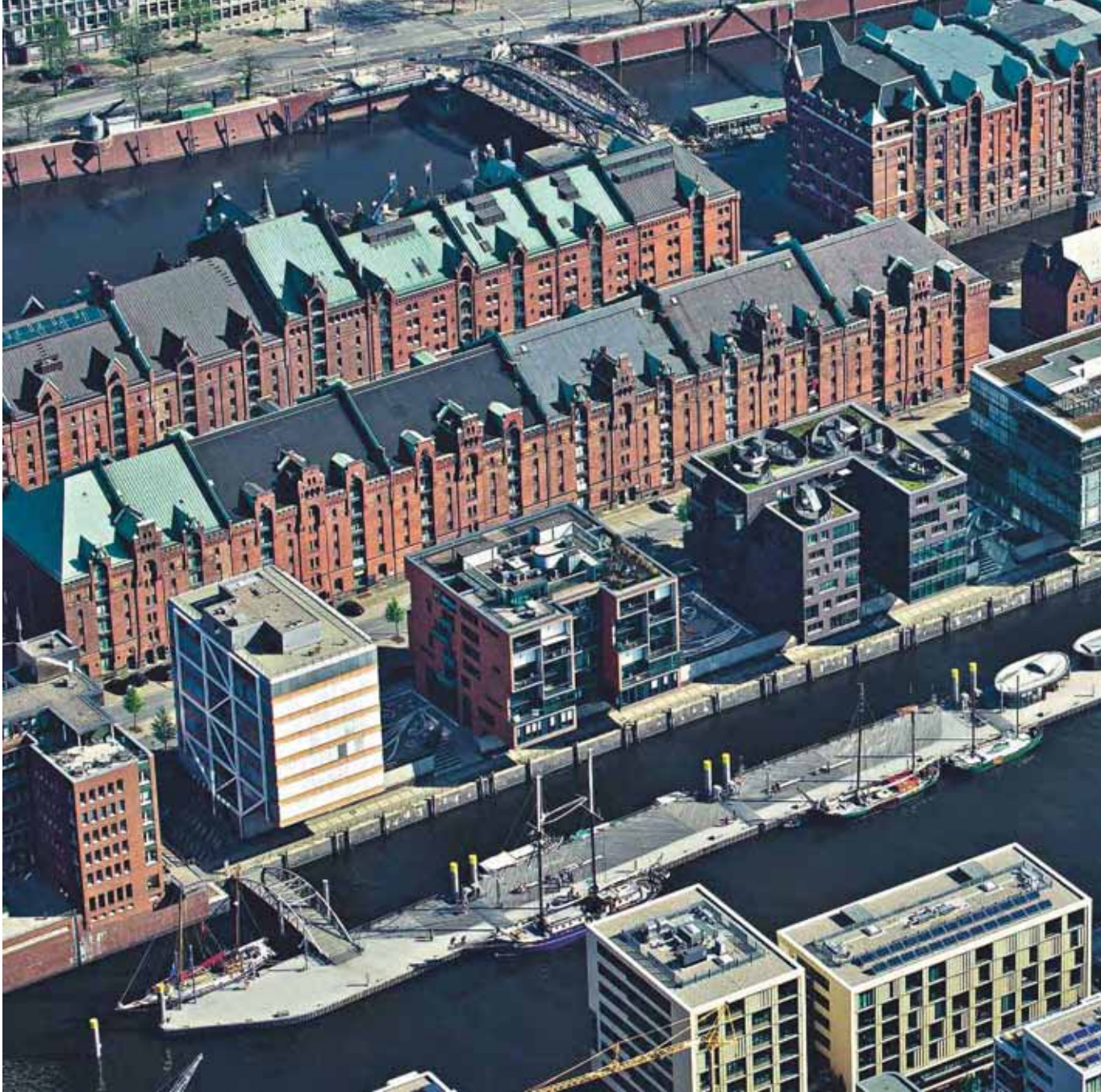


Wirtschaftswachstum

Einbruch: Die Zeichen deuten auf einen Konjunkturabschwung hin.



Quelle: Postbank Research; Stand: November 2011



Nah am Wasser gebaut

Vor gar nicht langer Zeit standen auf der Elbinsel nur Schuppen und Ladekräne – heute kann man hier nachhaltig wohnen und arbeiten. Hamburgs HafenCity ist das größte innerstädtische Bauprojekt Europas. Noch ist längst nicht alles fertig, aber was da ist, kann sich sehen lassen – zum Beispiel in einem neuen Bildband.

Ob Stadt, Landschaft oder Fluss: Michael Zapf ist ein Mann mit Überblick. Der Hamburger Fotograf geht regelmäßig in die Luft, denn von oben, sagt er, ergeben sich „wunderbare grafische Muster und zauberhafte Licht-Effekte“. Seine besondere

Perspektive verdeutlicht aber auch Einzelheiten und Entwicklungen, die man vom Boden aus oft gar nicht registriert. So zeugt Zapfs neues Buch in atemberaubenden Bildern vom Wachsen und Werden der HafenCity und so von oben betrachtet, wird sehr schön deutlich: Der

neue Stadtteil wird alles zu bieten haben, was das moderne urbane Leben verlangt: elegante Büros, schicke Läden, gemütliche Cafés, hochwertige Restaurants, schöne Plätze, zehn Kilometer Kai promenade, eine Universität, exzellente Hotels, Kunst, Events und Kultur und der dichte



Begegnung von Alt und Neu:
Die schwimmende Pontonanlage zwischen
Speicherstadt und HafenCity bietet histori-
schen Schiffen Liegeplätze.

Anschluss ans „alte“ Hamburg ist auch garantiert: Ab Herbst 2012 soll die neue U-Bahn-Linie 4 im Zehnminutentakt City und HafenCity verbinden.

Es ist das größte U-Bahn-Bauprojekt Deutschlands, passend zum größten europäischen Städtebauprojekt. Auf der Elbinsel im Herzen Hamburgs, genau dort, wo früher mit Kaffee, Gewürzen und Teppichen gehandelt wurde und noch vor ein paar Jahren jeder, der durch den Freihafen wollte, seinen Pass vorzeigen musste, wächst seit 2003 von Westen nach Osten und von Norden nach Süden ein

Viertel für rund 50.000 Menschen. Unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten am Wasser“ entstehen hier, am Rande der alten Speicherstadt und auf insgesamt 157 Hektar, zehn ganz unterschiedliche Quartiere, die durch neun Brücken mit dem „Festland“ verbunden sind. Nur die besten Architekten dürfen hier zeigen, was sie können: Hadi Teherani, Peter Schweger, Jan Störmer, Spengler und Wiescholek, Richard Meier, Jacques Herzog und Pierre de Meuron. Designer-Legende Philip Starck ist ebenfalls im Boot; er hat gemeinsam mit dem

jungen Hamburger Büro SEHW ein Apartmenthaus entwickelt. Was die kreativsten Köpfe unter den Stadtgestaltern da bislang hingestellt haben, kann sich auch aus bodennaher Perspektive sehen lassen und braucht international keine Vergleiche zu scheuen.

Um die konzeptuellen und architektonischen Qualitätsstandards zu sichern, werden Grundstücke für Wohngebäude stets ausgeschrieben; die Vergabe erfolgt in Wettbewerben zwischen den Investoren. Zunächst muss dann die Kommission für Bodenordnung zustimmen, ►

anschließend erhält der jeweilige potenzielle Bauherr das Grundstück zunächst als Anhandgabe, also zur exklusiven Beplanung mit Vorkaufsrecht. In dieser sogenannten Optionsperiode müssen

Investoren neben anderen Verpflichtungen in enger Abstimmung mit der Stadt einen Architektenwettbewerb durchführen.

Es gibt noch viel zu tun, denn mit der HafenCity wird Hamburgs Innenstadt um exklusive 40 Prozent erweitert. Bis zum Jahr 2025 soll es hier 5.800 Wohnungen und mehr als 45.000 Arbeitsplätze geben. Der

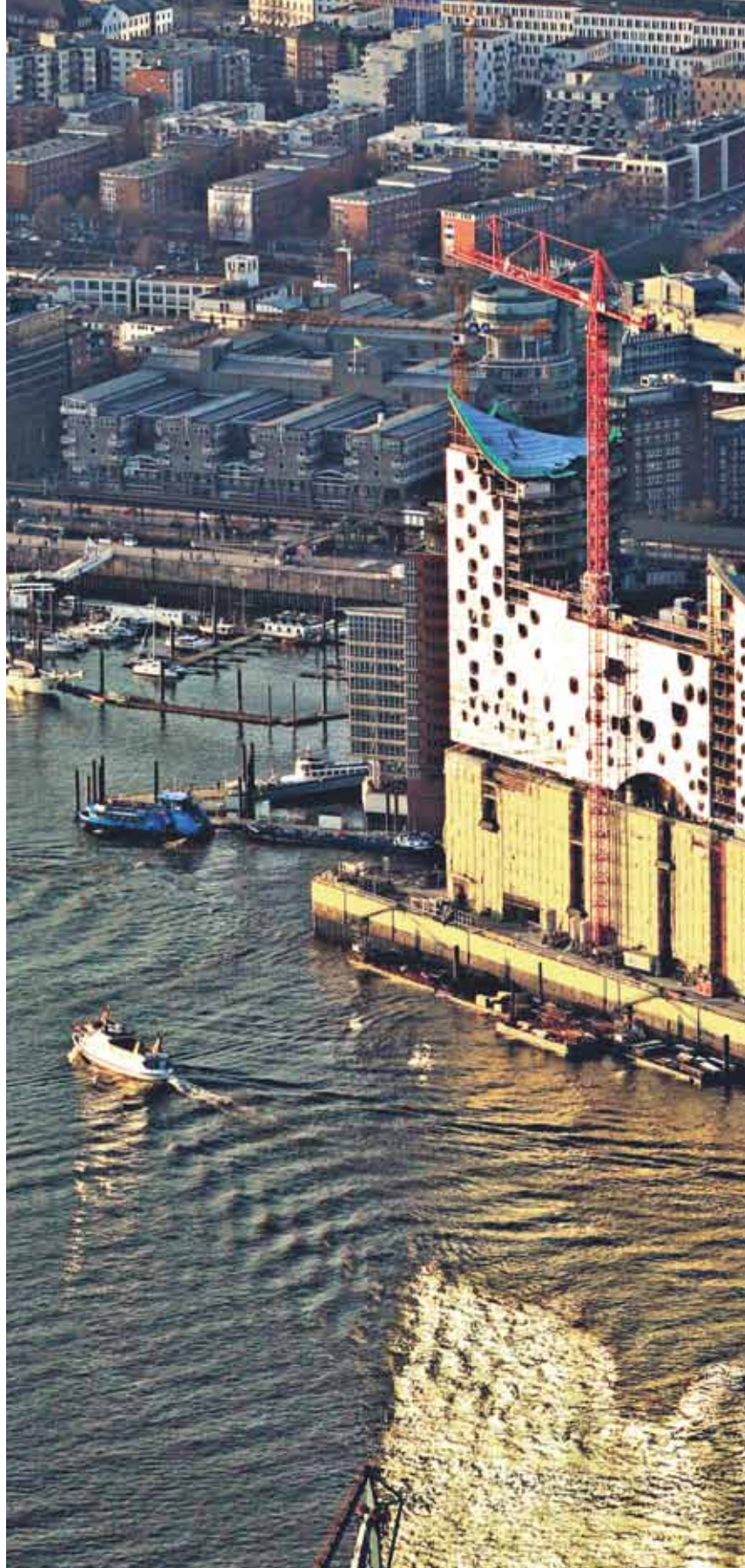
zeit sind 47 Projekte fertiggestellt, 37 befinden sich in Bau oder Planung.

Schon jetzt ist der neue Stadtteil, den Michael Zapf von Anfang an im Visier seiner Kamera hatte, ein ganz selbstverständlich belebter Ort – und ein spannender Treffpunkt für Touristen wie für Hanseaten. Die ersten Bewohner haben sich längst eingelebt, und die weitläufigen Büroetagen sind begehrte Geschäftsadressen – Traumblick inklusive. Am temporären Cruise Center legen in den Sommermonaten fast täglich Kreuzfahrtschiffe an, oft kommen mehrere gleichzeitig, und alle kommen gerne wieder. Die „Queen Mary II“ beispielsweise schaut gefühlt jede zweite Woche vorbei.

Das Gelände der ehemaligen Insel Grasbrook, auf dem heute die HafenCity gebaut wird, lag ursprünglich vor den Toren Hamburgs; die Stadtmauer wurde

erst Anfang des 19. Jahrhunderts niedergelegt, denn die sumpfigen Wiesen des Grasbrooks boten sich für eine dringend notwendige Hafenerweiterung geradezu an. Ab 1886 wurden dann auch

die Wohnviertel Kehrvieler und Wandrahm geräumt und abgerissen, rund zwanzigtausend Menschen mussten umsiedeln. Binnen der nächsten Jahre entstand hier der bis dato größte zusammenhän-



Fakten

HafenCity in Zahlen

Gesamtfläche: 157 Hektar

Landfläche: 126 Hektar

Bruttogeschossfläche Neubaubau: ca. 2,32 Mio. Quadratmeter

Neue Wasseranlagen mit Promenaden und Plätzen: 10,5 km

Öffentliche Parkanlagen, Plätze und Promenaden: ca. 26 Hektar

Investitionsvolumen: Private Investitionen: ca. 8 Milliarden Euro, öffentliche Investitionen: 2,4 Milliarden Euro



Seit 2007 wird die Elbphilharmonie gebaut, mit der Fertigstellung rechnet man (nach jetzigem Stand der Dinge) 2015.

Hafenbetrieb überflüssig. Erste Pläne für eine Bebauung der Elbinsel gab es Anfang der 1990er Jahre. 1997 präsentierte der Senat dann das visionäre Projekt HafenCity: Die denkmalgeschützte Speicherstadt sollte aus dem Freihafengelände herausgelöst und in weiten Teilen als Museums- oder Büroflächen genutzt werden. Die Areale um Sandtorhafen, Grasbrook- und Baakenhafen bis an die Norderelbbrücken hingegen würden zu einem völlig neuen Stadtteil mit Wohn- und Arbeitsquartieren ausgebaut.

Heute ist der gewollte „Bruch“ zwischen den historischen Speichern und der modernen, nachdrücklich individuellen Großstadtarchitektur am besten aus der Luft zu erkennen. Michael Zapfs Aufnahmen zeigen einen extrem reizvollen Kontrast: Auf der

einen Seite der „romantische“, von schmalen Fleeten durchzogene Speicherhauskomplex mit seinen meterdicken Mauern, märchenhaften Erkern, Türmen und engen Gassen. Und gleich nebenan die lichte, freie Fläche der HafenCity, deren Planer Wert legen auf eine „feinkörnige Nutzungsmischung“ mit „kompakten und

kurzen Wegen und einer dichten und trotzdem offenen Stadtstruktur“. Als besonderes Highlight ist die Elbphilharmonie auf der Spitze des Kaiserkais gedacht. Bislang sorgt das extravagante Konzerthaus durch explodierende Kosten und chronische Bauverzögerungen zwar ▶

Fakten

Elbphilharmonie

Auf dem bestehenden Backstein-Baukörper des Kaispeichers A wird ein gläserner Aufbau mit geschwungener Dachform errichtet. Dafür wurde der Speicher komplett entkernt, lediglich die Grundmauern blieben erhalten. Die Fassade des Aufbaus setzt sich aus insgesamt 1.096 einzelnen Glaselementen zusammen, von denen viele unterschiedlich gewölbt und gebogen sind.

gende Lagerhauskomplex der Welt. 1888 schloss Hamburg sich dem deutschen Zollgebiet an. Die burgartige Speicherstadt mit ihren typischen Backsteingebäuden wurde Teil des Freihafens, in dem

Waren vor dem Weiterverkauf zollfrei gelagert und verarbeitet werden durften.

Mit dem Aufkommen der Containerschiffe in den 1960er Jahren wurden die alten Speicher und Becken für den

Attraktive Freiflächen gehören zum Konzept: Im Mittelpunkt der Marco-Polo-Terrassen am Ende des Grasbrookhafens steht die Firmenzentrale des Logistikkonzerns Kühne + Nagel mit dem typischen Anker-Emblem.



eher für Ärger als für Bewunderung. Das dürfte sich aber ändern, davon ist nicht nur HafenCity-Chronist Michael Zapf überzeugt, wenn die markante Glasfassade endlich vollendet in der Sonne funkelt – als mondäne und strahlende Gali- onfigur der Hafenstadt Hamburg.

Ein Stadtteil auf Sockeln

Um den besonderen Charme der HafenCity – die unmittelbare Nähe zum Wasser – zu erhalten, verzichteten die Planer auf Deiche. Stattdessen wurde das Areal angehoben: Sämtliche Gebäude und fast alle Straßen stehen auf bis zu 8,3 Meter hohen Sockeln, sogenannten Warften. „Die HafenCity soll, unter Wahrung der hafentypischen Strukturen von Land- und Wasserflächen, ein Gebiet von innerstädtischem Charakter werden“, erläutert Jürgen Bruns-Berentelg, Geschäftsführer der HafenCity Hamburg GmbH. Dass das neue Stück Elbmetropole, obwohl unverkennbar ein zusammenhängendes städtebauliches Ensemble, keine formale Einheit werden würde, war von

Anfang an klar: Flote, Hafenbecken oder der Fluss selbst bilden „natürliche“ Grenzen zwischen den einzelnen Quartieren; attraktive öffentliche Freiflächen schaffen

banten“ werden, also zur nur zu Kern-Arbeitszeiten bevölkerten Bürovorstadt oder zum tagsüber von allen Pendler verlassenem Wohnviertel.

Fakten

Kreuzfahrt

Seit 2004 werden am Cruise Center in der HafenCity Gäste in Empfang genommen. Die Wände des 1.200 Quadratmeter großen Terminals 1 bestehen aus aufeinandergesetzten Übersee-Containern. In seiner jetzigen Form ist das Cruise Center eine Übergangslösung. 2012 soll es durch einen Neubau im Überseequartier mit Hotel und Kreuzfahrterminal ersetzt werden.

sanfte Übergänge. Die Mischung verschiedener Nutzungen und Architekturen ist wichtiges Planungsprinzip – auf keinen Fall sollte das junge Viertel zum „Tra-

Der Stand der Dinge

Diese systematische Aufteilung des Stadtteils in zehn Quartiere hat auch den Vorteil, dass die HafenCity nach und nach in Betrieb genommen werden kann. Mit Sandtorkai / Dalmannkai wurde im Nordwesten bereits das erste Quartier so gut wie vollendet – allein die Elbphilharmonie befindet sich hier noch im Bau. Und seit Anfang 2011 ist auch das Nachbarviertel Am Sandtorpark / Grasbrook praktisch komplett; hier fehlt nur noch ein Wohnhaus, das erst gebaut werden kann, wenn die U-Bahn fertig ist. Größter Büronutzer der HafenCity ist seit Frühjahr 2010 der Germanische Lloyd: Mit rund 1.600 Angestellten hat sich das Unternehmen in seiner neuen Zentrale im Quartier Brooktorkai/Ericus niedergelassen. Im Sommer hat hier auch der Spiegel-Verlag seine spektakuläre neue Adresse bezo-



gen: Ericusspitze 1. Das Überseequartier mit einer Fläche von 7,9 Hektar das Zentrum der HafenCity, zeigt ebenfalls Gesicht: Im Nordteil sind die ersten Wohnungen bezogen, und entlang des Boulevards haben diverse Geschäfte und

Dienstleister eröffnet. Und im Elbtoquartier sitzt seit Ende 2010 die neue HafenCity Universität (HCU). Nicht nur von oben betrachtet wird klar: Die neue Stadt am Wasser hat rasant Fahrt aufgenommen. Michael Zapf bleibt weiter dran! ■

Das Cruise Center am Chicagokai – hier liegt gerade die „Mein Schiff 2“ der TUI.

Interview



„Mich fasziniert, wie aufgeräumt und grafisch die Welt von oben aussieht.“

Michael Zapf (46) ist gebürtiger Hamburger. Seit 1983 arbeitet er als selbstständiger Fotojournalist für Tageszeitungen, Agenturen und Pressestellen. Aus seiner besonderen Leidenschaft, dem Blick von oben – am liebsten aufs Wasser, sind bereits mehrere Bücher hervorgegangen. Seine Luftbildreisen führten ihn unter anderem über Sylt, die Nordfriesischen Inseln und, natürlich, immer wieder über seine Heimatstadt Hamburg.

Perspektiven: *Seit wann fotografieren Sie schon aus der Luft?*

M. Zapf: Seit ich vor zehn Jahren das Glück hatte, von einem Ballonfahrer mitgenommen zu werden. Mich fasziniert, wie aufgeräumt und grafisch die Welt aussieht, wenn man sie von oben betrachtet. Und wie dann alles sofort zu leben beginnt, wenn die Reflexionen loslegen.

Perspektiven: *Und Wasser reflektiert besonders gut?*

M. Zapf: Ja, wenn Licht auf Wasser trifft, dann bringt das die Welt zum Glitzern. Es ergeben sich dann ganz zauberhafte Effekte.

Perspektiven: *Womit gehen Sie für Ihre Aufnahmen in die Luft?*

M. Zapf: Ich fotografiere vom Ballon aus, vom Luftschild, vom Hubschrauber oder aus einer Cessna. Für die Aufnahmen ist natürlich jeweils die Positionierung das Entscheidende. Im Ballon pustet einen der Wind vor sich her, man hat keine Möglichkeit, die Position zu beeinflussen. Beim Heißluft-Luftschild

kann man immerhin variieren, mit dem Hubschrauber sekundenschnell reagieren. Bei der Cessna bedarf es größerer Schleifen, um die gewünschte Position zu erwischen.

Perspektiven: *Wie teilen Sie Ihre Wünsche dem Piloten mit?*

M. Zapf: Wir sind ein eingespieltes Team. Besonders viele Kommunikationsmöglichkeiten stehen ja nicht zur Verfügung, es ist viel zu laut zum Reden, weil die Tür ausgebaut ist oder das Fenster geöffnet. Wir müssen uns also per Handzeichen verständigen, um das Flugzeug oder den Hubschrauber in Position zu bringen. Nicht jeder Pilot kann Fotoflüge fliegen, deshalb bin ich immer mit denselben unterwegs.

Perspektiven: *Wie sind Sie dabei gesichert? Hängen Sie sich im Eifer des Gefechts auch mal aus dem Fenster?*

M. Zapf: Nein, da gibt's keine Experimente. Ich bin immer ganz brav angeschnallt.

Perspektiven: *Sind Städte schwieriger*

abzulichten als Landschaften?

M. Zapf: Anders. Sie haben ein besonderes Muster und eine besondere Schattenbildung, die man sich zunutze machen muss. Bei der HafenCity ist das besonders spannend, weil der Wechsel von Wasserflächen und Nicht-Wasserflächen durch die Hafenbecken sehr rhythmisch ist, da hat man alles gleichzeitig. Außerdem ist sie sehr kleinteilig angelegt, da ergeben sich ganz wunderbare grafische Muster.

Perspektiven: *Waren Sie von Anfang an dabei?*

M. Zapf: Klar, ich verstehe mich ja auch als Chronist, und da sind gerade solche Beobachtungen sehr interessant. Schon früh war klar, dass die HafenCity von europäischer Bedeutung sein würde. Da will man als Fotograf doch Augenzeuge sein und die Entwicklung Schritt für Schritt verfolgen.

Perspektiven: *Sie bleiben also dran und fliegen drüber bis 2025?*

M. Zapf: Ich hoffe sogar noch länger!



Gewinnspiel: Hafen und HafenCity, von oben betrachtet

Der Hamburger Hafen und die neue HafenCity prägen weltweit das Bild der Hansestadt. Doch vom Boden aus gesehen, kann man nur Details wahrnehmen, selbst die große Hafenrundfahrt vermittelt immer nur Teile eines gewaltigen Ganzen. Doch aus der Luft betrachtet behält der Hamburger Fotograf Michael Zapf im Laufe von rund zehn Jahren den Überblick. In seinen Aufnahmen lässt sich die Komplexität des wachsenden Stadtteils erkennen und die Schönheit des Zusammenspiels von Strom, Stadt und Schiffen. Fakten und Geschichten dazu bieten die sachkundigen Texte von Svante Domizlaff, der die Entwicklung des Hamburger Hafens seit Jahrzehnten publizistisch begleitet. Wir verlosen 20 Mal „Der Hamburger Hafen von oben“. Einfach beiliegenden Faxbogen ausfüllen und bis zum 16.01.2012 absenden.

Svante Domizlaff / Michael Zapf: Der Hamburger Hafen von oben.
Ellert & Richter Verlag, 146 Seiten, 19,95 Euro

Ansprechpartner für Ihren Erfolg

PB Firmenkunden AG

Friedrich-Ebert-Allee 114-126
53113 Bonn

Berlin / Leipzig

Katharina Brunke 030 2555-1800
katharina.brunke@postbank.de

Bremen

Stephan Kurley 04211 786-2211
stephan.kurley@postbank.de

Essen

Maike Schäder 0201 819-1201
maike.schaeder@postbank.de

Jörg Matena 0201 819-1202
joerg.matena@postbank.de

Frankfurt

Tobias Hasper 069 1562-2400
tobias.hasper@postbank.de

Frank Schulze 069 1562-2440
frank.schulze@postbank.de

Hamburg

Thomas Weber 040 6383-1200
weber.thomas@postbank.de

Hannover

Uwe Finke 0511 918-7600
uwe.finke@postbank.de

Detlef Dahlenburg 0511 918-7300
detlef.dahlenburg@postbank.de

Karlsruhe

Michael Siegel 0721 930-5030
michael.siegel@postbank.de

Köln

Mathias Lutz 02203 560-1200
mathias.lutz@postbank.de

Detlef Ehleben 02203 560-1300
detlef.ehleben@postbank.de

Ludwigshafen

Tobias Hasper 0621 508-1800
tobias.hasper@postbank.de

München

Sandra Herrmann 089 5169-1200
sandra.herrmann@postbank.de

Nürnberg

Andreas Haas 0911 580-2900
andreas.haas@postbank.de

Stuttgart

Andreas C. Ermisch 0711 2038-5500
andreas.ermisch@postbank.de

Michael Eiting 0711 2038-5527
michael.eiting@postbank.de

Firmenkunden-Center

Sie erreichen uns:

Mo.–Do. von 08:00–18:00 Uhr
sowie Fr. von 08:00–16:00 Uhr

Claudia Grapatin 0180 3040636*
claudia.grapatin@postbank.de

Deutsche Postbank International S.A., Luxemburg

PB Finance Center
Parc d'Activité Syrdall 2
18-20, rue Gabriel Lippmann
L-5365 Munsbach
Luxembourg

Matthias Ringler 00352 349531-211
matthias.ringler@postbank.lu

PB Factoring GmbH

Friedrich-Ebert-Allee 114-126
53113 Bonn

Monika Loock-Weber 0228 920-28100
monika.loock-weber@postbank.de

Postbank Leasing GmbH

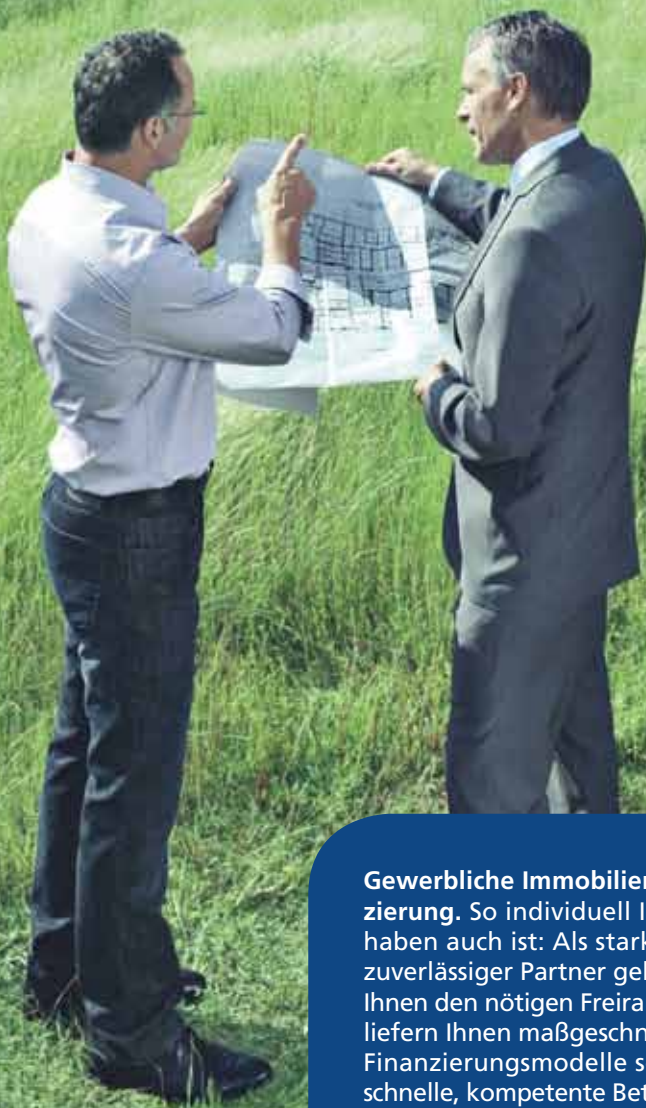
Kennedyallee 62-70
53175 Bonn

Markus Nünnerich 0228 920-23500
markus.nuennerich@postbank.de

Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.postbank.de/firmenkunden

Freiraum



Gewerbliche Immobilienfinanzierung. So individuell Ihr Vorhaben auch ist: Als starker, zuverlässiger Partner geben wir Ihnen den nötigen Freiraum und liefern Ihnen maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle sowie schnelle, kompetente Betreuung durch unsere Spezialisten.

Ihre Pläne. Unsere Lösungen.

- www.postbank.de/firmenkunden
- 0180 3040636 (9 Cent/Min.)*
- Firmenkundenbetreuung
PB Firmenkunden AG, 53113 Bonn

 **Postbank**

FIRMENKUNDEN

* 9 Cent/Minute aus dem deutschen Festnetz; Mobilfunktarif maximal 42 Cent/Minute.