Kunstmarkt Architektur : Autorenarchitektur und Werthaltigkeit

Autor(en): **Scherrer, Marcel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **99 (2012)**

Heft 5: **Balkone und Loggien = Balcons et loggias = Balconies and Loggias**

PDF erstellt am: **29.04.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-349116

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Bild: Hans-Juergen Breuning, Wikipedia

Luigi Snozzi, Casa Kalman in Brione Sopra Minusio, 1975–76

Kunstmarkt Architektur

Autorenarchitektur und Werthaltigkeit

Seit Vitruv definieren drei Stichworte die Qualität eines Bauwerks: «Firmitas» (Festigkeit), «Utilitas» (Nützlichkeit) und «Venustas» (Emotion, Schönheit). Konsens besteht darin, dass gutes Bauen ein ausgewogenes Verhältnis dieser Trias aufweisen muss. Der Architekt als Autor und Verfasser definiert das Werk. Seine Idee durchdringt die Baute und es entsteht im besten Fall hochwertige, marktgerechte Autorenarchitektur. Sie sind Nutzbauten mit einem hohen architektonischen Anspruch.

Bei einer Fokussierung auf das Thema «Schönheit» wird Architektur zum Selbstzweck. «Firmitas» und «Utilitas» sind gemäss dieser Auslegung eine Selbstverständlichkeit oder schlicht eine Nebensächlichkeit. Der Architekt ist kein Dienstleister und Generalist, schon gar kein Techniker, sondern Gestalter, vielleicht Künstler. Dieses «L'art pour l'art», bekannt aus der Kunsttheorie des 19. Jahrhunderts, ist in der Architekturtätigkeit aus verständlichen Gründen marginalisiert. Das Kunstprinzip treffen wir am ehesten im Bereich der öffentlichen Auftragsarchitektur an. Beispiele sind temporäre Ausstellungsarchitekturen oder Kulturbauten, die weniger funktionalen und ökonomischen Sachzwängen unterliegen.

Kein (grosser) Werttreiber

Da Autorenarchitektur aufwändiger in der Entwicklung ist, sollte dafür mehr bezahlt werden. Die Leistungen des Künstlers sowie das Verwenden seines Namens müssen, zusätzlich zu den Selbstverständlichkeiten des Bauens, entschädigt werden.

Ein Blick auf die Marktverhältnisse fällt jedoch ernüchternd aus. Der Wert eines durchschnittlichen Einfamilienhauses in der Schweiz, das rund 850 000 Franken kostet, wird primär durch Lagekriterien bestimmt. Durch die Auswahl der Standortgemeinde kann der Wert für dieses typische Haus um rund 300 Prozent erhöht werden. Erfolgt zudem eine Verbesserung der Mikrolage, zum Beispiel durch verbesserte Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr, erhöht sich der Marktwert nochmals um rund 30 Prozent.

Der Einflussbereich des Architekten liegt in der Regel beim konkreten Objekt. Die Optimierung der Objektqualität, zum Beispiel die Erhöhung des Standards unseres typischen Hauses, verbessert dessen Wert statistisch aber nur um rund 15 Prozent.

Aus diesen statistischen Daten kann abgeleitet werden, dass Autorenarchitektur nur eine beschränkte Auswirkung auf den Marktwert einer Liegenschaft hat. Wert wird in erster Linie durch die Wahl und die Optimierung der Lage generiert.

(Noch) kein Kunstmarkt für Architektur

Das Ansehen eines Künstlers wird definiert durch seinen Erfolg in Auktionen sowie durch seine Präsenz in Ausstellungen. Die öffentliche Resonanz ist die Messgrösse eines Künstlers. Aus statistischen Verkaufszahlen lassen sich zudem Positionierung und Formkurve des Künstlers berechnen. Die Qualität eines Künstlers und diejenige seines Werks lassen sich zumindest für den Kunstmarkt einordnen. Die Kunst wird berechenbar und zur messbaren Anlagekategorie.

Ähnlich verhält es sich mit Autorenarchitektur. Mit einer Vielzahl von Publikationen und Dokumentationen wird eine Übersicht über die wichtigsten Autoren geschaffen. Ihr Werk wird dokumentiert und in Beziehung zu anderen Autoren gesetzt. Es werden Namen wie Marken aufgebaut, auf die Interessenten wie Kunden zurückgreifen können. Im Gegensatz zum Kunstmarkt fehlen in der Autorenarchitektur die Transaktionsdaten. Der Grund ist einfach: Der Immobilienmarkt wird nicht durch den Autor bestimmt, sondern durch die Lage. In Transaktionen existiert der Autor noch nicht als relevantes Wertkriterium.

Werfen wir einen Blick in die Auslage internationaler Luxusanbieter, bestätigt sich diese Annahme. Die Angebote können nach Typ (z. B. private Insel), Lifestyle (z. B. Countryclub), Property Style (z. B. Modern, Art Deco, usw.) gesucht werden. Eine Sortierfunktion nach Name und Autor (z. B. Frank Gehry) fehlt, wie dies aus dem Kunstmarkt bekannt ist.

Feststellbar ist aber eine zunehmende Bedeutung des Autors in der Entwicklung von Architektur. Gut ist dieser Trend bei grossen Entwicklungsfirmen ablesbar. Während noch vor wenigen Jahren die Planung in den Grossfirmen integriert war, wird heute vermehrt auf externe Autoren gesetzt.

Autorenarchitektur als Liebhaberobjekte

Gemäss Definition bedarf der Erwerb von Liebhaberobjekten neben den wirtschaftlichen Beweggründen zusätzliche subjektive Aspekte, die der Einzelne individuell höher bewertet als die Mehr-

heit der Marktteilnehmer. Solche Liebhaberobjekte zeichnen sich beispielsweise durch erstklassige Lage, überdurchschnittliche architektonische Qualitäten, die Handschrift berühmter Architekten, Prestige, und weiteres mehr aus. Auswertungen zeigen, dass der Liebhaberwert mit der Lage korreliert und kaum mit dem Namen und der Bedeutung des Autors. Je unbedeutender die Lage, umso kleiner ist die Zahlungsbereitschaft für Autorenarchitektur.

Liebhaberwerte dürften im teuren bis luxuriösen Segment anzutreffen sein. Diese These lässt sich stützen, wenn die Dichte von Autorenarchitektur im teuren Wohnungsbau untersucht wird. Das Segment scheint insbesondere für junge ambitionierte Autoren ein geeigneter Einstieg zu sein. Luxus beginnt statistisch im Fünf-Prozent-Bereich, das heisst jede 20. Transaktion ist dem Luxussegment zuzuordnen. Einfamilienhäuser werden ab rund 2,2 Millionen Franken, Eigentumswohnungen ab rund 1,75 Millionen Franken dem Luxussegment zugeordnet. Da vor allem die Standortgemeinde den wesentlichen Preisfaktor darstellt, ist das Luxussegment auf wenige Gemeinden fokussiert. Fraglich bleibt, ob die Besteller oder Käufer luxuriöser Autorenarchitektur diese auch unter diesem Aspekt weiterverkaufen können.

Trotz diesen ernüchternden Feststellungen sollte der Architekt bestrebt sein, hochwertige und marktgerechte Autorenarchitektur zu verwirklichen. Dies gilt gleichwohl für profane Aufgaben an schwierigen Lagen. Höchste Funktionalität in Kombination mit anmutiger Ästhetik für ein Sozialwohnprojekt an einer verkehrsbelasteten Lage zu erreichen, verlangt zum Beispiel erst Recht nach einem qualifizierten Autor. Kann er es schaffen, mit seinem Produkt die Zufriedenheit der Nutzer zu erreichen und die ökonomischen Kennzahlen auf einem marktgerechten Niveau zu halten? Architekturqualität, und weniger die Kunst, werden in der Bautätigkeit an Bedeutung gewinnen.

Marcel Scherrer, Wüest & Partner, www.wuestundpartner.com

Quellen: Immo-Monitoring und Transaktionsdaten Wohneigentum, Wüest & Partner AG