

Neue Sehnsucht nach Romantik

Die Ästhetik des Jugendstils ist bei Immobilienkäufern hoch im Kurs. Das hat seinen Preis. Von David Strohm

Nüchtern, kalt und reizlos – so wirken viele neuerstellten Wohnbauten heute, auch die im oberen Preissegment. Solche Objekte gehen dennoch weg, auch weil der Markt nichts anderes anzubieten hat. Wird hier womöglich an der Nachfrage, die ganz anderes begehrt, vorbeiproduziert?

Diese Frage stellten kürzlich Experten in den Raum, die sich an einer vom «Center for Urban & Real Estate Management» der Universität Zürich (Curem) veranstalteten Tagung zum Thema «Romantik – Baustein einer neuen Baukultur» austauschten. Als Reaktion auf die Krisen der Gegenwart und den Rationalismus unserer Zeit, so eine Kulturhistorikerin, sehne sich ein wachsender Teil der westlichen Welt nach der Romantik vergangener Tage, nach dem Ambiente und der Grösse, die sich in den Bürgerhäusern des Jugendstils manifestiert.

Hohe Liebhaberprämien

Ein erster Beleg dafür findet sich in der hohen Zahlungsbereitschaft für Wohnungen, die im ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhundert gebaut wurden. Die Nachfrage hierfür ist hoch, das Angebot gering. Kommt doch mal eine auf den Markt, werden dafür in der Regel hohe Liebhaberprämien geboten. Und bei Besichtigungen für Mietwohnungen, etwa in den gesuchten Quartieren Zürichs, stehen sich jeweils Hunderte von Interessenten im Treppenhaus auf die Füsse.

«Die Bewohner solcher Wohnungen nehmen eine veraltete Haustechnik und ringhörige Wände in Kauf», stellt Curem-Direktor Andreas Löpf fest. Neubauten hingegen mit ihrer zumeist nüchtern-rationalen Architektur, die auf Haustechnik und den Minergie-Standard fokussiert, würden, so Löpf, «zu wenig Raum für Sehnsüchte, Sinnlichkeit und Spiel lassen».

Der an der London School of Economics lehrende Ökonom Gabriel Ahlfeldt hat die erhöhte Präferenz für eine stilvolle Umgebung anhand der Immo-



Ein Blick ins Treppenhaus des Amtsgerichtes in Berlin Mitte.

bilienmärkte in der britischen und in der deutschen Hauptstadt Berlin untersucht. Danach üben unter Denkmalschutz stehende Liegenschaften einen positiven externen Effekt auf den Marktwert von Häusern in der näheren Umgebung aus.

Deutlich zu erkennen sei dieser externe Effekt bis zu einer Distanz von 600 Metern, berichtet der Wissenschaftler, der Tausende von Transaktionen analysiert hat. Allein die Anwesenheit von als wertvoll betrachteter Baustoffsubstanz lässt also die Immobilienpreise nebenan steigen. In Berlin etwa gibt

es 16 000 denkmalgeschützte Objekte. Den Landwert im näheren Umkreis hat Ökonom Ahlfeldt auf 116 Mrd. € geschätzt. Den Mehrwert für die übrigen Liegenschaften sieht der Wissenschaftler bei immerhin 1,4 Mrd. €. Allerdings reduziert sich die externe Wirkung der schönen Häuser ungefähr alle 100 Meter um die Hälfte und fällt jenseits der 600-Meter-Marke unter die vernachlässigbare Grösse von 1%.

In London hat Ahlfeldt die rund 10 000 «Conservation Areas» untersucht, Teile von Quartieren, deren Ortsbild geschützt ist. Auch hier war

der externe Preiseffekt signifikant. Im Zeitverlauf nimmt er sogar zu.

Warum aber lieben wir das Hergebrachte? Der am Karlsruher Institut für Technologie (KIT) das Fach Architekturkommunikation lehrende Psychologe Riklef Rambow hatte für seinen Vortrag in Zürich einige Gründe dafür mitgebracht. Dazu gehören Unterschiede in der Fassadenwahrnehmung: Ist diese – wie bei Jugendstil-Liegenschaften üblich – reich verziert, sei unsere Wertschätzung höher als bei den gleichförmigen, als monoton wahrgenommenen Neubauten-Oberflächen.

Ins Gewicht fällt zudem die Lage: Bürgerhäuser aus jener Epoche, dem ausgehenden 19. und dem beginnenden 20. Jahrhundert, stehen oft in zentrumsnahen Quartieren, deren Sozialstruktur gewachsen und für Neuzuzüger als verlässlich einzustufen ist. Gewachsen ist auch der Grünanteil mit altem Baumbestand, der in der Umgebung von Neubauten oft fehlt. Zudem gelten die Mieten als günstig, zumindest für lange ansässige Bewohner.

Psychologe Rambow führt als weiteren Punkt die Unterschiede in der Materialität von alten und neuen Häusern an. Bei den neu erstellten Wohnbauten seien (Sicht-)Beton, Glas und Stahl die dominanten Werkstoffe, die von vielen als wenig sinnlich empfunden werden. Bei Altbauten würden hingegen die meist verputzten, farblich interessanteren Oberflächen oder die aufwendig applizierte Deckenstuckatur gefallen.

Zudem hätten die Baumeister früher Jahre den halbprivaten Räumen wie

dem Treppenhaus, dem Eingangsbereich oder den Vorgärten mehr Aufmerksamkeit geschenkt. «Der moderne Architekt widmet sich in erster Linie dem Inneren der Wohnung», stellt der Professor ohne Wertung fest.

Aber auch im Inneren der Behausung sticht der Altbau das Neue aus. Hohe, ähnlich grosse Räume, die sich für eine flexible Nutzung eignen, waren früher die Regel, heute finden sie sich nur noch im teuersten Segment. Lange Wände, an denen etwa die Bücherregale Platz hätten, sind bei den verwinkelten oder offen geschnittenen Grundrissen zeitgenössischen Wohnungsbaus selten geworden.

Abschied von Feindbildern

Als Illustration nennt Riklef Rambow die Ästhetik der modernen Architektur, die uns weitgehend leere Räume zeigt, in denen allenfalls ein paar Designermöbel stehen, aber nie die vielen kleinen Dinge, mit denen sich Menschen in ihren eigenen Wänden üblicherweise umgeben.

In der reich geschmückten Aula der Universität Zürich riet Architekturökonom Gabriel Ahlfeldt den Hauseigentümern auch, sich von einem ihrer liebsten Feindbilder zu verabschieden. «Führt die Praxis des Denkmalschutzes, die der Bewahrung von geschichtlichem, kulturellem und ästhetischem Erbe dient, wirklich zu einer deutlichen Benachteiligung der Immobilienbesitzer?», fragt er. Diese Frage könne ganz klar verneint werden, sagt der Wissenschaftler.



Oak-Park-Nachbarschaft bei Chicago mit Häusern des Architekten Frank Lloyd Wright.

Architektur-Ikonen in der Nachbarschaft

Meisterwerke der Architektur üben nicht nur eine besondere Anziehungskraft auf die Freunde der Baukunst aus. Sie treiben auch die Preise der umliegenden Liegenschaften in die Höhe. Eine Untersuchung der London School of Economics bestätigt diesen Trend rund um die Villen von Frank Lloyd Wright bei Chicago oder um die Mehrfamilienhäuser von gefeierten Baumeistern der 1950er Jahre wie Le Corbusier, Alvar Aalto, Walter Gropius, Oscar Niemeyer oder Hans Scharoun, die im Berliner Hansaviertel tätig waren. In Chicago stellten die Forscher um Gabriel Ahlfeldt Preissteigerungen bis 8% in der Umgebung fest, in Berlin sogar von bis zu 20%. Ihr Schluss: Allein die Nachbarschaft von Architektur-Ikonen lohnt sich. (dst.)



VERLOSUNG:
mitmachen
und gewinnen

Gewinne Slashes handsignierte Gitarre!

Einst rockte Slash in den grössten Konzerthallen der Welt mit Guns N'Roses und Velvet Revolver. Seit 2010 ist er solo unterwegs und veröffentlicht bereits sein zweites Album. «NZZ Campus» verlost die elektrische Gitarre Gibson Les Paul Dark Tobacco von Slash mit original Unterschrift.

Jetzt mitmachen: www.nzz-campus.ch/verlosung
«NZZ Campus» verlost zusätzlich 5 USB-Sticks aus Leder.

Teilnahmeberechtigt sind Schüler und Studierende mit gültigem Ausweis. Teilnahmeschluss ist der 31. Mai 2012.

NZZ
CAMPUS

Fit für Studium
und Karriere

Album «Apocalyptic Love» ab 18. Mai im Handel