

8-24

PB3C News (9. KW)

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 26.02.2024

KOMMENTAR

Kunst am Bau steigert den Wert



Michael Ehret

Ehret+Klein

Stadtentwickler, Immobilienunternehmen und Politiker stehen vor der ständigen Herausforderung, wie sie unsere Städte inklusiver gestalten und gleichzeitig „tote Orte“ vermeiden können. Dabei wird oft ein entscheidender Faktor unterschätzt: Kunst am Bau. Zahlreiche Immobilienentwickler betrachten dieses Thema erst in späteren Projektphasen und streichen es gleich als Erstes von ihrer Liste, wenn die Zeiten schwierig werden.

In der Praxis wird Kunst am Bau häufig auf eine simple Ebene reduziert, indem sie lediglich als Gebäudedekoration betrachtet wird. Gelegentlich wird sie sogar mit dem Marketing-Label versehen. Häufig findet keine gute Kommunikation zwischen Bauherren und Künstlern statt, Kunstschaffende wahren eine kritische Distanz, um ihre Werke nicht als temporäre Dekoration für wenig ambitionierte Projekte enden zu sehen. Entgegen ihrem aktuellen Ruf hat Kunst am Bau jedoch eine weitaus tiefere Bedeutung.

Sie stellt zum einen ein erhaltenswertes Gut dar, von dem die Stadtgesellschaft über Generationen hinweg profitiert. Zum anderen erfüllt sie eine integrative Funktion: Kunst und Kultur schaffen eine universelle Sprache, die Menschen unterschiedlicher Generationen gemeinsam verstehen können. Sie verbinden Menschen auf nonverbaler Ebene und nehmen Hemmungen und Berührungssängste, besonders bei Veränderungssituationen.

Zudem öffnen kreative Schöpfungen Türen zu Arealen und Gebäuden, die aufgrund ihrer Fassade zunächst abschreckend wirken könnten.

Wichtig ist dabei, dass Kunst nicht unnahbar oder unzugänglich wirkt, da sie sonst genau diesen inklusiven Charakter verlieren würde. Es ist kontraproduktiv, die sprichwörtliche Mona Lisa an eine Hausfassade zu hängen und sie dann mit einer schweren Kette vor Berührung zu schützen. Im Rahmen unserer Auseinandersetzung mit Kunst am Bau braucht es Robustheit und Resilienz. Kunst sollte begehbar und spürbar sein, indem sie die Sinne anspricht und sich beinahe von selbst erschließt. Nur durch diese Herangehensweise kann sie dem Anspruch der inklusiven Wirkung gerecht werden.

Die Auswahl von baubezogener Kunst ist ein Unterfangen, das einiges an Verantwortung mit sich bringt. Es gilt, die langfristigen Auswirkungen und die unmittelbaren Einflüsse auf die Umgebung zu berücksichtigen. Die Beteiligung derer, die direkt von der Baugestaltung betroffen sind, einschließlich der Nachbarn und potenziellen Nutzer, ist unerlässlich.

Hierfür bietet es sich an, zunächst ein detailliertes Nutzerprofil zu erstellen, um besser zu verstehen, für wen das Gebäude eigentlich geschaffen wird und welche künstlerischen Erwartungen diese Menschen haben. Es ist auch wichtig, die langfristige Perspektive einzunehmen und sich zu fragen, was die Nachbarschaft in den nächsten zehn bis fünfzig Jahren sehen möchte. Das kann durch Konzepte wie Zwischennutzung und Reallabore erkundet werden, bei denen Kunstwerke über einen bestimmten Zeitraum experimentell platziert werden. Einige Werke werden sich etablieren, und aus dieser Stetigkeit erwächst schließlich die eigentliche Kunst.

Es ist unbestreitbar, dass künstlerische Gestaltung im Bauwesen auch eine wertbestimmende Komponente darstellt, wenngleich dieser Einfluss vorrangig auf längere Sicht spürbar wird. Immobilien, die allein unter einem rein wirtschaftlichen Gesichtspunkt errichtet werden, neigen dazu, im Laufe der Zeit ihre Identifikation, an Identität und Authentizität zu verlieren. Baukunst vermag es hingegen, einen Wert zu schaffen, der auf den ersten Blick nicht nur finanzieller Natur ist, sondern auch einen Wiedererkennungswert oder Kulturwert verkörpert. Das führt dazu, dass entsprechende Stadtgebiete zu regelrechten „Adressen“ werden, die in der Gesellschaft wiedererkannt werden – ein Umstand, der wiederum ihren monetären Wert steigert.

Die Integration von Kunstwerken in das Bauwesen hat somit das Potenzial, die Standortqualität eines Gebäudes oder eines Grundstücks erheblich zu steigern. Sie verleiht einem Ort Identität und veredelt ihn, was zu einem höheren Gesamtwert führt. Daraus

resultiert die Möglichkeit, höhere Mieten zu verlangen und eine stärkere Bindung der Mieter an das Objekt zu schaffen, was zu weniger Leerstand und geringerer Fluktuation führt.

Die tatsächlichen Kosten von Kunst am Bau werden häufig diskutiert. Eine pauschale Bezifferung ist jedoch schwierig, da sie stark variieren: je nach Künstler, Umfang der künstlerischen Integration und ob es sich um eine temporäre oder permanente Arbeit handelt. Bei einem aktuellen Projekt lagen die Kosten beispielsweise im höheren fünfstelligen Bereich.

Die Integration von Kunstwerken bedeutet natürlich zunächst einen höheren Aufwand für die Projektentwickler und fällt in Zeiten der Wirtschaftskrise leider oft als Erstes dem Rotstift zum Opfer. Jedoch werden künftig die Messung des sozialen Einflusses und die Betonung sozialer und gesellschaftlicher Aspekte (ESG – Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung) eine immer größere Rolle in der Wertbewertung von Immobilien spielen.

Unternehmen müssen sich verstärkt mit Themen wie Inklusion und damit verbunden auch baubezogener Kunst auseinandersetzen. Diese kann dazu beitragen, brachliegende Bereiche in unseren Städten wiederzubeleben und soziale Brennpunkte zu transformieren, Identitäten und Mehrwerte zu stiften, die sich wiederum in höheren Mieten, geringerem Leerstand und einer stärkeren Bindung der Bewohner an die Immobilie niederschlagen.

Dieser Artikel erschien am 23.02.2024 in der FAZ.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Trendreport: „Gesundheit im hausInvest – Potenziale für morgen“



hausInvest

Keine Frage: Gesundheitsimmobilien sind ein dynamischer Wachstumsmarkt, der mit verschiedenen Schlüsselrends attraktive Chancen für Investoren bietet. Durch eine ganzheitliche Betrachtung des Gesundheitssektors, die weit über die klassischen medizinischen Einrichtungen hinausgeht, identifiziert der Report die Treiber der Branche, die zu einer steigenden Nachfrage nach diversifizierten Gesundheitsdienstleistungen führen, und spiegelt diese im Portfolio des hausInvest wider. Lesen Sie weiter auf der Website von [hausInvest](https://www.hausinvest.de).

Berlin als 15-Minuten-Stadt: Revolution des Städtebaus durch nachhaltige Quartiersentwicklung



Engel & Völkers Commercial

Für Immobilieneigentümer ist ein attraktives Umfeld ihres Besitzes von großer Bedeutung. Denn eine gut funktionierende Nachbarschaft ist nicht nur gut für die Gemeinschaft, sondern steigert auch den Wert einer Liegenschaft. Mit der Studie „How2Kiez“ widmen sich die Technische Universität Berlin und Engel & Völkers Commercial Berlin der Rolle, die Immobilienbesitzer bei der Entwicklung nachhaltiger Quartiere spielen können und welche Herausforderungen sich dabei stellen. Lesen Sie diesen und weitere interessante Beiträge auf der Website von [Engel & Völkers Commercial](#).

Neue Horizonte in der Projektentwicklung: Mit Service Development zum Erfolg



Ingo Weiss FRICS

Driven Investment

Die jüngsten Insolvenzen in der Branche haben nicht nur zu einer spürbaren Veränderung der Wettbewerberlandschaft geführt, sondern auch eine Welle der Verunsicherung ausgelöst. Projektentwickler müssen jetzt besonders vorausschauend handeln und neue, Erfolg versprechende Wege finden. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Mehr Markthallen!



Lars Jähnichen

IPH Handelsimmobilien

Durch die gelungene Kombination aus kulinarischen Genüssen, einem sorgfältig kuratierten Angebot und hoher Aufenthaltsqualität schaffen gut gemachte Markthallen eine einzigartige Erlebniswelt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Unternehmenskultur ist mehr als nur Workshops und Visionen



Simone Moser

OFB Projektentwicklung

Unternehmenskultur entsteht nicht allein dadurch, dass ich einen Workshop organisiere oder Ziele setze. Sie ist eine lebendige Collage aus alltäglichen Kleinigkeiten. Welche Alltäglichkeiten sind gemeint? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Finger weg von der Exklusivität!



Nina Stachura

WOMIRE

Beim Thema Immobilienvermittlung bin ich ein großer Fan einer ganz bestimmten „unpopular opinion“: Verkäufer sollten keinen Exklusivauftrag an Makler vergeben. Je häufiger ich selbst als Transaktionsmanagerin mit Verkäufern spreche, desto stärker wächst diese Überzeugung in mir. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für den Neubau!



Alexander Wietasch

Westminster Group

Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage wird immer größer – ein Ende des akuten Wohnraummangels in Deutschland ist nicht absehbar. Um einen Kollaps des Mietmarktes zu verhindern, wird die Regierung bald dazu gezwungen sein, den Neubau stärker zu fördern. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Sebastian Dorn übernimmt neue Position



Lübke Kelber

Lübke Kelber mit International Desk in London: Sebastian Dorn tritt die wichtige Rolle als Leiter des neu etablierten International Desk in London an, nachdem er zuvor als Executive Director und Head of Transaction in Düsseldorf herausragende Arbeit geleistet hat. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Der Blick in die aktuelle Immobilien Zeitung lohnt sich



BEB+ Immobilien

Wir kommen mit einem großflächigen Artikel zu Wort. Und darum geht es: Wir weiten unser Dienstleistungsangebot für neue Drittmandate. Erfolgreiches Immobilienmanagement erfordert heute mehr Fingerspitzengefühl denn je. Was für viele eine Herausforderung sein mag, sehen wir als Chance. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Schlagartig unwirtschaftlich



MÄHREN

Starker Einbruch im Wohnungsbau. Das ZIA-Frühjahrgutachten ist wenig optimistisch. Bis 2027 werden rund 830.000 Wohnungen fehlen, so die Experten. Das jährliche Ziel der Bundesregierung: 400.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon werden geschätzt nur 150.000 fertiggestellt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.