

Architektur, zu Märkte getragen

Text **Gudrun Escher**

Architekten, die jenseits öffentlicher Aufträge akquirieren, kommen kaum umhin, sich mit der Immobilienwirtschaft zu befassen. Auf Immobilienmessen sind dieser Markt und seine Mechanismen wie im Brennglas zu beobachten. Eine aufschlussreiche Chronologie

2017 werden die deutschen Architekten es geschafft haben: Auf der kommenden internationalen Immobilienmesse MIPIM zieht der „German Pavilion“, den die Bundesarchitektenkammer mitorganisiert, auf die oberste Ebene im *Espace Riviera* – mit Rundumblick über die Bucht von Cannes. 2001 war das erste für Architekturbüros reservierte Standareal im Keller des Palais des Festivals eingerichtet worden. Hat sich nun, bildlich gesprochen, der Berufsstand hochgearbeitet und wird als gleichberechtigter Partner in der Immobilienwirtschaft wahrgenommen? Die Antwort kann nur der direkte Kontakt mit den Akteuren liefern, am besten auf der Messe selbst.

„Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“: So heißt es korrekt in den Geschäftsberichten der Düsseldorfer Wohnungsgesellschaft LEG und als solche stehen Gebäude auf den großen Immobilienmessen im Mittelpunkt des Interesses. Mit dem ersten „Marché Internationale des Professionels d’Immobiliers“ 1990 verschaffte der Messeveranstalter Reed Midem mit Sitz in Paris der Immobilienwirtschaft, die sich damals erst langsam als gesonderte Sparte der Finanzwirtschaft herausbildete, den wichtigsten Treffpunkt der Macher und Märkte. Das seither bewiesene Geschick, dicht am Puls der Zeit zu operieren, hat sich bewährt. Messebesucher konnten in den vergangenen 26 Jahren Markt-, Wirtschafts-, Architektur- und Stadtentwicklung wie im Brennglas erleben. Seit 1997 ergänzt die Expo Real in München den Messe-Reigen. Dort

dominieren naturgemäß die deutschen Aussteller und Besucher, aber auch diese Messe wird immer internationaler.

Architektur versus Immobilienwirtschaft

Beide, Immobilienwirtschaft und Architektur, müssten eigentlich am selben Strang ziehen. Ohne Architekten keine Gebäude – aber ohne Finanzierung keine Architektur jenseits öffentlicher Aufträge. Der Projektentwickler braucht den Vorentwurf, um sich und anderen ein Bild zu machen, um potenzielle Endinvestoren zu locken, aber vor allem, um zu sondieren, wer als Nutzer in Frage käme. Letztendlich investieren Investoren nicht in Gebäude, sondern in Mietverträge. Ob einfach und flexibel oder maßgeschneidert, immer muss der Bauentwurf auf der Höhe der Zeit sein, um am Markt zu bestehen. Je passender desto aussichtsreicher der Gebäudebetrieb bis zum Ende des Investitionszyklus.

Wenn es stimmt, was das jüngste Positionspapier des BDA unter dem Titel „Bestand braucht Haltung“ als noch gültiges Berufsbild von Architekten beschreibt, dann müssten Immobilienwirtschaft und Architektur sich sehr gut ergänzen. Demnach wäre der Architekt „als Schöpfer möglichst individueller Neubauten ein Spiegelbild der unsere Gesellschaft prägenden Wachstumsideologie“. Ohne Glaube an das Wachstum von Renditen keine Immobilienwirtschaft in der derzeitigen Ausprägung. Das setzt umgekehrt

Wachstum von Bauvolumen und Wachstum von Nutzungen voraus.

Um Wachstum zu generieren, muss der Kapitalaufwand für ein Projekt so gering wie möglich gehalten werden. Und so stimmt auch die durchaus provokant gemeinte Aussage von Tobias Just, der an der IREBS Immobilienakademie Immobilienwirtschaft lehrt: „Wir bauen so schlecht, wie wir dürfen.“ Immobilienwirtschaftliches Geschehen ist ebenso Entwicklungszyklen unterworfen wie die globale Wirtschaft insgesamt. Gleichzeitig ändern sich die Parameter, nach denen neue Projekte ausgerichtet werden, um dem allgemeinen Trend eine Nasenlänge voraus zu sein und den gefühlten Wünschen potenzieller Nutzer entgegenzukommen. Denn, noch so eine Binsenweisheit, eine Immobilie ohne Nutzer ist bald eine Ruine, und eine Anlage ohne Gewinn ist etwas, das man möglichst schnell und geräuschlos an den Nächsten weiterreicht. 2008 war das einer der Auslöser für die Finanzkrise.

Messen als Indikatoren

In den Anfangsjahren war die MIPIM von Banken, Anwaltskanzleien und großen Maklerhäusern dominiert. Später kam die Gebäudebewirtschaftung dazu, die inzwischen auf der MIPIM kaum mehr eine Rolle spielt, wohl aber in München auf der Expo Real. In Zeiten eines schwächelnden Marktes Ende der 90er Jahre war Projektentwicklung ein Unwort, erlebte aber seither eine glor-



reiche Auferstehung. Kontinuierlich mehrten sich die Stände von Städten und Regionen mit Standpartnern aus der Wirtschaft. So war zum Beispiel der gemeinsame Auftritt der Städte im Ruhrgebiet ein wesentlicher Faktor für die seither gewachsene Zusammenarbeit als „Metropole Ruhr“. Die immer wichtigere Rolle der Städte als Impulsgeber manifestierte sich 2005 auf der MIPIM in einem Tag der „Global City“. Die Stadt als Marke im internationalen Wettbewerb gewann ebenso an Bedeutung wie die Architektur als Marke.

Im Buhlen um Punkte im Ranking spielen die MIPIM Awards eine wichtige Rolle. Diese symbolischen Preise werden von der Messegesellschaft vergeben, eine Fachjury trifft die Vorauswahl, aber das Votum der Messebesucher – seit 2014 auch online – entscheidet über die Gewinner. Aufschlussreich sind der Wandel und die zuneh-

mende Ausdifferenzierung der anfangs nur vier aufgerufenen Kategorien: Bürohäuser, Hotels, Einkaufszentren und Wohngebäude, wobei das Wohnen erst nach den Privatisierungen großer Bestände 2002–2004 als immobilienwirtschaftliches Thema relevant wurde. Schon 2006 wurden erstmals Erneuerungen im Bestand ausgezeichnet und 2007 die ersten „green buildings“. Grün alleine reichte aber bald nicht mehr, jetzt muss es „innovative green“ sein.

2008, mitten in der Krise, entdeckte das Publikum eine Vorliebe für kleinere Objekte, aber die neue Bescheidenheit hielt nicht lange vor. In der Sparte Wohnen siegte 2009 die große Terrassenwohnanlage von Bjarke Ingels, die zur Startrampe für den rasanten Aufstieg des dänischen Büros wurde. Die Preise für „future projects“, die seit 2003 von der Architectural Review vergeben

werden, versammeln Megaprojekte, früher oft in den Golfstaaten, jetzt häufiger im asiatischen Raum. Manches ist längst realisiert wie die Insel-siedlung in Form einer Palme vor Dubai, anderes wie „Stuttgart 21“, prämiert 2005, wird vielleicht nie fertig.

Seit 2013 fordern die Kriterien zum MIPIM Award auf, den Kontext stärker zu berücksichtigen und aus „buildings“ wurden teilweise „developments“, was weniger monofunktionale Projekte meint. Dazu kamen Industrie- oder Gesundheitsbauten und als eigene Kategorie die „urban regeneration“. Auch auf den Immobilienmessen rücken, wie auf den Architekturbienalen in Venedig, soziale Aspekte zunehmend ins Blickfeld.

Der Lernstoff

Dem Tross der Entwickler und Investoren folgend, kann der Immobilienmessebesucher seinen geografischen Horizont erweitern, nicht zuletzt im Spiegel geopolitischer Konstellationen – etwa wenn in Cannes das große Moskauer Messezelt ein Jahr später von Istanbul eingenommen wird, oder auf der Expo Real 2016 Entwürfe für regional angepasste Wohnhäuser in Afrika gezeigt werden. Man kann Stadtvisionen vergleichen oder mit Kollegen Erfahrungen über internationale Vertragsgestaltungen jenseits der HOAI austauschen. Man kann feststellen, wie weit Digitalisierung und BIM in der Realität der Immobilienwirtschaft noch Zukunftsmusik sind, wie viel sich aber die Akteure davon versprechen. Man kann das Spannungsfeld zwischen Wünschbarem und Machbarem nachvollziehen und in der Rückschau die Probe aufs Exempel machen, welche Bauten tatsächlich nachhaltig reüssieren.

Architekten könnten lernen, dass es manchmal besser wäre, einen Auftrag abzulehnen.

Wie präsentiert sich ein Architekt auf einer Immobilienmesse? Schulz & Schulz, 2016 MIPIM-Debütanten am German Pavilion, ironisierten ihren Auftritt mit dem goldenen Modell ihres „Trias“-Gebäudes in Leipzig – ein Liebling von Besuchern aus Russland, der Türkei und dem Nahen Osten. Foto: Christian Brensing