

14.12.13 | Immobilienmarkt

Wie Kunstausstellungen helfen, Häuser zu verkaufen

Um Kaufinteressenten anzulocken, bieten Makler in Italien und England Künstlern ihre Objekte für Ausstellungen an. In Deutschland ist das Modell noch nicht angekommen. Das könnte sich aber ändern. *Von Richard Haimann*

"La Serenissima", nennen sie ihre Bewohner. "Die Durchlauchtigste." Einst zählte sie zu den größten Handelsstädten der Welt. Seide aus China, Gewürze aus Indien, Kaffee aus Arabien – alles, was es im Mittleren und Fernen Osten an begehrten Gütern für Europa gab, wurde früher in Venedig umgeschlagen und bescherte den Händlern unermesslichen Reichtum. Prächtige Palazzi künden noch heute vom Glanz der vergangenen Epochen.

Mit Skulpturen aus Marmor und Gemälden der größten Künstler ihrer Zeit ließen Adlige und Kaufleute einst ihre Häuser schmücken – eine historische Begebenheit, die nun das Londoner Auktionshaus Sotheby's zu einer ganz besonderen Aktion inspirierte:

Bis in das kommende Frühjahr hinein werden im Palazzo Molin Werke des deutschen Künstlers Djawid C. Borower gezeigt, um den Verkauf des einstigen Dogen-Wohnsitzes anzukurbeln.

"Ausgestellte Kunstwerke helfen Interessenten, sich vorzustellen, wie Zimmer gestaltet werden könnten, welches Potential ein Haus bietet", sagt Anne-Marie Doyle, Repräsentantin der Immobiliensparte von Sotheby's in Venedig. In Großbritannien arbeiten Makler bereits seit vielen Jahren mit Galeristen zusammen, um Liebhaberobjekte wie Herrenhäuser, Jagdsitze oder erlesene Townhouses mit Hilfe von Kunstausstellungen zu vermarkten.

Deutschland hat noch Nachholbedarf

In Deutschland hingegen hat es solche Aktionen bislang kaum gegeben, sagt Peter-Georg Wagner, Chefresearcher bei der Maklerorganisation Immobilienverband Deutschland (IVD). Das könnte sich aber bald ändern, denn jenseits des Ärmelkanals feiern Gebäude- und Kunstvermittler mit ihren gemeinsamen Aktionen große Erfolge.

"Bei Liebhaberobjekten wie Stadtvillen, Landsitzen oder restaurierten Resthöfen lassen sich höhere Preise erzielen, wenn Kaufinteressenten nicht nur riesige, leere Zimmer mit nackten Wänden sehen", erläutert Wagner das Konzept. Ein realistischer Marktwert lässt sich bei solchen Luxusimmobilien kaum bestimmen.

"Es wechseln viel zu wenige dieser exquisiten Objekte in vergleichbarer Lage und Qualität den Besitzer, um durchschnittliche Quadratmeterpreise ermitteln zu können", sagt der Researcher. Um einen hohen Preis zu erzielen, müsse der Verkäufer deshalb bei potenziellen Erwerbern "Lust auf die Immobilie" wecken. Dazu bietet sich kaum etwas besseres an, als die Präsentation erlesener Kunstwerke.

Auch die Künstler und ihre Galeristen profitieren von der gemeinsamen Vermarktung. Vor den edlen Kulissen nobler Immobilien kommen Skulpturen und Gemälde bestens zur Geltung und lassen Kunstsammler schon mal tiefer in ihr Portemonnaie greifen. Dass Sotheby's Kunst bei der Vermarktung nutzt, überrascht dabei nicht.

Besonderes Ambiente, bedeutende Stadt

Das 1744 in London gegründete Haus ist sowohl auf Kunst- und Schmuckauktionen als auch auf die Vermittlung erlesener Immobilien spezialisiert.

Die Zusammenarbeit mit Sotheby's ermöglicht es, "Djawid Borowers Arbeiten im besonderen Ambiente eines spektakulären Palazzos im Herzen einer historisch und kulturell bedeutenden Stadt zu zeigen", sagt Kuratorin Heidemarie Kriz.

Der im 15. Jahrhundert im gotischen Stil errichtete Palazzo war einst der Wohnsitz von Francesco Molin, des 99. Dogen, der die Geschicke Venedigs im Krieg gegen das Osmanische Reich von 1646 bis zu seinem Tod im Jahr 1655 lenkte.

In den vergangenen Jahren ist der Palast nahe des Markusdoms mit millionenschwerem Aufwand restauriert und in insgesamt 18 Apartments aufgeteilt worden. Alle Bäder wurden mit Marmor vertäfelt, kostbares Parkett auf den Böden verlegt, Zentralheizung und Klimaanlage installiert. Jetzt werden die zum Teil mehr als 200 Quadratmeter großen Wohnungen zu Preisen von bis zu 4,9 Millionen Euro vermarktet.

Falten der Materie und der Seele

"Drei Apartments sind bereits veräußert", sagt Sotheby's-Repräsentantin Doyle. Um den Absatz der übrigen 15 Wohnungen voranzutreiben, werden nun bis in das Frühjahr hinein Skulpturen und großformatige Gemälde aus der jüngsten Werksreihe "Falten der Materie und Falten der Seele" des im Jahre 1958 in Köln geborenen bildenden Künstlers ausgestellt und zum Kauf angeboten.

Borower, der international auf großen Ausstellungen in den USA und zahlreichen europäischen Staaten gefeiert wurde, ist in Venedig kein Unbekannter: Dieses Jahr nahm er bereits mit einer Präsentation im Palazzo Bembo an der 55. Biennale teil.

Auch in Großbritannien laufen derzeit mehrere Kunstausstellungen in exklusiven, zum Verkauf stehenden Immobilien. "Diese Events treffen den Nerv der Zeit, weil immer mehr hochvermögende Privatanleger sowohl in Immobilien als auch in Kunst investieren wollen", sagt Paula Lent von der auf Innenarchitektur spezialisierten Beratungsgesellschaft Art Masters Design Solutions in London.

Für die Vermarktung der luxuriösen Stadtvilla Lethbridge Townhouse an der Cornwall Terrace am Regent's Park in der britischen Hauptstadt hat der berühmte Innenarchitekt Nicola Fontanella Werke der britischen Künstler Laurence Stephen Lowry, Tony McGee und Marc Quinn im Wert von umgerechnet rund 3,6 Millionen Euro zusammengetragen.

32 Gemälde zum "Discountpreis"

Wer die repräsentative Immobilie mit ihren 1.096 Quadratmetern Wohnfläche für 43,5 Millionen Euro erwirbt, kann die 32 Gemälde und Photographien zu einem Discountpreis von 953.000 Euro mit dazu bekommen.

Beim neuen Londoner Nobelapartmentkomplex The Chilterns im renommierten Stadtviertel Marylebone nutzen der Projektentwickler Galliard Homes und der Investor Frogmore ebenfalls Kunst, um die 44 Luxus-Eigentumswohnungen zu Preisen von bis zu sechs Millionen Pfund (7,1 Millionen Euro) zu verkaufen.

Der renommierte britische Photograph David Bailey, wegen seiner aufsehenerregenden Werke zum Ritter des Ordens of the British Empire geschlagen, wurde beauftragt, 44 Aufnahmen vom umliegenden Quartier zu erstellen. Jeweils ein Original im Wert von 24.000 Euro hängt in jedem Apartment.

"Bailey hat mit seinen Bildern den Charme, den Charakter und die Historie Marylebones eingefangen", sagt Paul White, Vorstandschef der Investmentgesellschaft Frogmore.

1,5 Prozent Preisanstieg binnen eines Monats

Arbeiten eines Ausnahmekünstlers für eine Ausnahmeimmobilie, deren Wohnungen mit ihren Glasfronten, den mit Edelhölzern beschlagenen Wänden und den indirekten Beleuchtungssystemen auch dafür designt wurden, Kunstwerke zu präsentieren.

Für die Vermarktung der Apartments sind Baileys Photographien indes nicht nötig. Marylebone zählt zu den besonders begehrten Quartieren Londons. "Allein im Oktober sind die Wohnungspreise hier um 1,5 Prozent gestiegen", sagt Liam Bailey, Chefresearcher der britischen Maklergesellschaft Knight Frank.

Aber die Kunstwerke machen die Apartments zu ganz besonderen Wohnungen – und lassen einigen Raum für Spekulation: Eines Tages könnte ein Original- Bailey vielleicht mehr wert sein als jedes Apartment, in dem die Photographien jetzt hängen.

© Axel Springer SE 2013. Alle Rechte vorbehalten