

Abb. 1: Typisches homogenes Wohnquartier in deutschen Städten



Abb. 2: Variationen der Ausgangslage



Schönheit und Wert von Wohnimmobilien

Ergebnisse einer Befragung der TU Chemnitz im Großraum München

Städteplaner, Kapitalanleger, aber auch Eigennutzer stellen sich die Frage, welche Wohnquartiere als schön empfunden werden, und inwiefern Schönheit einen absatzfördernden und damit wert-erhöhenden Faktor darstellt. Dass Schönheit wertsteigernd sein kann, ist unumstritten. Häufig wird aber vermutet, dass sie auf rein subjektiven Empfindungen beruhe. Wäre dies der Fall, könnte man keine allgemeinen Regeln für den Städtebau ableiten. Die andere Sichtweise geht dahin, Schönheit als definierbare Eigenschaft eines Gebäudes anzusehen, die für die große Masse an Nutzern Wert hat. Welche der beiden Sichtweisen ist richtig? Diese Frage drängt sich gerade heute auf, da ein anhaltender Bauboom zu großen Veränderungen in Wohnsiedlungen führt.

Die Wahrnehmung und Bewertung von Schönheit bei Immobilien war Ziel einer wissenschaftlichen Forschungsstudie, die an der TU Chemnitz erstellt wurde. Um zu überprüfen, ob Schönheit individuell wahrgenommen wird oder ob es einen allgemeinen Konsens über sie gibt, wurden demographische und psychographische Daten abgefragt und mit Schönheiturteilen verglichen. Zusätzlich wurde, um die Urteile abzusichern, nicht nur das Schönheitsempfinden erhoben. Es wurde vielmehr auch gefragt, ob die Menschen in ein Wohnquartier als Mieter einziehen und welchen finanziellen Beitrag sie leisten würden.

Letztlich standen also für jede bauliche Situation drei Äußerungen der Probanden zur Verfügung, welche die ästhetische Beurteilung (Schönheitsurteil), die faktische Beurteilung (Einzugsbereitschaft) und die geldliche Beurteilung (Zahlungsbereitschaft) der Bausituation beleuchteten. Diese Dreigliederung wurde gewählt, um die in der Bauwirtschaft oft belächelte ästhetische Beurteilung mit den harten betriebswirtschaftlichen Urteilen hinsichtlich

Einzugs- und Zahlungsbereitschaft abzugleichen. Im Ergebnis zeigte sich eine sehr hohe Korrelation zwischen den drei Urteilsarten: Was Menschen als weniger schön empfinden, führt zu einer geringeren Zahlungs- und Einzugsbereitschaft.

Aufbau der Befragung: Die Ausgangslage

Wie war die Befragung aufgebaut? Abb.1 zeigt ein typisches deutsches Wohnquartier, so wie es in vielen Groß- und Mittelstädten vorkommt. Es handelt sich um eine dreigeschossige Häuserzeile bestehend aus Altbauten im klassischen Stil, die zu einem homogenen Ensemble kombiniert wurden. Diese Häuserzeile wurde in der Umfrage variiert, indem drei Neubauten – ein Bau im klassischen Stil und zwei Bauten im avantgardistischen Stil – sowie drei Bestandsbauten aus der Nachkriegszeit – ein Gebäude aus den 60er Jahren im klassischen Stil sowie zwei Betongebäude aus den 70er Jahren – im Austausch gegen die ursprünglichen Häuser nachträglich eingefügt wurden (Beispiele dafür in Abb. 2). Die Probanden hatten nun die Aufgabe, ihre ästhetischen und ökonomischen Urteile durch einen Vergleich

der Ursprungsvariante mit jeweils einer modifizierten Variante zum Ausdruck zu bringen.

Ergebnisse der Untersuchung

Welche Ergebnisse wurden erzielt? Die Ergebnisse der Befragung hinsichtlich der Schönheiturteile finden sich in Abb. 3. Zu erkennen ist die ästhetische Beurteilung der variierten Situationen relativ zur Ursprungssituation. Negative Werte bedeuten eine ästhetische Verschlechterung. Die Abszisse gibt die prozentuale Veränderung der mittleren Schönheiturteile wieder. Es finden sich ausschließlich negative Werte. Dies zeigt, dass die Probanden die Änderungen an der Häuserzeile als wenig schön empfanden. Sowohl die Einfügung von Neubauten in aktuellen, d. h. eher modischen Stilen, als auch die Einfügung von Nachkriegsbauten bedeutet jeweils eine negative Veränderung für das Schönheitsempfinden der Betrachter.

Die Bewertungsrange der Schönheiturteile umfasst eine von 1 (sehr schön) bis 5 (überhaupt nicht schön) reichende Skala. Ein 0,5-Schritt entspricht demzufolge einer zehnprozentigen Änderung des Schönheitsempfindens.

- **Neubauten im klassischen Stil.** Durch den modernen Neubau im klassischen Stil wird die Schönheit der Häuserzeile um 20,0 Prozent gemindert. Noch höher fällt der durch die Einfügung avantgardistischer Neubauten verursachte ästhetische Schaden aus: Während mit dem organisch

Schönheitsbeurteilung von Einfügungen in homogene Häuserzeilen

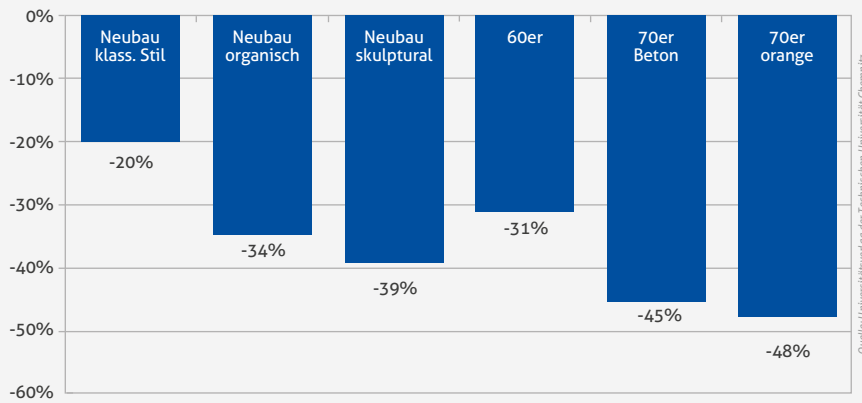


Abb. 3: Bewertung der Bausituation relativ zur Ursprungsversion Abb.1

gestalteten Mehrfamilienhaus ein optisches Minus in Höhe von 34,4 Prozent einhergeht, beträgt der Vergleichswert für das skulptural gestaltete Gebäude sogar minus 39 Prozent.

- **Nachkriegsgebäude.** Das Gebäude aus den 60er Jahren mit Fassade in Fliesenoptik bedeutet eine ästhetische Beeinträchtigung um 31 Prozent. Noch stärker ist dieser Negativeffekt bei Bauten aus den 70er Jahren: Das Gebäude mit Betonfassade mindert die Schönheit des Ensembles um 44 Prozent, das Apartmenthaus mit orangefarbener Fassade sogar um 48 Prozent.

Sämtliche der oben genannten Beeinträchtigungen sind statistisch hoch signifikant auf dem 0,001 Prozent-Niveau. Die Varianz der Antworten ist gering. Über 95 Prozent der Probanden äußern das gleiche ästhetische Empfinden einer Ablehnung der veränderten Bausituationen. Es lassen sich folgende wichtige Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Störung eines einheitlichen Bauensembles durch ein abweichendes Gebäude ist ein negativer Wert, der von einer überwältigenden Mehrheit gleichgerichtet wahrgenommen wird.
- Abweichende Gebäude wirken umso weniger störend, je unscheinbarer und unauffälliger sie sind.
- Wenn abweichende Gebäude in der Höhe herausragen, was in deutschen Kommunen praktisch täglich neu vorkommt, wirkt dies sehr negativ.
- Modische Gebäude unterliegen besonders der Gefahr, nach einiger Zeit negativ wahrgenommen zu werden.

Generell gilt aber, dass unabhängig davon, in welchem Stil gebaut wird, ein Neubau, der ein bestehendes Ensemble zerreißt,

als hässlich wahrgenommen wird und die gesamte bauliche Situation schädigt.

Schönheitsurteile und Persönlichkeitsmerkmale

Wer urteilt wie über Schönheit? Es wurden in der Befragung Persönlichkeitsmerkmale abgefragt, die nun mit den Schönheitsurteilen verglichen werden. Dabei zeigt sich:

Schönheitsurteile werden über alle gesellschaftlichen Gruppen hinweg fast völlig identisch ausgesprochen. Die Menschen beurteilen unabhängig von ihrer persönlichen Situation die bauliche Ästhetik erstaunlich einheitlich. Schönheit ist also nichts rein Subjektives. Man muss davon ausgehen, dass die Menschen mit relativ identischen Empfindungen durch ihre Städte gehen und die gleichen Häuser als schön oder hässlich oder belanglos empfinden. Die im Bausektor weit verbreitete These, dass Schönheitsempfinden etwas Individuelles sei und die Bauwirtschaft darauf nicht eingehen könne, weil es keine Mehrheitsmeinung gebe, muss zurückgewiesen werden. Im Einzelnen soll auf folgende Aspekte hingewiesen werden:

- Mit einem Durchschnittswert von 3,73 beurteilen Frauen die präsentierten wohnbaulichen Situationen etwas schöner als Männer (Wert von 3,83).
- Jüngere Personen zeigen kein anderes ästhetisches Empfinden als ältere.
- Personen mit einem niedrigeren Bildungsgrad fällen ein leicht positiveres Schönheitsurteil als die Vergleichsgruppe mit höherem Bildungsgrad.
- Bezieher niedrigerer Einkommen haben kein anderes Schönheitsempfinden als Bezieher höherer Einkommen.
- Schönheitsempfinden ist auch kein Gefühl, das durch langjährige Anwesenheit an

einem Ort durch Gewohnheit erzeugt wird: Frisch Zugezogene kommen zu gleichen Urteilen wie Alteingesessene.

- Angehörige der Baubranche sind etwas glücklicher mit jedweder Situation. Allerdings sind bei ihnen die Abweichungen zum Rest eher gering und statistisch nicht signifikant.

Die Ergebnisse der Untersuchung können insofern die These bestätigen, dass Schönheit kaum im Auge des Betrachters liegt bzw. individuell wahrgenommen wird, sondern vornehmlich im Objekt begründet ist. Das bedeutet, es ist möglich, Siedlungen und Stadtteile zu bauen, die von der überwiegenden Mehrheit als schön und zufriedenstellend empfunden werden.

Handlungsempfehlungen für Architekten, Bauträger und Stadtplaner

Aus den Resultaten dieser Untersuchung ergeben sich folgende Handlungsempfehlungen für Architekten, Bauträger und Stadtplaner:

- Städte sollten den Mut haben, Gestaltungssatzungen zu erlassen. Es gibt objektive Schönheit, und die Menschen fühlen sich wohler und haben eine höhere Zahlungsbereitschaft.
- Die Sanierung eines verwahrlosten Altbaus führt zu einem besseren ästhetischen Resultat als dessen Abriss und Errichtung eines Neubaus. Losgelöst von der aktuell dominierenden Debatte um Energieeffizienz sollte der Erhalt der innerstädtischen Altbaugebäudesubstanz daher als ästhetischer Wert an sich in den Fokus rücken und z. B. durch Zurückhaltung beim Ausweisen von Neubaugebieten gefördert werden.
- Avantgardistische Neubauten – insbesondere aber in den 70er Jahren erbaute Nachkriegsgebäude – werden als deutlich weniger attraktiv wahrgenommen als der klassische Altbau. Eine modische Gestaltung erweist sich im Langfristtrend somit als nicht wertstabil. Vor dem Hintergrund einer absehbaren Verschlechterung der Optik im Zeitablauf sollten avantgardistische Bauten daher nur zurückhaltend, in keinem Fall aber in noch bestehenden homogenen Ensembles, genehmigt werden. ■

Dr. Nicole Küster
Prof. Dr. Friedrich ThieBen